

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6649-339-2006

O ceně nemovitosti rodinného domu č.p. 250 v Komni na pozemku zastavěná plocha p.č.st. 359 v k.ú. a obci Komni, včetně všech staveb, vedlejších staveb, příslušenství a pozemků zastavěná plocha p.č.st. 359, zahrada p.č. 2103, pozemku PK p.č. 2129 a trvalých porostů.

Objednatel posudku:

Miloš Suchánský
Komňa 250
687 71 Bojkovice

Účel posudku:

Nemovitost se oceňuje za účelem zjištění ceny nemovitosti.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004 Sb., podle stavu ke dni 08.09.2006 posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Šašek
Prakšice 255
687 56 Prakšice
tel.: 602540878
e-mail: pik@atlas.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Prakšicích 12.09.2006

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6649-339-2006

O ceně nemovitosti rodinného domu č.p. 250 v Komni na pozemku zastavěná plocha p.č.st. 359 v k.ú. a obci Komni, včetně všech staveb, vedlejších staveb, příslušenství a pozemků zastavěná plocha p.č.st. 359, zahrada p.č. 2103, pozemku PK p.č. 2129 a trvalých porostů.

Objednatel posudku:

Miloš Suchánský
Komňa 250
687 71 Bojkovice

Účel posudku:

Nemovitost se oceňuje za účelem zjištění ceny nemovitosti.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004 Sb., podle stavu ke dni 08.09.2006 posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Šašek
Prakšice 255
687 56 Prakšice
tel.: 602540878
e-mail: pik@atlas.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Prakšicích 12.09.2006

7. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům byl vybudován v roce 1939.

V roce 2000 byla provedena rekonstrukce a modernizace RD.

Rodinný dům je patrový částečně podsklepený zděný objekt bez podkrovní s valbovou střechou.

Rodinný dům je postaven v Komni v okrajové části obce jako volně stojící rodinný dům.

Rodinný dům je napojen na veřejný vodovod, na kanalizaci do jímky a na kabelové vedení NN.

Na dvoře RD je vybudovaná kůlna a zpevněné plochy.

Pozemek není oplocen a je osázen trvalými porosty.

8. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p. 250 v Komni

b) Pozemky

b₁) Pozemky v Komni

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p. 250 v Komni - § 5

Rodinný dům byl vybudován v roce 1939.

V roce 2000 byla provedena rekonstrukce a modernizace RD.

Rodinný dům je patrový částečně podsklepený zděný objekt bez podkrovní s valbovou střechou.

Rodinný dům je postaven v Komni v okrajové části obce jako volně stojící rodinný dům.

Rodinný dům je napojen na veřejný vodovod, na kanalizaci do jímky a na kabelové vedení NN.

Dispozice domu :

suterén - 3 sklepy, koupelna, WC, schodiště

přízemí - kuchyně, koupelna, WC, 3 pokoje, komora, schodiště, spíž

1. patro - kuchyně, 3 pokoje, komora, schodiště

Rodinný dům je standardně vybaven.

Základy jsou betonové s vodotěsnou izolací, zdivo je z cihel tl. 450 mm, stropy jsou dřevěné rovné a klenuté do I nosníků, střecha je sedlová, krov je dřevěný, střešní krytina je pálená taška, oplechování střechy je z pozinkovaného plechu, okna jsou dřevěná špaletová, dveře jsou dřevěné hladké, vnitřní omítky jsou vápenné, venkovní omítka není, sokl fasády je obložen kamenem, vnitřní obklady jsou v koupelně, schodiště je betonové a na půdu dřevěné, podlahy jsou palubky, keramická dlažba a PVC, kanalizace je z koupelny, kuchyně a WC, rozvod vody je studené a teplé, plynoinstalace není, rozvod elektroinstalace je světelné a třífázové, jističe, bleskosvod je, vytápění je lokální, zdroj teplé vody je elektrický bojler, sporák je elektrický, v koupelně jsou vana, sprcha a

umývadlo, záchod je splachovací, další vybavení není.

Během užívání stavby byla prováděna pravidelná stavební údržba, stavba nemá žádné viditelné závady a nedostatky, proto hodnotím celkový technický stav rodinného domu jako dobrý, stáří a údržbě odpovídající.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ D
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Podsklepení: podsklepená
 Podkrovní: nemá podkrovní
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
 Dům: neřadový
 Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

suterén:	11,00*6,00	=	66,00 m ²
přízemí:	13,60*8,25+3,10*0,85	=	114,84 m ²
1. patro:	13,60*8,25+3,10*0,85	=	114,84 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	66,00 m ²	2,40 m
přízemí:	114,84 m ²	3,00 m
1. patro:	114,84 m ²	3,05 m

Obestavěný prostor:

suterén:	(11,00*6,00)*(2,40)	=	158,40 m ³
přízemí:	(13,60*8,25+3,10*0,85)*(3,00)	=	344,51 m ³
1. patro:	(13,60*8,25+3,10*0,85)*(3,05)	=	350,25 m ³
střecha:	5,35*8,25*(0,50+3,30*0,5)+8,25*8,25*(0,50+3,30*0,3)+3,10*0,85*(0,50+1,50*0,5)	=	199,60 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 1 052,76 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	Betonové s vodotěsnou izolací	S	100,00
2. Zdivo:	zděné tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	dřevěné a železobetonové	S	100,00
4. Střecha:	Krov dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytina:	pálená krytina	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Vnitřní omítky:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Fasádní omítky:	není	C	100,00
9. Vnější obklady:	kamenný	S	100,00
10. Vnitřní obklady:	běžné obklady	S	100,00

11. Schody:	železobetonové a dřevěné	S	100,00
12. Dveře:	hladké plně dveře	S	100,00
13. Okna:	dřevěná špaletová	S	100,00
14. Podlahy obytných místností:	prkna a palubky, PVC	P	100,00
15. Podlahy ostatních místností:	běžná keramická dlažba	S	100,00
16. Vytápění:	lokální	P	100,00
17. Elektroinstalace:	Světelná a třífázová, jističe	S	100,00
18. Bleskosvod:	Bleskosvod je	S	100,00
19. Rozvod vody:	Rozvody studené a teplé vody	S	100,00
20. Zdroj teplé vody:	bojler	S	100,00
21. Instalace plynu:	není	C	100,00
22. Kanalizace:	Kanalizace je z kuchyně, koupelny a WC	S	100,00
23. Vybavení kuchyně:	běžný elektrický sporák	S	100,00
24. Vnitřní vybavení:	umyvadlo, vana, sprcha	S	100,00
25. Záchod:	standardní splachovací	S	100,00
26. Ostatní:	není	C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
2. Zdivo:	S	24,30	100,00	1,00	24,30
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30
4. Střeška:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
5. Krytina:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky:	S	6,40	100,00	1,00	6,40
8. Fasádní omítky:	C	3,30	100,00	0,00	0,00
9. Vnější obklady:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
11. Schody:	S	3,90	100,00	1,00	3,90
12. Dveře:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
13. Okna:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností:	P	2,30	100,00	0,46	1,06
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,40	100,00	1,00	1,40
16. Vytápění:	P	4,20	100,00	0,46	1,93
17. Elektroinstalace:	S	4,00	100,00	1,00	4,00
18. Bleskosvod:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
19. Rozvod vody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody:	S	1,60	100,00	1,00	1,60
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	5,00	100,00	1,00	5,00
25. Záchod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
26. Ostatní:	C	3,00	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

89,69

Hodnota koeficientu vybavení K₄:

0,8969

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 14, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
----------------------	--------	----------	---	--------	----	-------	------	--------------	----------------

1. Základy:	S	4,30	100,0	1,00	4,30	4,80	67	120	55,83	2,6798
2. Zdivo:	S	24,30	100,0	1,00	24,30	27,09	67	120	55,83	15,1243
3. Stropy:	S	9,30	100,0	1,00	9,30	10,37	67	120	55,83	5,7896
4. Střeška:	S	4,20	100,0	1,00	4,20	4,68	67	120	55,83	2,6128
5. Krytina:	S	3,00	100,0	1,00	3,00	3,34	67	80	83,75	2,7973
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,0	1,00	0,70	0,78	67	80	83,75	0,6533
7. Vnitřní omítky:	S	6,40	100,0	1,00	6,40	7,14	67	80	83,75	5,9798
8. Fasádní omítky:	C	3,30	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
9. Vnější obklady:	S	0,40	100,0	1,00	0,40	0,45	40	50	80,00	0,3600
10. Vnitřní obklady:	S	2,40	100,0	1,00	2,40	2,68	6	50	12,00	0,3216
11. Schody:	S	3,90	100,0	1,00	3,90	4,35	67	120	55,83	2,4286
12. Dveře:	S	3,40	100,0	1,00	3,40	3,79	67	80	83,75	3,1741
13. Okna:	S	5,30	100,0	1,00	5,30	5,91	67	80	83,75	4,9496
14. Podlahy obytných místností:	P	2,30	100,0	0,46	1,06	1,18	67	80	83,75	0,9883
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,40	90,0	1,00	1,26	1,40	67	80	83,75	1,1725
16. Vytápění:	P	1,40	10,0	1,00	0,14	0,16	6	59	10,17	0,0163
17. Elektroinstalace:	S	4,20	100,0	0,46	1,93	2,15	6	50	12,00	0,2580
18. Bleskosvod:	S	4,00	100,0	1,00	4,00	4,46	6	50	12,00	0,5352
19. Rozvod vody:	S	0,50	100,0	1,00	0,50	0,56	6	50	12,00	0,0672
20. Zdroj teplé vody:	S	2,80	100,0	1,00	2,80	3,12	6	50	12,00	0,3744
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
22. Kanalizace:	S	2,90	100,0	1,00	2,90	3,23	6	59	10,17	0,3285
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,0	1,00	0,50	0,56	6	30	20,00	0,1120
24. Vnitřní vybavení:	S	5,00	100,0	1,00	5,00	5,57	6	59	10,17	0,5665
25. Záchod:	S	0,40	100,0	1,00	0,40	0,45	6	59	10,17	0,0458
26. Ostatní:	C	3,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					89,69 Opotřebení:					51,6025

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	1 900,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K _v (dle výpočtu):	*	0,8969
Polohový koeficient K _s (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):	*	1,1410

Základní cena upravená = 3 021,19 Kč/m³

Plná cena: 1 052,76 m³ * 3 021,19 Kč/m³ = 3 180 587,98 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 51,6025 %

Úprava ceny za opotřebení

- 1 641 262,91 Kč

Rodinný dům č.p. 250 v Komní - zjištěná cena

= 1 539 325,07 Kč

b) Pozemky

b₁) Pozemky v Komní - § 27 - § 31

Pozemky se nacházejí v obci Komňa na okraji obce.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	359	119,00	35,00	4 165,-
Součet				4 165,-
Úprava ceny – příloha č. 18 - tabulka 1:				
Omezení užívání pozemku - chráněná krajinná oblast:			-3 %	
Možnost napojení na plynovod:			10 %	
Úprava ceny celkem			7 %	+ 291,55
Mezisoučet				4 456,55
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):			*	1,1410
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP hlavní stavby):			*	1,8280
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				9 295,24

Pozemky zahrad a ostatních ploch oceněné dle § 28 odst. 8.

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	2103	3 281,00	35,00	114 835,-
pozemek	2129	960,00	35,00	33 600,-
Součet				148 435,-
Úprava ceny - příloha č. 18 - tabulka 1:				
Omezení užívání pozemku - chráněná krajinná oblast:			-3 %	
Možnost napojení na plynovod:			10 %	
Úprava ceny celkem			7 %	+ 10 390,45
Mezisoučet				158 825,45
Úprava ceny dle § 28 odst. 8:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):			*	1,1410
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP hlavní stavby):			*	1,8280
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 8 - celkem				132 507,95

Pozemky v Komní - zjištěná cena

= 141 803,19 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům č.p. 250 v Komni	=	1 539 325,07 Kč
b) Pozemky v Komni	=	141 803,19 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **1 681 128,26 Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 49 činí **1 681 130,- Kč**

slovy: jedenmilionšestsetosmdesátjedenatisícjedenstotřicet Kč

V Prašicích, 12.09.2006

Ing. Zdeněk Šašek
Prašice 255
687 56 Prašice
tel.: 602540878
e-mail: pik@atlas.cz



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 10.7.1985 č.j. Spr. 2480/85, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specifikací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6649-339-2006 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6649-339-2006.