

Znalecký posudek číslo **2638 - 158/04**

O ceně nemovitosti: **Rodinný dům č.p.221 s příslušenstvím**
Třinec

katastrální území: Guty
okres: Frýdek-Místek

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

SIKOROVÍ Jan a Danuta
Guty 221, TŘINEC

S J M

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 15.7.2004

Zpracovatel znaleckého posudku:

KŘENEK 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 452/2003 Sb. ze dne 11.12.2003, kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí, je všechn nemovitý majetek, zapsaný na listu vlastnictví číslo 320 pro katastrální území Guty obce Třinec, který je ve společném jmění manželů Jana a Danuty Sikorových, bytem Třinec - Guty čp.221.

Jmenovitě jde o rodinný dům čp.221 s příslušenstvím, postavený na svažitém pozemku v zastavěné části rodinnými domy, s příjezdem po místní asfaltové komunikaci.

Rodinný dům čp.221, má celopodsklepenou zděnou konstrukci se dvěma nadzemními podlažími a nízkou sedlovou střechou, pod kterou není využitelné podkroví. Postaven byl adaptací z bývalé hospodářské budovy - garáže, dokončen a zkolaudován byl v roce 1984 a od tohoto roku je trvale obydlen a užíván. Celkově je uvnitř domu situována jedna velká bytová jednotka, kdy přízemí je tvořeno především technickými místnostmi a 1.patro bytem se čtyřmi obytnými místnostmi, kuchyní a příslušenstvím.

Součástí ocenění bude jedna vedlejší stavba dřevěné kůlny, postavené při hranici přilehlého pozemku, některé druhy venkovních úprav, jako vodovod, žumpa, kanalizace, betonová nádrž na vodu, zahradní skleník, zemní sklep, pergola, zpevněné plochy, opěrné zdi, betonové venkovní schody, a oplocení s plotovou brankou.

Rodinný dům čp.221 je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo st.405 - zastavěná plocha a nádvoří a přilehlým pozemkem k domu je jedna parcela pozemku parcelní číslo 1246/1 - trvalý travní porost. Na tomto přilehlém pozemku jsou provedeny výše zmiňované venkovní úpravy a dále se na něm vyskytuje několik ovocných a okrasných porostů.

V kupní smlouvě o převodu nemovitosti RI 1148/1980 ze dne 25.7.1980 si prodavatelé manželé Vladislav a Helena Sikorovi a Jan a Kornelie Liberdovi vyhradili se souhlasem kupitelů doživotní a bezplatné právo užívání levé poloviny garáže s právem volného přístupu, které je oceněno v závěru znaleckého posudku a odečteno z ceny nemovitosti.

Ocenění je provedeno na základě požadavku Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava, Mgr. Pavly Fučíkové, č.j. EX 112/03 ze dne 11.03.2004 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku z listu vlastnictví č.320.

Sestavení posudku:

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)*
 - a) Rodinný dům č.p.221

- 2) *Vedlejší stavby (§ 7)*
 - a) Dřevěná kůlna

- 3) *Venkovní úpravy (§ 10)*
 - a) Vodovod
 - b) Kanalizace
 - c) Žumpa
 - d) Pergola
 - e) Zahradní skleník
 - f) Zemní sklep
 - g) Zahradní nádrž na vodu
 - h) Betonové schody
 - i) Betonové zpevněné plochy
 - j) Betonové opěrné zdi
 - k) Čelní plot
 - l) Plotová branka

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

5) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*

- a) Zastavěný pozemek p.č.st.405
- b) Přilehlý pozemek p.č.1246/1

6) *Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)*

- a) Věcné břemeno užívání garáže

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům č.p.221

Jde o celopodsklepenou stavbu zděné konstrukce se dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou, pod kterou není vytvořeno obytné podkroví.

Dům vznikl přístavbou a nástavbou původní zděné podsklepené dvojgaráže, postavené kolem roku 1970. Později byla k východní a jižní stěně této stavby přistavěna nová zděná část, rovněž s podsklepením, čímž se výrazně zvětšil půdorysný rozměr. Celé přízemí bylo navíc ještě nadstavěno dalším nadzemním podlažím a sedlovou střechou, bez obytného podkroví. Celou touto adaptací vznikl velký celopodsklepený rodinný dům, v němž přízemí je tvořeno především technickými místnostmi, tedy dvojgaráží, halou, chodbou, komorou, schodištěm, jedním pokojem a jizbou a v patře jsou situovány vlastní bytové prostory s chodbou, komorou, koupelnou, WC, spíží, kuchyní, ložnicí, dvěma dětskými pokoji, obývacím pokojem a balkonem. Pod sedlovou střechou jsou již pouze půdní prostory. V suterénu, který je přístupný kromě schodiště v přízemí ještě i samostatným vchodem ze zahrady, je chodba, dílna, kotelna, prádelna a sklepní místnosti.

Celá tato adaptace byla dokončena a zkolaudována v roce 1984, což je rok, od kdy je rodinný dům č.p.221 trvale obydlen a užíván. Jelikož má objekt různé věky, kdy byly zbudovány prvky především dlouhodobé životnosti stavby (základy, nosné svislé konstrukce, stropy apod.), použiji při výpočtu opotřeбенí analytický způsob výpočtu, kde tyto rozdílné věky zohledním.

Současný technický stav stavby je dobrý, odpovídající stáří a s průměrně prováděnou údržbou, která zjevně probíhá včas a v dostatečném rozsahu.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

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

Rozdělení konstrukčních prvků

Konstrukční prvek	% z celku	FOP
1 Základy	85,0000	3,6550
1 Základy - původní část	15,0000	0,6450
2 Zdivo	85,0000	20,6550
2 Zdivo - původní část	15,0000	3,6450
3 Stropy	85,0000	7,9050
3 Stropy - původní část	15,0000	1,3950
7 Vnitřní omítky	85,0000	5,4400
7 Vnitřní omítky - původní část	15,0000	0,9600
15 Podlahy ostatních místností	85,0000	1,1900
15 Podlahy ostatních místností - původní část	15,0000	0,2100

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	3,6550	0,000	0,0000
- betonové pásy s vodorovnou i svislou izolací proti zemní vlhkosti				
1 Základy - původní část	standard	0,6450	0,000	0,0000
- betonové pásy s vodorovnou i svislou izolací proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	standard	20,6550	0,000	0,0000
- převážně cihelné tl.45 cm				
2 Zdivo - původní část	standard	3,6450	0,000	0,0000
- převážně cihelné tl.45 cm				
3 Stropy	standard	7,9050	0,000	0,0000
- montované s železobetonových stropních panelů a ocelových nosníků se stropními deskami				
3 Stropy - původní část	standard	1,3950	0,000	0,0000
- montované s železobetonových stropních panelů				
4 Střecha	standard	4,2000	0,000	0,0000
- nízký krov sedlového tvaru bez možností zřízení podkroví				
5 Krytina	standard	3,0000	0,000	0,0000
- asfaltové svařované pásy				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,7000	0,000	0,0000
- úplné střechy z pozinkovaného plechu včetně parapetů				
7 Vnitřní omítky	standard	5,4400	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
7 Vnitřní omítky - původní část	standard	0,9600	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
8 Fasádní omítky	standard	3,3000	0,000	0,0000
- břízolitové				
9 Vnější obklady	standard	0,4000	0,000	0,0000
- sokl z části obložený kabřincem				
10 Vnitřní obklady	standard	2,4000	0,000	0,0000
- kolem zařizovacích předmětů keramické obklady				
11 Schody	standard	3,9000	0,000	0,0000
- dřevěné schodiště se zábradlím v celém domě				
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 zdvojená				
14 Podlahy obytných místností	standard	2,3000	0,000	0,0000
- převážně vlýsky, betonová mazanina v suterénu				
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,1900	0,000	0,0000
- keramické dlažby a cementový potěr				
15 Podlahy ostatních místností - původní část	standard	0,2100	0,000	0,0000
- keramické dlažby a cementový potěr				
16 Vytápění	standard	4,2000	0,000	0,0000
- ústřední teplovodní topení s kotlem na tuhá paliva, rezervní elektrický kotel				

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 v pozinkovaných trubkách				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,6000	0,000	0,0000
- rozvod z elektrického ohřívače vody v suterénu				
21 Instalace plynu	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
22 Kanalizace	standard	2,9000	0,000	0,0000
- běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů svedené do žumpy				
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
- elektrický 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: -0,0186
 Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,0186 \times 0,54 = 0,9900$

Koeficient polohový K_5 : 1,0000
 Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,7750
 Koeficient prodejnosti K_p : 0,6610
 Základní cena upravená: $1\,900,00 \text{ Kč} \times 0,9900 \times 1,0000 \times 1,7750 \times 0,6610 = 2\,206,93 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:
 OP spodní stavby: $(12,60 \times 13,20 - 1,55 \times 6,05) \times 2,55 = 400,20 \text{ m}^3$
 OP vrchní stavby: $(12,60 \times 13,20 - 1,55 \times 6,05) \times (2,85 + 2,85) = 894,57 \text{ m}^3$
 OP zastřešení: $12,60 \times 13,20 \times (0,10 + 2,60 : 2) = 232,85 \text{ m}^3$
 Plocha balkonů: $1,55 \times 5,70 = 8,84 \text{ m}^2$
 Obestavěný prostor celkem: $1536,46 \text{ m}^3$

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K_4	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	3,6919	20	170	0,43 %
1 Základy - původní část	0,6515	34	184	0,12 %
2 Zdivo	20,8636	20	100	4,17 %
2 Zdivo - původní část	3,6818	34	114	1,10 %
3 Stropy	7,9848	20	100	1,60 %
3 Stropy - původní část	1,4091	34	114	0,42 %
4 Střecha	4,2424	20	100	0,85 %
5 Krytina	3,0303	20	60	1,01 %
6 Klempířské konstrukce	0,7071	20	60	0,24 %
7 Vnitřní omítky	5,4949	20	80	1,37 %
7 Vnitřní omítky - původní část	0,9697	34	80	0,41 %
8 Fasádní omítky	3,3333	20	60	1,11 %
9 Vnější obklady	0,4040	20	40	0,20 %
10 Vnitřní obklady	2,4242	20	50	0,97 %
11 Schody	3,9394	20	100	0,79 %
12 Dveře	3,4343	20	80	0,86 %
13 Okna	5,3535	20	80	1,34 %
14 Podlahy obytných místností	2,3232	20	80	0,58 %
15 Podlahy ostatních místností	1,2020	20	80	0,30 %
15 Podlahy ostatních místností - původní část	0,2121	36	80	0,10 %
16 Vytápění	4,2424	20	50	1,70 %
17 Elektroinstalace	4,0404	20	50	1,62 %

18 Bleskosvod	0,0000	0	0	0,00 %
19 Rozvod vody	2,8283	20	50	1,13 %
20 Zdroj teplé vody	1,6162	20	40	0,81 %
21 Instalace plynu	0,0000	0	0	0,00 %
22 Kanalizace	2,9293	20	80	0,73 %
23 Vybavení kuchyně	0,5051	10	30	0,17 %
24 Vnitřní vybavení	5,0505	20	50	2,02 %
25 Záchod	0,4040	20	50	0,16 %
26 Ostatní	3,0303	20	60	1,01 %

Opotřebenění celkem: 27,31 %

Reprodukční cena s vlivem K_p : 2 206,93 Kč x 1536,46 m³ = 3 390 859,67 Kč
 Opotřebenění: 3 390 859,67 Kč x 27,31% = 926 043,78 Kč

Cena celkem: 2 464 815,89 Kč

2) Vedlejší stavby (§ 7)

a) Dřevěná kůlna

Dřevěná kůlna je jedinou vedlejší stavbou rodinného domu čp.221. Jde o nepodsklepenou stavbu dřevěné trémové konstrukce s jedním nadzemním podlažím a nízkou nepravidelnou sedlovou střechou, bez možnosti využitelného podkroví.

Postavena byla v roce 1988 a její současný technický stav je odpovídající tomuto stáří, s průměrně prováděnou údržbou.

Slouží jako sklad drobného materiálu, potřebného při provozu rodinného domu.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Typ:	F
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Střecha:	plochá střecha nebo krov neumožňující zříz. podkr.
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	970,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	970,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	standard	8,3000	0,000	0,0000
- betonové patky pod sloupky nosné konstrukce				
2 Obvodové stěny	standard	31,9000	0,000	0,0000
- dřevěné sloupky s jednostranným prkenným obitím				
3 Stropy	chybí	21,2000	-1,852	-0,3926
4 Krov	standard	0,0000	0,000	0,0000
- nízký krov sedlového nepravidelného tvaru bez možností zřízení využitelného podkroví				
5 Krytina	standard	11,1000	0,000	0,0000
- asfaltové svařované pásy				
6 Klempířské práce	chybí	1,6000	-1,852	-0,0296
7 Úprava povrchů	standard	6,0000	0,000	0,0000
- jednoduchý nátěr				

8 Schodiště	standard	0,0000	0,000	0,0000
- neuvažuje se				
9 Dveře	standard	3,7000	0,000	0,0000
- dřevěné plné				
10 Okna	standard	1,4000	0,000	0,0000
- dřevěná jednoduchá				
11 Podlahy	standard	10,8000	0,000	0,0000
- betonová mazanina				
12 Elektroinstalace	chybí	4,0000	-1,852	-0,0741
Součet podílů:				-0,4963
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,4963 \times 0,54 =$				0,7320
Koeficient polohový K_5 :				1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i :				1,7030
Koeficient prodejnosti K_p :				0,6610
Základní cena upravená: $970,00 \text{ Kč} \times 0,7320 \times 1,0000 \times 1,7030 \times 0,6610 =$				799,28 Kč
Obestavěný prostor:				
OP vrchní stavby: $2,35 \times 4,50 \times 2,45 =$				25,91 m ³
OP zastřešení: $2,35 \times 4,50 \times (0,80:2) =$				4,23 m ³
Obestavěný prostor celkem:				30,14 m ³
Stáří:				16 roků
Životnost:				50 roků
Lineární opotřebenění:				32,00%
Reprodukční cena s vlivem K_p : $799,28 \text{ Kč} \times 30,14 \text{ m}^3 =$				24 090,30 Kč
Opotřebenění: $24 090,30 \text{ Kč} \times 32,00\% =$				7 708,90 Kč
Cena celkem:				16 381,40 Kč

3) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovod

Jde o vodovodní přípojku, provedenou mezi rodinným domem čp.221 a studnou souseda na sousedním pozemku. Přípojka byla zhotovena v roce 1984 a její současný technický stav je odpovídající věku.

Vodovody - vodovodní přípojka ocel - DN 40 mm (položka 1. 1. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.1
Cena za bm	360,00 Kč
Množství:	6,00 bm
Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8640
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6610
Reprodukční cena s vlivem K_p :	
$360,00 \text{ Kč} \times 6,00 \times 1,0000 \times 1,8640 \times 0,6610 =$	2 661,34 Kč
Stáří:	20 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebenění:	40,00%
Opotřebenění: $2 661,34 \text{ Kč} \times 40,00\% =$	1 064,54 Kč
Cena celkem:	1 596,80 Kč

b) Kanalizace

Jde o kanalizační potrubí na odpadní a dešťové vody, vedoucí od rodinného domu čp.221 do trativodu pod domem. Zhotoveno bylo v roce 1984 a jeho současný technický stav je dobrý.

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 bm	1 180,00 Kč
Množství:	9,00 bm
Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8640
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6610
Reprodukční cena s vlivem K_p :	
$1\ 180,00\ \text{Kč} \times 9,00 \times 1,0000 \times 1,8640 \times 0,6610 =$	13 084,94 Kč
Stáří:	20 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	25,00%
Opotřebení: $13\ 084,94\ \text{Kč} \times 25,00\% =$	3 271,24 Kč
Cena celkem:	9 813,70 Kč

c) Žumpa

Žumpa je umístěna pod částí suterénu u východní strany rodinného domu čp.221. Jde o betonovou jímku s betonovým stropem a dvířky pro možnost jejího vybírání. Zhotovena byla v roce 1984 a její současný technický stav je odpovídající věku.

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: $2,00 \times 2,50 \times 2,00 =$	10,00 m^3 OP
Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8640
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6610
Reprodukční cena s vlivem K_p :	
$2\ 300,00\ \text{Kč} \times 10,00 \times 1,0000 \times 1,8640 \times 0,6610 =$	28 338,39 Kč
Stáří:	20 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	25,00%
Opotřebení: $28\ 338,39\ \text{Kč} \times 25,00\% =$	7 084,60 Kč
Cena celkem:	21 253,79 Kč

d) Pergola

U jižní zdi rodinného domu čp.221, je provedena pergola pro venkovní posezení. Jde o tunelovou pergolu, jejíž nosná konstrukce je ocelová, ostatní prvky jsou dřevěné. Zhotovena byla v roce 1998 a její současný technický stav je dobrý.

Pergola - pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen, sloupky do betonových patek, podlaha jakákoliv zpevněná
(položka 32. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.39.99
--	----------

Cena za m ² ZP	1 450,00 Kč
Množství: 3,70x4,00 =	14,80 m ² ZP
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,6790
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6610
Reprodukční cena s vlivem K _p :	
1 450,00 Kč x 14,80 x 1,0000 x 1,6790 x 0,6610 =	23 816,72 Kč
Stáří:	6 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebenění:	20,00%
Opotřebenění: 23 816,72 Kč x 20,00% =	4 763,34 Kč
Cena celkem:	19 053,38 Kč

e) Zahradní skleník

Na zahradě rodinného domu čp.221, je proveden zahradní skleník, sloužící pro drobné pěstování zeleniny k vlastní spotřebě vlastníka. Jde o typický skleník z ocelových profilů se zasklením a betonovými základy. Zhotoven byl v roce 1988 a jeho současný technický stav je odpovídající věku.

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: 2,90x7,70 =	22,33 m ² ZP
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,6790
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6610
Reprodukční cena s vlivem K _p :	
2 050,00 Kč x 22,33 x 1,0000 x 1,6790 x 0,6610 =	50 803,63 Kč
Stáří:	16 roků
Životnost:	25 roků
Lineární opotřebenění:	64,00%
Opotřebenění: 50 803,63 Kč x 64,00% =	32 514,32 Kč
Cena celkem:	18 289,31 Kč

f) Zemní sklep

Ve svahu při okraji zahrady rodinného domu čp.221, je vybudován zemní sklep. Jde o zděný sklep, který je zapuštěn zcela v terénu a který slouží k uchování ovoce a zeleniny vlastníka. Zhotoven byl v roce 1990 a jeho současný technický stav je odpovídající tomuto stáří.

Zemní sklep - zemní sklep zděný nebo betonový (položka 15. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.39.99
Cena za m ³ OP	1 800,00 Kč
Množství: 3,10x3,15x2,40 =	23,44 m ³ OP
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,6790
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6610
Reprodukční cena s vlivem K _p :	
1 800,00 Kč x 23,44 x 1,0000 x 1,6790 x 0,6610 =	46 825,48 Kč

Stáří:	14 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebenění:	28,00%
Opotřebenění: 46 825,48 Kč x 28,00% =	13 111,13 Kč
Cena celkem:	33 714,35 Kč

g) Zahradní nádrž na vodu

Na zahradě rodinného domu čp.221, je vybudována zděná nádrž na vodu. Zhotovena byla v roce 1982 a její současný technický stav je odpovídající tomuto stáří.

Nádrž na vodu zděná - cihelné omítnuté (položka 16. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu) nebo Hnojště – cihelné omítnuté

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.39.99
Cena za m ³ OP	1 420,00 Kč
Množství: 3,30x8,45x1,50 =	41,83 m ³ OP
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,6790
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6610
Reprodukční cena s vlivem K _p :	
1 420,00 Kč x 41,83 x 1,0000 x 1,6790 x 0,6610 =	65 921,69 Kč
Stáří:	22 roky
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebenění:	55,00%
Opotřebenění: 65 921,69 Kč x 55,00% =	36 256,93 Kč
Cena celkem:	29 664,76 Kč

h) Betonové schody

Těsně při zdi rodinného domu čp.221, jsou provedeny dvoje betonové schody. Zhotoveny byly při stavbě domu v roce 1984 a jejich současný technický stav je odpovídající tomuto stáří.

Schody venkovní předložené - schodiště betonové (položka 12. 4. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.5
Cena za bm	225,00 Kč
Množství: 1,00x16+1,00x5 =	21,00 bm
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,6790
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6610
Reprodukční cena s vlivem K _p :	
225,00 Kč x 21,00 x 1,0000 x 1,6790 x 0,6610 =	5 243,89 Kč
Stáří:	20 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebenění:	33,33%
Opotřebenění: 5 243,89 Kč x 33,33% =	1 747,79 Kč
Cena celkem:	3 496,10 Kč

i) Betonové zpevněné plochy

Kolem rodinného domu čp.221 je provedeno několik zpevněných ploch z monolitického betonu, které slouží především jako přístupové chodníky a prostranství před hlavním vstupem. Tyto plochy byly zhotoveny v roce 1984 a jejich současný technický stav je odpovídající věku.

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: 1,00x7,70+1,60x6,00+4x(0,60x4,10)+4,90x4,50 =	49,19 m ²
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,7730
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6610
Reprodukční cena s vlivem K _p :	
235,00 Kč x 49,19 x 1,0000 x 1,7730 x 0,6610 =	13 547,37 Kč
Stáří:	20 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebenění:	33,33%
Opotřebenění: 13 547,37 Kč x 33,33% =	4 515,34 Kč
Cena celkem:	9 032,03 Kč

j) Betonové opěrné zdi

Na zahradě rodinného domu čp.221, jsou provedeny dvě betonové opěrné zdi, které slouží k vyrovnání terénních nerovností. Zhotoveny byly v roce 1990 a jejich současný technický stav je odpovídající tomuto stáří.

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: 7,50x0,30+(0,50+2,40):2+4,90x0,30x0,60 =	4,58 m ³ OP
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,6790
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6610
Reprodukční cena s vlivem K _p :	
2 400,00 Kč x 4,58 x 1,0000 x 1,6790 x 0,6610 =	12 199,13 Kč
Stáří:	14 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebenění:	23,33%
Opotřebenění: 12 199,13 Kč x 23,33% =	2 846,06 Kč
Cena celkem:	9 353,07 Kč

k) Čelní plot

Strana přilehlého pozemku rodinného domu čp.221 od místní příjezdové komunikace, je ohraničena dřevěným laťovým plotem se zděnými sloupky.

Tento plot byl zhotoven v roce 1998 a jeho současný technický stav je odpovídající věku.

Zbývající strany přilehlého pozemku jsou oploceny buď ploty sousedů nebo nejsou oploceny vůbec.

Ploty - plot z ocelových plotových rámu s pletivem nebo dřevěné hoblované rámy na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek, nátěr nebo omítka
(položka 13. 3. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m ² pohl. plochy	720,00 Kč
Množství: 21,00x1,20 =	25,20 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,6790

Koeficient prodejnosti K_p :	0,6610
Reprodukční cena s vlivem K_p :	
$720,00 \text{ Kč} \times 25,20 \times 1,0000 \times 1,6790 \times 0,6610 =$	20 136,56 Kč
Stáří:	6 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebenění:	20,00%
Opotřebenění: $20 136,56 \text{ Kč} \times 20,00\% =$	4 027,31 Kč
Cena celkem:	16 109,25 Kč

I) Plotová branka

Plotová branka je přímou součástí oplocení rodinného domu čp.221.

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:	1,00 kus
Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,6790
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6610
Reprodukční cena s vlivem K_p :	
$1 600,00 \text{ Kč} \times 1,00 \times 1,0000 \times 1,6790 \times 0,6610 =$	1 775,71 Kč
Stáří:	6 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebenění:	20,00%
Opotřebenění: $1 775,71 \text{ Kč} \times 20,00\% =$	355,14 Kč
Cena celkem:	1 420,57 Kč

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

a) Ovocné porosty

Na zahradě rodinného domu čp.221, roste několik kusů ovocných stromů a keřů, rozličných druhů a stáří. Tyto porosty rostou v částečném zápoji, popřípadě jsou přestárlé, takže při výpočtu jejich ceny použijeme přiměřený odpočet.

Druh	kusů	stáří	cena/ks	úprava.%	celkem
angrešt (A-vt)	3	5	100,00	-10	270,00 Kč
hrušeň (JHKM-Vk)	1	50	120,00	-20	120,00 Kč
jabloň (JHKM-Čk)	2	10	1098,00	-10	1 976,40 Kč
ořešák vlašský (OV-vt)	1	15	2078,00	-10	1 870,20 Kč
rybíz červený (Rbč-vt)	4	5	115,00	-10	414,00 Kč
Koeficient prodejnosti K_p :					1,0000
Ovocné porosty celkem:					4 650,60 Kč

b) Okrasné porosty

Na zahradě rodinného domu čp.221 roste menší množství okrasných stromů a keřů.

Druh: borovice kleč kultivary
Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté keře - nepravidelně kompaktní, rozložitě a jiné zakrslé tvary borovicovitého a jedlovitého typu (Položka: 16)
Stáří: 5 roků
Cena za 1 ks: 275,00 Kč
Množství: 2 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: $275,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 0)\% = 206,25 \text{ Kč}$
Celkem: $206,25 \text{ Kč} \times 2 \text{ ks} = 412,50 \text{ Kč}$

Druh: konifery
Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté keře - nepravidelně kompaktní, rozložitě a jiné zakrslé tvary borovicovitého a jedlovitého typu (Položka: 16)
Stáří: 7 roků
Cena za 1 ks: 1 040,00 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: $1\,040,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 0)\% = 780,00 \text{ Kč}$
Celkem: $780,00 \text{ Kč} \times 1 \text{ ks} = 780,00 \text{ Kč}$

Druh: jalovec chvojka + kultivary
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: 2 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: $155,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 0)\% = 116,25 \text{ Kč}$
Celkem: $116,25 \text{ Kč} \times 2 \text{ ks} = 232,50 \text{ Kč}$

Druh: listnatý okrasný keř
Skupina okrasných rostlin: Stálezelené a opadavé listnaté keře (Položka: 6)
Stáří: 7 roků
Cena za 1 ks: 380,00 Kč
Množství: 7 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: $380,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 0)\% = 285,00 \text{ Kč}$
Celkem: $285,00 \text{ Kč} \times 7 \text{ ks} = 1\,995,00 \text{ Kč}$

Druh: okrasný listnatý keř
 Skupina okrasných rostlin: Stálezelené a opadavé listnaté keře (Položka: 6)
 Stáří: 3 roky
 Cena za 1 ks: 95,00 Kč
 Množství: 2 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: 95,00 Kč x 0,75 x (100 - 0)% = 71,25 Kč
 Celkem: 71,25 Kč x 2 ks = 142,50 Kč

Druh: růže stolistá
 Skupina okrasných rostlin: Stálezelené a opadavé listnaté keře (Položka: 6)
 Stáří: 7 roků
 Cena za 1 ks: 380,00 Kč
 Množství: 3 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: 380,00 Kč x 0,75 x (100 - 0)% = 285,00 Kč
 Celkem: 285,00 Kč x 3 ks = 855,00 Kč

Okrasné porosty celkem: 4 417,50 Kč

5) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*

a) Zastavěný pozemek p.č.st.405

Zastavěný pozemek je tvořen jednou parcelou stavebního pozemku parcelní číslo st.405 - zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 159 m². Tato plocha je zastavěna samotnou stavbou rodinného domu čp.221.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 38530
 Cena pozemku: $ZC = 35 + (38530 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 = 313,25 \text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient K_p	koeficient K_i
Rodinný dům č.p.221	0,6610	1,7750

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
4 Nemožnost napojení na veřejný vodovod	srážka 3
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 5
11.2 Chráněná krajinná oblast	srážka 3

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13: nejsou
 Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 15: srážka 11%

Parcela číslo: st.405
 Plocha: 159 m²
 Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří
 Základní cena upravená:

313,25 x (100 + 0)% x (100 - 11)% x 0,6610 x 1,7750 = 327,10 Kč/m²
 Cena za parcelu: 327,10 Kč/m² x 159 m² = 52 008,90 Kč

Cena celkem: 52 008,90 Kč

b) Přilehlý pozemek p.č.1246/1

Přilehlý pozemek rodinného domu čp.221, je tvořen jednou parcelou pozemku parcelní číslo 1246/1 - trvalý travní porost, s výměrou 807 m². Tato plocha tvoří s rodinným domem a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 38530
 Cena pozemku: ZC = 35 + (38530 - 1000) x 0,007414 x 1,00 = 313,25 Kč/m²
 Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,7750
 Koeficient prodejnosti K_p: 0,6610

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
4 Nemožnost napojení na veřejný vodovod	srážka 3
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 5
11.2 Chráněná krajinná oblast	srážka 3

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13: nejsou
 Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 15: srážka 11%

Parcela číslo: 1246/1
 Plocha: 807 m²
 Ocenění podle odstavce: 7) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)
 Základní cena upravená:
 313,25 x (100 + 0)% x (100 - 11)% x 0,6610 x 1,7750 = 327,10 Kč/m²
 Úprava ceny podle odstavce 7: 327,10 Kč/m² x 0,4 = 130,84 Kč/m²

Cena za parcelu: 130,84 Kč/m² x 807 m² = 105 587,88 Kč

Cena celkem: 105 587,88 Kč

6) Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)

a) Věcné břemeno užívání garáže

V kupní smlouvě z 25.7.1980 je zřízeno právo doživotního a bezplatného užívání levé poloviny garáže v přízemí domu.

Plocha poloviny garáže činí 2,85x5,70 m, výše obvyklého nájemného 4,- Kč/m², výpočet na dobu 10 let.

Měsíční nájemné: 4,00 Kč/m²
 Podíl na společných místnostech: 0/0

Přehled místností:	obytná	pouze podíl	plocha pro výpočet
<u>místnost</u>			
<u>VB (m²)</u>			
levá garáž	Ano	Ne	16,25

Podlahová plocha: $2,85 \times 5,70 = 16,25 \text{ m}^2$

Podlahová plocha pro výpočet břemene: $16,25 \text{ m}^2$
Roční nájem: $12 \times 4,00 \text{ Kč/m}^2 \times 16,25 \text{ m}^2 = 780,00 \text{ Kč}$
Doba trvání věcného břemene: doživotní

Cena věcného břemene: 7 800,00 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům č.p.221 2 464 815,89 Kč

2) Vedlejší stavby (§ 7)

a) Dřevěná kůlna 16 381,40 Kč

3) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovod 1 596,80 Kč
b) Kanalizace 9 813,70 Kč
c) Žumpa 21 253,79 Kč
d) Pergola 19 053,38 Kč
e) Zahradní skleník 18 289,31 Kč
f) Zemní sklep 33 714,35 Kč
g) Zahradní nádrž na vodu 29 664,76 Kč
h) Betonové schody 3 496,10 Kč
i) Betonové zpevněné plochy 9 032,03 Kč
j) Betonové opěrné zdi 9 353,07 Kč
k) Čelní plot 16 109,25 Kč
l) Plotová branka 1 420,57 Kč

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

a) Ovocné porosty 4 650,60 Kč
b) Okrasné porosty 4 417,50 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č.st.405 52 008,90 Kč
b) Přilehlý pozemek p.č.1246/1 105 587,88 Kč

6) Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)

a) Věcné břemeno užívání garáže -7 800,00 Kč

Cena nemovitosti celkem: 2 812 860,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Dvamiliónyosmsetdvanácttisícsmsetšedesát korunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 320 pro katastrální území Guty obce Třinec, vyhotovený dálkovým přístupem dne 28.06.2004
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- geometrický plán číslo 027994-1303, 1306 o zaměření novostavby rodinného domu čp.221 vypracovaný společností Geodézie Třinec dne 14.04.1988
- stavební dokumentace k adaptaci hospodářské budovy na rodinný dům včetně stavebního povolení čj. z roku 1980
- kolaudační rozhodnutí pro užívání stavby rodinného domu č.j.332.6/Cz/St/84/223 vydané dne 16.02.1984
- studium dochovalé stavební a výkresové dokumentace k rodinnému domu čp.221
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 15.07.2004 za účasti soudního znalce a spoluvlastníka nemovitosti pana Jana Sikory
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 15.07.2004

Tento znalecký posudek obsahuje 17 listů + přílohu 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).