Znalecký posudek číslo
3070 - 290/05

O ceně nemovitosti: **Rodinný dům čp. 225 s příslušenstvím Ostrava**

katastrální území: Bartovice
okres: Ostrava

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ
Poděbradova 41 , O S T R A V A

Vlastník nemovitosti:

J A K Š O V Á Alenka r.č. 455806/404 1/2
U Důlňáku 225/66 , O S T R A V A - Bartovice
S J M J A K Š A Alois a Alenka 1/2
U Důlňáku 225/66 , O S T R A V A - Bartovice

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 5.10.2005**

Zpracovatel znaleckého posudku:

K Ř E N E K Ladislav
soudní znalec
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497
73913

Cenový předpis:

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004Sb.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek, zapsaný na listu vlastnictví číslo 530 pro katastrální území Bartovice obce Ostrava, který je dle katastru nemovitostí veden v podílovém spoluvlastnictví paní Alenky Jakšové a SJM Aloise a Alenky Jakšových, bytem ul. U Důlňáku 225/66 Ostrava Bartovice.
Konkrétně se jedná o rodinný dům čp.225 s příslušenstvím, postavený na rovinatém oploceném pozemku v katastrálním území Bartovice obce Ostrava, v místě, zastavěném převážně rodinnými domy.
Rodinný dům čp.225 má částečně podsklepenou zděnou konstrukci se dvěma nadzemními podlažími a plochou střechou bez podkrovního prostoru. Celkově jsou uvnitř situovány dvě bytové jednotky 2+1 s příslušenstvím a 3+1 s příslušenstvím, které mají společný hlavní vstup přes přistavěnou verandu. Původní stavba domu pochází z roku 1925, nástavba a rekonstrukce byla provedena v letech 1980 - 1983. Současný technický stav rodinného domu čp.225 je dobrý a odpovídající stáří a provedené rekonstrukci.
Součástí ocenění bude dále příslušenství domu, tvořené zděnou garáží, vedlejší stavbou hospodářskou budovou a množstvím venkovních úprav, jako vodovodní přípojkou, plynovodní přípojkou, septikem, kanalizací, pergolou, zahradním skleníkem, zpevněnými plochami a oplocením s plotovými vraty a brankami.
Rodinný dům čp.225 je společně s garáží, hospodářskou budovou a společným přilehlým dvorem postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 1862 - zastavěná plocha a nádvoří, přilehlým pozemkem k domu je pozemek tvořený parcelou číslo 1863 - zahrada a na tento pozemek navazuje ještě parcela zemědělského pozemku parcelní číslo 1864 - orná půda.
Na přilehlém pozemku roste množství ovocných a okrasných stromů a keřů.

Dle katastru nemovitostí a dle vyjádření vlastníků, se k nemovitosti nevážou žádná práva nebo věcná břemena, která by měla vliv na její výslednou cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. EX 1293/04 ze dne 17.8.2005 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku z LV č.530, který je v podílovém spoluvlastnictví paní Alenky Jakšové a SJM Aloise a Alenky Jakšových.

Sestavení posudku:

1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)
- a) Rodinný dům č.p.225

2) Vedlejší stavby (§ 7)
- a) Hospodářská budova

3) Garáže (§ 8)
- a) Garáž

4) Venkovní úpravy (§ 10)
- a) Vodovodní přípojka
- b) Plynovodní přípojka
- c) Septik
- d) Kanalizace
- e) Zahradní altán
- f) Zahradní skleník
- g) Betonové zpevněné plochy
- h) Dlaždicové zpevněné plochy
- i) Čelní plot
- j) Plot zahrady
- k) Plotová vrata
- l) Plotová branka

5) Stavební pozemky podle cenové mapy (§ 27)
a) Pozemek p.č.1862 a 1863

6) Zemědělské pozemky (§ 29)
a) Zemědělský pozemek p.č.1864

7) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)
a) Ovocné porosty
b) Okrasné porosty

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům č.p.225

Rodinný dům čp.225 je částečně podsklepená stavba zděné konstrukce se dvěma nadzemními podlažími a plochou střechou bez podkrovního prostoru. Uvnitř domu jsou situovány celkem dvě bytové jednotky. Bytová jednotka 2+1 s příslušenstvím je v přízemí domu a bytová jednotka 3+1 s příslušenstvím je v patře, přičemž vstup do obou bytových jednotek je společný, a to přes přistavěnou verandu ze severozápadní strany domu.
K původní stavbě domu se již pro značné stáří nedochovala téměř žádná stavební projektová dokumentace, ale dle sdělení vlastníků byla stavba provedena údajně v roce 1925 jako přízemní domek se sedlovou střechou. V letech 1980 - 1983 byla sedlová střecha demontována a dům byl nadstavěn o další podlaží, které je zastřešeno plochou střechou ve spádu. Současně byla provedena rekonstrukce, při které byly některé stavebně technické prvky domu rekonstruovány.
Současný technický stav rodinného domu čp.225 je přiměřený stáří a provedené rekonstrukci.
Na stavbu domu nepříznivě působí bezprostřední blízkost nákladního vlakového nádraží, kdy otřesy, vznikající nepřetržitě při posunování nákladních vagonů, jsou zemí přenášeny až k jeho nosné konstrukci, která je následkem toho narušována.

Podrobný popis vybavenosti stavby a opotřebení jsou uvedeny níže v samostatné tabulce.

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.11
Typ:	D
Konstrukce:	zděná
Střecha:	plochá
Podsklepení:	podsklepený
Počet nadzemních podlaží:	2
Základní cena za 1 m^3 obestavěného prostoru:	2 070,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	2 070,00 Kč

Rozdělení konstrukčních prvků

Konstrukční prvek	% z celku	FOP
2 Zdivo	60,0000	14,5800
2 Zdivo - nádstavba patra	40,0000	9,7200
3 Stropy	70,0000	6,5100
3 Stropy - nádstavba	30,0000	2,7900
7 Vnitřní omítky	60,0000	3,8400

7 Vnitřní omítky - nádstavba patra	40,0000	2,5600
11 Schody	50,0000	1,9500
11 Schody - nádstavba patra	50,0000	1,9500
12 Dveře	50,0000	1,7000
12 Dveře - nádstavba patra	50,0000	1,7000

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	podstandard	4,3000	-1,000	-0,0430
- betonové základy bez svislé izolace suterénu proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	standard	14,5800	0,000	0,0000
- cihelné tl.45 cm				
2 Zdivo - nádstavba patra	standard	9,7200	0,000	0,0000
- cihelné a tvárnicové zdivo tl.45 cm				
3 Stropy	standard	6,5100	0,000	0,0000
- nad suterénem železobetonové, nad 1.NP dřevěné trámové s podhledem				
3 Stropy - nádstavba	standard	2,7900	0,000	0,0000
- montované a dřevěné s podhledem				
4 Střecha	standard	4,2000	0,000	0,0000
- rovná střecha se spádovým násypem a tepelnou izolací				
5 Krytina	standard	3,0000	0,000	0,0000
- asfaltové svařované pásy - IPA				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,7000	0,000	0,0000
- úplné střechy z pozinkovaného plechu včetně parapetů				
7 Vnitřní omítky	standard	3,8400	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
7 Vnitřní omítky - nádstavba patra	standard	2,5600	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
8 Fasádní omítky	standard	3,3000	0,000	0,0000
- břízolitová omítka				
9 Vnější obklady	standard	0,4000	0,000	0,0000
- sokl obložený kabřincem				
10 Vnitřní obklady	podstandard	2,4000	-1,000	-0,0240
- omyvatelné tapety				
11 Schody	standard	1,9500	0,000	0,0000
- betonové stupně s potěrem do suterénu				
11 Schody - nádstavba patra	standard	1,9500	0,000	0,0000
- schodiště dřevěné s podstupnicemi do patra				
12 Dveře	standard	1,7000	0,000	0,0000
- dřevěné plné a náplňové do ocelových zárubní				
12 Dveře - nádstavba patra	standard	1,7000	0,000	0,0000
- dřevěné plné a náplňové do ocelových zárubní				
13 Okna	standard	5,3000	0,000	0,0000
- dřevěná zdvojená okna				
14 Podlahy obytných místností	podstandard	2,3000	-1,000	-0,0230
- betonová mazanina s cementovým potěrem a koberci				
15 Podlahy ostatních místností	podstandard	1,4000	-1,000	-0,0140
- betonová mazanina s cementovým potěrem a betonová dlažba				
16 Vytápění	standard	4,2000	0,000	0,0000
- ústřední teplovodní s kotlem na plyn				
17 Elektroinstalace	standard	4,0000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
18 Bleskosvod	standard	0,5000	0,000	0,0000
- je instalován				
19 Rozvod vody	standard	2,8000	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,6000	0,000	0,0000
- rozvod teplé vody z plynového kotle				
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
- rozvod zemního plynu				

22 Kanalizace	standard	2,9000	0,000	0,0000
- běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů				
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
- plynový sporák				
24 Vnitřní vybavení	standard	5,0000	0,000	0,0000
- vana a umývadlo				
25 Záchod	standard	0,4000	0,000	0,0000
- splachovací				
26 Ostatní	standard	3,0000	0,000	0,0000
- běžné vybavení pro rodinný dům				

Součet podílů: -0,1040
Koeficient vybavení stavby K_4: 1 - 0,1040 x 0,54 = 0,9438

Koeficient polohový K_5: 1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,8280
Koeficient prodejnosti K_p: 0,5230

Základní cena upravená: 2 070,00 Kč x 0,9438 x 1,2500 x 1,8280 x 0,5230 = 2 334,74 Kč

Obestavěný prostor:
OP spodní stavby: (4,60x8,90+2,85x4,60+2,55x3,60)x2,40+(8,90x9,75-4,60x8,90-2,85x4,60)x0,60 = 171,39 m^3
OP vrchní stavby: (8,90x9,75+2,55x3,60)x5,60+(2,10x2,55x3,00) = 553,41 m^3
OP zastřešení: (8,90x9,75+2,55x3,60)x((0,30+0,50):2) = 38,38 m^3
Obestavěný prostor celkem: 763,18 m^3

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K_4	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	2,0957	80	120	1,40 %
2 Zdivo	15,4475	80	120	10,30 %
2 Zdivo - nádstavba patra	10,2984	22	62	3,65 %
3 Stropy	6,8974	80	120	4,60 %
3 Stropy - nádstavba	2,9560	22	62	1,05 %
4 Střecha	4,4499	22	62	1,58 %
5 Krytina	3,1785	22	62	1,13 %
6 Klempířské konstrukce	0,7417	22	62	0,26 %
7 Vnitřní omítky	4,0685	40	60	2,71 %
7 Vnitřní omítky - nádstavba patra	2,7123	22	62	0,96 %
8 Fasádní omítky	3,4964	22	62	1,24 %
9 Vnější obklady	0,4238	22	50	0,19 %
10 Vnitřní obklady	1,1697	22	50	0,51 %
11 Schody	2,0660	80	120	1,38 %
11 Schody - nádstavba patra	2,0660	22	62	0,73 %
12 Dveře	1,8012	40	80	0,90 %
12 Dveře - nádstavba patra	1,8012	22	62	0,64 %
13 Okna	5,6154	22	62	1,99 %
14 Podlahy obytných místností	1,1210	22	62	0,40 %
15 Podlahy ostatních místností	0,6823	22	62	0,24 %
16 Vytápění	4,4499	22	40	2,45 %
17 Elektroinstalace	4,2380	22	50	1,86 %
18 Bleskosvod	0,5298	22	50	0,23 %
19 Rozvod vody	2,9666	22	50	1,31 %
20 Zdroj teplé vody	1,6952	22	40	0,93 %
21 Instalace plynu	0,5298	22	50	0,23 %
22 Kanalizace	3,0726	22	62	1,09 %
23 Vybavení kuchyně	0,5298	22	30	0,39 %
24 Vnitřní vybavení	5,2975	22	40	2,91 %
25 Záchod	0,4238	22	40	0,23 %
26 Ostatní	3,1785	22	50	1,40 %

Opotřebení celkem:	48,91 %
Reprodukční cena s vlivem K_p: 2 334,74 Kč x 763,18 m^3 =	1 781 826,87 Kč
Opotřebení: 1 781 826,87 Kč x 48,91% =	871 491,52 Kč
Cena celkem:	**910 335,35 Kč**

2) Vedlejší stavby (§ 7)

a) Hospodářská budova

V těsné blízkosti rodinného domu čp.225 je postavena vedlejší stavba - hospodářská budova.
Jde o nepodsklepenou stavbu zděné konstrukce s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je využitelné podkroví.
Pro její značné stáří již není k dispozici žádná původní stavební dokumentace, ze které by byl zjistitelný přesný věk, ale dle sdělení vlastníků byl údajně tento objekt postaven při stavbě rodinného domu v roce 1925.
Konstrukčním provedením, dispozičním řešením, použitým stavebním materiálem i celkovým opotřebení stavebně technických prvků lze tento údaj považovat za pravdivý.
V průběhu trvání stavby byly některé stavebně technické prvky krátkodobé životnosti vyměněny nebo rekonstruovány.
Objekt slouží jako sklad ke skladování nejrůznějšího materiálu pro potřeby rodinného domu.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Typ:	A
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Střecha:	střecha - krov umožňující zřízení podkroví
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m^3 obestavěného prostoru:	1 250,00 Kč
Využitelné podkroví:	3/3
Koeficient podkroví:	1,1200
Základní cena:	1 400,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	podstandard	6,2000	-1,000	-0,0620
- kamenné a betonové bez dostatečné izolace proti zemní vlhkosti				
2 Obvodové stěny	standard	30,4000	0,000	0,0000
- cihelné tloušťky 30 cm				
3 Stropy	standard	19,3000	0,000	0,0000
- montované a dřevěné				
4 Krov	standard	10,8000	0,000	0,0000
- střecha je sedlového tvaru				
5 Krytina	standard	6,9000	0,000	0,0000
- eternitové šablony na bednění z prken				
6 Klempířské práce	standard	1,9000	0,000	0,0000
- žlaby a svody z pozinkovaného plechu				
7 Úprava povrchů	standard	4,9000	0,000	0,0000
- vápenné štukové omítky				
8 Schodiště	podstandard	3,8000	-1,000	-0,0380
- ocelové venkovní schodiště				
9 Dveře	standard	3,1000	0,000	0,0000
- dřevěné do dřevěných zárubní				
10 Okna	podstandard	1,0000	-1,000	-0,0100
- ocelová jednoduchá v malém množství				
11 Podlahy	standard	6,8000	0,000	0,0000
- betonové				

12 Elektroinstalace - světelná a třífázová 400 V	standard	4,9000	0,000	0,0000

Součet podílů: -0,1100
Koeficient vybavení stavby K_4: 1 - 0,1100 x 0,54 = 0,9406

Koeficient polohový K_5: 1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,8270
Koeficient prodejnosti K_p: 0,5230
Základní cena upravená: 1 400,00 Kč x 0,9406 x 1,2500 x 1,8270 x 0,5230 = 1 572,84 Kč

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: 5,65x9,15x3,00+2,00x2,00x2,20 = 163,89 m^3
OP zastřešení: 5,65x9,15x(0,50+1,80:2) = 72,38 m^3
Obestavěný prostor celkem: 236,27 m^3

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K_4	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	3,0321	80	100	2,43 %
2 Obvodové stěny	32,3198	80	100	25,86 %
3 Stropy	20,5188	80	100	16,41 %
4 Krov	11,4820	80	100	9,19 %
5 Krytina	7,3357	50	70	5,24 %
6 Klempířské práce	2,0200	30	50	1,21 %
7 Úprava povrchů	5,2094	50	70	3,72 %
8 Schodiště	1,8584	50	70	1,33 %
9 Dveře	3,2958	50	70	2,35 %
10 Okna	0,4890	50	70	0,35 %
11 Podlahy	7,2294	50	70	5,16 %
12 Elektroinstalace	5,2094	30	50	3,13 %

Opotřebení celkem: 76,38 %

Reprodukční cena s vlivem K_p: 1 572,84 Kč x 236,27 m^3 = 371 614,91 Kč
Opotřebení: 371 614,91 Kč x 76,38% = 283 839,47 Kč

Cena celkem: 87 775,44 Kč

3) Garáže (§ 8)

a) Garáž

K boční podélné straně hospodářské budovy je přistavěna garáž. Jde o nepodsklepenou stavbu zděné konstrukce s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou v mírném spádu.
Garáž byla postavena při rekonstrukci rodinného domu v roce 1983 a za celou dobu trvání stavby nebyla nijak zásadně přestavována nebo rekonstruována. Její současný technický stav je dobrý, odpovídající stáří.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9

Konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná
Střecha: plochá střecha nebo krov neumožňující zříz. podkr.
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m^3 obestavěného prostoru: 1 375,00 Kč
Využitelné podkroví: není
Koeficient podkroví: 1,0000

Základní cena: 1 375,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	standard	6,2000	0,000	0,0000
- betonové izolované pásy				
2 Obvodové stěny	standard	30,1000	0,000	0,0000
- zděné tloušťky 30 cm				
3 Stropy	standard	26,2000	0,000	0,0000
- montované z ocelových nosníků a stropních desek				
4 Krov	standard	0,0000	0,000	0,0000
- plochá střecha ve spádu bez krovu				
5 Krytina	standard	5,7000	0,000	0,0000
- asfaltové svařované pásy				
6 Klempířské práce	standard	2,9000	0,000	0,0000
- žlaby a svody z pozinkovaného plechu				
7 Úprava povrchů	standard	4,8000	0,000	0,0000
- břízolitové omítky				
8 Dveře	chybí	2,7000	-1,852	-0,0500
9 Okna	chybí	1,4000	-1,852	-0,0259
10 Vrata	standard	6,8000	0,000	0,0000
- plechová vrata do ocelových zárubní				
11 Podlahy	standard	7,2000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem				
12 Elektroinstalace	standard	6,0000	0,000	0,0000
- světelná				

Součet podílů: -0,0759
Koeficient vybavení stavby K_4: 1 - 0,0759 x 0,54 = 0,9590

Koeficient polohový K_5: 1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,8270
Koeficient prodejnosti K_p: 0,5230

Základní cena upravená: 1 375,00 Kč x 0,9590 x 1,2500 x 1,8270 x 0,5230 = 1 574,97 Kč

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: 3,85x8,40x(2,20+2,40):2 = 74,38 m^3
Obestavěný prostor celkem: 74,38 m^3

Stáří: 22 roky
Životnost: 80 roků
Lineární opotřebení: 27,50%

Reprodukční cena s vlivem K_p: 1 574,97 Kč x 74,38 m^3 = 117 146,27 Kč
Opotřebení: 117 146,27 Kč x 27,50% = 32 215,22 Kč

Cena celkem: 84 931,05 Kč

4) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka k rodinnému domu čp.225 z městské vodovodní sítě.

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

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.1
Cena za m	340,00 Kč
Množství:	10,00 m
Koeficient polohový K_5:	1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i:	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 340,00 Kč x 10,00 x 1,2500 x 1,9320 x 0,5230 =	4 294,35 Kč
Stáří:	40 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	66,67%
Opotřebení: 4 294,35 Kč x 66,67% =	2 863,04 Kč
Cena celkem:	**1 431,31 Kč**

b) Plynovodní přípojka

Plynovodní přípojka zemního plynu k rodinnému domu čp.225.

Plynovody - plynová přípojka do DN 40 (položka 4. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.42.3
Cena za m	305,00 Kč
Množství:	6,00 m
Koeficient polohový K_5:	1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i:	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 305,00 Kč x 6,00 x 1,2500 x 1,9320 x 0,5230 =	2 311,37 Kč
Stáří:	22 roky
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	44,00%
Opotřebení: 2 311,37 Kč x 44,00% =	1 017,00 Kč
Cena celkem:	**1 294,37 Kč**

c) Septik

Betonový izolovaný septik válcového tvaru na splaškové vody z rodinného domu čp.225.

Kanalizace - septiky z monolitického i montovaného betonu - do 15 m^3 (položka 2. 4. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za m^3 OP	3 500,00 Kč
Množství: (3,14x0,60x0,60x2,20)+(3,14x0,50x0,50x1,00) =	3,27 m^3 OP
Koeficient polohový K_5:	1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i:	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 3 500,00 Kč x 3,27 x 1,2500 x 1,9320 x 0,5230 =	14 455,55 Kč
Stáří:	22 roky
Životnost:	62 roky
Lineární opotřebení:	35,48%
Opotřebení: 14 455,55 Kč x 35,48% =	5 128,83 Kč
Cena celkem:	**9 326,72 Kč**

d) Kanalizace

Kanalizační potrubí na srážkové a odpadní vody od rodinného domu čp.225.

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:	20,00 m
Koeficient polohový K_5:	1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i:	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 1 180,00 Kč x 20,00 x 1,2500 x 1,9320 x 0,5230 =	29 807,86 Kč
Stáří:	22 roky
Životnost:	62 roky
Lineární opotřebení:	35,48%
Opotřebení: 29 807,86 Kč x 35,48% =	10 575,83 Kč
Cena celkem:	**19 232,03 Kč**

e) Zahradní altán

V zahradě rodinného domu čp.225 je postaven dřevěný zahradní altán pro venkovní posezení. Jde o typický altán dřevěné trámové konstrukce se zastřešením, který byl postaven v roce 2000 a jehož současný technický stav je odpovídající stáří.

Altán zahradní - altán zahradní, dřevěná vázaná konstrukce, lehká výplň stěn popř. pouze částečná, podlaha, střecha
(položka 23. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.39.99
Cena za m^2 ZP	3 250,00 Kč
Množství: 2,60x3,20 =	8,32 m^2 ZP
Koeficient polohový K_5:	1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i:	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 3 250,00 Kč x 8,32 x 1,2500 x 1,8280 x 0,5230 =	32 314,29 Kč
Stáří:	5 roků
Životnost:	15 roků
Lineární opotřebení:	33,33%
Opotřebení: 32 314,29 Kč x 33,33% =	10 770,35 Kč
Cena celkem:	**21 543,94 Kč**

f) Zahradní skleník

V zahradě rodinného domu čp.225 je postaven zahradní skleník. Jde o typický zahradní skleník, provedený z ocelových profilů se zasklením a betonovými základy. Jeho současný technický stav je již horší.

Skleník - skleník z ocelových profilů se zasklením a základy (položka 19. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.39.99
Cena za m^2 ZP	2 050,00 Kč

Množství: 3,10x4,00 =	12,40 m^2 ZP
Koeficient polohový K_5:	1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i:	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 2 050,00 Kč x 12,40 x 1,2500 x 1,8280 x 0,5230 =	30 378,30 Kč
Stáří:	25 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	83,33%
Opotřebení: 30 378,30 Kč x 83,33% =	25 314,24 Kč
Cena celkem:	**5 064,06 Kč**

g) Betonové zpevněné plochy

Betonové zpevněné plochy, provedené kolem rodinného domu čp.225.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha - betonový monolitický povrch tloušťky 10 cm
(položka 8. 2. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m^2	235,00 Kč
Množství: 3,20x4,50+0,70x10,60 =	21,82 m^2
Koeficient polohový K_5:	1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i:	1,9280
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 235,00 Kč x 21,82 x 1,2500 x 1,9280 x 0,5230 =	6 463,11 Kč
Stáří:	22 roky
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	55,00%
Opotřebení: 6 463,11 Kč x 55,00% =	3 554,71 Kč
Cena celkem:	**2 908,40 Kč**

h) Dlaždicové zpevněné plochy

Zpevněné plochy z betonových dlaždic 50/50, provedené kolem rodinného domu čp.225.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva
(položka 8. 3. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m^2	205,00 Kč
Množství: 1,00x4,50+3,00x3,50+1,00x9,50 =	24,50 m^2
Koeficient polohový K_5:	1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i:	1,9280
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 205,00 Kč x 24,50 x 1,2500 x 1,9280 x 0,5230 =	6 330,51 Kč
Stáří:	22 roky
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	55,00%
Opotřebení: 6 330,51 Kč x 55,00% =	3 481,78 Kč
Cena celkem:	**2 848,73 Kč**

i) Čelní plot

Plot provedený z čelní strany rodinného domu od příjezdové komunikace, který je proveden z ocelových plotových rámů na ocelové sloupky.

Ploty - plot z ocelových plotových rámů s pletivem nebo dřevěné hoblované rámy na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr
(položka 13. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m^2 pohl. plochy	450,00 Kč
Množství: 1,20x17,60 =	21,12 m^2 pohl. plochy
Koeficient polohový K_5:	1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i:	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 450,00 Kč x 21,12 x 1,2500 x 1,8280 x 0,5230 =	11 357,80 Kč
Stáří:	20 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	66,67%
Opotřebení: 11 357,80 Kč x 66,67% =	7 572,25 Kč
Cena celkem:	**3 785,55 Kč**

j) Plot zahrady

Plot ze strojového pletiva na ocelových sloupcích, ohraničující přilehlý pozemek rodinného domu čp.225.

Ploty - plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr (položka 13. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m^2 pohl. plochy	240,00 Kč
Množství: 1,50x(21,30+22,70+22,80+25,20+26,40) =	177,60 m^2 pohl. plochy
Koeficient polohový K_5:	1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i:	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 240,00 Kč x 177,60 x 1,2500 x 1,8280 x 0,5230 =	50 938,02 Kč
Stáří:	25 roků
Životnost:	35 roků
Lineární opotřebení:	71,43%
Opotřebení: 50 938,02 Kč x 71,43% =	36 385,03 Kč
Cena celkem:	**14 552,99 Kč**

k) Plotová vrata

Plotová vrata jsou přímou součástí oplocení u rodinného domu čp.225.

Plotová vrátka - vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků (položka 14. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	3 420,00 Kč
Množství:	4,00 kus
Koeficient polohový K_5:	1,2500

Koeficient změn ceny staveb K_i:	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 3 420,00 Kč x 4,00 x 1,2500 x 1,8280 x 0,5230 =	16 348,35 Kč
Stáří:	25 roků
Životnost:	35 roků
Lineární opotřebení:	71,43%
Opotřebení: 16 348,35 Kč x 71,43% =	11 677,63 Kč
Cena celkem:	**4 670,72 Kč**

l) Plotová branka

Plotové branky jsou přímou součástí oplocení u rodinného domu čp.225.

Plotová vrátka - vrátka ocelová plechová nebo z profilů, včetně sloupků (položka 14. 3. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	1 600,00 Kč
Množství:	2,00 kus
Koeficient polohový K_5:	1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i:	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 1 600,00 Kč x 2,00 x 1,2500 x 1,8280 x 0,5230 =	3 824,18 Kč
Stáří:	25 roků
Životnost:	35 roků
Lineární opotřebení:	71,43%
Opotřebení: 3 824,18 Kč x 71,43% =	2 731,61 Kč
Cena celkem:	**1 092,57 Kč**

5) Stavební pozemky podle cenové mapy (§ 27)

a) Pozemek p.č.1862 a 1863

Jedná se o dvě parcely pozemku parcelních čísel 1862 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 507 m^2, která je zastavěna samotnou stavbou rodinného domu čp.225, vedlejší stavbou - hospodářskou budovou, garáží a společným přilehlým dvorem a parcelní číslo 1863 - zahrada s výměrou 1228 m^2, která tvoří s rodinným domem jeden funkční celek, a je tedy přilehlým pozemkem.
Parcely budou oceněny dle platné cenové mapy pro město Ostravu, kde cena za 1 m^2 stavebního pozemku činí v dané lokalitě 120 Kč.

Cena podle cenové mapy: 120,00 Kč/m^2

Číslo parcely	výměra m^2	cena za parcelu
1862	507	60 840,00 Kč
1863	1228	147 360,00 Kč
Celkem:	1735	208 200,00 Kč
Cena celkem:		**208 200,00 Kč**

6) Zemědělské pozemky (§ 29)

a) Zemědělský pozemek p.č.1864

Jedná se o jednu parcelu zemědělského pozemku parcelní číslo 1864 - orná půda s výměrou 893 m^2. Pozemek tvořený uvedenou parcelou navazuje na přilehlý pozemek rodinného domu, je rovinatý a nachází se na něm travní porost.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav:	obce nad 250 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území:	vlastní území
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost:	320 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění:	do 2 km
Srážka za tuto vzdálenost:	0 %
Celková úprava základní ceny pozemku:	+ 320 %
Parcela číslo:	1864
Ocenění podle odstavce:	1

Bonita	výměra m^2	cena Kč/m^2	upr.cena	cena za část
64400	893	6,61	27,76	24 789,68 Kč
Celkem parcela:	893 m^2			24 789,68 Kč

Celkem: 24 789,68 Kč

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

a) Ovocné porosty

Na přilehlém pozemku rodinného domu čp.225 roste množství ovocných stromů, rozličných druhů a stáří. Tyto porosty rostou převážně v částečném zápoji a jejich kvalita je nepříznivě ovlivněna průmyslovou výrobou a exhalacemi ve městě, působícími v minulých letech.

Druh	kusů	stáří	cena/ks	úprava.%	celkem
hrušeň (JHKM-Vk)	2	60	120,00	-20	240,00 Kč
jabloň (JHKM-Vk)	7	40	648,00	-20	3 628,80 Kč
jabloň (JHKM-Vk)	1	60	120,00	-20	120,00 Kč
ořešák vlašský (OV-vt)	2	15	2078,00	-20	3 324,80 Kč
švestka (ŠP-vt)	6	40	60,00	-20	360,00 Kč
švestka (ŠP-vt)	4	60	60,00	-20	240,00 Kč
třešeň (T-Vk)	1	30	1245,00	-20	996,00 Kč

Koeficient prodejnosti K_p: 1,0000

Ovocné porosty celkem: 8 909,60 Kč

b) Okrasné porosty

Před rodinným domem čp.225 roste menší množství okrasných keřů.

Druh: borovice kleč kultivary
Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté keře - nepravidelně kompaktní, rozložité a jiné zakrslé tvary borovicovitého a jedlovitého typu (Položka: 16)

Stáří: 20 roků
Cena za 1 ks: 4 850,00 Kč
Množství: 1 ks
Srážky: 20 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci
Polohový koeficient: 0,75
Upravená cena za 1 ks: 4 850,00 Kč x 0,75 x (100 - 20)% = 2 910,00 Kč
Celkem: 2 910,00 Kč x 1 ks = 2 910,00 Kč

Druh: jalovec chvojka + kultivary
Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté keře - sloupovité, konické, kuželovité, polahavé, plazivé, nepravidelně kompaktní tvary cypřiškovitého typu (Položka: 17)

Stáří: 10 roků
Cena za 1 ks: 380,00 Kč
Množství: 2 ks
Srážky: 10 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci
Polohový koeficient: 0,75
Upravená cena za 1 ks: 380,00 Kč x 0,75 x (100 - 10)% = 256,50 Kč
Celkem: 256,50 Kč x 2 ks = 513,00 Kč

Druh: jalovec položený
Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté keře - sloupovité, konické, kuželovité, polahavé, plazivé, nepravidelně kompaktní tvary cypřiškovitého typu (Položka: 17)

Stáří: 5 roků
Cena za 1 ks: 155,00 Kč
Množství: 1 ks
Srážky: 0 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci
Polohový koeficient: 0,75
Upravená cena za 1 ks: 155,00 Kč x 0,75 x (100 - 0)% = 116,25 Kč
Celkem: 116,25 Kč x 1 ks = 116,25 Kč

Okrasné porosty celkem: 3 539,25 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)	
a) Rodinný dům č.p.225	910 335,35 Kč
2) Vedlejší stavby (§ 7)	
a) Hospodářská budova	87 775,44 Kč
3) Garáže (§ 8)	
a) Garáž	84 931,05 Kč
4) Venkovní úpravy (§ 10)	
a) Vodovodní přípojka	1 431,31 Kč
b) Plynovodní přípojka	1 294,37 Kč
c) Septik	9 326,72 Kč
d) Kanalizace	19 232,03 Kč
e) Zahradní altán	21 543,94 Kč
f) Zahradní skleník	5 064,06 Kč
g) Betonové zpevněné plochy	2 908,40 Kč
h) Dlaždicové zpevněné plochy	2 848,73 Kč
i) Čelní plot	3 785,55 Kč
j) Plot zahrady	14 552,99 Kč
k) Plotová vrata	4 670,72 Kč
l) Plotová branka	1 092,57 Kč
5) Stavební pozemky podle cenové mapy (§ 27)	
a) Pozemek p.č.1862 a 1863	208 200,00 Kč
6) Zemědělské pozemky (§ 29)	
a) Zemědělský pozemek p.č.1864	24 789,68 Kč
7) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)	
a) Ovocné porosty	8 909,60 Kč
b) Okrasné porosty	3 539,25 Kč

Cena nemovitosti z LV č.530 celkem: 1 416 230,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jedenmiliónčtyřistašestnácttisícdvěstatřicet korunčeských

O B V Y K L Á C E N A R O D I N N É H O D O M U č. p. 2 2 5

Při stanovení obvyklé nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 530 pro katastrální území Bartovice obce Ostrava, tj. rodinného domu čp.225 s příslušenstvím, který je dle katastru nemovitostí veden v podílovém spoluvlastnictví p. Alenky Jakšové a SJM Alenky a Aloise Jakšových, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky obdobných nemovitostí nabízených k prodeji realitními kancelářemi v blízkém okolí a také z vlastní databáze tržních cen.
Rodinný dům čp.225 je patrový dům o dvou bytových jednotkách, který byl postaven v roce 1925 a nadstaven a zrekonstruován v letech 1980 –1983. Touto rekonstrukcí se podstatně zvýšila jeho technická úroveň i obytná plocha a dům tak odpovídá současným požadavkům na rodinné bydlení.
Tržní cenu oceňované nemovitosti do jisté míry negativně ovlivňuje především ta skutečnost, že se nachází v bezprostřední blízkosti nákladního vlakového nádraží. Otřesy, vznikající při posunování vagonů, se zemí přenášejí až k nosné konstrukci rodinného domu čp.225 a trvale ji narušují. U domu je také zvýšená hlučnost a prašnost.
Cena rodinného domu čp.225 s příslušenstvím, tedy vedlejší stavby, garáže, venkovních úprav, pozemku a porostů, vypočtená dle oceňovacího předpisu činí 1 416 230 Kč.
Dle katastru nemovitostí a dle výpovědi vlastníků se k rodinnému domu čp.225 nevážou žádná práva nebo věcná břemena.

Pro porovnání vybírám z aktuální nabídky realitních kanceláří několik rodinných domů s podobným stářím a po rekonstrukci, které se nacházejí v okolí Ostravy Bartovic, popřípadě jsou situovány v podobně rušných částech města. Nabídkové ceny budou pro nás z těchto příkladů srovnatelné :

- velmi podobný RD 5+1 s gar., hosp. budovou a zahr. 1510 m2 v O-Bartovicích.. nab. cena 1 390 000 Kč
- podobný patrový RD 3+1 s poz. 800 m2 v OVA-Bartovicích……..nabízená cena 1 040 000 Kč
- podobný starší RD 4+1 s poz. 1400 m2 v OVA-Petřkovicích..……...nabízená cena 1 050 000 Kč
- podob. RD 5+1 po rekonstr. v rušné části O-Kunčičky poz.1000 m2……..nabízená cena 1 200 000 Kč
- podob. RD 3+1 v O-Petřkovicích po rekonstr. ……nabízená cena 1 150 000 Kč

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku z LV č.530 pro k.ú.Bartovice obce Ostrava, tj. rodinného domu čp.225 s příslušenstvím cenou ve výši :

=1 200 000 Kč=

slovy : jedenmiliondvěstětisíckorunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 530 pro k.ú. Bartovice obce Ostrava, vyhotovený KÚ v Ostravě dne 21.9.2005
- kopie katastrální mapy
- stavební dokumentace k nadstavbě a rekonstrukci RD včetně stav. povolení čj.výst.2359/80 ze dne 20.10.1980
- kolaudační rozhodnutí pro užívání nadstavby a rekonstrukce RD č.j.výst.3450/83 vydané dne 22.12.1983
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 5.10.2005 za účasti soudního znalce a manželů Jakšových
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 5.10.2005
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. EX 1293/04 ze dne 17.8.2005

Tento znalecký posudek obsahuje 17 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).