

# Znalecký posudek číslo 3152 – 42/06

O ceně nemovitosti: **Rodinný dům č.p. 100 s příslušenstvím**  
**Horní Lhota**

katastrální území: Horní Lhota u Ostravy  
okres: Opava

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

G Ó R E C K I Josef a Vlasta  
Hlavní 100, Horní Lhota

S J M

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 11.12.2006**

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 všechn nemovitý majetek z listu vlastnictví č.38 pro katastrální území obce Horní Lhota u Ostravy, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Josefa a Vlasty Góreckých. Konkrétně se jedná o rodinný dům č.p.100, který je postavený na rovinatém oploceném pozemku v okrajové části obce Horní Lhota v bývalém okrese Opava.

Rodinný dům č.p.100 je částečně podsklepená zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je vytvořeno využitelné podkroví. Celkově jsou uvnitř situovány dvě bytové jednotky (jedna v přízemí a druhá v podkroví), které mají společný hlavní vstup. Dům byl dle dochovalé dokumentace postaven v roce 1928 a jeho současný technický stav je přiměřeně odpovídající stáří.

Na rodinný dům č.p.100 navazuje další stavba - zděná hospodářská budova, která je přistavěna k zadní štítové straně domu. Jelikož svou zastavěnou plochou překračuje parametry vedlejší stavby rodinného domu, ocením ji jako budovu s využitím k zemědělskému skladování a zemědělské produkci. Dále je zde studna a některé druhy venkovních úprav jako vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, venkovní schody, zpevněné plochy a oplocení s plotovými vraty a brankami.

Rodinný dům č.p.100 je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo st.79 - zastavěná plocha a nádvoří, přilehlý pozemek k domu je tvořen parcelou číslo 927/7 - zahrada. Na pozemek u domu navazují zemědělské parcely p.č.927/4 - orná půda a p.č.927/10 - trvalý travní porost. V blízkosti domu jsou dále dvě zemědělské parcely, které jsou součástí rozsáhlého zemědělského pozemku, který je zemědělsky obděláván, a to p.č. 996/1 - trvalý travní porost a p.č.997/1 - orná půda a pozemek p.č. 996/2 - vodní plocha vodní tok v korytě. Posledním oceňovaným pozemkem je jedna parcela lesního pozemku p.č.861 s lesním porostem.

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

Dle evidence katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku na LV číslo 38 nevážou žádné povinnosti ani věcná břemena, vyjma věcného břemene bytu pro paní Annu Kozelskou, které bude oceněno v závěru posudku.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ z Exekutorského úřadu Ostrava č.j. 024 EX 1145/04 ze dne 27.7.2006 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku, který je ve vlastnictví povinného p. Josefa Góreckého a jeho manželky Vlasty Górecké.

### **Sestavení posudku:**

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)*
  - a) Rodinný dům č.p.100
- 2) *Budovy a haly (§ 3)*
  - a) Hospodářská budova
- 3) *Studny (§ 9)*
  - a) Studna
- 4) *Venkovní úpravy (§ 10)*
  - a) Vodovodní přípojka
  - b) Kanalizace
  - c) Venkovní předložené schody
  - d) Betonové zpevněné plochy
  - e) Dlaždicové zpevněné plochy
  - f) Rámový plot
  - g) Rámová plotová vrata
  - h) Dřevěný laťový plot
  - i) Dřevěná plotová vrata
  - j) Dřevěná plotová branka

- 5) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*
  - a) Zastavěná plocha p.č. st.79
  - b) Přilehlý pozemek p.č.927/7
  
- 6) *Zemědělské pozemky (§ 29)*
  - a) Zemědělský pozemek p.č.927/4
  - b) Zemědělský pozemek p.č.927/10
  - c) Zemědělský pozemek p.č.996/1
  - d) Zemědělský pozemek p.č.997/1
  
- 7) *Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem (§ 30)*
  - a) Lesní pozemek p.č.861
  
- 8) *Rybníky (§ 32)*
  - a) Pozemek p.č.996/2
  
- 9) *Lesní porost do 1 ha (§ 37)*
  - a) Lesní porost
  
- 10) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)*
  - a) Ovocné porosty
  
- 11) *Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)*
  - a) Věcné břemeno 1
  - b) Věcné břemeno 2
  - c) Věcné břemeno 3

## **B) Ocenění nemovitosti:**

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

#### **a) Rodinný dům č.p.100**

Jde o částečně podsklepenou zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je vytvořeno částečně obytné podkroví, zaujímající přibližně do dvou třetin půdorysné plochy domu. Uvnitř domu je situována jedna bytová jednotka o velikosti 4+1 s příslušenstvím v přízemí a 2+1 bez příslušenství v podkroví. Suterén domu je proveden pod částí objektu a je přístupný pouze schodištěm zevnitř. Hlavní vstup do rodinného domu je přes přistavěnou verandu z jižní strany domu do chodby, která je přes celou šířku domu. Z této chodby se dostaneme do zbylých přízemních místností, což jsou po levé straně kuchyně a dva pokoje a po pravé straně 2 obytné pokoje, dále koupelna, WC a chodba, vedoucí do podkroví. V podkroví jsou situovány dva obytné pokoje, chodba a kuchyně, zbytek tvoří půdní prostory. Vstup do domu je společný přes přistavěnou verandu. K domu se pro značné stáří stavby nedochovala již téměř žádná původní stavební dokumentace, ale dle sdělení vlastníka a pátráním ve stavebním archivu byl dům údajně postaven v roce 1928. Konstrukčním provedením, dispozičním řešením, použitým stavebním materiálem i celkovým, opotřebením prvků dlouhodobé životnosti, se tento letopočet výstavby jeví jako pravděpodobný. K částečné opravě a rekonstrukci střechy došlo v období kolem roku 1956, kdy byly tyto práce nutné údajně z důvodu požáru střechy. Od této doby až do současnosti byly obměňovány pouze některé prvky krátkodobé životnosti.

Současný technický stav rodinného domu č.p.100 se jeví jako odpovídající stáří a s podprůměrně prováděnou údržbou.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uvedený níže v samostatné tabulce.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ: A  
Konstrukce: zděná  
Střecha: šikmá nebo strmá  
Podsklepení: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP  
Počet nadzemních podlaží: 1  
Základní cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru: 2 290,00 Kč  
Využitelné podkroví: 1/3 - 2/3  
Koeficient podkroví: 1,0900  
Umístění domu: samostatný  
Koeficient umístění: 1,0000  
Základní cena: 2 496,10 Kč

#### Rozdělení konstrukčních prvků

Konstrukční prvek	% z celku	FOP
3 Stropy	70,0000	5,5300
3 Stropy - rekonstrukce podkroví	30,0000	2,3700
14 Podlahy obytných místností	70,0000	1,5400
14 Podlahy obytných místností - rekonstrukce podkroví	30,0000	0,6600
15 Podlahy ostatních místností	70,0000	0,7000
15 Podlahy ostatních místností - rekonstrukce podkroví	30,0000	0,3000

#### Výpočet koeficientu vybavenosti K<sub>4</sub>:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na
<u>K<sub>4</sub></u>				
1 Základy	podstandard	8,2000	-1,000	-0,0820
- betonové a smíšené kamenné základy bez svislé izolace suterénu proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	standard	21,2000	0,000	0,0000
- cihelné tl.45 cm				
3 Stropy	standard	5,5300	0,000	0,0000
- nad suterénem montované železobetonové, nad 1.NP dřevěné trámové s podhledem				
3 Stropy - rekonstrukce podkroví	standard	2,3700	0,000	0,0000
- dřevěné trámové s podbitím a záklopem				
4 Střecha	standard	7,3000	0,000	0,0000
- střecha je sedlového tvaru dřevěné vaznicové konstrukce				
5 Krytina	standard	3,4000	0,000	0,0000
- eternitové šablony na bednění z prken				
6 Klempířské konstrukce	podstandard	0,9000	-1,000	-0,0090
- žlaby a svody z pozinkovaného plechu, bez parapetů				
7 Vnitřní omítky	standard	5,8000	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
8 Fasádní omítky	podstandard	2,8000	-1,000	-0,0280
- vápenná štuková hladká fasáda (již špatný stav)				
9 Vnější obklady	podstandard	0,5000	-1,000	-0,0050
- sokl je z lomového kamene, jinak obklady chybí				
10 Vnitřní obklady	standard	2,3000	0,000	0,0000
- kolem zařizovacích předmětů keramické obklady				
11 Schody	standard	1,0000	0,000	0,0000
- do suterénu cihelné, do podkroví dřevěné schodiště				
12 Dveře	podstandard	3,2000	-1,000	-0,0320
- dřevěné do dřevěných zárubní				
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
- dřevěná zdvojená okna				
14 Podlahy obytných místností	podstandard	1,5400	-1,000	-0,0154
- prkenné a částečně betonové podlahy				
14 Podlahy obytných místností - rekonstrukce podkroví	standard	0,6600	0,000	0,0000

- dřevěná podlaha				
15 Podlahy ostatních místností	standard	0,7000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem a keramické dlažby				
15 Podlahy ostatních místností - rekonstrukce podkrovstandard		0,3000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem a keramické dlažby				
16 Vytápění	standard	5,2000	0,000	0,0000
- ústřední teplovodní topení s kotlem na tuhá paliva				
17 Elektroinstalace	standard	4,3000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111
19 Rozvod vody	podstandard	3,2000	-1,000	-0,0320
- rozvod teplé a studené vody částečně do kuchyně a koupelny v přízemí				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,9000	0,000	0,0000
- rozvod z elektrického ohřívače vody				
21 Instalace plynu	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
22 Kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000
- běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů				
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
- sporák				
24 Vnitřní vybavení	standard	4,1000	0,000	0,0000
- vana a umývadlo				
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000
- splachovací WC				
26 Ostatní	podstandard	3,4000	-1,000	-0,0340
- s minimálním vybavením				

Součet podílů: -0,2578  
 Koeficient vybavení stavby  $K_4$ :  $1 - 0,2578 \times 0,54 = 0,8608$

Koeficient polohový  $K_5$ : 0,8500

Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 1,8280

Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,9010

Základní cena upravená:  $2\,496,10 \text{ Kč} \times 0,8608 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,9010 = 3\,008,04 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:

OP spodní stavby:  $(6,00 \times 9,45 \times 2,15) + (9,45 \times 12,70 \times (0,00 + 0,00 + 0,50 + 0,60) : 4) = 154,91 \text{ m}^3$

OP vrchní stavby:  $(9,45 \times 18,70 \times 3,10) + (2,80 + 5,00 \times 2,60) = 563,62 \text{ m}^3$

OP zastřešení:  $9,45 \times 18,70 \times (1,35 + (3,70 : 2)) = 565,49 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem: 1284,02 m<sup>3</sup>

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z $K_4$	stáří	živ. opotř.
1 Základy	4,3819	78	120 2,85 %
2 Zdivo	24,6281	78	120 16,01 %
3 Stropy	6,4242	78	120 4,18 %
3 Stropy - rekonstrukce podkroví	2,7532	50	92 1,50 %
4 Střecha	8,4804	50	92 4,61 %
5 Krytina	3,9498	50	60 3,29 %
6 Klempířské konstrukce	0,4809	50	55 0,44 %
7 Vnitřní omítky	6,7379	78	90 5,84 %
8 Fasádní omítky	1,4963	78	85 1,37 %
9 Vnější obklady	0,2672	78	120 0,17 %
10 Vnitřní obklady	2,6719	50	55 2,43 %
11 Schody	1,1617	78	90 1,01 %
12 Dveře	1,7100	50	80 1,07 %
13 Okna	6,0409	25	50 3,02 %
14 Podlahy obytných místností	0,8230	78	90 0,71 %
14 Podlahy obytných místností – rek. podkroví	0,7667	50	80 0,48 %

15 Podlahy ostatních místností	0,8132	78	90 0,70 %
15 Podlahy ostatních místností – rek. podkroví	0,3485	50	80 0,22 %
16 Vytápění	6,0409	30	40 4,53 %
17 Elektroinstalace	4,9953	50	55 4,54 %
18 Bleskosvod	0,0000	0	0 0,00 %
19 Rozvod vody	1,7100	50	55 1,55 %
20 Zdroj teplé vody	2,2072	15	30 1,10 %
21 Instalace plynu	0,0000	0	0 0,00 %
22 Kanalizace	3,6013	50	60 3,00 %
23 Vybavení kuchyně	0,5809	20	30 0,39 %
24 Vnitřní vybavení	4,7630	30	50 2,86 %
25 Záchod	0,3485	30	50 0,21 %
26 Ostatní	1,8169	50	60 1,51 %

Opotřebenění celkem: 69,59 %

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $3\,008,04 \text{ Kč} \times 1284,02 \text{ m}^3 = 3\,862\,383,52 \text{ Kč}$   
 Opotřebenění:  $3\,862\,383,52 \text{ Kč} \times 69,59\% = 2\,687\,832,69 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 1 174 550,83 Kč**

## 2) Budovy a haly (§ 3)

### a) Hospodářská budova

Jde o nepodsklepenou jednopodlažní stavbu s využitelným podkrovním prostorem pod sedlovou valbovou střechou, která je přistavěna k zadní štítové straně rodinného domu. Slouží jako hospodářská budova (nesplňuje parametry vedlejší stavby rodinného domu) s využitím k drobnému zemědělskému hospodaření vlastníka a skladování drobné zemědělské techniky.

Postavena byla ve stejné době jako rodinný dům, tedy v roce 1928 a po dobu trvání stavby na ní byla prováděna pouze nejzákladnější údržba.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Typ:	Z
Účel užití:	sklad. a úprava zem. prod.
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.15.3..1
Konstrukce:	zděné
Základní cena za $1 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru:	2 115,00 Kč
Koeficient konstrukce $K_1$ :	0,9390

Podlaží - výpočet zastavěných ploch:

1.NP:	142,40 m <sup>2</sup>
Zast. plocha podlaží: $8,00 \times 17,80 =$	142,40 m <sup>2</sup>
2.NP:	104,80 m <sup>2</sup>
Zast. plocha podlaží: $8,00 \times 13,10 =$	104,80 m <sup>2</sup>
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	123,60 m <sup>2</sup>
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží $K_2$ :	
$K_2 = 0,92 + 6,60 : 123,60 =$	0,9734

Podlaží - výšky:			
<u>Označení podlaží</u>	<u>konstrukční</u>	<u>srovnávací</u>	
1.NP	3,10	0,00	
2.NP	5,05	0,00	
Průměrná výška podlaží:			3,93 m
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží $K_3$ :			
$K_3 = 0,30 + 2,10 : 3,93 =$			0,8348

Výpočet koeficientu vybavenosti  $K_4$ :

<u>Konstrukční prvek</u>	<u>vybavenost</u>	<u>FOP</u>	<u>koef. podíl na</u>	
<u><math>K_4</math></u>				
1 Základy	standard	13,1000	0,000	0,0000
- betonové izolované základové pásy				
2 Svislé konstrukce	standard	30,4000	0,000	0,0000
- cihelné zdivo tloušťky 30 - 45 cm				
3 Stropy	podstandard	13,8000	-1,000	-0,1380
- dřevěné trámové s částečným záklopem				
4 Krov, střecha	standard	7,0000	0,000	0,0000
- dřevěný krov sedlového tvaru s valbou				
5 Krytiny střech	standard	2,9000	0,000	0,0000
- eternitové šablony				
6 Klempířské konstrukce	podstandard	0,7000	-1,000	-0,0070
- částečně žlaby a svody z pozinkovaného plechu				
7 Úprava vnitřních povrchů	chybí	3,9000	-1,852	-0,0722
8 Úprava vnějších povrchů	standard	2,7000	0,000	0,0000
- vápenné omítky				
9 Vnitřní obklady keramické	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažují se				
10 Schody	chybí	1,8000	-1,852	-0,0333
11 Dveře	standard	2,4000	0,000	0,0000
- dřevěné				
12 Vrata	podstandard	3,0000	-1,000	-0,0300
- dřevěná svlaková do tesařských zárubní				
13 Okna	chybí	3,4000	-1,852	-0,0630
14 Povrchy podlah	podstandard	3,0000	-1,000	-0,0300
- hrubá zatřená betonová mazanina v části objektu				
15 Vytápění	standard	0,0000	0,000	0,0000
- bez temperování - neuvažuje se				
16 Elektroinstalace	standard	6,1000	0,000	0,0000
- světelná				
17 Bleskosvod	chybí	0,4000	-1,852	-0,0074
18 Vnitřní vodovod	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažuje se				
19 Vnitřní kanalizace	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažuje se				
20 Vnitřní plynovod	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažuje se				
21 Ohřev vody	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažuje se				
22 Vybavení kuchyní	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažuje se				
23 Vnitřní hygienická vybavení	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažuje se				
24 Výtahy	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažují se				
25 Ostatní	podstandard	5,4000	-1,000	-0,0540
- s minimálním podstandardním vybavením				

Součet podílů:	-0,4349
Koeficient vybavení stavby $K_4$ : $1 - 0,4349 \times 0,54 =$	0,7652
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,8730
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,2780
Základní cena upravená:	
$2\ 115,00\ \text{Kč} \times 0,9390 \times 0,9734 \times 0,8348 \times 0,7652 \times 0,8500 \times 1,8730 \times 0,2780 =$	546,55 Kč
Obestavěný prostor:	
OP vrchní stavby: $8,00 \times 17,80 \times 3,10 =$	441,44 m <sup>3</sup>
OP zastřešení: $8,00 \times 13,10 \times (1,35 + 3,70 : 2) + 8,00 \times 4,70 \times (1,35 + 3,70 : 3) =$	432,49 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor celkem:	873,93 m <sup>3</sup>
Stáří:	78 roků
Životnost:	100 roků
Lineární opotřebení:	78,00%
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $546,55\ \text{Kč} \times 873,93\ \text{m}^3 =$	477 646,44 Kč
Opotřebení: $477\ 646,44\ \text{Kč} \times 78,00\% =$	372 564,22 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>105 082,22 Kč</b>

### 3) Studny (§ 9)

#### a) Studna

V blízkosti rodinného domu je na vlastním pozemku umístěna studna. Jde o kopanou studnu, vyzděnou částečně kamenem a opatřenou betonovými skružemi a betonovým poklopem. Studna slouží jako zásobní zdroj vody pro občasné zalévání, protože dům užívá vlastní vodovodní přípojku z místní vodovodní sítě.

Studnu budu tedy považovat za nefunkční.

Druh studny:	kopaná
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.25.22.2
Průměr:	100,00 cm
Hloubka:	8,00 m
Výpočet ceny:	
$5,00 \times 1950,00 + 3 \times 3810,00 =$	21 180,00 Kč
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,8620
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9010
Cena upravená koeficienty:	
$21\ 180,00\ \text{Kč} \times 0,8500 \times 1,8620 \times 0,9010 =$	30 202,95 Kč
Studna není funkční - uvažuje se pouze 20% ceny.	
Cena s ohledem na funkčnost:	6 040,59 Kč
Stáří:	78 roků
Životnost:	100 roků
Lineární opotřebení:	78,00%
Opotřebení: $6\ 040,59\ \text{Kč} \times 78,00\% =$	4 711,66 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>1 328,93 Kč</b>



#### 4) Venkovní úpravy (§ 10)

##### a) Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka pitné vody, provedená mezi rodinným domem a místní vodovodní sítí.  
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:	15,00 m

Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
-----------------------------	--------

Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9320
-------------------------------------	--------

Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9010
--------------------------------	--------

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $340,00 \text{ Kč} \times 15,00 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,9010 = 7\,546,07 \text{ Kč}$

Stáří:	30 roků
--------	---------

Životnost:	60 roků
------------	---------

Lineární opotřebení:	50,00%
----------------------	--------

Opotřebení: $7\,546,07 \text{ Kč} \times 50,00\% =$	3\,773,03 Kč
---	--------------

**Cena celkem: 3 773,03 Kč**

##### b) Kanalizace

Kanalizační potrubí na odpadní a splaškové vody z rodinného domu do místní kanalizační sítě.

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: 15 =	15,00 m
----------------	---------

Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
-----------------------------	--------

Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9320
-------------------------------------	--------

Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9010
--------------------------------	--------

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $1\,180,00 \text{ Kč} \times 15,00 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,9010 = 26\,189,31 \text{ Kč}$

Stáří:	30 roků
--------	---------

Životnost:	80 roků
------------	---------

Lineární opotřebení:	37,50%
----------------------	--------

Opotřebení: $26\,189,31 \text{ Kč} \times 37,50\% =$	9 820,99 Kč
--	-------------

**Cena celkem: 16 368,32 Kč**

##### c) Venkovní předložené schody

Venkovní předložené schody před hlavním vstupem do rodinného domu.

Schody venkovní předložené - schodiště betonové s teracem na terén (položka 12. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.5
--	------------

Cena za m	295,00 Kč
Množství: $4 \times 1,25 =$	5,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9010
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $295,00 \text{ Kč} \times 5,00 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,9010 =$	2 064,96 Kč
Stáří:	30 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	50,00%
Opotřebení: $2 064,96 \text{ Kč} \times 50,00\% =$	1 032,48 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>1 032,48 Kč</b>

#### d) Betonové zpevněné plochy

Zpevněná plocha z monolitického betonu, provedená u rodinného domu.

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: $4,00 \times 15,30 + 4,00 \times 14,80 =$	120,40 $m^2$
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9010
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $235,00 \text{ Kč} \times 120,40 \times 0,8500 \times 1,9280 \times 0,9010 =$	41 777,75 Kč
Stáří:	35 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	85,00%
Opotřebení: $41 777,75 \text{ Kč} \times 85,00\% =$	35 511,09 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>6 266,66 Kč</b>

#### e) Dlaždicové zpevněné plochy

Dlaždicová zpevněná plocha z betonových dlaždic 30/30.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha z betonových dlaždic 30/30/3 do  
lože z kameniva  
(položka 8. 3. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za $m^2$	210,00 Kč
Množství: $3,90 \times 5,70 =$	22,23 $m^2$
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9280

Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,9010  
 Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $210,00 \text{ Kč} \times 22,23 \times 0,8500 \times 1,9280 \times 0,9010 = 6\,893,02 \text{ Kč}$

Stáří: 15 roků  
 Životnost: 40 roků  
 Lineární opotřebenění: 37,50%  
 Opotřebenění:  $6\,893,02 \text{ Kč} \times 37,50\% = 2\,584,88 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 4 308,14 Kč**

#### f) Rámový plot

Plot provedený z ocelových plotových ráků na ocelových sloupcích. Plot je ve špatném stavu.

Ploty - plot z ocelových plotových ráků s pletivem nebo dřevěné hoblované ráky 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  $\text{m}^2$  pohl. plochy 450,00 Kč  
 Množství:  $1,50 \times 51,00 = 76,50 \text{ m}^2$  pohl. plochy  
 Koeficient polohový  $K_5$ : 0,8500  
 Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 1,8280  
 Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,9010  
 Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $450,00 \text{ Kč} \times 76,50 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,9010 = 48\,194,10 \text{ Kč}$

Stáří: 35 roků  
 Životnost: 40 roků  
 Lineární opotřebenění: 85,00%  
 Opotřebenění:  $48\,194,10 \text{ Kč} \times 85,00\% = 40\,964,99 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 7 229,11 Kč**

#### g) Rámová plotová vrata

Rámová plotová vrata jsou přímou součástí ocelového rámového plotu.

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: 1,00 kus  
 Koeficient polohový  $K_5$ : 0,8500  
 Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 1,8280  
 Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,9010  
 Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $3\,420,00 \text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,9010 = 4\,787,91 \text{ Kč}$

Stáří: 35 roků  
 Životnost: 40 roků  
 Lineární opotřebenění: 85,00%  
 Opotřebenění:  $4\,787,91 \text{ Kč} \times 85,00\% = 4\,069,72 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 718,19 Kč**

#### **h) Dřevěný laťový plot**

Dřevěný laťový plot na dřevěných sloupcích, provedený kolem části vlastního pozemku u rodinného domu.

Ploty - plot dřevěný laťový na dřevěných nebo ocelových sloupcích, nátěr nebo impregnace (položka 13. 6. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m <sup>2</sup> pohl. plochy	435,00 Kč
Množství: 1,50x(25,00+20,00+8,70+22,90) =	114,90 m <sup>2</sup> pohl. plochy
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,8280
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,9010
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 435,00 Kč x 114,90 x 0,8500 x 1,8280 x 0,9010 =	69 972,79 Kč

Stáří:	25 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	83,33%
Opotřebení: 69 972,79 Kč x 83,33% =	58 308,33 Kč

**Cena celkem: 11 664,46 Kč**

#### **i) Dřevěná plotová vrata**

Dřevěná plotová vrata jsou přímou součástí oplocení u rodinného domu.

Plotová vrátka - vrata dřevěná včetně sloupků (položka 14. 4. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	3 300,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,8280
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,9010
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 3 300,00 Kč x 1,00 x 0,8500 x 1,8280 x 0,9010 =	4 619,91 Kč

Stáří:	25 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	83,33%
Opotřebení: 4 619,91 Kč x 83,33% =	3 849,77 Kč

**Cena celkem: 770,14 Kč**

#### **j) Dřevěná plotová branka**

Dřevěná plotová branka je přímou součástí oplocení u rodinného domu.

Plotová vrátka - vrátka dřevěná včetně sloupků (položka 14. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
--	------------

Cena za kus	1 270,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9010
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ :	$1\,270,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,9010 = 1\,777,97\text{ Kč}$
Stáří:	25 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebenění:	83,33%
Opotřebenění: $1\,777,97\text{ Kč} \times 83,33\% =$	1 481,58 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>296,39 Kč</b>

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

**a) Zastavěná plocha p.č. st.79**

Zastavěná plocha je tvořena jednou parcelou pozemku parcelní číslo st.79 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 1154 m<sup>2</sup>. Plocha, tvořená uvedenou parcelou je zastavěna samotnou stavbou rodinného domu č.p.100, hospodářskou budovou a společným přílehlým dvorem.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 615

Podle odstavce 1b) se pro výpočet ceny pozemku použije počet obyvatel 1000.

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

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient $K_p$	koeficient $K_j$
Rodinný dům č.p.100	0,9010	1,8280

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13: nejsou

Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16: přirážka 10%

Parcela číslo: st.79

Plocha: 1154 m<sup>2</sup>

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

Základní cena upravená:

$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,9010 \times 1,8280 = 63,41\text{ Kč/m}^2$

Cena za parcelu:  $63,41\text{ Kč/m}^2 \times 1154\text{ m}^2 = 73\,175,14\text{ Kč}$

**Cena celkem: 73 175,14 Kč**

**b) Přílehlý pozemek p.č.927/7**

Jde o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 927/7 - zahrada s výměrou 812 m<sup>2</sup>. Plocha, tvořená uvedenou parcelou, tvoří s rodinným domem č.p.100 a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek, takže ji stanovují a ocením jako přílehlý pozemek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).  
 Počet obyvatel v místě: 615  
 Podle odstavce 1b) se pro výpočet ceny pozemku použije počet obyvatel 1000.  
 Cena pozemku:  $ZC = 35 + (1000 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 =$  35,00 Kč/m<sup>2</sup>  
 Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 1,8280  
 Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,9010

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

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

Parcela číslo: 927/7  
 Plocha: 812 m<sup>2</sup>  
 Ocenění podle odstavce: 8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)  
 Základní cena upravená:  
 $35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,9010 \times 1,8280 =$  63,41 Kč/m<sup>2</sup>  
 Úprava ceny podle odstavce 8:  $63,41 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 =$  25,36 Kč/m<sup>2</sup>  
 Cena za parcelu:  $25,36 \text{ Kč/m}^2 \times 812 \text{ m}^2 =$  20 592,32 Kč  
**Cena celkem: 20 592,32 Kč**

#### 6) Zemědělské pozemky (§ 29)

##### a) Zemědělský pozemek p.č.927/4

Jde o jednu parcelu zemědělského pozemku p.č.927/4 - orná půda s výměrou 2341 m<sup>2</sup>, která se nachází v těsné blízkosti rodinného domu č.p.100 a navazuje na vlastní pozemek p.č.927/10.

Pozemek p.č.927/4 je v KN rozdělen na část s výměrou 114 m<sup>2</sup> o BPEJ 52601 a zbylá část s výměrou 2227 m<sup>2</sup> o BPEJ 52611.

Slouží k zemědělskému hospodaření.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s méně než 2 tis. obyvatel  
 Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území  
 Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 0 %  
 Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km  
 Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: 0 %

Parcela číslo: 927/4  
 Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	upr.cena	cena za
<u>část</u>				
52601	114	6,10	6,10	695,40 Kč
52611	2227	5,33	5,33	11 869,91 Kč
<b>Celkem parcela:</b>	<b>2341 m<sup>2</sup></b>			<b>12 565,31 Kč</b>

**Celkem: 12 565,31 Kč**

**b) Zemědělský pozemek p.č.927/10**

Jde o jednu parcelu zemědělského pozemku p.č.927/10 - trvalý travní porost s výměrou 760 m<sup>2</sup> a BPEJ 52611, která navazuje na přilehlý pozemek rodinného domu čp.100.  
Slouží k zemědělskému hospodaření.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s méně než 2 tis. obyvatel  
Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území  
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 0 %  
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km  
Srážka za tuto vzdálenost: 0 %  
Celková úprava základní ceny pozemku: 0 %

Parcela číslo: 927/10  
Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	upr.cena	cena za
část 52611	760	5,33	5,334	050,80 Kč
Celkem parcela:	760 m <sup>2</sup>			4 050,80 Kč
<b>Celkem:</b>				<b>4 050,80 Kč</b>

**c) Zemědělský pozemek p.č.996/1**

Jde o jednu parcelu zemědělského pozemku p.č.996/1 - trvalý travní porost s výměrou 2907 m<sup>2</sup> a BPEJ 56411. Pozemek p.č.996/1 je součástí rozsáhlého zemědělského pozemku v lánu v okrajové části katastru a slouží k zemědělskému hospodaření.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s méně než 2 tis. obyvatel  
Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území  
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 0 %  
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km  
Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: 0 %

Parcela číslo: 996/1  
Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	upr.cena	cena za
část 56411 Kč	2907	3,78	3,78	10 988,46
Celkem parcela: Kč	2907 m <sup>2</sup>			10 988,46
<b>Celkem:</b>				<b>10 988,46 Kč</b>

**d) Zemědělský pozemek p.č.997/1**

Jde o jednu parcelu zemědělského pozemku p.č.997/1 - orná půda s celkovou výměrou 9313 m<sup>2</sup>.  
Pozemek je v KN rozdělen na část s výměrou 3608 m<sup>2</sup> o BPEJ 52601, část s výměrou 1968 m<sup>2</sup> o BPEJ

Cena pozemku velké vodní nádrže, ostatní vodní nádrže a ostatní vodní plochy činí 3% ze základní ceny stavebního pozemku podle §28 odst.1.

Základní cena stavebního pozemku podle §28: 35,00 Kč/m<sup>2</sup>

Parcela	cena za 1 m <sup>2</sup>	výměra m <sup>2</sup>	cena
996/2	1,05 Kč	124	130,20
Kč			

Celkem výměra: 124 m<sup>2</sup>

**Cena celkem: 130,20 Kč**

### 9) Lesní porost do 1 ha (§ 37)

#### a) Lesní porost

Jedná se o lesní porost na pozemku parcelní číslo 861.

Porost tvoří smrk - 50%, jasan - 30% a bříza - 20%. Stáří porostu je 66 let, zakmenění 0,8, obmýti - 100 let.

Cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vztahu:  $C_{sd} = V_{lp} \times P_{sd} \times Z_{lp} \times C_{lp} \times SSB_{sd} \times K_v \times K_p$ , kde

$C_{sd}$  - cena skupiny dřevin

$V_{lp}$  - výměra lesního porostu

$P_{sd}$  - podíl skupiny dřevin v lesním porostu

$Z_{lp}$  - zakmenění lesního porostu

$C_{lp}$  - cena lesního porostu v Kč/m<sup>2</sup>

$SSB_{sd}$  - součinitel srovnávací bonity

$K_v$  - věkový koeficient lesního porostu

Celková plocha lesního porostu: 958 m<sup>2</sup>

Skupina dřevin: bříza

Zastoupení: 20,00%

Stáří: 66 roků

Bonita: 2

Obmýti: 100

Stáří je nižší než obmýti - základní cena se upraví věkovým koeficientem:

$1 - (100 - 66) \times 0,004 = 0,8640$

Zakmenění: 0,80

Součinitel srovnávací bonity: 0,25

Základní cena za 1 m<sup>2</sup>: 19,20 Kč

Cena skupiny dřevin: 735,74 Kč

Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 1,0000

$958 \text{ m}^2 \times 20,00\% \times 0,80 \times 19,20 \text{ Kč} \times 0,25 \times 0,8640 = 635,68 \text{ Kč}$

Výsledná cena skupiny dřevin: 635,68 Kč

Skupina dřevin: jasan

Zastoupení: 30,00%

Stáří: 66 roků

Bonita: 2

Obmýti: 100

Stáří je nižší než obmýti - základní cena se upraví věkovým koeficientem:

$1 - (100 - 66) \times 0,004 = 0,8640$



Zakmenění:	0,80
Součinitel srovnávací bonity:	0,90
Základní cena za 1 m <sup>2</sup> :	22,05 Kč
Cena skupiny dřevin:	4 562,76 Kč
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	1,0000
$958 \text{ m}^2 \times 30,00\% \times 0,80 \times 22,05 \text{ Kč} \times 0,90 \times 0,8640 = 3 942,22 \text{ Kč}$	
Výsledná cena skupiny dřevin:	3 942,22 Kč
Skupina dřevin:	smrk
Zastoupení:	50,00%
Stáří:	66 roků
Bonita:	4
Obmýtí:	100
Stáří je nižší než obmýtí - základní cena se upraví věkovým koeficientem:	
$1 - (100 - 66) \times 0,004 =$	
	0,8640
Zakmenění:	0,80
Součinitel srovnávací bonity:	1,00
Základní cena za 1 m <sup>2</sup> :	27,85 Kč
Cena skupiny dřevin:	10 672,12 Kč
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	1,0000
$958 \text{ m}^2 \times 50,00\% \times 0,80 \times 27,85 \text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8640 = 9 220,71 \text{ Kč}$	
Výsledná cena skupiny dřevin:	9 220,71 Kč
<b>Cena lesního porostu celkem:</b>	<b>13 798,61 Kč</b>

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

##### a) Ovocné porosty

Na přilehlém pozemku v těsné blízkosti u oceňovaného rodinného domu roste několik kusů ovocných stromů, rozličných druhů a stáří. Tyto porosty rostou v náročných místních klimatických podmínkách (působení nadměrného větru) a neudržovaně v částečném zápoji na malé ploše, proto při výpočtu jejich ceny použijí přiměřený odpočet.

Druh	kusů	stáří	cena/ks	úprava.%	celkem
hrušeň (JHKM-Vk)	1	30	1178,00	-30	824,60 Kč
jabloň (JHKM-Vk)	1	10	1779,00	-20	1 423,20 Kč
jabloň (JHKM-Vk)	2	20	1708,00	-30	2 391,20 Kč
líška (L-vt)	1	30	195,00	-30	136,50 Kč
meruňka (Me-vt)	1	20	793,00	-30	555,10 Kč
ořešák vlašský (OV-vt)	1	30	2549,00	-30	1 784,30 Kč
švestka (ŠP-vt)	3	15	994,00	-20	2 385,60 Kč
švestka (ŠP-vt)	3	20	808,00	-30	1 696,80 Kč
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :					1,0000
<b>Ovocné porosty celkem:</b>					<b>11 197,30 Kč</b>

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

**a) Věcné břemeno 1**

V kupní smlouvě mezi manžely Góreckými a paní Annou Kozelskou je dohodnuto věcné břemeno užívání a spoluužívání rodinného domu čp.100 v tomto rozsahu:

- Anna KOZELSKÁ bude výlučně užívat byt v podkroví tohoto domu a to dva pokoje s celkovou obytnou plochou 44,60 m<sup>2</sup>

- spoluužívat bude kuchyni, WC, lázeň, chodbu, schodiště a suterén s celkovou plochou 62,60 m<sup>2</sup>

Obvyklou cenu nájmu stanovují ve výši 15,00 Kč/m<sup>2</sup>, doba je na dožítí.

Měsíční nájemné: 15,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Podíl na společných místnostech: 1/2

Přehled místností:

místnost	obytná	pouze podíl	plocha pro
<u>výpočet VB (m<sup>2</sup>)</u>			
Byt v podkroví RD	Ano	Ne	44,60
Podlahová plocha:	44,60 m <sup>2</sup>		
Společné prostory	Ano	Ano	31,30
Podlahová plocha:	62,60 m <sup>2</sup>		

Podlahová plocha pro výpočet břemene: 75,90 m<sup>2</sup>

Roční nájem: 12 x 15,00 Kč/m<sup>2</sup> x 75,90 m<sup>2</sup> = 13 662,00 Kč

Doba trvání věcného břemene: doživotní

**Cena věcného břemene: 136 620,00 Kč**

**b) Věcné břemeno 2**

V kupní smlouvě je dále dohodnuto věcné břemeno spoluužívání hospodářské budovy u rodinného domu čp.100.

Jedná se o plochu hospodářské budovy - 142,40 m<sup>2</sup>

Obvyklé měsíční nájemné stanovují ve výši 3,00 Kč/m<sup>2</sup>, doba trvání - doživotní, podíl spoluužívání - 1/2.

Měsíční nájemné: 3,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Podíl na společných místnostech: 1/2

Přehled místností:

místnost	obytná	pouze podíl	plocha pro
<u>výpočet VB (m<sup>2</sup>)</u>			
Hosp. budova	Ano	Ano	71,20
Podlahová plocha:	142,40 m <sup>2</sup>		

Podlahová plocha pro výpočet břemene: 71,20 m<sup>2</sup>

Roční nájem: 12 x 3,00 Kč/m<sup>2</sup> x 71,20 m<sup>2</sup> = 2 563,20 Kč

Doba trvání věcného břemene: doživotní

**Cena věcného břemene: 25 632,00 Kč**

### c) Věcné břemeno 3

V kupní smlouvě je dále ujednáno spoluužívání zastavěného a přilehlého pozemku u RD čp.100.  
Parcela číslo 79 - 73 175 Kč, parcela číslo 927/7 - 20 592 Kč - celkem = 93 767 Kč.  
Roční výnos stanovuji ve výši 5% z ceny pozemku, doba - doživotní užívání, podíl - 1/2.

Roční užitek:	0,05 Kč
Množství: 93767x1:2 =	46883,50
Roční užitek celkem:	2 344,18 Kč
Doba trvání věcného břemene:	doživotní
<b>Cena věcného břemene:</b>	<b>23 441,80 Kč</b>

## C) Rekapitulace zjištěných cen

<i>1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)</i>	
a) Rodinný dům č.p.100	1 174 550,83 Kč
<i>2) Budovy a haly (§ 3)</i>	
a) Hospodářská budova	105 082,22 Kč
<i>3) Studny (§ 9)</i>	
a) Studna	1 328,93 Kč
<i>4) Venkovní úpravy (§ 10)</i>	
a) Vodovodní přípojka	3 773,03 Kč
b) Kanalizace	16 368,32 Kč
c) Venkovní předložené schody	1 032,48 Kč
d) Betonové zpevněné plochy	6 266,66 Kč
e) Dlaždicové zpevněné plochy	4 308,14 Kč
f) Rámový plot	7 229,11 Kč
g) Rámová plotová vrata	718,19 Kč
h) Dřevěný laťový plot	11 664,46 Kč
i) Dřevěná plotová vrata	770,14 Kč
j) Dřevěná plotová branka	296,39 Kč
<i>5) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)</i>	
a) Zastavěná plocha p.č. st.79	73 175,14 Kč
b) Přilehlý pozemek p.č.927/7	20 592,32 Kč
<i>6) Zemědělské pozemky (§ 29)</i>	
a) Zemědělský pozemek p.č.927/4	12 565,31 Kč
b) Zemědělský pozemek p.č.927/10	4 050,80 Kč
c) Zemědělský pozemek p.č.996/1	10 988,46 Kč
d) Zemědělský pozemek p.č.997/1	35 561,52 Kč
<i>7) Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem (§ 30)</i>	
a) Lesní pozemek p.č.861	4 454,70 Kč

8) <i>Rybníky (§ 32)</i>	
a) Pozemek p.č.996/2	130,20 Kč
9) <i>Lesní porost do 1 ha (§ 37)</i>	
a) Lesní porost	13 798,61 Kč
10) <i>Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)</i>	
a) Ovocné porosty	11 197,30 Kč
11) <i>Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)</i>	
a) Věcné břemeno 1	-136 620,00 Kč
b) Věcné břemeno 2	-25 632,00 Kč
c) Věcné břemeno 3	-23 441,80 Kč

**Cena nemovitosti z LV č.38 celkem: 1 334 210,00 Kč**  
 (Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jedenmilióntřístatřicetčtyřítisícdvěstadeset korun českých

**Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 38 pro katastrální území a obec Horní Lhota u Ostravy, vyhotovený dálkovým přístupem dne 26.7.2006
- kopie katastrální mapy oceňovaných parcel na stavebním úřadu ve Velké Polomi
- část stavební projektové dokumentace k rodinnému domu čp.100 a rekonstrukci podkroví po požáru č.j.výst.266/ z 8.9.1956 ze stavebního archivu
- studium dostupné dokumentace k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.38 u vlastníka
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1145/04 ze dne 27.7.2006
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 11.12.2006 za účasti soudního znalce a p. Josefa Góreckého
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 11.12.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 22 listů textu + přílohu a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

# OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 100

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví č.38 pro katastrální území obce Horní Lhota, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Josefa a Vlasty Góreckých, 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 se jedná o rodinný dům čp.100, který je postavený na rovinatém oploceném pozemku v okrajové části obce Horní Lhota, což je částečně podsklepená zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je vytvořeno využitelné podkroví. Celkově jsou uvnitř situovány dvě bytové jednotky, které mají společný hlavní vstup. Dům byl dle dochovalé dokumentace postaven v roce 1928 a jeho současný technický stav je přiměřeně odpovídající stáří a s horší údržbou. Na rodinný dům čp.100 navazuje další stavba - zděná hospodářská budova, dále je zde studna a některé druhy venkovních úprav jako vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, venkovní schody, zpevněné plochy a oplocení s plotovými vraty a brankami.

Rodinný dům čp.100 je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo st.79, přilehlý pozemek je tvořen parcelou číslo 927/7. Na pozemek u domu navazují zemědělské parcely p.č.927/4 a p.č.927/10. V blízkosti domu jsou dále dvě zemědělské parcely a to p.č. 996/1 a p.č.997/1, dále pozemek p.č. 996/2 a dále lesní pozemek p.č.861 s lesním porostem.

Dle evidence katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku na LV číslo 38 nevážou žádná práva ani věcná břemena, vyjma věcného břemene bytu pro paní Annu Kozelskou. Cena nemovitosti z LV č.38, vypočtená dle současného oceňovacího předpisu a s ohledem na platné věcné břemeno užívání a spoluužívání domu čp.100 p. Kozelskou dosahuje výše 1 334 210 Kč.

**Pro porovnání vycházím především z nabídky konstrukčně, velikostně, dispozičně i věkově podobných rodinných domů, nabízených na realitním trhu v blízkém okolí oceňov. nemovitosti.**

- podob. starší RD 5+1s menší zahradou po část rek. Ve Vršovicích (OP)....nab.cena 1 250 000 Kč
- podob. starší RD 7+1se stodolou a zahradou v Ludgefovicích.....nab.cena 1 400 000 Kč
- podob. starší RD se stodolou a zeměděl. pozemkem v Mikolajicích.....nab.cena 1 350 000 Kč
- podob. starší RD 6+2 s rozsáhlým pozemkem v Bratříkovicích.....nab.cena 1 370 000 Kč
- podob. starší RD 5+2 s hospod.části a zem.pozemkem v Bratříkovicích...nab.cena 1 400 000 Kč
- podob. starší RD 6+1 se zahradou v sousední Dolní Lhotě.....nab.cena 1 000 000 Kč

Uvedené ceny jsou cenami nabídkovými, přičemž při případném prodeji se dosahuje buďto cen nabídkových nebo cen o něco nižších. Průměr. cenu zjištěnou porovnáním (1 300 000 Kč) proto ponížím o cca 10 %, tedy na přibližně 1 200 000 Kč.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, by obvyklá cena rod. domu s příslušenstvím, zjištěná porovnáním a průzkumem trhu činila 1 200 000 Kč. Nemovitost je však zatížena věcným břemenem bytu pro p. Annu Kozelskou, jehož tržní hodnotu pro výpočet obvyklé ceny určuji 300 000 Kč.

Výslednou obvyklou cenu nemovitého majetku z LV č.38 pro k.ú. Obce Horní Lhota u Ostravy, tedy rodinného domu čp.100 s příslušenstvím, tvořeným hospodářskou budovou, studnou, venkovními úpravami, trvalými porosty, lesním porostem a pozemky p.č. st.79, 861, 927/4, 927/7, 927/10, 996/1, 996/2, 997/1 a s ohledem na platné věcné břemeno bytu pro p. Annu Kozelskou stanovuji ve výši :

**=900 000 Kč=**

slovy : devětsettisíckorunčeských

## 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 ).

