

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 7075/135

o ceně nemovitosti - rodinného domu čp. 759, Meziříčská ul. s příslušenstvím, stavební plocha p.č. 803 v obci Bystřice pod Hostýnem, k.ú. Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž a provozního objektu (dílny) čp. 26, stavební plocha p.č. 402 v obci Křtomil, k.ú. Křtomil, okres Přerov.

Objednavatel posudku:	Vlasáková Denisa Meziříčská 759 768 61 Bystřice pod Hostýnem
Vlastník nemovitosti:	Vlastníci dle LV
Účel posudku:	Pozůstalostní řízení po Tomáši Vlasákovi
Oceňovací předpis:	Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb.,č.387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb. s účinností od 1.1.2013.
Posudek vypracoval:	Ing. Havránek Zdeněk Bělidla 1123 Bystřice pod Hostýnem

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 18 stran.

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Dům čp. 759 je přízemní nepodsklepený bez stavebně upraveného podkroví, levá strana dvojdomku volně stojící v řadové zástavbě. Objekt se nachází v okrajové části zastavěného obvodu města při krajské komunikaci č. ve směru na Valašské Meziříčí v ulici Meziříčská. Svým stavebním uspořádáním dům vyhovuje dle §2 odst.a2) vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu charakteru **rodinného domu**.

Dům byl postaven v roce 1935, v letech 2001-2005 byla provedena rozsáhlá rekonstrukce domu, v dalších letech byla prováděna pouze stavební údržba, v roce 2004 byl v dvorní části přistaven sklad (zast.plocha 30,75 m²). Pozemek je zčásti oplocen plotem vlastníků, zatravněn a řídky osázen trvalými porosty. V zadní části pozemku je postaven altánek (zast.plocha 3,00 m²). Z venkovních úprav k domu náleží vodovodní, plynová a kanalizační přípojka, zpevněná plocha, plotová vrata a vrátka.

Dispozice domu :

1.NP - veranda, chodba, schodiště, komora, jídelna, koupelna s WC, kuchyně, 2 pokoje, kotelna, horní komora.

Dům čp. 26 v Křtomil se nachází nedaleko Obecního úřadu v blízkosti řeky Moštěnky. V katastru nemovitostí je označen jako rodinný dům, ale v roce 2007 byl přestavěn na stolařskou dílnu, a proto bude oceněn podle skutečného využití. Objekt je přízemní částečně podsklepený a bez stavebně upraveného podkroví, staří domu dle sdělení manželky vlastníka je cca 80 let, v roce 2007 byla provedena přestavby a zřízeno nové sociální zařízení.

Dispozice objektu :

1.PP - schodiště, sklad

1.NP - stolařská dílna, kotelna, sociální zařízení, šatna. Ve sklepě se nachází kopaná studna bez ručního čerpadla. Pozemek není oplocen plotem vlastníka, bez trvalých porostů, z venkovních úprav k domu náleží domácí vodárna. Přípojka kanalizace vede po veřejné části.

Veškeré údaje nutné k provedení ocenění byly získány při místním šetření a výpovědi spoluvlastníka a současně bývalé manželky vlastníka.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí, k.ú. Bystřice pod Hostýnem, obec Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž, list vlastnictví č. 1356 vyhotovený Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Holešov.

Výpis z katastru nemovitostí, k.ú. Křtomil, obec Křtomil, okres Přerov, list vlastnictví č. 265 vyhotovená Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 1356 pro k.ú. Bystřice pod Hostýnem, obec Bystřice pod Hostýnem zapsáni

1/2 Vlasák Tomáš

Meziříčská 759

Bystřice pod Hostýnem

1/2 Vlasáková Denisa

Meziříčská 759

Bystřice pod Hostýnem

List vlastnictví č. 265, obec a k.ú. Křtomil
Vlasák Tomáš
Meziříčská 759
Bystřice pod Hostýnem

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Nemovitosti na LV č. 1356, k.ú. Bystřice p/H
 1. 1) Sklad
 1. 2) Altán zahradní, dřevěná vázaná konstrukce
 1. 3) Rodinný dům čp. 759
 1. 4) Stavební pozemek parc.č. 803
 1. 5) Zahrada-funkční celek se st.pozemkem p.č. 2775/9
 1. 6) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

- 2) Nemovitosti na LV č. 265, k.ú. Křtomil
 2. 1) Stolařská dílna
 2. 2) Studna kopaná
 2. 3) Domácí vodárna - Darling
 2. 4) Stavební pozemek parc.č. 402
 2. 5) Zahrada-funkční celek se st.pozemkem p.č. 403

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Nemovitosti na LV č. 1356, k.ú. Bystřice p/H

2.1.1 Sklad

Oceněno podle § 7, přílohy č.8/2 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Přízemní nepodsklepený zděný objekt, tl. zdiva 30 cm, střecha pultová, krytina plechová, fasádní a vnitřní vápenná omítka, podlaha keramická dlažba, rozvod 230 V, okapy + svody z pozink.plechu, strop dřevěný trámový s podhledem, okna zdvojená, dřevěná vrata, otopné panely.

2.1.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274

SKP: 46.21.19.9

Typ: B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP

Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.1.1.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba $4.1 * 6.0 * 2.8 + (3.0 * 4.1) / 2 * 2.8 = 86.10 \text{ m}^3$

2.1.1.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
8.	Schodiště neuvažuje se	0.00000	100%	
12.	Elektroinstalace podstandard	0.05800	100%	-0.058
				-0.058

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.058) = 0.9687$

2.1.1.5 Opotřebení stavby

Při stáří 11 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 18.3333%.

2.1.1.6 Výpočet ceny objektu (§ 7 vyhlášky)

Základní cena za m^3 obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl. 8)	x	1.0000
K4: koeficient vybavení stavby	x	0.9687
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)	x	1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)	x	2.0930
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)	x	1.130
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.863,83
Cena za celý obestavěný prostor 86.10 m^3	= Kč	246.575,76
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	246.575,76
Snížení ceny za opotřebení 18.3333%	- Kč	45.205,47
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	201.370,29
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	100.685,15
Sklad	Cena celkem Kč	100.685,-

2.1.2 Altán zahradní, dřevěná vázaná konstrukce

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 23.

2.1.2.1 Opotřebenění stavby

Při stáří 10 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebenění stavby při použití lineární metody výpočtu 16.6667%.

2.1.2.2 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena za	3.00 m ²	x 3.250,- Kč/m ² = Kč 9.750,-	
CZCC: 2420			
SKP: 46.39.99			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)			x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)			x 2.3180
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)			x 1.1300
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	25.538,57
Cena stavby bez opotřebenění		= Kč	25.538,57
Snížení ceny za opotřebenění 16.6667%		- Kč	4.256,44
Cena stavby po započtení opotřebenění		= Kč	21.282,13
Altán zahradní, dřevěná vázaná konstrukce		Cena celkem Kč	21.282,-

2.1.3 Rodinný dům čp. 759

Oceněno podle § 26a vyhlášky.

2.1.3.1 Popis

Zděný objekt, tl. zdiva 45 cm, střecha stanová a pultová, krytina pálená taška a pozink.plech, fasádní omítka vápenná zateplená, vnitřní omítka vápenná štuková, venkovní sokl neobložen, bez hromosvodu, etážové vytápění na plyn, otopné panely, okna plastová zdvojená, keramický obklad sociálního zařízení, dveře dřevěné hladké, rozvod teplé a studené vody, ohřev vody - kombinovaný plynový kotel, podlaha parkety, keramická dlažba a PVC, schody dřevěné s podstupnicemi, stropy dřevěné trémové s podhledem ze spodní části obložené polystyrénem, rozvod 230 + 400 V, okapy + svody + parapety z pozink.plechu.

2.1.3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

2.1.3.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	2.0*3.4*0.5	=	3.40 m ³
Vrchní stavba	7.8*9.3*3.8+9.2*3.0*2.8+0.5*5.9*		
	2.8	=	361.19 m ³
Zastřešení	7.8*9.3*4.2/3	=	101.56 m ³
celkem		=	466.15 m ³

2.1.3.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení	Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
8.	Fasádní omítky nadstandard		0.02800	100%	0.028

9.	Vnější obklady chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
13.	Okna nadstandard	0.05200	100%	0.052
16.	Vytápění nadstandard	0.05200	100%	0.052
18.	Bleskosvod chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
				0.11163

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.11163) = 1.0603$$

2.1.3.5 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Obj.podíl	Podíl	Opotřebení
	Stáří (B)	Životn. (C)	(A)	části	konstrukce B/C * 100 A
1.	Základy vč. zemních prací				
	78	150	0.07734	100%	4.0217%
2.	Svislé konstrukce				
	78	100	0.19995	100%	15.5961%
3.	Stropy				
	78	100	0.07451	100%	5.8118%
4.	Zastřešení mimo krytinu				
	78	100	0.06885	100%	5.3703%
5.	Krytiny střech				
	26	40	0.03207	100%	2.0845%
6.	Klempířské konstrukce				
	26	40	0.00849	100%	0.5518%
7.	Vnitřní omítky				
	10	50	0.05470	100%	1.094%
8.	Fasádní omítky				
	10	50	0.04067	100%	0.8134%
9.	Vnější obklady				
			0.00000	100%	
10.	Vnitřní obklady				
	11	40	0.02169	100%	0.5965%
11.	Schody				
	49	80	0.00943	100%	0.5776%
12.	Dveře				
	12	50	0.03018	100%	0.7243%
13.	Okna				
	12	60	0.07553	100%	1.5106%
14.	Podlahy obytných místností				
	11	50	0.02075	100%	0.4565%
15.	Podlahy ostatních místností				
	11	60	0.00943	100%	0.1729%
16.	Vytápění				
	12	50	0.07553	100%	1.8127%
17.	Elektroinstalace				

11	50	0.04056	100%	0.8923%
18. Bleskosvod		0.00000	100%	
19. Rozvod vody				
12	50	0.03018	100%	0.7243%
20. Zdroj teplé vody				
12	30	0.01792	100%	0.7168%
21. Instalace plynu				
11	50	0.00472	100%	0.1038%
22. Kanalizace				
11	60	0.02924	100%	0.5361%
23. Vybavení kuchyní				
10	30	0.00472	100%	0.1573%
24. Vnitřní hygienické vybavení				
10	60	0.03866	100%	0.6443%
25. Záchod				
10	60	0.00282	100%	0.047%
26. Ostatní				
11	30	0.03206	100%	1.1755%
				46.1923%

Opotřebenění stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 46.1923\%$.

2.1.3.6 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	3	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnictví nemovitostí	2	0.00
Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)		
3. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
Celkem		0.00

$$I_t = 1 + SUMA(T_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.3.7 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturní	1	0.00
Bez většího významu		
2. Úřady v obci	3	0.04
Kompletní soustava úřadů včetně finančního a katastrálního, pošta banka, policie, soud, pojišťovna, apod.		
3. Poloha nemovitosti v obci	2	-0.01
Okrajová území obce		
4. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	3	0.00
Převažující objekty pro bydlení		
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	3	0.05
Kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení		
6. Školství a sport v okolí nemovitosti	3	0.04
Základní škola a sportovní zařízení		
7. Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	3	0.05

Dobrá dostupnost zdravotnické péče		
8. Veřejná doprava	2	-0.03
Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s maximálně čtyřmi pravidelnými denními spoji		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost v obci a okolí	1	-0.04
Vyšší než je průměr v kraji		
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	3	0.00
Bez vlivu		
12. Vlivy neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.10

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + 0.10 = 1.100$$

2.1.3.8 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 20a, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V _i
0. Typ stavby a)	2	A
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou		
1. Druh stavby	2	-0.01
Dvojdomek, dům řadový		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnice		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	3	0.02
Hodnota 1		
5. Napojení na sítě (přípojky)	5	0.08
Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan		
6. Způsob vytápění stavby	3	0.00
Ústřední, etážové, dálkové		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	3	0.00
Standardního rozsahu a provedení		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	3	0.05
Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	1	-0.01
Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²		
12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	2	0.7350
Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.05 vynásobena koef. s=0.7+0 pro stáří 78 let)		
Celkem *		0.13

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + 0.13) \times 0.735 = 0.831$$

2.1.3.9 Výpočet ceny objektu (§ 26a vyhlášky)

Index. prům. cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.944,-
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání		x 0.9140
I = I _t x I _p x I _v = 1.000 x 1.100 x 0.831		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.690,82
Cena za celý obestavěný prostor 466.15 m ³	= Kč	1.254.323,88
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	627.161,94
Rodinný dům čp. 759	Cena celkem Kč	627.163,-

2.1.4 Stavební pozemek parc.č. 803

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

2.1.4.1 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (8463 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	90,33
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	90,33
Po započtení 0.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	90,33
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1460
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.1300
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	219,05
Cena za celou výměru 97.00 m ²	= Kč	21.247,70
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	10.623,85
Stavební pozemek parc.č. 803	Cena celkem Kč	10.624,-

2.1.5 Zahrada-funkční celek se st.pozemkem p.č. 2775/9

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

2.1.5.1 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (8463 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	90,33
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	90,33
Po započtení 0.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	90,33
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1460
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.1300
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	219,05
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	87,62
Cena za celou výměru 251.00 m ²	= Kč	21.992,46
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	10.996,23
Zahrada-funkční celek se st.pozemkem p.č. 2775/9	Cena celkem Kč	10.996,-

2.1.6 Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

Oceněno podle § 42 vyhlášky.

2.1.6.1 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m ²	Cena
-----------	-------	-----------------------	------

1	Stavební pozemek parc.č. 803	97.00	10624.00
Celková výměra a cena 97.00 10624.00			
Jednotková cena pozemků = 10624.00 / 97.00 = 109.5258			
2.1.6.2 Výpočet ceny porostů (§ 42 vyhlášky)			
Zjištěná cena pozemku o výměře porostu (100.00 m ² x 109,53 Kč/m ²)	= Kč		10.952,58
Podíl ve výši 6,5% ze zjištěné ceny	= Kč		711,92
Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Cena celkem Kč		712,-
Nemovitosti na LV č. 1356, k.ú. Bystřice p/H	Cena celkem Kč		771.462,-

2.2 Nemovitosti na LV č. 265, k.ú. Křtomil

2.2.1 Stolařská dílna

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

2.2.1.1 Popis

Zděný objekt, tl. zdiva 45 cm, střecha sedlová, krytina pálená taška, fasádní a vnitřní omítka vápenná, venkovní sokl neobložen, bez hromosvodu, etážové vytápění na tuhá paliva, otopné panely, okna plastová zdvojená, keramický obklad sociálního zařízení, dveře dřevěné hladké, rozvod teplé a studené vody, ohřev vody - el.boiler, podlaha beton, keramická dlažba, schody cihelné, stropy dřevěné trémové s podhledem a ve sklepe klenbové, rozvod 230 + 400 V, okapy + svody z pozink.plechu.

2.2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1252
SKP: 46.21.13.2.1
Typ podle účelu užití: S - skladování a manipulace
Druh konstrukce: Zděné

2.2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	6.7*4.7*2.0	=	62.98 m ³
Vrchní stavba	21.0*7.1*4.2+8.9*4.9*4.2+12.7*6.3*2.8	=	1033.41 m ³
Zastřešení	21.0*7.1*3.2/2	=	238.56 m ³
celkem		=	1334.95 m ³

2.2.1.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.13200	100%	-0.132
6.	Klempířské konstrukce podstandard	0.00700	100%	-0.007
13.	Okna nadstandard	0.03400	100%	0.034
15.	Vytápění navíc	0.00943	100%	0.00943*1.852/Ki
16.	Elektroinstalace			

	nadstandard	0.05800	100%	0.058
17.	Bleskosvod chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
19.	Vnitřní kanalizace navíc	0.03018	100%	0.03018*1.852/Ki
21.	Ohřev vody navíc	0.00472	100%	0.00472*1.852/Ki
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC navíc	0.00472	100%	0.00472*1.852/Ki
25.	Ostatní chybí	0.05200	100%	-0.052*1.852
51.	Vnitřní obklady keramické navíc	0.00120	100%	0.0012*1.852
52.	Vnitřní vodovod navíc	0.00161	100%	0.00161*1.852
				-0.10215

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.10215) = 0.9705$$

2.2.1.5 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Obj.podíl	Podíl	Opotřebení
	Stáří (B)	Životn. (C)	(A)	části	konstrukce B/C * 100 A
1.	Základy vč. zemních prací				
	80	150	0.06257	100%	3.3371%
2.	Svislé konstrukce				
	80	100	0.31325	100%	25.06%
3.	Stropy				
	80	100	0.14220	100%	11.376%
4.	Zastřešení mimo krytinu				
	80	100	0.07213	100%	5.7704%
5.	Krytiny střech				
	80	90	0.02988	100%	2.656%
6.	Klempířské konstrukce				
	35	40	0.00332	100%	0.2905%
7.	Úpravy vnitřních povrchů				
	8	50	0.04328	100%	0.6925%
8.	Úpravy vnějších povrchů				
	40	50	0.02988	100%	2.3904%
9.	Vnitřní obklady keramické				
			0.00000	100%	
10.	Schody				
	80	90	0.01855	100%	1.6489%
11.	Dveře				
	20	50	0.02473	100%	0.9892%
12.	Vrata				
	8	30	0.03091	100%	0.8243%
13.	Okna				
	8	50	0.05395	100%	0.8632%

14. Povrchy podlah					
80	90	0.00896	30%	0.7964%	
8	50	0.02092	70%	0.3347%	
15. Vytápění					
8	40	0.00972	100%	0.1944%	
16. Elektroinstalace					
8	40	0.09204	100%	1.8408%	
17. Bleskosvod					
		0.00000	100%		
18. Vnitřní vodovod					
		0.00000	100%		
19. Vnitřní kanalizace					
8	50	0.03110	100%	0.4976%	
20. Vnitřní plynovod					
		0.00000	100%		
21. Ohřev vody					
8	50	0.00486	100%	0.0778%	
22. Vybavení kuchyní					
		0.00000	100%		
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC					
8	30	0.00486	100%	0.1296%	
24. Výtahy					
		0.00000	100%		
25. Ostatní					
		0.00000	100%		
26. Instalační prefabrik.jádra					
		0.00000	100%		
51. Vnitřní obklady keramické					
8	30	0.00124	100%	0.0331%	
52. Vnitřní vodovod					
8	40	0.00165	100%	0.033%	
				59.8358%	

Opotřebenění stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 59.8358\%$.

2.2.1.6 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.231,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č. 4)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 0.00 m ² PZP)		x 1.0000
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 0.00 m PV) + 0.30		x 1.0000
K4: podle vybavení stavby		x 0.9705
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 0.8500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0950
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.2760
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	999,25
Cena za celý obestavěný prostor 1334.95 m ³	= Kč	1.333.948,79
Cena stavby bez opotřebenění	= Kč	1.333.948,79
Snížení ceny za opotřebenění 59.8358%	- Kč	798.178,93

Cena stavby po započtení opotřebení = Kč 535.769,86

Stolařská dílna Cena celkem Kč 535.770,-

2.2.2 Studna kopaná

Oceněno podle § 9, přílohy č.10 vyhlášky.

2.2.2.1 Opotřebení stavby

Při stáří 60 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 60%.

2.2.2.2 Výpočet ceny studny (§ 9 vyhlášky)

Cena studny při průměru 0.00 cm:

od 0 do 5 m =	1.950,- Kč/m	x 4.00 m = Kč	7.800,-
od 5 do 10 m =	3.810,- Kč/m	x 0.00 m = Kč	0,-
od 10 m výše =	5.200,- Kč/m	x 0.00 m = Kč	0,-

Cena za celou hloubku	4.00 m = Kč	7.800,-
Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.14)		x 0.8500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.3130
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.2760
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	4.232,51
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	4.232,51
Snížení ceny za opotřebení 60%	- Kč	2.539,51
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.693,-

Studna kopaná Cena celkem Kč 1.693,-

2.2.3 Domácí vodárna - Darling

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 1.3.

2.2.3.1 Opotřebení stavby

Při stáří 2 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 6.6667%.

2.2.3.2 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena za	1.00 kus	x 12.000,- Kč/kus = Kč	12.000,-
---------	----------	------------------------	----------

CZCC: 2222

SKP:

Koeficienty:

K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 0.8500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.3130
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.2760

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	6.511,56
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	6.511,56
Snížení ceny za opotřebení 6.6667%	- Kč	434,11
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	6.077,45

Domácí vodárna - Darling Cena celkem Kč 6.077,-

2.2.4 Stavební pozemek parc.č. 402

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

2.2.4.1 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	35,-
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	35,-
Po započtení 0.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	35,-
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0950
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.2760
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	20,24
Cena za celou výměru 537.00 m ²	= Kč	10.867,64
Stavební pozemek parc.č. 402	Cena celkem Kč	10.868,-

2.2.5 Zahrada-funkční celek se st.pozemkem p.č. 403

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

2.2.5.1 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	35,-
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	35,-
Po započtení 0.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	35,-
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0950
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.2760
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	20,24
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	8,10
Úprava na minimálních 20,- Kč	= Kč	20,-
Cena za celou výměru 113.00 m ²	= Kč	2.260,-
Zahrada-funkční celek se st.pozemkem p.č. 403	Cena celkem Kč	2.260,-


Nemovitosti na LV č. 265, k.ú. Křtomil	Cena celkem Kč	556.668,-
---	-----------------------	------------------

3. REKAPITULACE

1) Nemovitosti na LV č. 1356, k.ú. Bystřice p/H		
1. 1) Sklad	Kč	100.685,-
1. 2) Altán zahradní, dřevěná vázaná konstrukce	Kč	21.282,-
1. 3) Rodinný dům čp. 759	Kč	627.163,-
1. 4) Stavební pozemek parc.č. 803	Kč	10.624,-
1. 5) Zahrada-funkční celek se st.pozemkem p.č. 2775/9	Kč	10.996,-
1. 6) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	712,-
1) Nemovitosti na LV č. 1356, k.ú. Bystřice p/H	Kč	771.462,-
2) Nemovitosti na LV č. 265, k.ú. Křtomil		
2. 1) Stolařská dílna	Kč	535.770,-
2. 2) Studna kopaná	Kč	1.693,-
2. 3) Domácí vodárna - Darling	Kč	6.077,-
2. 4) Stavební pozemek parc.č. 402	Kč	10.868,-
2. 5) Zahrada-funkční celek se st.pozemkem p.č. 403	Kč	2.260,-
2) Nemovitosti na LV č. 265, k.ú. Křtomil	Kč	556.668,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.328.130,-

Slovy: Jedenmiliontřistadvacetosmtisícjednostotřicet Kč

V Bystřici pod Hostýnem


.....
vypracoval

Vyjádření k ceně obvyklé:

Cena obvyklá porovnáním se uskutečněnými prodeji:

A) Rodinný dům

K srovnání byly použity údaje o srovnatelných nemovitostech (rodinný dům přízemní nepodsklepený bez nebo s částečným podkrovím, zasíťovaný pozemek, přibližné stáří), srovnatelná nemovitost, a proto jsou použity tvarově podobné (s npravidelnou údržbou).

Město : Bystřice pod Hostýnem

Už.plocha : 101 m²
Cena : 1.380.000,- Kč
Cena za 1 m² : 13.660,- Kč

Město : Bystřice pod Hostýnem

Už.plocha : 89 m²
Cena : 1.200.000,- Kč
Cena za 1 m² : 13.480,- Kč

Město : Bystřice pod Hostýnem

Už.plocha : 96 m²
Cena : 1.300.000,- Kč
Cena za 1 m² : 13.540,- Kč

Město : Bystřice pod Hostýnem

Už.plocha : 108 m²
Cena : 1.500.000,- Kč
Cena za 1 m² : 13.890,- Kč

Z přehledu vybraných nemovitostí je patrné, že se pohybuje cena za m² 13.643,- Kč, a proto srovnatelná hodnoty činí :

LV č. 1356

Dům čp. 759 (118 m ²)	1 609 874,00 Kč
Pro potřeby pozůstalosti 1/2	804 937,00 Kč
Zaokrouhleno	800 000,00 Kč

Pro stanovení hodnoty pozemků byly použity následující podklady:

- informace o realizovaných prodejkách z realitní kanceláře HEUREKA Bystřice pod Hostýnem
- informace o realizovaných prodejkách z realitní kanceláře REAIA Kroměříž
- informace o realizovaných prodejkách ze Zámecké realitní kanceláře Bystřice pod Hostýnem

Při posouzení ceny obvyklé se musí vzít v patrnost rozsah údržby, úpravy okolí a investic vložených do objektu. S ohledem na technický stav nemovitosti a vývoj trhu s nemovitostmi se jeví jako určující hodnota porovnávací ceny.

Na základě výše uvedených skutečností, zjištěných porovnáním obchodovaných cen, která ve své podstatě zohledňují průnik všech působících cenotvorných faktorů, s přihlédnutím ke skutečnosti, odhadují obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši :

800 000,- Kč

slovy : osmsettisíkorunčeských

B) Provozní objekt

K srovnání byly použity údaje o srovnatelných nemovitostech (přízemní objekt podsklepený bez nebo s částečným podkrovím, zasíťovaný pozemek, přibližné stáří), srovnatelná nemovitost, a proto jsou použity tvarově podobné (s nepravidelnou údržbou).

Obec : Chvalčov

Už.plocha : 201 m²

Cena : 550.000,- Kč

Cena za 1 m² : 2.740,- Kč

Obec : Domaželice

Už.plocha : 220 m²

Cena : 580.000,- Kč

Cena za 1 m² : 2.640,- Kč

Obec : Slavkov pod Hostýnem

Už.plocha : 196 m²

Cena : 550.000,- Kč

Cena za 1 m² : 2.810,- Kč

Obec : Mrlínek

Už.plocha : 198 m²

Cena : 550.000,- Kč

Cena za 1 m² : 2.780,- Kč

Z přehledu vybraných nemovitostí je patrné, že se pohybuje cena za m² 2.743,- Kč, a proto srovnatelná hodnoty činí :

LV č. 265

Dům čp. 26 (230 m²) 630 890,00 Kč

Zaokrouhleno 630 000,00 Kč

Pro stanovení hodnoty pozemků byly použity následující podklady:

- informace o realizovaných prodejkách z realitní kanceláře HEUREKA Bystřice pod Hostýnem
- informace o realizovaných prodejkách z realitní kanceláře REAIA Kroměříž
- informace o realizovaných prodejkách ze Zámecké realitní kanceláře Bystřice pod Hostýnem

Při posouzení ceny obvyklé se musí vzít v patrnost rozsah údržby, úpravy okolí a investic vložených do objektu. S ohledem na technický stav nemovitosti a vývoj trhu s nemovitostmi se jeví jako určující hodnota porovnávací ceny.

Na základě výše uvedených skutečností, zjištěných porovnáním obchodovaných cen, která ve své podstatě zohledňují průnik všech působících cenotvorných faktorů, s přihlédnutím ke skutečnosti, odhadují obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši :

630 000,- Kč

slovy : šestsetřicetisíkorunčeských

REKAPITULACE :

Nemovitosti na LV č. 1356

800.000,- Kč

Nemovitosti na LV č. 265

630.000,- Kč

C E L K E M

1.430.000,- Kč

slovy : jedenmiliončtyřistatřicetisíkorunčeských

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 10.7.1985, č.j. Spr. 2479/85, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 7075/135

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

software PC.System Olomouc



