

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek, zapsaný na listu vlastnictví číslo 533 pro katastrální území Mosty u Českého Těšína obce Český Těšín, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Emila a Soni Jurečkových, bytem Mezi Lány č.370 Mosty u Českého Těšína.

Konkrétně se jedná o rodinný dům čp.370 s příslušenstvím, postavený na neoploceném rovinatém pozemku v okrajové části katastrálního území Mosty u Českého Těšína. Je to celopodsklepená zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je vytvořeno nedokončené obytné podkroví. Uvnitř domu je situována jedna kompletní bytová jednotka 2+1 s příslušenstvím v přízemí, druhá bytová jednotka o velikosti 3+1 s příslušenstvím se buduje v podkroví. Dům byl stavebně povolen v roce 1990 a zkolaudován v roce 2000. Jeho současný technický stav je odpovídající stáří, kvalita provedených stavebních prací je na nižší úrovni. Součástí ocenění je i příslušenství domu, tvořené některými druhy venkovních úprav, jako vodovodní přípojkou, žumpou, kanalizací, předloženými schody a betonovými opěrnými zdmi.

Rodinný dům čp.370 je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 331/3 - zastavěná plocha a nádvoří, přílehlý pozemek je tvořen parcelou číslo 331/1 - ostatní plocha jiná plocha.

U domu roste několik kusů ovocných stromů.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.533 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 1138/05 ze dne 11.1.2006 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku z listu vlastnictví č.533 pro k.ú. Mosty u Českého Těšína, který je veden ve společném jmění manželů Jurečkových.

Sestavení posudku:

1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)

- a) Rodinný dům čp.370

2) Venkovní úpravy (§ 10)

- a) Vodovodní přípojka
- b) Žumpa
- c) Splašková kanalizace
- d) Společná dešťová kanalizace
- e) Venkovní předložené schody
- f) Opěrné zdi

3) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)

- a) Zastavěná plocha p.č.331/3
- b) Přílehlý pozemek p.č.331/1

4) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)

- a) Ovocné porosty

B) Ocenění nemovitosti:

1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)

a) Rodinný dům čp.370

Rodinný dům čp.370 je celopodsklepená zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je vytvořeno nedokončené obytné podkroví. Uvnitř domu je situována jedna kompletní bytová jednotka 2+1 s příslušenstvím v přízemí, druhá bytová jednotka o velikosti 3+1 s příslušenstvím se buduje v podkroví. Vstup do rodinného domu je z jihovýchodní strany do chodby, ze které se dostaneme do zbylých částí přízemí, což jsou dva pokoje, kuchyně s jídelnou, spíž, koupelna, WC a schodiště, po kterém lze jednak sestoupit do suterénu, provedeného pod celou stavbou nebo lze vystoupit do podkroví, kde je zatím nedokončená bytová jednotka se třemi pokoji, kuchyní, sociálním zařízením a ložnicí.

Dům byl stavebně povolen v roce 1990 pod čj. Výst.1345/90 a zkolaudován v roce 2000 pod čj. 564/2422/2000. Jeho současný technický stav je odpovídající stáří, kvalita provedených stavebních prací je na nižší úrovni. Zbývá provedení některých stavebních prací, především v podkroví domu.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ:	C
Konstrukce:	zděná
Střecha:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	podsklepený
Počet nadzemních podlaží:	1
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2 130,00 Kč
Využitelné podkroví:	3/3
Koeficient podkroví:	1,1200
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	2 385,60 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

<u>Konstrukční prvek</u>	<u>vybavenost</u>	<u>FOP</u>	<u>koef.</u>	<u>podíl na K₄</u>
1 Základy	standard	5,4000	0,000	0,0000
- betonové pásy s vodorovnou i svislou izolací proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	podstandard	23,4000	-1,000	-0,2340
- zdivo ze škvárových tvárníc tl.45 bez dalšího zateplení				
3 Stropy	standard	9,1000	0,000	0,0000
- montované z ocelových nosníků a stropních desek				
4 Střecha	standard	5,4000	0,000	0,0000
- střecha je sedlového tvaru dřevěné vaznicové konstrukce				
5 Krytina	standard	3,3000	0,000	0,0000
- kanadský šindel - DELTA				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
- žlaby a svody z pozinkovaného plechu				
7 Vnitřní omítky	standard	6,1000	0,000	0,0000
- vápenné štukové (chybí v suterénu)				
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
- vápenná hladká omítka				
9 Vnější obklady	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
10 Vnitřní obklady	standard	2,2000	0,000	0,0000
- kolem zařizovacích předmětů keramické obklady				
11 Schody	standard	2,3000	0,000	0,0000
- betonové stupně s keramickým obkladem				

12 Dveře	standard	3,2000	0,000	0,0000
- dřevěné plné a náplňové do ocelových zárubní				
13 Okna	podstandard	5,1000	-1,000	-0,0510
- dřevěná zdvojená (podstandardní provedení)				
14 Podlahy obytných místností	podstandard	2,1000	-1,000	-0,0210
- betonová mazanina s cementovým potěrem + volná prkna (podkroví chybí)				
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,3000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem a keramické dlažby, (pouze hrubý beton v suterénu)				
16 Vytápění	standard	5,3000	0,000	0,0000
- ústřední teplovodní topení s kotlem na tuhá paliva				
17 Elektroinstalace	standard	4,2000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111
19 Rozvod vody	standard	2,9000	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,7000	0,000	0,0000
- univerzální boiler				
21 Instalace plynu	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
22 Kanalizace	standard	2,7000	0,000	0,0000
- běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů do žumpy				
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
- elektrický sporák (podkrovní kuchyně bez sporáku)				
24 Vnitřní vybavení	standard	4,3000	0,000	0,0000
- vana a umývadlo (podkroví bez vybavení)				
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000
- splachovací (podkroví bez WC)				
26 Ostatní	standard	4,0000	0,000	0,0000
- běžné vybavení pro rodinný dům (část nedokončeno)				

Součet podílů: -0,3357
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,3357 \times 0,54 = 0,8187$

Koeficient polohový K_5 : 1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8280
Koeficient prodejnosti K_p : 0,7110
Základní cena upravená: $2\,385,60 \text{ Kč} \times 0,8187 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 0,7110 = 2\,538,45 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:
OP spodní stavby: $10,50 \times 11,30 \times 2,40 = 284,76 \text{ m}^3$
OP vrchní stavby: $10,50 \times 11,30 \times 2,80 = 332,22 \text{ m}^3$
OP zastřešení: $10,50 \times 11,30 \times (1,00 + 3,70 : 2) = 338,15 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor celkem: $955,13 \text{ m}^3$

Stavba není dokončena:

Konstrukční prvek	přepoč FOP z K_4	% nedok.	dokonč. FOP
1 Základy	6,5956	0,00	6,5956
2 Zdivo	13,1473	0,00	13,1473
3 Stropy	11,1149	0,00	11,1149
4 Střecha	6,5956	0,00	6,5956
5 Krytina	4,0307	0,00	4,0307
6 Klempířské konstrukce	0,9771	0,00	0,9771
7 Vnitřní omítky	7,4508	30,00	5,2154
8 Fasádní omítky	3,4200	0,00	3,4200
9 Vnější obklady	0,0000	0,00	0,0000
10 Vnitřní obklady	2,6872	30,00	1,8810
11 Schody	2,8093	0,00	2,8093
12 Dveře	3,9085	0,00	3,9085
13 Okna	2,8654	0,00	2,8654
14 Podlahy obytných místností	1,1799	30,00	0,8259

15 Podlahy ostatních místností	1,5879	30,00	1,1115
16 Vytápění	6,4735	0,00	6,4735
17 Elektroinstalace	5,1299	0,00	5,1299
18 Bleskosvod	0,0000	0,00	0,0000
19 Rozvod vody	3,5421	0,00	3,5421
20 Zdroj teplé vody	2,0764	0,00	2,0764
21 Instalace plynu	0,0000	0,00	0,0000
22 Kanalizace	3,2978	0,00	3,2978
23 Vybavení kuchyně	0,6107	50,00	0,3054
24 Vnitřní vybavení	5,2522	50,00	2,6260
25 Záchod	0,3664	50,00	0,1832
26 Ostatní	4,8858	50,00	2,4428

Finanční objemový podíl dokončených konstrukcí (celkem %): 90,5756
 Koeficient dokončenosti stavby: 0,9058

Stáří: 6 roků
 Životnost: 100 roků
 Lineární opotřebení: 6,00%

Reprodukční cena s vlivem K_p a nedokončených konstrukcí: $2\,538,45 \text{ Kč} \times 955,13 \text{ m}^3 \times 0,9057 = 2\,195\,914,71 \text{ Kč}$
 Opotřebení: $2\,195\,914,71 \text{ Kč} \times 6,00\% = 131\,754,88 \text{ Kč}$

Cena celkem: 2 064 159,83 Kč

2) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka pitné vody mezi rodinným domem a místní vodovodní sítí.

Vodovody - vodovodní přípojka umělá hmota - DN 25 mm (položka 1. 1. 6. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.41.1
 Cena za m: 355,00 Kč
 Množství: 6,00 m

Koeficient polohový K_5 : 1,0000
 Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,9320
 Koeficient prodejnosti K_p : 0,7110
 Reprodukční cena s vlivem K_p : $355,00 \text{ Kč} \times 6,00 \times 1,0000 \times 1,9320 \times 0,7110 = 2\,925,88 \text{ Kč}$

Stáří: 6 roků
 Životnost: 50 roků
 Lineární opotřebení: 12,00%
 Opotřebení: $2\,925,88 \text{ Kč} \times 12,00\% = 351,11 \text{ Kč}$

Cena celkem: 2 574,77 Kč

b) Žumpa

Betonová monolitická jímka na plaškové vody z rodinného domu.

Kanalizace - Žumpa z monolitického i montovaného betonu (položka 2. 3. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za m ³ OP	2 300,00 Kč
Množství: 1,80x3,60x2,80 =	18,14 m ³ OP
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K _p :	0,7110
Reprodukční cena s vlivem K _p : 2 300,00 Kč x 18,14 x 1,0000 x 1,9320 x 0,7110 =	57 311,51 Kč
Stáří:	10 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebenění:	12,50%
Opotřebenění: 57 311,51 Kč x 12,50% =	7 163,94 Kč
Cena celkem:	50 147,57 Kč

c) Splašková kanalizace

Kanalizační vedení, provedené mezi rodinným domem a žumpou.

Kanalizace - kameninová kanalizační přípojka DN 150 mm (položka 2. 1. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za m	1 180,00 Kč
Množství:	5,00 m
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K _p :	0,7110
Reprodukční cena s vlivem K _p : 1 180,00 Kč x 5,00 x 1,0000 x 1,9320 x 0,7110 =	8 104,55 Kč
Stáří:	10 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebenění:	12,50%
Opotřebenění: 8 104,55 Kč x 12,50% =	1 013,07 Kč
Cena celkem:	7 091,48 Kč

d) Společná dešťová kanalizace

Jedná se o delší úsek betonové kanalizace na dešťové a odpadní vody od rodinných domů tří sousedů, který směřuje do nedaleké místní vodoteče.

Jelikož tuto kanalizaci užívají tři spoluvlastníci, budu do vlastnictví k oceňovanému rodinnému domu čp.370 uvažovat třetinový podíl na této venkovní úpravě.

Kanalizace - kameninová kanalizační přípojka DN 150 mm (položka 2. 1. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za m	660,00 Kč
Množství:	215,00 m
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K _p :	0,7110

Reprodukční cena s vlivem K_p : $660,00 \text{ Kč} \times 215,00 \times 1,0000 \times 1,9320 \times 0,7110 = 194\,921,22 \text{ Kč}$

Stáří: 10 roků
Životnost: 80 roků
Lineární opotřebení: 12,50%
Opotřebení: $194\,921,22 \text{ Kč} \times 12,50\% = 24\,365,15 \text{ Kč}$

Cena celkem: 170 556,07 Kč

e) Venkovní předložené schody

Venkovní předložené schody na ocelových nosnících, které jsou umístěny před hlavním vstupem do rodinného domu.

Schody venkovní předložené - schodiště z betonových dlaždic, podstupnice z obrubníku (položka 12. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.64.5
Cena za m 200,00 Kč
Množství: $4 \times 1,50 = 6,00 \text{ m}$
Koeficient polohový K_5 : 1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8280
Koeficient prodejnosti K_p : 0,7110
Reprodukční cena s vlivem K_p : $200,00 \text{ Kč} \times 6,00 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 0,7110 = 1\,559,65 \text{ Kč}$

Stáří: 6 roků
Životnost: 30 roků
Lineární opotřebení: 20,00%
Opotřebení: $1\,559,65 \text{ Kč} \times 20,00\% = 311,93 \text{ Kč}$

Cena celkem: 1 247,72 Kč

f) Opěrné zdi

Opěrné zdi z betonu, sloužící pro vyrovnání terénních nerovností u vjezdu do suterénní garáže a zadního vstupu.

Opěrné zdi - opěrné zdi monolitické ze železového betonu (položka 11. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.64.5
Cena za m^3 OP 2 400,00 Kč
Množství: $0,20 \times 1,00 \times 4,40 + 0,20 \times 1,00 \times 11,30 = 3,14 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient polohový K_5 : 1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8280
Koeficient prodejnosti K_p : 0,7110
Reprodukční cena s vlivem K_p : $2\,400,00 \text{ Kč} \times 3,14 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 0,7110 = 9\,794,60 \text{ Kč}$

Stáří: 10 roků
Životnost: 50 roků
Lineární opotřebení: 20,00%
Opotřebení: $9\,794,60 \text{ Kč} \times 20,00\% = 1\,958,92 \text{ Kč}$

Cena celkem: 7 835,68 Kč

3) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)

a) Zastavěná plocha p.č. 331/3

Zastavěná plocha je tvořena jednou parcelou pozemku parcelní číslo 331/3 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 124 m². Tato plocha je zastavěna samotnou stavbou rodinného domu čp.370.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 26059
Cena pozemku: $ZC = 35 + (26059 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 = 220,79 \text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient K_p	koeficient K_i
Rodinný dům čp.370	0,7110	1,8280

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
2.4 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	srážka 10
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13: srážka 10%
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16: srážka 7%

Parcela číslo: 331/3

Plocha: 124 m²

Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný

Základní cena upravená:

$220,79 \times (100 - 10)\% \times (100 - 7)\% \times 0,7110 \times 1,8280 = 240,19 \text{ Kč/m}^2$

Cena za parcelu: $240,19 \text{ Kč/m}^2 \times 124 \text{ m}^2 = 29 783,56 \text{ Kč}$

Cena celkem: 29 783,56 Kč

b) Přilehlý pozemek p.č. 331/1

Jde o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 331/1 - ostatní plocha jiná plocha s výměrou 484 m². Plocha, tvořená uvedenou parcelou, tvoří s rodinným domem a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 26059

Cena pozemku: $ZC = 35 + (26059 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 = 220,79 \text{ Kč/m}^2$

Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8280

Koeficient prodejnosti K_p : 0,7110

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
2.4 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	srážka 10
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13: srážka 10%

Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16: srážka 7%

Parcela číslo: 331/1

Plocha: 484 m²

Ocenění podle odstavce: 8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)

Základní cena upravená:

$220,79 \times (100 - 10)\% \times (100 - 7)\% \times 0,7110 \times 1,8280 = 240,19 \text{ Kč/m}^2$

Úprava ceny podle odstavce 8: $240,19 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 = 96,08 \text{ Kč/m}^2$

Cena za parcelu: $96,08 \text{ Kč/m}^2 \times 484 \text{ m}^2 = 46 502,72 \text{ Kč}$

Cena celkem: 46 502,72 Kč

4) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)*

a) Ovocné porosty

Na pozemku u rodinného domu, roste několik kusů ovocných stromů.

Druh	kusů	stáří	cena/ks	úprava. %	celkem
broskvoň (BM-vt)	1	8	1299,00	-20	1 039,20 Kč
jabloň (JHKM-Čk)	1	7	935,00	-20	748,00 Kč
švestka (ŠP-vt)	2	10	1005,00	-20	1 608,00 Kč
třešeň (T-Nk)	2	10	1045,00	-20	1 672,00 Kč

Koeficient prodejnosti K_p : 1,0000

Ovocné porosty celkem: 5 067,20 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

<i>1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)</i>	
a) Rodinný dům čp.370	2 064 159,83 Kč
<i>2) Venkovní úpravy (§ 10)</i>	
a) Vodovodní přípojka	2 574,77 Kč
b) Žumpa	50 147,57 Kč
c) Splašková kanalizace	7 091,48 Kč
d) Společná dešťová kanalizace: 170 556,07 Kč - podíl 1/3	56 852,02 Kč
e) Venkovní předložené schody	1 247,72 Kč
f) Opěrné zdi	7 835,68 Kč
<i>3) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)</i>	
a) Zastavěná plocha p.č.331/3	29 783,56 Kč
b) Přílehlý pozemek p.č.331/1	46 502,72 Kč
<i>4) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)</i>	
a) Ovocné porosty	5 067,20 Kč

Cena nemovitosti z LV č.533 celkem: 2 271 260,00 Kč
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Dvamiliónydvěstasedmdesátjedentisícdvěstašedesát korun českých

OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 370

Při stanovení obvyklé ceny rodinného domu čp.370 s příslušenstvím, který se nachází v katastrálním území Mosty u Českého Těšína obce Český Těšín a který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění Emila a Soně Jurečkových, bytem ul. Mezi Lány 370 Mosty u Českého Těšína, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z internetové a tiskové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kanceláři v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Rodinný dům čp.370, je postaven na neoploceném rovinatém pozemku v okrajové části katastrálního území Mosty u Českého Těšína. Je to celopodsklepená zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je vytvořeno nedokončené obytné podkroví. Uvnitř domu je situována jedna kompletní bytová jednotka 2+1 s příslušenstvím v přízemí, druhá bytová jednotka o velikosti 3+1 s příslušenstvím se buduje v podkroví (prozatím je podkrovní byt stavebně nedokončen a bez zařízení). Dům byl stavebně povolen v roce 1990 a zkolaudován v roce 2000. Jeho současný technický stav je odpovídající stáří, kvalita provedených stavebních prací je na nižší úrovni.

Součástí ocenění je i příslušenství domu, tvořené některými druhy venkovních úprav, jako vodovodní přípojkou, žumpou, kanalizací, předloženými schody a betonovými opěrnými zdmi.

Rodinný dům čp.370 je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 331/3 - zastavěná plocha a nádvoří, přilehlý pozemek je tvořen parcelou číslo 331/1 - ostatní plocha jiná plocha, což je pozemek, který s domem tvoří jeden funkční celek.

U domu roste několik kusů ovocných stromů.

Cena celé nemovitosti z LV č.533, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí 2 271 260 Kč.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.533 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu.

Pro porovnání vycházím především z nabídky konstrukčně, velikostně, dispozičně i věkově podobných nových nebo zánovních objektů k rodinnému bydlení, které jsou nabízeny k prodeji realitními kanceláři v blízkém okolí oceňované nemovitosti. Při tomto porovnání beru v úvahu mimo jiné také současný technický stav oceňovaného rodinného domu a jeho nedokončenost, nevelkou výměru vlastního pozemku, venkovní úpravy a také samotnou lokalitu okrajové zastavěné části obce, kde se tento dům nachází.

Uvedené ceny porovnávaných objektů jsou cenami nabídkovými, přičemž při případném prodeji se dosahuje buďto právě těchto cen nabídkových nebo cen o něco nižších :

- velmi podobný zánovní patrový RD 4+1+kk s poz.1300 m2 v Mostech u ČT..nabízená cena 1 800 000 Kč
- podobný zánovní RD 5+1 s menším pozemkem v Českém Těšíně.....nabízená cena 1 800 000 Kč
- velmi podobný zánovní RD 5+1 a pozemkem 800 m2 v Dolní Lutyni.....nabízená cena 1 950 000 Kč
- podobný dvougenerační RD 6+2 v Albrechticích u ČT s pozem.920 m2.....nabízená cena 2 000 000 Kč
- podobný zánovní dvougenerační RD 5+2 v Těrlicku s poz.480 m2.....nabízená cena 2 150 000 Kč

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 533 pro k.ú. Mosty u Českého Těšína obce Český Těšín, tedy rodinného domu čp.370 s příslušenstvím, tvořeným venkovními úpravami, porosty a pozemkem p.č.331/1 a 331/3 cenou ve výši :

= 1 900 000 Kč =

slovy : jedenmiliondevětsettisícikorunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 533 pro katastrální území Mosty u Českého Těšína obce Český Těšín, vyhotovený KÚ v Karviné dne 30.1.2006
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024EX1138/05 ze dne 11.1.2006
- stavební a projektová dokumentace ke stavbě domu včetně stavebního povolení čj.výst.1345/90 ze dne 24.7.1990
- kolaudační rozhodnutí pro užívání stavby č.j.564/2422/2000 vydané dne 3.8.2000
- studium dostupné dokumentace k nemovitosti z LV č.533
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 29.3.2006 za účasti soudního znalce a vlastníka
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 29.3.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 11 listů textu + přílohu a předává se objednateli v pěti vyhotoveních.

Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady (nemovitostí).