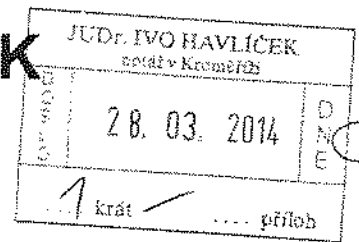
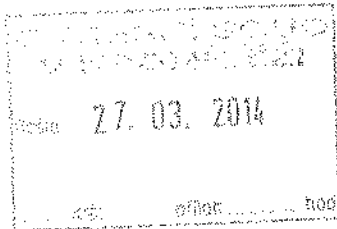


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6787/27/2014



o ceně nemovitosti - bytu č. 27/7 v domě čp. 27, ul. Zámčisko s příslušenstvím, stavební plocha p.č. 342

Objednavatel posudku:

Okresní soud v Kroměříži
jednací číslo: 28D 329/2009-379
Soudní 11
767 42 Kroměříž

Účel posudku:

Pozůstalostní řízení po Dušanovi Sklenářovi,
28D 329/2009, Nd 346/2009

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí 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 vyhl.), ve znění vyhlášky č.456/2008 Sb. ze dne 16.12.2008 s účinností od 1.1.2009.

Oceněno ke dni:

10. listopadu 2009

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 archivu znalce.

V Bystřici pod Hostýnem, dne 9. března 2013

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňované nemovitosti se nalézají nedaleko středu zastavěného obvodu obce v lokalitě rodinných domů v blízkosti Obecního úřadu a jsou přímo přístupné z místní zpevněné komunikace.

Dům čp. 27 je patrový nepodsklepený bez podkrovní stavebně upraveného a funkčně využívaného, volně stojící. Jedná se bytový dům se 8 byty 3+1 a 2+1 se společnými prostorami. Dům byl postaven v roce 1924, v dalších letech byla prováděna stavební údržba s výměnou prvků krátkodobé životnosti, v roce 1993 byl dům plynofikován, v roce 2005 byla provedena modernizace bytu. Pozemek je zcela zastavěn obytným domem bez oplocení. Přípojky vody, kanalizace a plynu vedou po veřejné části. Na pozemku parc.č. 343 se nachází zpevněná plocha a oplocení včetně plotových vrat, na pozemku se nachází sklad.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Prusinovice, obec Prusinovice, okres Kroměříž, list vlastnictví č. 1215, 1226, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Holešov dne 16.3.2009 pod položkou knihy o poskytovaných údajích z katastru č. 611/2009-740.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 28.2.2014 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 1226 pro k.ú. Prusinovice, obec Prusinovice zapsán

Sklenář Dušan

Zámčisko 27

Prusinovice

List vlastnictví č. 1215, k.ú. a obec Prusinovice

860/3550 Sklenář Dušan

Zámčisko 27

Prusinovice

1.4 Předmětem ocenění jsou

1) Nemovitosti na LV č. 1215, 1226 k.ú. Prusinovice

1. 1) Sklad

1. 2) Byt č. 27/07 v domě čp. 27

1. 3) Stavební pozemek parc.č. 342

1. 4) Ost.plochy-funkční celek se st.pozemkem p.č. 343

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Nemovitosti na LV č. 1215, 1226 k.ú. Prusinovice

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, venkovní omítka vápenná, vnitřní bez omítky, okna zdvojená, dveře hladké, okapy + svody z Ti+Zn, bez podlahy.

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 3,0*10,5*2,9 = 91.35 m³

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
1.	Základy podstandard	0.07100	100%	-0.071
3.	Stropy chybí	0.19800	100%	-0.198*1.852
7.	Úprava povrchů chybí	0.06100	50%	-0.0305*1.852
11.	Podlahy chybí	0.08200	100%	-0.082*1.852
12.	Elektroinstalace chybí	0.05800	100%	-0.058*1.852
				-0.75346

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.75346) = 0.5931$$

2.1.1.5 Opotřebení stavby

Při stáří 40 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 66.6667%.

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 (přil. 8)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.5931
K5: koeficient polohový (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 0.4330
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	571,65
Cena za celý obestavěný prostor 91.35 m ³	= Kč	52.220,23
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	52.220,23
Snížení ceny za opotřebení 66.6667%	- Kč	34.813,50
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	17.406,73
Započtení spoluhl.podílu 860/3550	= Kč	4.216,84
Sklad	Cena celkem Kč	4.217,-

2.1.2 Byt č. 27/07 v domě čp. 27

Oceněno podle § 25 vyhlášky.

2.1.2.1 Popis

Betonové základy, zděný objekt tl. 45 cm, střecha sedlová, krytina Satjam plech, fasádní omítka vápenná narušená, okna dřevěná dvojitá, dveře dřevěné hladké, schody betonové s povrchem PVC, rozvod plynu, lokální vytápění na elektřinu (přímotopy), rozvod teplé a studené vody, rozvod 230 V, hromosvod, ohřev vody - el.boiler, podlahy parkety, beton+koberec a keramická dlažba, stropy dřevěné trámové s podhledem, vnitřní omítka vápenná štuková, keramický obklad sociálního zařízení, okapy + parapety z vícevrstvého plechu a parapety z PVC.

2.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.2..1
 Typ podle účelu užití: K - domy vícebytové (netypové)
 Druh konstrukce: Zděné

2.1.2.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
kuchyně	16,2	16.20 m ²
1.pokoj	21,1	21.10 m ²
2.pokoj	14,4	14.40 m ²
3.pokoj	11,9	11.90 m ²
předsíň	6,6	6.60 m ²
koupelna	4,0	4.00 m ²
komora	1,7	1.70 m ²
spiž	2,5	2.50 m ²
schodiště	5,8	5.80 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		84.20 m ²

2.1.2.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.06000	100%	-0.06
15.	Vytápění podstandard	0.04700	100%	-0.047
16.	Elektroinstalace podstandard	0.05200	100%	-0.052
24.	Výtahy chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
25.	Ostatní chybí	0.05600	100%	-0.056*1.852 -0.28679

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.28679) = 0.8451$$

2.1.2.5 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení Stáří (B)	Životn. (C)	Obj.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
1.	Základy vč. zemních prací 85	150	0.03266	100%	1.8507%
2.	Svislé konstrukce 85	120	0.22245	100%	15.7569%
3.	Stropy 85	120	0.09703	100%	6.873%
4.	Zastřešení mimo krytinu 46	70	0.06271	100%	4.1209%
5.	Krytiny střech 2	60	0.02840	100%	0.0947%
6.	Klempířské konstrukce 2	30	0.00828	100%	0.0552%
7.	Úpravy vnitřních povrchů 4	50	0.08164	100%	0.6531%
8.	Úpravy vnějších povrchů 46	60	0.03668	100%	2.8121%
9.	Vnitřní obklady keramické 4	30	0.02485	100%	0.3313%
10.	Schody 46	80	0.03550	100%	2.0412%
11.	Dveře				

46	60	0.03786	100%	2.9026%
12.	Vrata	0.00000	100%	
13.	Okna	0.06389	100%	4.8982%
46	60	0.02934	80%	2.2494%
14.	Povrchy podlah	0.00734	20%	0.0979%
46	60	0.02558	100%	0.3411%
15.	Vytápění	0.02830	100%	2.1697%
46	60	0.00473	100%	0.0315%
16.	Elektroinstalace	0.03905	100%	0.5207%
2	30	0.03786	100%	0.3029%
17.	Bleskosvod	0.00473	100%	0.3784%
18.	Vnitřní vodovod	0.02485	100%	1.988%
4	30	0.02130	100%	0.284%
19.	Vnitřní kanalizace	0.04497	100%	0.5996%
4	50	0.00000	100%	
20.	Vnitřní plynovod	0.00000	100%	
16	20	0.00000	100%	
21.	Ohřev vody	0.00000	100%	
16	20	0.00000	100%	
22.	Vybavení kuchyní	0.00000	100%	
4	30	0.00000	100%	
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC	0.00000	100%	
4	30	0.00000	100%	
24.	Výtahy			
25.	Ostatní			
26.	Instalační prefabrik.jádra			
				51.3531%

Opotřeбені stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 51.3531\%$.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	2	-0.05
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnictví nemovitostí	2	0.00
Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)		
3. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
Celkem		-0.05

$$I_t = 1 + SUMA(T_i) = 1 + -0.05 = 0.950$$

Mírně zvyšující cenu		
10. Stavebně- technický stav	2	0.630
Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.05 vynásobena koef. s=0.6 pro stáří 85 let)		

Celkem *		0.09
* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.09) \times 0.63 = 0.687$$

2.1.2.9 Výpočet ceny objektu (§ 25 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	11.001,-
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání		x 0.6980
$I = I_t \times I_p \times I_v = 0.950 \times 1.070 \times 0.687$		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	7.678,70
Cena za celou podlahovou plochu 84.20 m ²	= Kč	660.368,03
Byt č. 27/07 v domě čp. 27	Cena celkem Kč	660.368,-

2.1.3 Stavební pozemek parc.č. 342

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.1.3.1 Úprava ceny pozemku

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)	10%
--	-----

2.1.3.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1231 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	36,71
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	36,71
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	40,38
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1310
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.4330
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	37,26
Cena za celou výměru 251.00 m ²	= Kč	9.352,38
Započtení spoluvl.podílu 860/3550	= Kč	2.265,65
Stavební pozemek parc.č. 342	Cena celkem Kč	2.266,-

2.1.4 Ost.plochy-funkční celek se st.pozemkem p.č. 343

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.1.4.1 Úprava ceny pozemku

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)	10%
--	-----

2.1.4.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

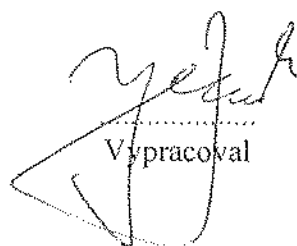
Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1231 - 1000) x 0,007414) x 1,00	= Kč	36,71
Po započtení 0,00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	36,71
Po započtení 10,00% dalších přírážek a srážek	= Kč	40,38
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2,1310
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0,4330
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	37,26
Po vynásobení koeficientem 0,40	= Kč	14,90
Cena za celou výměru 746,00 m ²	= Kč	11.118,53
Započtení spoluhl.podílu 860/3550	= Kč	2.693,50
Ost.plochy-funkční celek se st.pozemkem p.č. 343	Cena celkem Kč	2.694,-
Nemovitosti na LV č. 1215, 1226 k.ú. Prusinovice	Cena celkem Kč	669.545,-

3. REKAPITULACE

1) Nemovitosti na LV č. 1215, 1226 k.ú. Prusinovice

1. 1) Sklad	Kč	4.217,-
1. 2) Byt č. 27/07 v domě čp. 27	Kč	660.368,-
1. 3) Stavební pozemek parc.č. 342	Kč	2.266,-
1. 4) Ost.plochy-funkční celek se st.pozemkem p.č. 343	Kč	2.694,-
1) Nemovitostí na LV č. 1215, 1226 k.ú. Prusinovice	Kč	669.545,-

V Bystřici pod Hostýnem, dne 9.března 2013


Vypracoval

Vyjádření k ceně obvyklé:

Cena obvyklá porovnáním se uskutečněnými prodeji:

a) byt

k srovnání byly použity údaje o srovnatelných nemovitostech (byt v obytném domě patrový, nepodsklepený nebo podsklepený bez podkrovní, zasítovaný pozemek, přibližné stáří, stejná úroveň údržby).

Obec : Prusinovice
Datum : říjen 2009
Podlahová plocha : 68,0 m²
Cena : 600.000,- Kč

Obec : Dřevohostice
Datum : září 2009
Podlahová plocha : 79,0 m²
Cena : 700.000,- Kč

Obec : Loukov
Datum : září 2009
Podlahová plocha : 86,0 m²
Cena : 7100.000,- Kč

Obec : Rajnochovice
Datum : říjen 2009
Podlahová plocha : 74,0 m²
Cena : 640.000,- Kč

Z přehledu vybraných nemovitostí je patrné, že se pohybuje cena za m² 8.600,- Kč, a proto srovnatelná hodnoty činí :

Byt č. 27/07 (výměra 86,0 m²) 739 600,00 Kč

Zaokrouhleno : **740 000,00 Kč**

Pro stanovení hodnoty pozemků byly použity následující podklady:

- informace o realizovaných prodejkch z realitní kanceláře HEUREKA Bystrice pod Hostýnem
- informace o realizovaných prodejkch z realitní kanceláře REAIA Kroměříž

Při posouzení ceny obvyklé se musí vzít v patrnost rozsah údržby a investic vložených do objektu. S ohledem na náklady, které jsou nutné k pravidelné údržbě objektu 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 skutečností, odhadují obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši :

740 000,- Kč

slovy : sedmsetčtyřicettisíckorunčeských

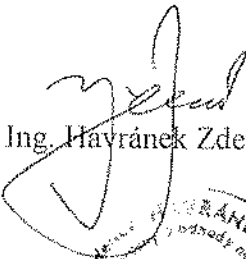
4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 6787/27/2014.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

software PC.System Olomouc


Ing. Havránek Zdeněk

