

Znalecký posudek číslo 3517 – 187/07

O ceně nemovitosti:

Rodinný dům č.p.582

O S T R A V A

katastrální území: Michálkovice

O B V Y K L Á T R Ž N Í C E N A

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

NOVOTNÁ Květoslava	315602/418	1/2
Sládečkova 582/18, O S T R A V A - Michálko		
NOVOTNÝ Jaroslav		1/4
Sládečkova 582/18, O S T R A V A - Michálko		
NOVOTNÝ Jiří		1/4
Sládečkova 582/18, O S T R A V A - Michálko		

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 20.7.2007

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., č. 640/2004Sb. a č. 617/2006.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 na nemovitosti, zapsané na listu vlastnictví číslo 180 pro katastrální území Michálkovice obce Ostrava, který je dle katastru nemovitostí veden ve spoluvlastnictví pana Jaroslava NOVOTNÉHO, bytem ul. Sládečkova 582/18 Ostrava Michálkovice.

Jmenovitě se jedná o rodinný dům čp.582 s příslušenstvím, který je situován na svažitém oploceném pozemku v Ostravě Michálkovicích, v místě, zastavěném převážně rodinnými domy a objekty bydlení. Rodinný dům čp.582 má podsklepenou zděnou konstrukci se dvěma nadzemními podlažími a nízkou střechou nepravidelného sedlového tvaru bez využitelného podkrovní. Uvnitř domu jsou situovány celkem dvě shodné bytové jednotky, obě o velikosti 3+1 s příslušenstvím, z nichž jedna je v přízemí a druhá v patře. Dům byl dle předložené dochovalé stavební dokumentace postaven a zkolaudován v roce 1941, jeho současný technický stav je přiměřený stáří a prováděné údržbě.

Součástí ocenění bude rovněž příslušenství domu, tvořené jednou vedlejší stavbou - zimní zahradou, která je přistavěna k boční štítové zdi rodinného domu a dále některé druhy venkovních úprav, jako vodovodní přípojka, plynovodní přípojka, kanalizace, žumpa, zahradní skleník a část oplocení s plotovými vraty a brankou.

Rodinný dům čp.582 je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo st.636 - zastavěná plocha a nádvoří, přílehlý pozemek je tvořen parcelou číslo 291/12 - zahrada. Do vlastnictví k rodinnému domu patří také pozemek parcelní číslo st.940 - zastavěná plocha a nádvoří, což je pozemek, který se nachází pod stavbou garáže, která je umístěna v těsné blízkosti oceňovaného rodinného domu, ale je ve vlastnictví jiného vlastníka. Pozemek, tvořený uvedenými parcelami z LV č.180, bude oceněn dle platné cenové mapy pro město Ostravu.

V zahradě rodinného domu roste několik kusů ovocných a okrasných porostů.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.180 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na jeho výslednou cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 480/04-63 ze dne 13.6.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 na nemovitém majetku z LV č.180, který je ve vlastnictví povinného.

Sestavení posudku:

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

- a) Rodinný dům č.p.582

2) Vedlejší stavby (§7)

- a) Přístavba zimní zahrady

3) Venkovní úpravy (§10)

- a) Vodovodní přípojka
- b) Plynovodní přípojka
- c) Žumpa
- d) Kanalizace
- e) Plot
- f) Plotová vrata
- g) Plotové branky
- h) Zahradní skleník

4) Stavební pozemky podle cenové mapy (§27)

- a) Pozemek p.č. st.636, st.940 a

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům č.p.582

Rodinný dům č.p.582 má podsklepenou zděnou konstrukci se dvěma nadzemními podlažími a nízkou střechou nepravidelného sedlového tvaru bez využitelného podkroví. Uvnitř domu jsou situovány celkem dvě shodné bytové jednotky, obě o velikosti 3+1 s příslušenstvím, z nichž jedna je v přízemí a druhá v patře.

Dům byl dle předložené dochovalé stavební dokumentace postaven a zkolaudován v roce 1941, jeho současný technický stav je přiměřený stáří a prováděné údržbě. Za dobu trvání stavby nebyl dům nijak zásadně přestavován či rekonstruován, některé stavebně technické změny byly provedeny údajně kolem roku 1961 a pak také v dalších letech. Týkalo se především o výměnu nebo úpravy prvků krátkodobé životnosti a střechy.

Současný technický stav rodinného domu č.p.582 je přiměřený stáří, provedeným úpravám a běžné pravidelné údržbě. Opotřebením nosných prvků stavby je mírně zvýšeno z důvodu poddolování domu. Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden v tabulce vybavenosti domu.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ:	D
Konstrukce:	zděná
Střecha:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	podsklepený
Počet nadzemních podlaží:	2
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	1 900,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	1 900,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

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	24,3000	0,000	0,0000
- cihelné tl.45 cm				
3 Stropy	standard	9,3000	0,000	0,0000
- nad suterénem železobetonové do I nosníků, nad 1.NP a 2.NP dřevěné trámové s podhledem				
4 Střecha	standard	4,2000	0,000	0,0000
- střecha je nepravidelného sedlového tvaru				
5 Krytina	standard	3,0000	0,000	0,0000
- onduline				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,7000	0,000	0,0000
- úplné střechy z pozinkovaného plechu včetně parapetů				
7 Vnitřní omítky	standard	6,4000	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
8 Fasádní omítky	standard	3,3000	0,000	0,0000
- vápenná fasáda				
9 Vnější obklady	standard	0,4000	0,000	0,0000
- částečné dřevěné bednění štítů				
10 Vnitřní obklady	standard	2,4000	0,000	0,0000
- pouze částečný obklad keramický				
11 Schody	standard	3,9000	0,000	0,0000

- typové samonosné schodiště s terasovými stupni a ocelovým zábradlím, betonové schody do suterénu				
12 Dveře	standard	3,4000	0,000	0,0000
- dřevěné plné a náplňové do ocelových zárubní				
13 Okna	standard	5,3000	0,000	0,0000
- dřevěná dvojitá				
14 Podlahy obytných místností	standard	2,3000	0,000	0,0000
- betonové s krytinou, prkenné s krytinou				
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,4000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem a keramické dlažby				
16 Vytápění	standard	4,2000	0,000	0,0000
- ústřední teplovodní topení s kotlem na tuhá paliva				
17 Elektroinstalace	standard	4,0000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
18 Bleskosvod	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
19 Rozvod vody	standard	2,8000	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny				
20 Zdroj teplé vody	podstandard	1,6000	-1,000	-0,0160
- ohřev teplé vody z kotle na tuhá paliva				
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
- rozvod zemního plynu ke kuchyňskému sporáku				
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	podstandard	0,4000	-1,000	-0,0040
- splachovací, umístěný v koupelně				
26 Ostatní	standard	3,0000	0,000	0,0000
- běžné vybavení pro rodinný dům				

Součet podílů: -0,0723
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,0723 \times 0,54 = 0,9610$

Koeficient polohový K_5 : 1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,9460
Koeficient prodejnosti K_p : 0,5420
Základní cena upravená: $1\ 900,00\ Kč \times 0,9610 \times 1,2500 \times 1,9460 \times 0,5420 = 2\ 407,29\ Kč$

Obestavěný prostor:
OP spodní stavby: $(4,40 \times 9,25 + 4,95 \times 10,35) \times 2,30 = 211,44\ m^3$
OP vrchní stavby: $(4,40 \times 9,25 + 4,95 \times 10,35) \times 5,90 = 542,40\ m^3$
OP zastřešení: $(4,40 \times 9,25 + 4,95 \times 10,35) \times (0,20 + 2,00 : 2) = 110,32\ m^3$
Obestavěný prostor celkem: 864,16 m³

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K_4	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	2,0583	66	150	0,91 %
2 Zdivo	25,2867	66	100	16,69 %
3 Stropy	9,6776	66	100	6,39 %
4 Střecha	4,3705	46	80	2,51 %
5 Krytina	3,1218	11	45	0,76 %
6 Klempířské konstrukce	0,7284	11	45	0,18 %
7 Vnitřní omítky	6,6599	46	80	3,83 %
8 Fasádní omítky	3,4340	31	60	1,77 %
9 Vnější obklady	0,4162	31	65	0,20 %

10 Vnitřní obklady	2,4975	31	65	1,19 %
11 Schody	4,0584	46	80	2,33 %
12 Dveře	3,5381	31	75	1,46 %
13 Okna	5,5152	31	75	2,28 %
14 Podlahy obytných místností	2,3934	46	80	1,38 %
15 Podlahy ostatních místností	1,4568	46	80	0,84 %
16 Vytápění	4,3705	21	50	1,84 %
17 Elektroinstalace	4,1624	31	50	2,58 %
18 Bleskosvod	0,0000	0	0	0,00 %
19 Rozvod vody	2,9137	31	50	1,81 %
20 Zdroj teplé vody	0,7659	11	40	0,21 %
21 Instalace plynu	0,5203	16	50	0,17 %
22 Kanalizace	3,0178	46	80	1,74 %
23 Vybavení kuchyně	0,5203	11	30	0,19 %
24 Vnitřní vybavení	5,2030	31	60	2,69 %
25 Záchod	0,1915	31	60	0,10 %
26 Ostatní	3,1218	31	65	1,49 %

Opotřebením celkem: 55,52 %

Reprodukční cena s vlivem K_p : 2 407,29 Kč x 864,16 m³ = 2 080 283,73 Kč

Opotřebením: 2 080 283,73 Kč x 55,52% = 1 154 973,53 Kč

Cena celkem: 925 310,20 Kč

2) Vedlejší stavby (§7)

a) Přístavba zimní zahrady

Přístavba zimní zahrady je provedena v proluce mezi pravou štítovou zdí rodinného domu čp.582 a štítovou zdí sousedního rodinného domu.

Jde o nepodsklepenou, převážně zděnou přízemní stavbu, ve které je situována průchozí chodba mezi hlavní vstupní částí domu a zahradou a dále samotný prostor tzv. zimní zahrady, umožňující pěstování drobných rostlin.

Tato vedlejší stavba byla provedena údajně kolem roku 1978 a její současný technický stav je již horší, a to především z důvodu zatékání srážkových vod přes střešní konstrukci do vnitřních prostor.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden v tabulce vybavenosti přístavby.

Typ:	B
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Střeška:	plochá střeška nebo krov neumožňující zříz. podkr.
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	1 250,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	1 250,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	standard	7,1000	0,000	0,0000
- betonové izolované pásy				
2 Obvodové stěny	standard	31,8000	0,000	0,0000
- kombinované, převážně cihelné zdivo tloušťky 15 a 30 cm				
3 Stropy	standard	19,8000	0,000	0,0000
- kombinovaný dřevěný strop a strop z ocelových profilů se zasklením				

4 Krov	standard	7,3000	0,000	0,0000
- nízký pultový krov				
5 Krytina	podstandard	8,1000	-1,000	-0,0810
- pouze IPA a skleněné výplně				
6 Klempířské práce	standard	1,7000	0,000	0,0000
- žlaby, svody a oplechování z pozinkovaného plechu				
7 Úprava povrchů	standard	6,1000	0,000	0,0000
- omítky a částečné bednění				
8 Schodiště	standard	0,0000	0,000	0,0000
- neuvažuje se				
9 Dveře	standard	3,0000	0,000	0,0000
- dřevěné plné a ocelové do ocelové zárubně				
10 Okna	standard	1,1000	0,000	0,0000
- dřevěné zdvojené okno				
11 Podlahy	standard	8,2000	0,000	0,0000
- betonová podlaha				
12 Elektroinstalace	podstandard	5,8000	-1,000	-0,0580
- pouze světelná				

Součet podílů: -0,1390
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,1390 \times 0,54 = 0,9249$

Koeficient polohový K_5 : 1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8600
Koeficient prodejnosti K_p : 0,5420
Základní cena upravená: $1\ 250,00\ \text{Kč} \times 0,9249 \times 1,2500 \times 1,8600 \times 0,5420 = 1\ 456,89\ \text{Kč}$

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: $3,75 \times 6,65 \times (3,50 + 3,70) : 2 = 89,78\ \text{m}^3$
Obestavěný prostor celkem: 89,78 m^3

Stáří: 29 roků
Životnost: 60 roků
Lineární opotřebení: 48,33%

Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\ 456,89\ \text{Kč} \times 89,78\ \text{m}^3 = 130\ 799,58\ \text{Kč}$
Opotřebení: $130\ 799,58\ \text{Kč} \times 48,33\% = 63\ 215,44\ \text{Kč}$

Cena celkem: 67 584,14 Kč

3) Venkovní úpravy (§10)

a) Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka pitné vody z městského vodovodního řádu.

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: 4,00 m

Koeficient polohový K_5 : 1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 2,0590
Koeficient prodejnosti K_p : 0,5420

Reprodukční cena s vlivem K_p : $340,00 \text{ Kč} \times 4,00 \times 1,2500 \times 2,0590 \times 0,5420 = 1\ 897,16 \text{ Kč}$

Stáří: 11 roků
Životnost: 45 roků
Lineární opotřeben: 24,44%
Opotřeben: $1\ 897,16 \text{ Kč} \times 24,44\% = 463,67 \text{ Kč}$

Cena celkem: 1 433,49 Kč

b) Plynovodní přípojka

Plynovodní přípojka zemního plynu k rodinnému domu.

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: 4,00 m

Koeficient polohový K_5 : 1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 2,0590
Koeficient prodejnosti K_p : 0,5420
Reprodukční cena s vlivem K_p : $305,00 \text{ Kč} \times 4,00 \times 1,2500 \times 2,0590 \times 0,5420 = 1\ 701,87 \text{ Kč}$

Stáří: 16 roků
Životnost: 50 roků
Lineární opotřeben: 32,00%
Opotřeben: $1\ 701,87 \text{ Kč} \times 32,00\% = 544,60 \text{ Kč}$

Cena celkem: 1 157,27 Kč

c) Žumpa

Betonová izolovaná monolitická jímka na splaškové 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: $5,50 = 5,50 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient polohový K_5 : 1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 2,0590
Koeficient prodejnosti K_p : 0,5420
Reprodukční cena s vlivem K_p : $2\ 300,00 \text{ Kč} \times 5,50 \times 1,2500 \times 2,0590 \times 0,5420 = 17\ 646,40 \text{ Kč}$

Stáří: 66 roků
Životnost: 80 roků
Lineární opotřeben: 82,50%
Opotřeben: $17\ 646,40 \text{ Kč} \times 82,50\% = 14\ 558,28 \text{ Kč}$

Cena celkem: 3 088,12 Kč

d) Kanalizace

Kanalizační potrubí na odpadní a srážkové vody od rodinného domu.

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: 25 =	25,00 m
Koeficient polohový K_5 :	1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_j :	2,0590
Koeficient prodejnosti K_p :	0,5420
Reprodukční cena s vlivem K_p : 1 180,00 Kč x 25,00 x 1,2500 x 2,0590 x 0,5420 =	41 151,69 Kč
Stáří:	46 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	57,50%
Opotřebení: 41 151,69 Kč x 57,50% =	23 662,22 Kč
Cena celkem:	17 489,47 Kč

e) Plot

Oplocení z čelní strany a ze zadní strany pozemku rodinného domu.

Ploty - plot z ocelových plotových rámu s pleťem 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: 37,00x1,25 =	46,25 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K_5 :	1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_j :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,5420
Reprodukční cena s vlivem K_p : 450,00 Kč x 46,25 x 1,2500 x 1,9460 x 0,5420 =	27 439,51 Kč
Stáří:	26 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	85,00%
Opotřebení: 27 439,51 Kč x 85,00% =	23 323,58 Kč
Cena celkem:	4 115,93 Kč

f) Plotová vrata

Plotová vrata jsou přímou součástí oplocení.

Plotová vrátka - vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků (položka 14. 6. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	3 700,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový K_5 :	1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_j :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,5420
Reprodukční cena s vlivem K_p : 3 700,00 Kč x 1,00 x 1,2500 x 1,9460 x 0,5420 =	4 878,14 Kč

Stáří:	26 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	85,00%
Opotřebení: 4 878,14 Kč x 85,00% =	4 146,42 Kč

Cena celkem: 731,72 Kč

g) Plotové branky

Plotové branky jsou přímou součástí oplocení.

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 :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,5420
Reprodukční cena s vlivem K_p : 1 600,00 Kč x 2,00 x 1,2500 x 1,9460 x 0,5420 =	4 218,93 Kč

Stáří:	26 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	85,00%
Opotřebení: 4 218,93 Kč x 85,00% =	3 586,09 Kč

Cena celkem: 632,84 Kč

h) Zahradní skleník

Typický zahradní skleník z kovových profilů se zasklením a základy.

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: 2,00x3,50 =	7,00 m ² ZP
Koeficient polohový K_5 :	1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9400
Koeficient prodejnosti K_p :	0,5420
Reprodukční cena s vlivem K_p : 2 050,00 Kč x 7,00 x 1,2500 x 1,9400 x 0,5420 =	18 860,92 Kč

Stáří:	16 roků
Životnost:	20 roků
Lineární opotřebení:	80,00%
Opotřebení: 18 860,92 Kč x 80,00% =	15 088,74 Kč

Cena celkem: 3 772,18 Kč

4) *Stavební pozemky podle cenové mapy (§27)*

a) Pozemek p.č. st. 636, st. 940 a 291/12

Jedná se o celkem tři parcely pozemku parcelních čísel st.636 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 149 m², parcelní číslo st.940 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 30 m² a parcelní číslo 291/12 - zahrada s výměrou 519 m².

Uvedený pozemek bude oceněn dle platné cenové mapy pro město Ostravu, kde je určena cena za m² ve výši 360 Kč.

Cena podle cenové mapy: 360,00 Kč/m²

<u>Číslo parcely</u>	<u>výměra m²</u>	<u>cena za parcelu</u>
291/12	519	186 840,00 Kč
st.636	149	53 640,00 Kč
st.940	30	10 800,00 Kč
Celkem:	698	251 280,00 Kč
Cena celkem:		251 280,00 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům č.p.582: 925 310,20 Kč - podíl 1/4 231 327,55 Kč

2) *Vedlejší stavby (§7)*

a) Přístavba zimní zahrady: 67 584,14 Kč - podíl 1/4 16 896,03 Kč

3) *Venkovní úpravy (§10)*

a) Vodovodní přípojka: 1 433,49 Kč - podíl 1/4 358,37 Kč
b) Plynovodní přípojka: 1 157,27 Kč - podíl 1/4 289,32 Kč
c) Žumpa: 3 088,12 Kč - podíl 1/4 772,03 Kč
d) Kanalizace: 17 489,47 Kč - podíl 1/4 4 372,37 Kč
e) Plot: 4 115,93 Kč - podíl 1/4 1 028,98 Kč
f) Plotová vrata: 731,72 Kč - podíl 1/4 182,93 Kč
g) Plotové branky: 632,84 Kč - podíl 1/4 158,21 Kč
h) Zahradní skleník: 3 772,18 Kč - podíl 1/4 943,04 Kč

4) *Stavební pozemky podle cenové mapy (§27)*

a) Pozemek p.č. st.636, st.940 a: 251 280,00 Kč - podíl 1/4 62 820,00 Kč

Cena podílu 1/4 nemovitosti celkem: 319 150,00 Kč

OBVYKLÁ CENA SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU ¼ NA RODINNÉM DOMĚ č.p. 582

Při stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ¼ na nemovitém majetku z listu vlastnictví č.180 pro katastrální území Michálkovice obce Ostrava, který je ve vlastnictví Jaroslava NOVOTNÉHO, Sládečkova 582/18 v Ostravě - Michálkovicích 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 kanceláři v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Konkrétně jde o rodinný dům čp.582 s příslušenstvím, který je situován na svažitém oploceném pozemku v Ostravě Michálkovicích, v místě, zastavěném převážně rodinnými domy a objekty bydlení. Dům má podsklepenou zděnou konstrukci se dvěma nadzemními podlažními a nízkou střechou nepravidelného sedlového tvaru bez využitelného podkroví. Uvnitř domu jsou situovány celkem dvě shodné bytové jednotky, obě o velikosti 3+1 s příslušenstvím, z nichž jedna je v přízemí a druhá v patře. Dům byl dle předložené dochovalé stavební dokumentace postaven a zkolaudován v roce 1941, jeho současný technický stav je přiměřený stáří a prováděné údržbě. K oceňovanému domu přináležejí také příslušenství, tvořené jednou vedlejší stavbou – přistavěnou zimní zahradou a dále některé druhy venkovních úprav, jako vodovodní přípojka, plynovodní přípojka, kanalizace, žumpa, zahradní skleník a část oplocení s plotovými vraty a brankou. Rodinný dům čp.582 je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo st.636 - zastavěná plocha a nádvoří, přilehlý pozemek je tvořen parcelou číslo 291/12 - zahrada. Do vlastnictví k rodinnému domu patří také pozemek parcelní číslo st.940 - zastavěná plocha a nádvoří, což je pozemek, který se nachází pod stavbou garáže, která je umístěna v těsné blízkosti oceňovaného rodinného domu, ale je ve vlastnictví jiného vlastníka. V zahradě rodinného domu roste několik kusů ovocných a okrasných porostů.

Cena spoluvlastnického podílu ¼ na nemovitosti z LV č.180, zjištěná dle oceňovacího předpisu, činí 319 150 Kč.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.180 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na jeho výslednou cenu.

Pro porovnání vycházím především z nabídky konstrukčně, velikostně i věkově podobných objektů k rodinnému bydlení, které jsou nabízeny k prodeji realitními kanceláři v blízkém okolí oceňované nemovitosti v obci Ostrava.

Dle zjištění, se v minulosti na objektu objevovaly drobné znaky částečného narušování nosné konstrukce, které vznikly údajným působením důlní činnosti v místě pod lokalitou, ve které se oceňovaný rodinný dům nachází. Z tohoto důvodu, jsou některé stavebně technické prvky dlouhodobě životnosti, o něco zvýšeně opotřeben.

Další nevýhodou, by při případném prodeji oceňovaného spoluvlastnického podílu povinné, mohl být ten fakt, že nemovitost je v podílovém spoluvlastnictví více spoluvlastníků.

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

- obdobný RD 5+1 s garáží a zahradou 1500 m² v OVA-Bartovicích.....nabízená cena 1 390 000 Kč p
- obdobný dvougenerační RD 6+2 s malou zahradou v OVA-Přívoze.....nabízená cena 1 300 000 Kč p
- obdobný RD 8+1 se zahradou 1000 m² v téže ulici Sládečkova.....nabízená cena 1 550 000 Kč p

- odobný RD po část. rekonstr. s malou zahradou v OVA Kunčičkách....nabízená cena 1 260 000 Kč p
- odobný dvougenerační RD 5+2 s malou zahradou v OVA-Mariánských Horách..... 1 400 000 Kč p

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti ¼ na nemovitém majetku z LV č.180 pro k.ú. Michálkovice obce Ostrava, tedy rodinného domu čp.582 s příslušenstvím, tvořeným vedlejší stavbou, venkovními úpravami, pozemkem p.č. st. 636, st. 940 a 291/12 cenou ve výši :

= 300 000 Kč =

slovy : třístatisíckorunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 180 pro katastrální území Michálkovice obce Ostrava, vyhotovený KÚ ve Ostravě dne 8.6.2004
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- kolaudační rozhodnutí pro užívání stavby rodinného domu č.j. XIII-9.056/41 vydané dne 10.11.1941
- stavební projektová dokumentace k rodinnému domu čp.582 u vlastníka nemovitosti
- studium dochovalé dokumentace k nemovitosti z LV č.180 u vlastníka
- usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 480/04-65 ze dne 13.6.2007
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 13.2.2006 za účasti soudního znalce a vlastníků
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 20.7.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 12 listů a předává se objednateli ve třech 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).