

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4058-278/2016

O ceně zjištěné a obvyklé pozemků se stavbami
a venkovními úpravami v katastrálním území Bystřice nad Pernštejnem



Objednavatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Litoměřice
JUDr. Ondřej Mareš LL.M.
Masarykova 679/11
41201 Litoměřice

Účel znaleckého posudku:

Stanovení zjištěné a obvyklé ceny nemovitých věcí
pro účely exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 8.12.2016 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Juráková
Pikárec 11
592 53 Strážek
telefon: +420603156800
e-mail: ingjurakova@atlas.cz

Počet stran: 21 včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Pikárci dne 28.12.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, zapsaných na listu vlastnictví číslo 6 pro katastrální území a obec Bystřice nad Pernštejnem.

Ocenit ideální 1/12.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky se stavbami a venkovními úpravami

Adresa předmětu ocenění: Cibulkova 163
593 01 Bystřice nad Pernštejnem

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Žďár nad Sázavou

Obec: Bystřice nad Pernštejnem

Katastrální území: Bystřice nad Pernštejnem

Počet obyvatel: 8 343

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **680,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

| Název koeficientu | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel | I | 0,85 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ | III | 0,85 |
| O3. Poloha obce - Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava | I | 1,00 |
| O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,00 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{491,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.5.2016 za přítomnosti znalce a vlastníka pana Petra Lázníčky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z listu vlastnictví číslo 6 pro katastrální území a obec Bystřice nad Pernštejnem
- snímky mapy a záplav
- zákon číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí ČR číslo 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky číslo 199/2014 Sb., vyhlášky číslo 345/215 Sb. a vyhlášky číslo 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen vyhláška)
- výsledky místního šetření ze dne 8.12.2016

- související právní předpisy
- informace sdělené spoluvlastníkem panem Petrem Lázničkou

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: František Láznička, Cibulkova 163, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6
Pavel Láznička, Cibulkova 163, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Petr Láznička, Příční 405, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6
Martina Lázničková, Cibulkova 163, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6

Vlastníci pozemku: František Láznička, Cibulkova 163, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6
Pavel Láznička, Cibulkova 163, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Petr Láznička, Příční 405, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6
Martina Lázničková, Cibulkova 163, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6

Výpis z listu vlastnictví číslo 6 pro katastrální území a obec Bystřice nad Pernštejnem

Vlastník:

Láznička František, Cibulkova 163, 59301 Bystřice nad Pernštejnem - 1/6
Láznička Pavel, Cibulkova 163, 59301 Bystřice nad Pernštejnem - 1/2
Láznička Petr, Příčná 405, 59301 Bystřice nad Pernštejnem - 1/6
Lázničková Martina, Cibulkova 163, 59301 Bystřice nad Pernštejnem - 1/6

Pozemky:

| | | |
|--|-------------------|----------------------------|
| 60 | 480m ² | zastavěná plocha a nádvoří |
| součástí pozemku je stavba bydlení Bystřice nad Pernštejnem č.p. 163 | | |
| 61 | 49m ² | zahrada |

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce

Vyhotoveno: 7.12.2016

Vyhotovil: Novotný Ladislav

Řízení PÚ: 2156/2016

6. Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav souhlasí se stavem vedeným v katastru nemovitostí.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o rodinný dům na ulici Cibulkova č.p.163 v obci Bystřice nad Pernštejnem v blízkosti Masarykova náměstí.

Dům je napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a elektřinu.
U doma jsou vedlejší stavby. Pozemky jsou oploceny.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky se stavbou rodinného domu, vedlejšími stavbami a venkovními úpravami
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům č.p. 163
 - 1.3. Garáž
 - 1.4. Hospodářská stavba
 - 1.5. Kolna
 - 1.6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka | III | 0,03 |
| 2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) | III | -0,01 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) | III | 0,95 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,969}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | V | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,047}$$

1. Pozemky se stavbou rodinného domu, vedlejšími stavbami a venkovními úpravami

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,969$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|-------------------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I | -0,02 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Nejsou známy žádné další vlivy | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,969 * 0,980 * 1,080 = \mathbf{1,026}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří | | | | |
| § 4 odst. 1 | 491,- | 1,026 | | 503,77 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-------------|--------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a | 60 | 480,00 | 503,77 | 241 809,60 |

| | | | | | |
|---------------------------|--------------------|----|--------|--------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | nádvoří zahrada | 61 | 49,00 | 503,77 | 24 684,73 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 529,00 | | 266 494,33 |

Ocenění staveb na pozemcích

1.2. Rodinný dům č.p. 163

Rodinný dům č.p.163 je částečně podsklepená, samostatně stojící stavba s jedním nadzemním podlažím a částečně obytným podkrovím, základy bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné - část cihelné, část smíšené, stropy s rovným podhledem a klenbové, střecha sedlová, krytina taška pálená, klempířské konstrukce pozinkovaný plech, vnitřní omítky vápenné, vnější omítky vápenné, vnější obklady chybí, okna dřevěná dvojitá, bleskosvod chybí, plyn chybí, podlahy dřevěné palubkové, podlahy ostatních místností dlažba a beton, vnitřní obklady v koupelně, na WC a v kuchyni, schody na půdu betonové, dveře plné a prosklené, vytápění ústřední, kotel na tuhá paliva, elektrická energie 230 i 400 V, rozvod vody teplé i studené, zdroj teplé vody - bojler, odkanalizování do veřejné kanalizace, vybavení kuchyně - sporák na tuhá paliva, vnitřní vybavení standardní, WC splachovací.

Rodinný dům je rozdělen na dvě samostatné bytové jednotky se samostatnými vchody.

Dům byl postaven před více než sto lety, přesné stáří se nepodařilo zjistit, stáří domu stanoveno odborným odhadem. Dům je obydlen, technický stav je podprůměrný

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--|---|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 13, typ A |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží |
| Střecha: | se šikmou nebo strmou střechou |
| Počet nadzemních podlaží: | s jedním nadzemním podlažím |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1121 |

Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha | | [m ²] |
|-------|------------------------|---|-------------------|
| 1.PP | 5,2*3,7 | = | 19,24 |
| 1.NP | 143,20+84,80+10,10+1,7 | = | 239,80 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha | Konstr. výška |
|-------|-----------------------|---------------|
| 1.PP | 19,24 m ² | 1,95 m |
| 1.NP | 239,80 m ² | 3,05 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|-------|---------------------------------|---|-----------------------|
| 1.PP | (5,2*3,7)*(1,95) | = | 37,52 m ³ |
| 1.NP | (143,20+84,80+10,10+1,7)*(3,05) | = | 731,39 m ³ |

$$\text{Zastřešení a podkroví } (143,20+84,80+10,10+1,7)*(4,8/2) = 575,52 \text{ m}^3$$

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------|
| 1.PP | PP | 37,52 m ³ |
| 1.NP | NP | 731,39 m ³ |
| Zastřešení a podkroví | Z | 575,52 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 1 344,43 m ³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | P | 8,20 | 100 | 0,46 | 3,77 |
| 2. Zdivo | P | 21,20 | 100 | 0,46 | 9,75 |
| 3. Stropy | P | 7,90 | 100 | 0,46 | 3,63 |
| 4. Střecha | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | S | 3,40 | 100 | 1,00 | 3,40 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,90 | 100 | 1,00 | 0,90 |
| 7. Vnitřní omítky | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 8. Fasádní omítky | P | 2,80 | 100 | 0,46 | 1,29 |
| 9. Vnější obklady | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Vnitřní obklady | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 11. Schody | S | 1,00 | 100 | 1,00 | 1,00 |
| 12. Dveře | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Podlahy obytných místností | P | 2,20 | 100 | 0,46 | 1,01 |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,00 | 100 | 1,00 | 1,00 |
| 16. Vytápění | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 17. Elektroinstalace | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30 |
| 18. Bleskosvod | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 19. Rozvod vody | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Zdroj teplé vody | S | 1,90 | 100 | 1,00 | 1,90 |
| 21. Instalace plynu | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 23. Vybavení kuchyně | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50 |
| 24. Vnitřní vybavení | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 |
| 25. Záchod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 26. Ostatní | C | 3,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 72,75 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,7275 |

Ocenění

| | | |
|---|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]: | = | 2 290,- |
| Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11): | * | 1,0900 |

| | | |
|--|---|------------------------|
| Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): | * | 0,7275 |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1400 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 3 886,05 |
| Plná cena: 1 344,43 m ³ * 3 886,05 Kč/m ³ | = | 5 224 522,20 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 150 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|------------------------|
| * | 0,200 |
| = | 1 044 904,44 Kč |
| * | 1,047 |
| = | 1 094 014,95 Kč |
| = | 1 094 014,95 Kč |

Rodinný dům č.p. 163 - zjištěná cena

1.3. Garáž

Garáž je jednoduchá stavba s jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou, základy s izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné - cihelné, střecha pultová, krytina eternitové šablony, klempířské konstrukce chybí, vnitřní omítky vápenné, vnější omítky vápenné, podlaha beton, okno jednoduché dřevěné, vrata dřevěná, elektřina světelná, ostatní chybí.

Stavba je dle sdělení spoluvlastníků stará 25 roků, technický stav je podprůměrný, chybí údržba.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Garáž § 15: | typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná nebo železobetonová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |

Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha | | [m ²] |
|-------|--------|---|-------------------|
| 1.NP | 6,95*4 | = | 27,80 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha | Konstr. výška |
|-------|----------------------|---------------|
| 1.NP | 27,80 m ² | 2,98 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|-------|--------------------|---|----------------------|
| 1.NP | (6,95*4)*(2,98) | = | 82,84 m ³ |

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|----------------------|
| 1.NP | NP | 82,84 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 82,84 m ³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 2. Obvodové stěny | S | 30,10 | 100 | 1,00 | 30,10 |
| 3. Stropy | S | 26,20 | 100 | 1,00 | 26,20 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | P | 5,70 | 100 | 0,46 | 2,62 |
| 6. Klempířské konstrukce | C | 2,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úpravy povrchů | S | 4,80 | 100 | 1,00 | 4,80 |
| 8. Dveře | C | 2,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 9. Okna | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 |
| 10. Vrata | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 |
| 11. Podlahy | S | 7,20 | 100 | 1,00 | 7,20 |
| 12. Elektroinstalace | P | 6,00 | 100 | 0,46 | 2,76 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 88,08 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,8808 |

Ocenění

| | | |
|--|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]: | = | 1 375,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,8808 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,0880 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 2 528,78 |
| Plná cena: 82,84 m ³ * 2 528,78 Kč/m ³ | = | 209 484,14 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 70 = 35,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 35,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Garáž - zjištěná cena

| | |
|---|----------------------|
| * | 0,643 |
| = | 134 698,30 Kč |
| * | 1,047 |
| = | 141 029,12 Kč |
| = | 141 029,12 Kč |

1.4. Hospodářská stavba

Hospodářská stavba, jednoduchá stavba s jedním nadzemním podlažím, základy bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné - cihelné, střecha pultová, krytina vlnitý eternit, klempířské konstrukce chybí, omítky vápenné - část chybí, podlaha hlína, dveře dřevěné, ostatní chybí.

Stavba je stará přibližně 90 roků, technický stav je podprůměrný, údržba chybí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|--|
| Vedlejší stavba § 16: | typ D |
| Svislá nosná konstrukce: | dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |

Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha | | [m ²] |
|-------|-----------|---|-------------------|
| 1.NP | 2,3*18,85 | = | 43,36 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha | Konstr. výška |
|-------|----------------------|---------------|
| 1.NP | 43,36 m ² | 2,52 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|-------|--------------------|---|-----------------------|
| 1.NP | (2,3*18,85)*(2,52) | = | 109,25 m ³ |

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| 1.NP | NP | 109,25 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 109,25 m ³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | P | 8,00 | 100 | 0,46 | 3,68 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,30 | 100 | 1,00 | 31,30 |
| 3. Stropy | S | 21,80 | 100 | 1,00 | 21,80 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|-------|-----|------|---------------|
| 5. Krytina | P | 11,20 | 100 | 0,46 | 5,15 |
| 6. Klempířské práce | C | 1,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | P | 6,30 | 100 | 0,46 | 2,90 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | P | 3,80 | 100 | 0,46 | 1,75 |
| 10. Okna | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | P | 9,70 | 100 | 0,46 | 4,46 |
| 12. Elektroinstalace | C | 5,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 71,04 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,7104 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 1 055,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,7104 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,0880 |

| | | |
|--|---|----------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 1 564,90 |
| Plná cena: 109,25 m ³ * 1 564,90 Kč/m ³ | = | 170 965,33 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 100 = 90,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

| | | |
|---------------------------------------|---|-------|
| Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) | * | 0,150 |
|---------------------------------------|---|-------|

| | | |
|---|---|---------------------|
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 25 644,80 Kč |
|---|---|---------------------|

| | | |
|---------------|---|-------|
| Koeficient pp | * | 1,047 |
|---------------|---|-------|

| | | |
|-----------------------|---|---------------------|
| Cena stavby CS | = | 26 850,11 Kč |
|-----------------------|---|---------------------|

| | | |
|---|---|---------------------|
| Hospodářská stavba - zjištěná cena | = | 26 850,11 Kč |
|---|---|---------------------|

1.5. Kolna

Kolna, jednoduchá stavba s jedním nadzemním podlažím, základy bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné pilíře, dřevěná výplň, střecha pultová, krytina vlnitý eternit, klempířské konstrukce chybí, podlaha cihelná dlažba, okno dřevěné jednoduché, vrata dřevěná, ostatní chybí.

Stavba je stará přibližně 70 roků, technický stav je podprůměrný, údržba chybí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|--|
| Vedlejší stavba § 16: | typ D |
| Svislá nosná konstrukce: | dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |

Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha | | [m ²] |
|-------|--------|---|-------------------|
| 1.NP | 3,8*6 | = | 22,80 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha | Konstr. výška |
|-------|----------------------|---------------|
| 1.NP | 22,80 m ² | 2,50 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|-------|--------------------|---|----------------------|
| 1.NP | (3,8*6)*(2,50) | = | 57,00 m ³ |

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|----------------------|
| 1.NP | NP | 57,00 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 57,00 m ³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | P | 8,00 | 100 | 0,46 | 3,68 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,30 | 100 | 1,00 | 31,30 |
| 3. Stropy | S | 21,80 | 100 | 1,00 | 21,80 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | P | 11,20 | 100 | 0,46 | 5,15 |
| 6. Klempířské práce | C | 1,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | C | 6,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 10. Okna | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 |
| 11. Podlahy | S | 9,70 | 100 | 1,00 | 9,70 |
| 12. Elektroinstalace | C | 5,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 76,73 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,7673 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 1 055,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,7673 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,0880 |

| | | |
|---|---|---------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 1 690,24 |
| Plná cena: 57,00 m ³ * 1 690,24 Kč/m ³ | = | 96 343,68 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 100 = 90,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **14 451,55 Kč**

Koeficient pp

* 1,047

Cena stavby CS

= **15 130,77 Kč**

Kolna - zjištěná cena

= **15 130,77 Kč**

1.6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Venkovní úpravy u domu č.p. 163:

- oplocení
- plotová brána a branka
- vodovodní přípojka
- elektropřípojka
- přípojka kanalizace
- kamenná dlažba
- venkovní schody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

| Název stavby | Cena stavby |
|----------------------|------------------------|
| Rodinný dům č.p. 163 | 1 094 014,95 Kč |
| Garáž | 141 029,12 Kč |
| Hospodářská stavba | 26 850,11 Kč |
| Kolna | 15 130,77 Kč |
| Celkem: | 1 277 024,95 Kč |

Ocenění

Cena staveb celkem:

1 277 024,95

3,50 % z ceny staveb

* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena

= **44 695,87 Kč**

Cena staveb celkem

= **1 321 720,82 Kč**

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

| | |
|---|--------------------------|
| 1.2. Rodinný dům č.p. 163 | 1 094 014,95 Kč |
| 1.3. Garáž | 141 029,12 Kč |
| 1.4. Hospodářská stavba | 26 850,11 Kč |
| 1.5. Kolna | 15 130,77 Kč |
| 1.6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem | 44 695,87 Kč |
| Stavby na pozemku - celkem | <u>1 325 121,27 Kč</u> |
| Pozemky - celkem | <u>+ 266 494,33 Kč</u> |
| Pozemky se stavbou rodinného domu, vedlejšími stavbami a venkovními úpravami - zjištěná cena | = 1 588 215,15 Kč |

C. REKAPITULACE

1. Pozemky se stavbou rodinného domu, vedlejšími stavbami a venkovními úpravami 1 588 215,15 Kč

| | |
|--|-----------------|
| 1.1. Oceňované pozemky | 266 494,33 Kč |
| 1.2. Rodinný dům č.p. 163 | 1 094 014,90 Kč |
| 1.3. Garáž | 141 029,10 Kč |
| 1.4. Hospodářská stavba | 26 850,10 Kč |
| 1.5. Kolna | 15 130,80 Kč |
| 1.6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem | 44 695,90 Kč |

= 1 588 215,15 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 588 215,15 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 588 220,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetosmdesátisícdvěstadvacet Kč

D. POSUDEK II – STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Porovnávací metoda

Je jedním ze způsobů oceňování, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodeji.

Porovnání se provádí na základě řady hledisek:

- druh a účel věci
- koncepce a technické parametry
- materiál
- kvalita provedení
- velikost
- využitelnost
- umístění
- vybavení

Dle podkladů získaných od realitních kanceláří, z vlastní databáze znalce, z průzkumu trhu, z konzultací s realitními kancelářemi a na internetu jsem zjistila obdobné nemovité věci v daném místě a čase (období nejdéle 1 rok).

1. Rodinný dům Dalečín



Rodinný dům o velikosti 4+1 v obci Dalečín, zděná stavba, částečně podsklepená, dvě nadzemní podlaží, v podkroví možno vybudovat další byt, okna dřevěná, IS – voda, elektřina, plyn, kanalizace, topení ústřední na tuhá paliva, velmi dobrý stav. Celková plocha pozemku je 698 m², zastavěná plocha je 134 m². Celková cena: **1.450.000,-- Kč**.

Zhruba stejně velký dům, mladší, v lepším technickém stavu, stejně vybavený, větší pozemek, v menší obci ve vzdálenosti cca 10 km od Bystřice nad Pernštejnem.

2. Rodinný dům Bystřice nad Pernštejnem



Rodinný dům v obci Bystřice nad Pernštejnem, zděná stavba, zdivo smíšené, nepodsklepená, dvě nadzemní podlaží, IS – voda, elektřina, plyn, kanalizace, topení ústřední na tuhá paliva, průměrný stav, v rozestavěném stavu – započatá rekonstrukce, obytný pouze jeden byt 2+kk v podkroví. Celková plocha pozemku je 2.183 m², zastavěná plocha je 185 m². Celková cena: **1.500.000,-- Kč.**

Zhruba stejně velký dům, mladší, ve stejném technickém stavu, stejně vybavený, větší pozemek, v Bystřici nad Pernštejnem.

3. Rodinný dům Bystřice nad Pernštejnem



Rodinný dům 3+1 v obci Bystřice nad Pernštejnem, zděná stavba, zdivo smíšené, nepodsklepená, jedno nadzemní podlaží, možnost půdní vestavby, IS – voda, elektřina, plyn, kanalizace – přivedeny k domu, dům vyhořel, v roce 2007 započata rekonstrukce – nová střecha, jinak v rozestavěném stavu, neobyvatelné. Celková plocha pozemku je 582 m², zastavěná plocha je 355 m². Celková cena: **660.000,-- Kč.**

Menší dům, zhruba stejně starý, v horším technickém stavu, méně vybavený, větší pozemek, v Bystřici nad Pernštejnem.

4. Rodinný dům Rožná



Rodinný dům v obci Rožná, zděná stavba, částečně podsklepená, jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, IS – voda, elektřina, plyn, kanalizace, topení lokální plynové a na tuhá paliva, velmi dobrý stav, po provedené rekonstrukci. Celková plocha pozemku je 1.051 m², zastavěná plocha je 213 m². Celková cena: **1.925.000,-- Kč.**

Zhruba stejně velký dům, mladší, v lepším technickém stavu, lépe vybavený, větší pozemek, v menší obci ve vzdálenosti cca 8 km od Bystřice nad Pernštejnem.

E. REKAPITULACE CEN

| | Celek | Ideální 1/12 |
|--|------------------------|---------------------|
| Cena podle cenového předpisu | 1.588.220,-- Kč | 132.352,--Kč |
| Cena stanovená cenovým porovnáním | 1.800.000,-- Kč | 150.000,--Kč |
| Obvyklá cena | 1.800.000,-- Kč | 150.000,--Kč |

F. ZÁVĚR

Rodinný dům v Bystřici nad Pernštejnem hodnotím jako dobře obchodovatelný. Je umístěn blízko centra města, cenu ovšem snižuje horší technický stav a hlavně skutečnost, že předmětem případného prodeje je pouze ideální 1/12.

Město Bystřice nad Pernštejnem leží v krásném prostředí Vysočiny, je zde k dispozici veškerá vybavenost.

Na základě zjištěných a uvedených skutečností určuji obvyklou cenu nemovitých věcí dle zákona číslo 151/1997 Sb. - o oceňování majetku, a to:

Ideální 1/12 pozemků se stavbami a venkovními úpravami, zapsanými na listu vlastnictví číslo 6 pro katastrální území a obec Bystřice nad Pernštejnem v daném místě a čase na:

150.000,--Kč

slovy: jednostopadesátisíckorunčeských

V posudku nejsou zohledněny zástavy a exekuce váznuocí na nemovitých věcech a zapsané v části „C“ listu vlastnictví číslo 6 pro k.ú. a obec Bystřice nad Pernštejnem.

Práva a závady spojené s uvedenými nemovitými věcmi - nejsou známy

Ocenění jsem provedla jako osoba nezávislá

V Pikárci dne 28.12.2016

Ing. Jana Juráková

Pikárec 11

592 53 Strážek

telefon: +420603156800

e-mail: ingjurakova@atlas.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.6.3.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 26.6.2000 č.j. Spr. 3475/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4058-278/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4058-278/2016.

H. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

| | |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6 pro k.ú. Bystřice nad Pernštejnem - část 2 | |
| Usnesení o ustanovení znalce | 2 |
| Snímky katastrální mapy, mapa záplav oblasti | 1 |
| Fotodokumentace nemovitých věcí | 3 |