Znalecký posudek číslo
3156 - 46/06

O ceně nemovitosti: **Rodinný dům č.p. 582 s příslušenstvím Ostrava - Michálkovice**

katastrální území: Michálkovice
okres: Ostrava

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

N O V O T N Á Květoslava r.č. 315602/418 1/2
Sládečkova 582/18 , O S T R A V A - Michálkovice
N O V O T N Ý Jaroslav 1/4
Sládečkova 582/18 , O S T R A V A - Michálkovice
N O V O T N Ý Jiří 1/4
Sládečkova 582/18 , O S T R A V A - Michálkovice

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 13.2.2006**

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 spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na nemovitosti, zapsané na listu vlastnictví číslo 180 pro katastrální území Michálkovice obce Ostrava, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví p. Květoslavy Novotné, 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 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.
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, 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.
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 380/04 ze dne 9.12.2005 a bude sloužit jako podklad při exekuci spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na nemovitém majetku z LV č.180, který je ve vlastnictví povinné.

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 291/12

5) 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.582

Rodinný dům čp.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 1961a pak také v dalších letech. Týkalo se především o výměnu nebo úpravy prvků krátkodobé životnosti a střechy.
Současný technický stav rodinného domu čp.582 je přiměřený stáří, provedeným úpravám a běžné pravidelné údržbě. Opotřebení nosných prvků stavby je mírně zvýšeno z důvodu poddolování domu.
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

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	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 x 0,54 =	0,9610

Koeficient polohový K_5:	1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i:	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Základní cena upravená: 1 900,00 Kč x 0,9610 x 1,2500 x 1,8280 x 0,5230 =	2 182,05 Kč

Obestavěný prostor:	
OP spodní stavby: (4,40x9,25+4,95x10,35)x2,30 =	211,44 m^3
OP vrchní stavby: (4,40x9,25+4,95x10,35)x5,90 =	542,40 m^3
OP zastřešení: (4,40x9,25+4,95x10,35)x(0,20+2,00:2) =	110,32 m^3
Obestavěný prostor celkem:	864,16 m^3

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K_4	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	2,0583	65	150	0,89 %
2 Zdivo	25,2867	65	100	16,44 %
3 Stropy	9,6776	65	100	6,29 %
4 Střecha	4,3705	45	80	2,46 %
5 Krytina	3,1218	10	45	0,69 %
6 Klempířské konstrukce	0,7284	10	45	0,16 %
7 Vnitřní omítky	6,6599	45	80	3,75 %
8 Fasádní omítky	3,4340	30	60	1,72 %
9 Vnější obklady	0,4162	30	65	0,19 %
10 Vnitřní obklady	2,4975	30	65	1,15 %
11 Schody	4,0584	45	80	2,28 %
12 Dveře	3,5381	30	75	1,42 %
13 Okna	5,5152	30	75	2,21 %

14 Podlahy obytných místností	2,3934	45	80	1,35 %
15 Podlahy ostatních místností	1,4568	45	80	0,82 %
16 Vytápění	4,3705	20	50	1,75 %
17 Elektroinstalace	4,1624	30	50	2,50 %
18 Bleskosvod	0,0000	0	0	0,00 %
19 Rozvod vody	2,9137	30	50	1,75 %
20 Zdroj teplé vody	0,7659	10	40	0,19 %
21 Instalace plynu	0,5203	15	50	0,16 %
22 Kanalizace	3,0178	45	80	1,70 %
23 Vybavení kuchyně	0,5203	10	30	0,17 %
24 Vnitřní vybavení	5,2030	30	60	2,60 %
25 Záchod	0,1915	30	60	0,10 %
26 Ostatní	3,1218	30	65	1,44 %

Opotřebení celkem: 54,16 %

Reprodukční cena s vlivem K_p: 2 182,05 Kč x 864,16 m^3 = 1 885 640,33 Kč
Opotřebení: 1 885 640,33 Kč x 54,16% = 1 021 262,80 Kč

Cena celkem: 864 377,53 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 níže v samostatné tabulce.

Typ:	B
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Střecha:	plochá střecha nebo krov neumožňující zříz. podkr.
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m^3 obestavěného prostoru:	1 250,00 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 - žlaby, svody a oplechování z pozinkovaného plechu	standard	1,7000	0,000	0,0000
7 Úprava povrchů - omítky a částečné bednění	standard	6,1000	0,000	0,0000
8 Schodiště - neuvažuje se	standard	0,0000	0,000	0,0000
9 Dveře - dřevěné plné a ocelové do ocelové zárubně	standard	3,0000	0,000	0,0000
10 Okna - dřevěné zdvojené okno	standard	1,1000	0,000	0,0000
11 Podlahy - betonová podlaha	standard	8,2000	0,000	0,0000
12 Elektroinstalace - pouze světelná	podstandard	5,8000	-1,000	-0,0580

Součet podílů: -0,1390
Koeficient vybavení stavby K_4: 1 - 0,1390 x 0,54 = 0,9249

Koeficient polohový K_5: 1,2500
Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,8270
Koeficient prodejnosti K_p: 0,5230
Základní cena upravená: 1 250,00 Kč x 0,9249 x 1,2500 x 1,8270 x 0,5230 = 1 380,88 Kč

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: 3,75x6,65x(3,50+3,70):2 = 89,78 m^3
Obestavěný prostor celkem: 89,78 m^3

Stáří: 28 roků
Životnost: 60 roků
Lineární opotřebení: 46,67%

Reprodukční cena s vlivem K_p: 1 380,88 Kč x 89,78 m^3 = 123 975,41 Kč
Opotřebení: 123 975,41 Kč x 46,67% = 57 859,32 Kč

Cena celkem: 66 120,22 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: 1,9320
Koeficient prodejnosti K_p: 0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 340,00 Kč x 4,00 x 1,2500 x 1,9320 x 0,5230 = 1 717,74 Kč

Stáří: 10 roků
Životnost: 45 roků
Lineární opotřebení: 22,22%
Opotřebení: 1 717,74 Kč x 22,22% = 381,68 Kč

Cena celkem: 1 336,06 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:	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 305,00 Kč x 4,00 x 1,2500 x 1,9320 x 0,5230 =	1 540,91 Kč
Stáří:	15 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	30,00%
Opotřebení: 1 540,91 Kč x 30,00% =	462,27 Kč
Cena celkem:	**1 078,64 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 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: 2 300,00 Kč x 5,50 x 1,2500 x 1,9320 x 0,5230 =	15 977,52 Kč
Stáří:	65 roků
Životnost:	100 roků
Lineární opotřebení:	65,00%
Opotřebení: 15 977,52 Kč x 65,00% =	10 385,39 Kč
Cena celkem:	**5 592,13 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_i:	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 1 180,00 Kč x 25,00 x 1,2500 x 1,9320 x 0,5230 =	37 259,83 Kč

Stáří:	45 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	56,25%
Opotřebení: 37 259,83 Kč x 56,25% =	20 958,65 Kč
Cena celkem:	**16 301,18 Kč**

e) Plot

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

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: 37,00x1,25 =	46,25 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 46,25 x 1,2500 x 1,8280 x 0,5230 =	24 872,08 Kč
Stáří:	25 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	83,33%
Opotřebení: 24 872,08 Kč x 83,33% =	20 725,90 Kč
Cena celkem:	**4 146,18 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_i:	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 3 700,00 Kč x 1,00 x 1,2500 x 1,8280 x 0,5230 =	4 421,70 Kč
Stáří:	25 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	83,33%
Opotřebení: 4 421,70 Kč x 83,33% =	3 684,60 Kč
Cena celkem:	**737,10 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:	1,8280
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:	30 roků
Lineární opotřebení:	83,33%
Opotřebení: 3 824,18 Kč x 83,33% =	3 186,69 Kč
Cena celkem:	**637,49 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:	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p:	0,5230
Reprodukční cena s vlivem K_p: 2 050,00 Kč x 7,00 x 1,2500 x 1,8280 x 0,5230 =	17 149,04 Kč
Stáří:	15 roků
Životnost:	20 roků
Lineární opotřebení:	75,00%
Opotřebení: 17 149,04 Kč x 75,00% =	12 861,78 Kč
Cena celkem:	**4 287,26 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 m^2, parcelní číslo st.940 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 30 m^2 a parcelní číslo 291/12 - zahrada s výměrou 519 m^2.
Uvedený pozemek bude oceněn dle platné cenové mapy pro město Ostravu, kde cena za metr čtvereční dosahuje výše 360 Kč/m^2.

Cena podle cenové mapy:	360,00 Kč/m^2

Číslo parcely	výměra m^2	cena za parcelu
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**

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

a) Ovocné porosty

V zahradě rodinného domu čp.582 roste několik kusů ovocných stromů a keřů, rozličných druhů a stáří. Tyto porosty rostou v částečném zápoji a zhuštěně na malé ploše, proto při výpočtu jejich ceny použiji přiměřený odpočet.

Druh	kusů	stáří	cena/ks	úprava.%	celkem
jabloň (JHKM-Nk)	7	10	528,00	-10	3 326,40 Kč
jabloň (JHKM-Vk)	2	40	648,00	-10	1 166,40 Kč
ořešák vlašský (OV-vt)	1	25	2792,00	-10	2 512,80 Kč
rybíz červený (Rbč-vt)	8	10	88,00	-10	633,60 Kč

Koeficient prodejnosti K_p: 1,0000

Ovocné porosty celkem: **7 639,20 Kč**

b) Okrasné porosty

V zahradě rodinného domu čp.582 roste několik kusů okrasných keřů, rozličných druhů a stáří. Tyto porosty rostou v částečném zápoji a zhuštěně na malé ploše, proto při výpočtu jejich ceny použiji přiměřený odpočet.

Druh: jehličnaté keře
Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté keře - nepravidelně kompaktní, rozložité a jiné zakrslé tvary borovicovitého a jedlovitého typu (Položka: 16)
Stáří: 10 roků
Cena za 1 ks: 1 040,00 Kč
Množství: 3 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: 1 040,00 Kč x 0,75 x (100 - 20)% = 624,00 Kč
Celkem: 624,00 Kč x 3 ks = 1 872,00 Kč

Druh: okrasné listnaté keře
Skupina okrasných rostlin: Stálezelené a opadavé listnaté keře (Položka: 6)
Stáří: 10 roků
Cena za 1 ks: 380,00 Kč
Množství: 6 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: 380,00 Kč x 0,75 x (100 - 20)% = 228,00 Kč
Celkem: 228,00 Kč x 6 ks = 1 368,00 Kč

Okrasné porosty celkem: **3 240,00 Kč**

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům č.p.582: 864 377,53 Kč - podíl 1/2	432 188,77 Kč

2) Vedlejší stavby (§ 7)

a) Přístavba zimní zahrady: 66 120,22 Kč - podíl 1/2	33 060,11 Kč

3) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovodní přípojka: 1 336,06 Kč - podíl 1/2	668,03 Kč
b) Plynovodní přípojka: 1 078,64 Kč - podíl 1/2	539,32 Kč
c) Žumpa: 5 592,13 Kč - podíl 1/2	2 796,07 Kč
d) Kanalizace: 16 301,18 Kč - podíl 1/2	8 150,59 Kč
e) Plot: 4 146,18 Kč - podíl 1/2	2 073,09 Kč
f) Plotová vrata: 737,10 Kč - podíl 1/2	368,55 Kč
g) Plotové branky: 637,49 Kč - podíl 1/2	318,75 Kč
h) Zahradní skleník: 4 287,26 Kč - podíl 1/2	2 143,63 Kč

4) Stavební pozemky podle cenové mapy (§ 27)

a) Pozemek p.č. st.636, st.940 a 291/12: 251 280,00 Kč - podíl 1/2	125 640,00 Kč

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

a) Ovocné porosty: 7 639,20 Kč - podíl 1/2	3 819,60 Kč
b) Okrasné porosty: 3 240,00 Kč - podíl 1/2	1 620,00 Kč

Cena spoluvlastnického podílu ½ na nemovitosti celkem: 613 390,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: šestsettřinácttisíctřistadevadesát korunčeských

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 oceňovaného 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. 024EX380/04 ze dne 9.12.2005
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 13.2.2006 za účasti soudního znalce a vlastníků
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 13.2.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 12 listů textu + přílohu a předává se objednateli v pěti vyhotoveních.

OBVYKLÁ CENA SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU ½ NA RODINNÉM DOMĚ č.p. 582

Při stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti ½ na nemovitém majetku z listu vlastnictví č.180 pro katastrální území Michálkovice obce Ostrava, který je ve vlastnictví p. Květoslavy Novotné, bytem ul. Sládečkova 582/18 Ostrava Michálkovice, 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 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 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. K oceňovanému domu přináleží 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 spoluvlastnic. podílu ½ na nemovitosti z LV č.180, zjištěná dle oceňovacího předpisu, činí 613 390 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 kancelářemi 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 dlouhodobé životnosti, o něco zvýšeně opotřebeny.
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 :

- podobný RD 5+1 s garáží a zahradou 1500 m2 v OVA-Bartovicích……nabízená cena 1 390 000 Kč
- podobný dvougenerační RD 6+2 s malou zahradou v OVA-Přívoze……nabízená cena 1 300 000 Kč
- podobný RD 8+1 se zahradou 1000 m2 v téže ulici Sládečkova……...nabízená cena 1 550 000 Kč
- podobný RD po část. rekonstr. s malou zahradou v OVA Kunčičkách….nabízená cena 1 260 000 Kč
- podobný dvougenerační RD 5+2 s malou zahradou v OVA-Mariánských Horách…….... 1 400 000 Kč

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti ½ 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 a trvalými porosty cenou ve výši :

=600 000 Kč=

slovy : šestsettisíckorunčeských

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).