

# **Znalecký posudek číslo** **3141 - 31/06**

## **O ceně nemovitosti:**

**Rodinný dům č.p.131 s příslušenstvím**  
**L I D E Č K O**  
katastrální území: Lidečko  
bývalý okres: Vsetín

## **Objednatel znaleckého posudku:**

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

## **Vlastník nemovitosti:**

M A R T I N K A Jiří  
L I D E Č K O čp.131

## **Účel posudku:**

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 3.2.2006**

## **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:**

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům čp.131, který je postavený na rovinném oploceném pozemku v centru obce Lidečko. Ve dvoře u rodinného domu je postavena hospodářská budova, ve které je garáž a prostor pro uskladnění domácího nářadí a chov drůbeže.

Dům je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo st.598 o výměře 183 m<sup>2</sup>, přilehlý pozemek tvoří parcela 1032/2 - zahrada o výměře pouhých 137 m<sup>2</sup>, což značně omezuje užívání rodinného domu a tak přístup k němu je po obecních pozemcích. Na přilehlém pozemku je studna, žumpa a část zpevněné plochy pro přístup k budovám. Třetím pozemkem ve vlastnictví pana Martinky je parcela 1118/3 - orná půda o malé výměře 491 m<sup>2</sup>, která je využívána pro pěstování brambor a zeleniny a leží kousek od centra obce.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení soudní exekutorky Mgr. Pavly Fučíkové čj. 024 EX 901/04-17 ze dne 26.10.2005 a bude sloužit k vymození povinnosti uhradit pohledávku povinného Jiřího MARTINKY, bytem Lidečko čp.131.

Při prohlídce oceňované nemovitosti jsem se po delším čekání sešel s panem Martinkou, kterého jsem 19.12.2005 vyzval k setkání, což jmenovaný ignoroval. Při náhodném setkání 3.2.2006 pan Martinka nesouhlasil s prohlídkou a zaměřením nemovitosti, protože se domnívá, že dluhy má zaplatit jeho společník pan Kubala, který také peněžní prostředky použil pro vlastní potřebu a údajně ve svém vlastnictví má určité nemovitost. Při jednání jsem se dostal do kuchyně v přízemí a zjistil jsem, že se jedná o značně zanedbanou nemovitost, která byla postavena v roce 1958, nadstavba podkroví pak proběhla v letech 1990 - 2000 (stavební povolení čj.557/90-332/5 ze dne 30.8.1990 - kolaudace čj.740/2000-332/5 ze dne 11.9.2000). Tuto část jsem neviděl a zřejmě není úplně dokončena.

Následně jsem navštívil Obecní úřad v Lidečku, kde jsem hovořil se starostou obce a nahlížel jsem do neúplné stavební dokumentace. Z těchto podkladů jsem vypracoval tento znalecký posudek, který přiměřeně odpovídá skutečnosti.

Dále jsem zjistil, že v přízemí rodinného domu bydlí na základě věcného břemene z 9.3.1990 paní Ludmila Martínková, její manžel Josef Martinka již zemřel. Kopie darovací smlouvy s vyznačením věcného břemene je přiložena a hodnota je odečtena.

### **Sestavení posudku:**

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

- a) Rodinný dům čp.131

#### *2) Vedlejší stavby (§ 7)*

- a) Hospodářská budova

#### *3) Studny (§ 9)*

- a) Studna

#### *4) Venkovní úpravy (§ 10)*

- a) Vodovod
- b) Kanalizace
- c) Žumpa
- d) Zpevněná plocha
- e) Oplocení
- f) Plotová vrata
- g) Plotová vrátka

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

- a) Zastavěný pozemek p.č. st.598
- b) Přilehlý pozemek p.č.1032/2

#### *6) Zemědělské pozemky (§ 29)*

- a) Zemědělský pozemek p.č.1118/3

7) 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 čp.131**

Rodinný dům čp.131 je přízemní částečně podsklepená stavba zděné konstrukce s valbovou střechou a rezalitou, pod kterou je obytné podkroví ve 2/3 plochy.

Původní dům byl postaven v roce 1958, budování podkroví probíhalo od roku 1990, kolaudováno bylo v roce 2000. Schází dokončit některé drobnosti. Technický stav domu je přiměřený stáří, v prostorách přízemí, které dosud užívá původní majitelka a matka pana Martinky, je viditelně zanedbaná údržba, která však zásadně neovlivňuje jeho životnost. Technický popis je v tabulce vybavenosti domu.

Vstup do domu je přes verandu z východní strany a v přízemí domu je bytová jednotka se třemi pokoji a sociálním zařízením. V suterénu domu pod 1/4 plochy je sklad na brambory a zeleninu. V nově vytvořeném podkroví je byt s kuchyní, jedním pokojem a sociálním zařízením, zbytek tvoří půdní prostory.

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

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

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	podstandard	8,2000	-1,000	-0,0820
- betonové základy bez svislé izolace suterénu proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	standard	21,2000	0,000	0,0000
- cihelné tl.45 cm				
3 Stropy	standard	7,9000	0,000	0,0000
- nad suterénem železobetonové, nad 1.NP dřevěné				
4 Střecha	standard	7,3000	0,000	0,0000
- valbová střecha sedlového tvaru vaznicové konstrukce se dvěma rezalitou				
5 Krytina	standard	3,4000	0,000	0,0000
- plechová konstrukce na dřevěném bednění				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,9000	0,000	0,0000
- úplné střechy z pozinkovaného plechu včetně parapetů				
7 Vnitřní omítky	standard	5,8000	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
9 Vnější obklady	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
10 Vnitřní obklady	podstandard	2,3000	-1,000	-0,0230
- pouze částečný obklad				

11 Schody	standard	1,0000	0,000	0,0000
- betonové stupně s povrchem z PVC				
12 Dveře	podstandard	3,2000	-1,000	-0,0320
- dřevěné do dřevěných zárubní				
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
- dřevěná dvojitá				
14 Podlahy obytných místností	podstandard	2,2000	-1,000	-0,0220
- původní prkenné				
15 Podlahy ostatních místností	podstandard	1,0000	-1,000	-0,0100
- betonová mazanina s cementovým potěrem a stará dlažba				
16 Vytápění	podstandard	5,2000	-1,000	-0,0520
- lokální na tuhá paliva				
17 Elektroinstalace	podstandard	4,3000	-1,000	-0,0430
- pouze světelná				
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111
19 Rozvod vody	podstandard	3,2000	-1,000	-0,0320
- rozvod pouze studené vody				
20 Zdroj teplé vody	podstandard	1,9000	-1,000	-0,0190
- koupelnová kamna na tuhá paliva				
21 Instalace plynu	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
22 Kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000
- běžné kameninové a litinové odpady ze všech zařizovacích předmětů				
23 Vybavení kuchyně	podstandard	0,5000	-1,000	-0,0050
- sporák na uhlí				
24 Vnitřní vybavení	podstandard	4,1000	-1,000	-0,0410
- vana a umývadlo				
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000
- splachovací				
26 Ostatní	podstandard	3,4000	-1,000	-0,0340
- s minimálním vybavením				

Součet podílů: -0,4247  
Koeficient vybavení stavby  $K_4$ :  $1 - 0,4247 \times 0,54 = 0,7707$

Koeficient polohový  $K_5$ : 0,8500  
Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 1,8280  
Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,9650  
Základní cena upravená:  $2\,496,10 \text{ Kč} \times 0,7707 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,9650 = 2\,884,49 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:  
OP spodní stavby:  $4,60 \times 6,50 \times 2,30 = 68,77 \text{ m}^3$   
OP vrchní stavby:  $(9,05 \times 12,50 + 3,00 \times 1,25) \times 3,00 + 2,30 \times 7,20 \times 2,30 = 388,71 \text{ m}^3$   
OP zastřešení:  $9,05 \times 6,50 \times 4,40 : 2 + 9,05 \times 6,00 \times 4,40 : 3 + 3,00 \times 4,40 \times 3,00 : 2 + 5,80 \times 3,80 \times 4,40 : 2 = 277,34 \text{ m}^3$   
Plocha balkonů:  $3,00 \times 1,25 = 3,75 \text{ m}^2$   
Obestavěný prostor celkem:  $738,57 \text{ m}^3$

Stáří: 48 roků  
Životnost: 100 roků  
Lineární opotřebení: 48,00%

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $2\,884,49 \text{ Kč} \times 738,57 \text{ m}^3 = 2\,130\,397,78 \text{ Kč}$   
Opotřebení:  $2\,130\,397,78 \text{ Kč} \times 48,00\% = 1\,022\,590,93 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 1 107 806,85 Kč**

## 2) Vedlejší stavby (§ 7)

### **a) Hospodářská budova**

Hospodářská budova je umístěna ve dvoře u rodinného domu.

Jedná se o přízemní zděnou stavbu bez podsklepení se sedlovou střechou nepravidelného tvaru.

Postavena byla údajně v roce 1965 a její technický stav není na dobré technické úrovni vlivem zanedbané údržby.

V hospodářské budově je garáž, sklad a prostor pro chov drůbeže.

Typ:	A
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Střecha:	střecha - krov umožňující zřízení podkroví
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru:	1 250,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	1 250,00 Kč

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

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	standard	6,2000	0,000	0,0000
- betonové pásy proložené kamenem s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti				
2 Obvodové stěny	standard	30,4000	0,000	0,0000
- cihelné tloušťky 30 cm				
3 Stropy	standard	19,3000	0,000	0,0000
- dřevěné trámové s podbitím a záklopem				
4 Krov	standard	10,8000	0,000	0,0000
- nízký krov sedlového příhradového tvaru bez možností zřízení podkroví				
5 Krytina	standard	6,9000	0,000	0,0000
- plechová konstrukce na dřevěném bednění				
6 Klempířské práce	standard	1,9000	0,000	0,0000
- žlaby a svody z pozinkovaného plechu				
7 Úprava povrchů	standard	4,9000	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
8 Schodiště	chybí	3,8000	-1,852	-0,0704
9 Dveře	standard	3,1000	0,000	0,0000
- dřevěné do dřevěných zárubní				
10 Okna	standard	1,0000	0,000	0,0000
- ocelová jednoduchá				
11 Podlahy	standard	6,8000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem				
12 Elektroinstalace	standard	4,9000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				

Součet podílů: -0,0704  
 Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: 1 - 0,0704 x 0,54 = 0,9620

Koeficient polohový K<sub>5</sub>: 0,8500  
 Koeficient změn ceny staveb K<sub>i</sub>: 1,8270  
 Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,9650  
 Základní cena upravená: 1 250,00 Kč x 0,9620 x 0,8500 x 1,8270 x 0,9650 = 1 802,06 Kč

Obestavěný prostor:  
 OP vrchní stavby: 7,30x4,80x2,70 = 94,61 m<sup>3</sup>  
 OP zastřešení: 7,30x4,80x1,00:2 = 17,52 m<sup>3</sup>  
 Obestavěný prostor celkem: 112,13 m<sup>3</sup>

Stáří:	42 roky
Životnost:	70 roků
Lineární opotřebenění:	60,00%
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\,802,06\text{ Kč} \times 112,13\text{ m}^3 =$	202 064,99 Kč
Opotřebenění: $202\,064,99\text{ Kč} \times 60,00\% =$	121 238,99 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>80 826,00 Kč</b>

### 3) Studny (§ 9)

#### a) Studna

Kopaná studna je umístěna na pozemku u rodinného domu.

Druh studny:	kopaná
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.25.22.2
Průměr:	100,00 cm
Hloubka:	4,00 m
Výpočet ceny: $4 \times 1950,00 =$	7 800,00 Kč
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,8620
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9650
Cena upravená koeficienty: $7\,800,00\text{ Kč} \times 0,8500 \times 1,8620 \times 0,9650 =$	11 912,98 Kč
Stáří:	48 roků
Životnost:	100 roků
Lineární opotřebenění:	48,00%
Opotřebenění: $11\,912,98\text{ Kč} \times 48,00\% =$	5 718,23 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>6 194,75 Kč</b>

### 4) Venkovní úpravy (§ 10)

#### a) Vodovod

Vodovod je proveden z vlastní studny do přízemí domu.

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:	6,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9320
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9650
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $340,00\text{ Kč} \times 6,00 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,9650 =$	3 232,83 Kč
Stáří:	48 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebenění:	80,00%
Opotřebenění: $3\,232,83\text{ Kč} \times 80,00\% =$	2 586,26 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>646,57 Kč</b>

## **b) Kanalizace**

Kanalizace splaškových vod je provedena z domu do žumpy.

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:	4,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9320
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9650
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\ 180,00\ Kč \times 4,00 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,9650 =$	7 479,89 Kč
Stáří:	48 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	80,00%
Opotřebení: $7\ 479,89\ Kč \times 80,00\% =$	5 983,91 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>1 495,98 Kč</b>

## **c) Žumpa**

Betonová žumpa je umístěna za rodinným domem.

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: $2,00 \times 2,60 \times 1,50 =$	7,80 $m^3$ OP
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9320
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9650
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $2\ 300,00\ Kč \times 7,80 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,9650 =$	28 429,93 Kč
Stáří:	48 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	80,00%
Opotřebení: $28\ 429,93\ Kč \times 80,00\% =$	22 743,94 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>5 685,99 Kč</b>

## **d) Zpevněná plocha**

Zpevněná plocha z betonové mazaniny je provedena ve dvoře u domu a hospodářské budovy.

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:	26,50 $m^2$
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9650

Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $235,00 \text{ Kč} \times 26,50 \times 0,8500 \times 1,9280 \times 0,9650 =$	9 848,43 Kč
Stáří:	36 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	72,00%
Opotřebení: $9 848,43 \text{ Kč} \times 72,00\% =$	7 090,87 Kč

**Cena celkem: 2 757,56 Kč**

#### e) Oplocení

Oplocení kolem přilehlého pozemku je z drátěného pletiva na ocelových sloupcích.

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

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za $\text{m}^2$ pohl. plochy	240,00 Kč
Množství: $46 \times 1,50 =$	$69,00 \text{ m}^2$ pohl. plochy
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9650
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $240,00 \text{ Kč} \times 69,00 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,9650 =$	24 830,35 Kč
Stáří:	28 roků
Životnost:	35 roků
Lineární opotřebení:	80,00%
Opotřebení: $24 830,35 \text{ Kč} \times 80,00\% =$	19 864,28 Kč

**Cena celkem: 4 966,07 Kč**

#### f) Plotová vrata

Plotová vrata ocelové konstrukce slouží pro vjezd na pozemek dvora.

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 $K_p$ :	0,9650
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $3 420,00 \text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,9650 =$	5 128,01 Kč
Stáří:	28 roků
Životnost:	35 roků
Lineární opotřebení:	80,00%
Opotřebení: $5 128,01 \text{ Kč} \times 80,00\% =$	4 102,41 Kč

**Cena celkem: 1 025,60 Kč**

#### g) Plotová vrátka

Plotová vrátka ocelové konstrukce slouží pro vstup do dvora a do zahrádky.

Plotová vrátka - vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva, včetně sloupků (položka 14. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)



Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	1 450,00 Kč
Množství:	2,00 kus
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9650
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\,450,00\text{ Kč} \times 2,00 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,9650 =$	4 348,31 Kč
Stáří:	28 roků
Životnost:	35 roků
Lineární opotřebení:	80,00%
Opotřebení: $4\,348,31\text{ Kč} \times 80,00\% =$	3 478,65 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>869,66 Kč</b>

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

**a) Zastavěný pozemek p.č. st.598**

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st.598 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 183 m<sup>2</sup>, na které je postaven rodinný dům čp.131 a hospodářská budova.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 1887

Cena pozemku:  $ZC = 35 + (1887 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 = 41,58\text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient $K_p$	koeficient $K_i$
Rodinný dům čp.131	0,9650	1,8280

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7
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 3%

Parcela číslo: st.598

Plocha: 183 m<sup>2</sup>

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

Základní cena upravená:

$41,58 \times (100 + 0)\% \times (100 + 3)\% \times 0,9650 \times 1,8280 = 75,55\text{ Kč/m}^2$

Cena za parcelu:  $75,55\text{ Kč/m}^2 \times 183\text{ m}^2 = 13\,825,65\text{ Kč}$

**Cena celkem: 13 825,65 Kč**

**b) Přilehlý pozemek p.č.1032/2**

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 1032/2 - zahrada o výměře 137 m<sup>2</sup>, která tvoří s rodinným domem a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 1887

Cena pozemku:  $ZC = 35 + (1887 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 = 41,58\text{ Kč/m}^2$

Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 1,8280

Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,9650

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7
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 3%
Parcela číslo:	1032/2
Plocha:	137 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce:	8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)
Základní cena upravená:	
41,58 x (100 + 0)% x (100 + 3)% x 0,9650 x 1,8280 =	75,55 Kč/m <sup>2</sup>
Úprava ceny podle odstavce 8: 75,55 Kč/m <sup>2</sup> x 0,4 =	30,22 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: 30,22 Kč/m <sup>2</sup> x 137 m <sup>2</sup> =	4 140,14 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>4 140,14 Kč</b>

6) *Zemědělské pozemky (§ 29)*

**a) Zemědělský pozemek p.č.1118/3**

Jedná se o jednu parcelu zemědělského pozemku parcelní číslo 1118/3 - orná půda o výměře 491 m<sup>2</sup> s BPEJ 74167.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav:	neurčeno
Vzdálenost od hranice katastrálního území:	neurčeno
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:	1118/3
Ocenění podle odstavce:	1

<u>Bonita</u>	<u>výměra m<sup>2</sup></u>	<u>cena Kč/m<sup>2</sup></u>	<u>upr.cena</u>	<u>cena za část</u>
74167	491	0,80	0,80	392,80 Kč

Celkem parcela: 491 m<sup>2</sup> 392,80 Kč

**Celkem: 392,80 Kč**

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

**a) Věcné břemeno 1**

V darovací smlouvě mezi manžely Martínkovými a jejich synem Jiřím Martinkou bylo dohodnuto věcné břemeno užívání a spoluužívání rodinného domu čp.59 v tomto rozsahu:

- manželé Martinkovi budou výlučně užívat jeden pokoj v přízemí tohoto domu s obytnou plochou 21,80 m<sup>2</sup>
- spolu s obdarovaným synem budou užívat sklep, schodiště do sklepa, kuchyň, spíž, předsíň a soc. zařízení s celkovou obytnou plochou 42,60 m<sup>2</sup>

Obvyklou cenu nájmu stanovují ve výši 14,20 Kč/m<sup>2</sup>, doba je na dožítí.

Měsíční nájemné:	14,20 Kč/m <sup>2</sup>
Podíl na společných místnostech:	1/2

Přehled místností:			
místnost	obytná	pouze podíl	plocha pro výpočet
<u>VB (m<sup>2</sup>)</u>			
Pokoj v přízemí RD	Ano	Ne	21,80
Podlahová plocha:	21,80 m <sup>2</sup>		
Společné prostory	Ano	Ano	21,30
Podlahová plocha:	42,60 m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha pro výpočet břemene:			43,10 m <sup>2</sup>
Roční nájem: 12 x 14,20 Kč/m <sup>2</sup> x 43,10 m <sup>2</sup> =			7 344,24 Kč
Doba trvání věcného břemene:			doživotní
<b>Cena věcného břemene:</b>			<b>73 442,40 Kč</b>

### **b) Věcné břemeno 2**

V darovací smlouvě mezi manžely Martínkovými a jejich synem Jiřím Martinkou je dohodnuto věcné břemeno spoluužívání hospodářské budovy u rodinného domu čp.131 v tomto rozsahu:

- spoluužívání hospodářské budovy s obdarovaným synem, užitná plocha celkem - 31,10 m<sup>2</sup>.

Obvyklé měsíční nájemné stanovují ve výši 4,00 Kč/m<sup>2</sup>, doba trvání - doživotní, podíl spoluužívání - 1/2.

Měsíční nájemné:	4,00 Kč/m <sup>2</sup>
Podíl na společných místnostech:	1/2

Přehled místností:			
místnost	obytná	pouze podíl	plocha pro výpočet
<u>VB (m<sup>2</sup>)</u>			
Hospodářská budova	Ano	Ano	15,55
Podlahová plocha:	31,10 m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha pro výpočet břemene:			15,55 m <sup>2</sup>
Roční nájem: 12 x 4,00 Kč/m <sup>2</sup> x 15,55 m <sup>2</sup> =			746,40 Kč
Doba trvání věcného břemene:			doživotní

**Cena věcného břemene: 7 464,00 Kč**

### **c) Věcné břemeno 3**

V darovací smlouvě je ujednáno spoluužívání pozemků u rodinného domu a to parcelní číslo st.598 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 183 m<sup>2</sup> v ceně 13 825,65 Kč a parcelní číslo 1032/2 - zahrada o výměře 137 m<sup>2</sup> v ceně 4 140,14 Kč, celkem - 17 965,79 Kč.

Roční výnos stanovují ve výši 5 % z ceny pozemků, doba - doživotní užívání, podíl 1/2.

Roční užitek:	0,05 Kč
Množství: 17965,79x1:2 =	8982,90
Roční užitek celkem:	449,15 Kč
Doba trvání věcného břemene:	doživotní

**Cena věcného břemene: 4 491,50 Kč**

## **C) Rekapitulace zjištěných cen**

<i>1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)</i>	
a) Rodinný dům čp.131	1 107 806,85 Kč
<i>2) Vedlejší stavby (§ 7)</i>	
a) Hospodářská budova	80 826,00 Kč
<i>3) Studny (§ 9)</i>	
a) Studna	6 194,75 Kč
<i>4) Venkovní úpravy (§ 10)</i>	
a) Vodovod	646,57 Kč
b) Kanalizace	1 495,98 Kč
c) Žumpa	5 685,99 Kč
d) Zpevněná plocha	2 757,56 Kč
e) Oplocení	4 966,07 Kč
f) Plotová vrata	1 025,60 Kč
g) Plotová vrátka	869,66 Kč
<i>5) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)</i>	
a) Zastavěný pozemek p.č. st.598	13 825,65 Kč
b) Přílehlý pozemek p.č.1032/2	4 140,14 Kč
<i>6) Zemědělské pozemky (§ 29)</i>	
a) Zemědělský pozemek p.č.1118/3	392,80 Kč
<i>7) Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)</i>	
a) Věcné břemeno 1	-73 442,40 Kč
b) Věcné břemeno 2	-7 464,00 Kč
c) Věcné břemeno 3	-4 491,50 Kč

**Cena nemovitosti z LV č. 754 celkem: 1 145 240,00 Kč**  
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jedenmilionjednostočtyřicetpěttisícdvěstačtyřicet korunčeských

### **Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 754 pro katastrální území a obec Lidečko, vyhotovený KÚ ve Vsetíně dne 29.6.2005
- kopie katastrální mapy
- studium dochovalé částečné stavební dokumentace na OÚ Lidečko
- smlouva o převodu vlastnictví nemovitosti ze dne 9.3.1990
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 901/04-17 ze dne 26.10.2005
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 3.2.2006 za účasti soudního znalce a vlastníka nemovitosti pana Martinky
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 3.2.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 13 listů textu + přílohu a předává se objednateli ve čtyřech vyhotoveních.

## OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 131

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 754 pro katastrální území obce Lidečko, který je ve vlastnictví p. Jiřího Martinky, bytem Lidečko čp.131, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., dále z internetové a tiskové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kanceláři v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Konkrétně se jedná o rodinný dům čp.131 s příslušenstvím a pozemkem p.č.St.598, 1032/2 a 1118/3. Rodinný dům čp.131 je přízemní částečně podsklepená stavba zděné konstrukce s valbovou střechou a rezalitou, pod kterou je obytné podkroví ve 2/3 plochy.

Původní dům byl postaven v roce 1958, budování podkroví probíhalo od roku 1990, kolaudováno bylo v roce 2000. Schází dokončit některé drobnosti. Technický stav domu je přiměřený stáří, v prostorách přízemí, které dosud užívá původní majitelka a matka pana Martinky, je viditelně zanedbaná údržba, která však zásadně neovlivňuje jeho životnost. Ve dvoře u rodinného domu je postavena hospodářská budova, ve které je garáž a prostor pro uskladnění domácího nářadí a chov drůbeže.

Dům je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo st.598 o výměře 183 m<sup>2</sup>, přilehlý pozemek tvoří parcela 1032/2 - zahrada o výměře pouhých 137 m<sup>2</sup>, což značně omezuje užívání rodinného domu. Na přilehlém pozemku je studna, žumpa a část zpevněné plochy pro přístup k budovám. Třetím pozemkem ve vlastnictví pana Martinky je parcela 1118/3 - orná půda o malé výměře 491 m<sup>2</sup>, která je využívána pro pěstování brambor a zeleniny a leží kousek od centra obce.

Oceňovaný rodinný dům čp.131 je situován v centru obce, v části, hustě zastavěné převážně rodinnými domy a objekty bydlení, příjezd k domu je po místní obecní komunikaci.

Cena nemovitého majetku z LV č.754, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí 1 145 240 Kč.

K nemovitosti se váže věcné břemeno. V přízemí rodinného domu bydlí na základě věcného břemene z 9.3.1990 paní Ludmila Martínková, její manžel Josef Martinka již zemřel. Přesná cena věcného břemene je vyčíslena v posudku. **Pro účely zjištění obvyklé ceny věcného břemene, stanovuji jeho tržní hodnotu 100 000 Kč.**

**Pro porovnání vycházím především z nabídky konstrukčně, velikostně i věkově podobných objektů k bydlení, nabízených k prodeji realitními kanceláři v blízkém okolí oceňované nemovitosti. Uvedené ceny jsou cenami nabídkovými, přičemž při případném prodeji se dosahuje buďto právě těchto cen nabídkových nebo cen o něco nižších, než činila původní nabídka :**

- podobný RD 2+1 v dobrém stavu a pozemkem 1200 m<sup>2</sup> v Loučce.....nabízená cena 840 000 Kč
- podobný starší RD v Kelči-Starém Městě s malou zahradou.....nabízená cena 760 000 Kč
- podobný starší RD 3+1 + HB ve Valašské Polance na malém pozemku.....nabízená cena 500 000 Kč
- podobný starší RD po část. rekonstr. bez zahrady v Lačnově.....nabízená cena 690 000 Kč

**S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, by obvyklá cena rodinného domu čp.131 s příslušenstvím a pozemky, zjištěná porovnáním, činila přibližně výše 650 000 Kč. Nemovitost je však zatížena věcným břemenem doživotního užívání a spoluúžívání vyhrazených prostor domu a pozemku pro p. Ludmilu Martinkovou, která v oceňovaném domě trvale bydlí. (druhý oprávněný z věcného břemene p. Josef Martinka již zemřel). O tržní hodnotu tohoto věcného břemene, kterou jsem stanovil ve výši 100 000 Kč ponížím výše uvedenou cenu, zjištěnou porovnáním.**

**Výslednou obvyklou cenu nemovitého majetku z LV č.754 pro k.ú. obce Lidečko, tedy rodinného domu čp.131 s příslušenstvím, tvořeným vedlejší stavbou, studnou, venkovními úpravami a pozemkem p.č. St.598, 1032/2 a 1118/3, s ohledem na platné věcné břemeno pro p. Ludmilu Martinkovou, stanovuji ve výši :**

**=550 000 Kč=**

slovy : pětsetpadesátisíc korun českých

### 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 ).

