



Ing. Libor HAMPL

Znalec pro základní obor ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí

E.Krásnohorské 1706/27, 792 01 Bruntál, tel.: 603 778280
e-mail: hampl.libor@tiscali.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5509/75/2015

O ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 67 o výměře 234m² se stavbou rodinného domu č.p. 374 a pozemku p.č. 68 o výměře 253m², v obci Horní Benešov, katastrální území Horní Benešov.



Objednatel znaleckého posudku:

Statky Běloutín a.s.

Běloutín 295

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

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., podle stavu ke dni 28.7.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Libor Hampl
Elišky Krásnohorské 27
792 01 Bruntál

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Bruntále 1.8.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 67 o výměře 234m² se stavbou rodinného domu č.p. 374 a pozemku p.č. 68 o výměře 253m², v obci Horní Benešov, katastrální území Horní Benešov.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky a RD
Adresa předmětu ocenění: Svobody 374
793 12 Horní Benešov
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Horní Benešov
Katastrální území: Horní Benešov
Počet obyvatel: 2 301

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **665,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{244,19 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.7.2015 za přítomnosti zástupce objednavatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN LV 352 pro k.ú.Horní Benešov (viz příloha),
- kopie katastrální mapy,
- informace a údaje sdělené objednavatelem,
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění,
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- úřední oceňování majetku 2014b ve znění platném od 1.10.2014 vydané CERM Brno autorský kolektiv Doc. Ing. A.Bradáč DrSc., Ing. Vlasta Scholzová a Ing. P. Krejčíř,
- odborná literatura Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně - Teorie oceňování nemovitostí,
- časopis Soudní inženýrství,
- časopis Znalec, který vydává Komora soudních znalců ČR,
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém, měřeno digitálním přístrojem TLM 130.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z KN je k oceňovaným pozemkům a RD zapsáno právo vlastnické na:

Statky Bělotín a.s.

6. Dokumentace a skutečnost

Stav zjištěný v terénu odpovídá údajům zapsaným v KN.

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovité věci se nacházejí v obci Horní Benešov, v katastrální území Horní Benešov, nedaleko od centra obce, na ulici Svobody. Jedná se o pozemek p.č. 67, který je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a pozemek p.č. 68, který je v KN zapsán v druhu pozemku zahrada.

Součástí pozemku p.č. 67 je stavba, rodinný dům č.p. 374. Jedná se o typickou zástavbu na území Slezska v období mezi dvěma světovými válkami. Jedná se o levou stranu dvojdomku. Dům byl postaven v roce 1935, v roce 1983 byla provedena přístavba domu. Rodinný dům je postaven v tradiční technologii té doby, je zděný z cihel, stropy jsou s rovným podhledem, v původní části dřevěné v přístavbě z desek Hurdis do ocelových nosníků. Střecha je v původní části mansardová, v přístavbě je sedlová, krytina je plechová z hliníkových šablon, klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu. Rodinný dům je dvoupodlažní, částečně podsklepený s obytným podkrovím nad původní částí domu. Dispozice rodinného domu: 1.PP obsahuje kotelnu, 2 sklepní prostory, schodiště do 1.NP. 1. NP obsahuje hlavní vstup, chodbu, koupelnu (WC + sprchový kout), tři pokoje, kuchyň a schodiště do 2.NP. Ve 2.NP se nachází chodba, tři pokoje a koupelna s WC.

Dům je po rozsáhlé rekonstrukci. Bylo provedeno zejména: zateplení objektu včetně nové vnější omítky, výměna oken za plastová, nové rozvody elektřiny, vody, kanalizace, byly provedeny nové rozvody ústředního topení v mědi, osazeny nové radiátory a nový automatický kotel typ Benešov C 15. Byly provedeny nové vnitřní omítky, nové podlahové konstrukce a zrekonstruovány obě koupelny. Rekonstrukce rodinného domu není zcela dokončena. Dům je bez vnitřních dveří, chybí dokončit kompletaci zdravotnických.

Rodinný dům je napojen na rozvod NN, veřejný vodovod a kanalizaci. Zemní plyn je dotažen k hranici pozemku.

Na rodinný dům a pozemek p.č. 67 navazuje pozemek p.č. 68, který slouží jako zahrada. Na pozemku se nachází dva ovocné stromy.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 67 s stavbou rodinného domu č.p. 374

1.2. Pozemek p.č. 68

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., 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 nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970$$

Index polohy

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

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 - Přijezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200m včetně, – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,028$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 67 s stavbou rodinného domu č.p. 374

Jedná se o pozemek p.č. 67 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 234m². Součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 374.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,970$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,060$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,060 = 1,028$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	244,19	1,028		251,03

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
-----	-------	-------------------	-----------------------------	------------------------------------	--------------

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	67	234,00	251,03	58 741,02
Stavební pozemek - celkem			234,00	m ²	58 741,02

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům č.p. 374

Rodinný dům je dvoupodlažní, částečně podsklepený, s obytným podkrovím nad původní částí domu. Dispozice rodinného domu: 1.PP obsahuje kotelnu, 2 sklepní prostory, schodiště do 1.NP. 1. NP obsahuje hlavní vstup, chodbu, koupelnu (WC + sprchový kout), tři pokoje, kuchyň a schodiště do 2.NP. Ve 2.NP se nachází chodba, tři pokoje a koupelna s WC.

Dům je po rozsáhlé rekonstrukci. Bylo provedeno zejména: zateplení objektu včetně nové vnější omítky, výměna oken za plastová, nové rozvody elektřiny, vody, kanalizace, byly provedeny nové rozvody ústředního topení v mědi, osazeny nové radiátory a nový automatický kotel typ Benešov C 15. Byly provedeny nové vnitřní omítky, nové podlahové konstrukce a zrekonstruovány obě koupelny. Rekonstrukce rodinného domu není zcela dokončena. Dům je bez vnitřních dveří, chybí dokončit kompletaci zdravotnické. Pro výpočet opotřebení byla použita analytická metoda, protože výpočet opotřebení lineární metodou by byl nevýstižný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
Přístavba	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.PP	5,08*5,09	=	25,86
1.PP	2,15*5,30+4,35*5,25	=	34,23
1.NP	4,90*3,90+6,30*4,90+4,90*0,40	=	51,94
1.NP	4,95*5,25+3,80*2,45+2,10*5,10	=	46,01
2.NP-podkroví	4,90*3,90+6,30*4,90+4,90*0,40	=	51,94
2.NP	4,95*5,25+3,80*2,45	=	35,30

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Přístavby	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.PP	Původní část	25,86 m ²	2,19 m
1.PP	Přístavba	34,23 m ²	2,19 m
1.NP	Původní část	51,94 m ²	2,94 m
1.NP	Přístavba	46,01 m ²	2,94 m

2.NP-podkrovi	Původní část	51,94 m ²	2,51 m
2.NP	Přístavba	35,30 m ²	2,51 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Spodní stavba	(5,08*5,09)*(2,19)	=	56,63 m ³
Spodní stavba	(2,15*5,30+4,35*5,25)*(2,19)	=	74,97 m ³
Vrchní stavba	(4,90*3,90+6,30*4,90+4,90*0,40)*(2,94)	=	152,70 m ³
	(4,95*5,25+3,80*2,45+2,10*5,10)*(2,94)	=	135,26 m ³
	(4,95*5,25+3,80*2,45)*(2,51)	=	88,60 m ³
	(4,90*3,90+6,30*4,90+4,90*0,40)*(2,51)	=	130,37 m ³
Zastřešení	(4,90*3,90+6,30*4,90+0,40*4,90)*(0,60+2,27)/2	=	74,53 m ³
Zastřešení	(4,95*5,25+3,80*2,45)*(0,60+1,14)/2	=	30,71 m ³

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

Název	Přístavby	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	Původní část	PP	56,63 m ³
Spodní stavba	Přístavba	PP	74,97 m ³
Vrchní stavba	Původní část	NP	152,70 m ³
	Přístavba	NP	135,26 m ³
	Přístavba	NP	88,60 m ³
	Původní část	NP	130,37 m ³
Zastřešení	Původní část	Z	74,53 m ³
Zastřešení	Přístavba	Z	30,71 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			743,77 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Zdivo	zděné + zateplení	N	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Střecha	mansardová, sedlová	S	100
5. Krytina	hliníkové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	štukové	S	100
8. Fasádní omítky	zateplovací systém	S	100
9. Vnější obklady	nejsou	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	po dokončení typové	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností	OSB, prkna	P	100

15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední, automatický kotel BENEKOV, rozvod v mědi	N	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody	studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	boiler	S	100
21. Instalace plynu	není	C	100
22. Kanalizace	od všech zařizovacích předmětů	S	100
23. Vybavení kuchyně		C	100
24. Vnitřní vybavení	sprchy,	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30	3,83	100,00	3,83
2. Zdivo	N	24,30	100	1,54	37,42	33,37	100,00	33,37
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	8,29	100,00	8,29
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20	3,75	100,00	3,75
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00	2,68	100,00	2,68
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70	0,62	100,00	0,62
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40	5,71	100,00	5,71
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30	2,94	100,00	2,94
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40	2,14	100,00	2,14
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90	3,48	70,00	2,44
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40	3,03	0,00	0,00
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16	7,28	100,00	7,28
14. Podlahy obytných místností	P	2,30	100	0,46	1,06	0,95	100,00	0,95
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40	1,25	100,00	1,25
16. Vytápění	N	4,20	100	1,54	6,47	5,77	100,00	5,77
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00	3,57	100,00	3,57
18. Bleskosvod	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80	2,50	100,00	2,50
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60	1,43	100,00	1,43
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90	2,59	100,00	2,59
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00	4,46	80,00	3,57
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,36	100,00	0,36
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:				112,11	Rozestavěnost: 95,03			
Koeficient vybavení K_4 :				1,1211				

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	3,83	59,82	2,29	2,40	80	150	53,33	1,2799
1. Základy	S	3,83	40,18	1,54	1,62	32	150	21,33	0,3455
2. Zdivo	N	33,37	55,69	18,58	19,55	80	140	57,14	11,1709
2. Zdivo	N	33,37	44,31	14,79	15,56	32	140	22,86	3,5570
3. Stropy	S	8,29	55,69	4,62	4,86	80	140	57,14	2,7770
3. Stropy	S	8,29	44,31	3,67	3,86	32	140	22,86	0,8824
4. Střecha	S	3,75	55,69	2,09	2,20	80	110	72,73	1,6001
4. Střecha	S	3,75	44,31	1,66	1,75	32	110	29,09	0,5091
5. Krytina	S	2,68	100,00	2,68	2,82	32	60	53,33	1,5039
6. Klempířské konstrukce	S	0,62	100,00	0,62	0,65	32	50	64,00	0,4160
7. Vnitřní omítky	S	5,71	100,00	5,71	6,01	2	50	4,00	0,2404
8. Fasádní omítky	S	2,94	100,00	2,94	3,09	2	30	6,67	0,2061
10. Vnitřní obklady	S	2,14	100,00	2,14	2,25	2	40	5,00	0,1125
11. Schody	S	2,44	100,00	2,44	2,57	80	100	80,00	2,0560
13. Okna	N	7,28	100,00	7,28	7,66	2	50	4,00	0,3064
14. Podlahy obytných místností	P	0,95	100,00	0,95	1,00	2	20	10,00	0,1000
15. Podlahy ostatních místností	S	1,25	100,00	1,25	1,32	2	40	5,00	0,0660
16. Vytápění	N	5,77	100,00	5,77	6,07	2	30	6,67	0,4049
17. Elektroinstalace	S	3,57	100,00	3,57	3,76	2	50	4,00	0,1504
19. Rozvod vody	S	2,50	100,00	2,50	2,63	2	50	4,00	0,1052
20. Zdroj teplé vody	S	1,43	100,00	1,43	1,50	2	25	8,00	0,1200
22. Kanalizace	S	2,59	100,00	2,59	2,73	2	50	4,00	0,1092
24. Vnitřní vybavení	S	3,57	100,00	3,57	3,76	2	30	6,67	0,2508
25. Záchod	S	0,36	100,00	0,36	0,38	2	30	6,67	0,0253
Opotřebení:									28,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 743,77 m³ * 4 843,03 Kč/m³

=	1 900,-
*	1,0750
*	1,1211
*	1,0000
*	2,1150
=	4 843,03
=	3 602 100,42 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

Nedokončená stavba

Koeficient opotřebení: (1- 28,3 % /100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,9503
=	3 423 220,11 Kč
*	0,717
=	2 454 448,82 Kč
*	1,028
=	2 523 173,39 Kč

Rodinný dům č.p. 374 - zjištěná cena

= **2 523 173,39 Kč**

Cena staveb celkem

= **2 523 173,39 Kč**

Pozemky - celkem + 58 741,02 Kč

Pozemek p.č. 67 s stavbou rodinného domu č.p. 374 - zjištěná cena = 2 581 914,41 Kč

1.2. Pozemek p.č. 68

Jedná se o pozemek p.č. 68 - zahrada o výměře 253m². Součástí pozemku jsou porosty.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť 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	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,060 = 1,028$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	244,19	1,028		251,03

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	68	253,00	251,03	63 510,59
Stavební pozemek - celkem			253,00	m ²	63 510,59

Ocenění porostů na pozemcích

Ovocné dřeviny

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	63 510,59
Celková výměra pozemku	m ²	253,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	253,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	63 510,59
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	2 857,98
Ovocné dřeviny - zjištěná cena	=	2 857,98 Kč
Cena porostů celkem	=	2 857,98 Kč
Pozemky - celkem	+	63 510,59 Kč
Pozemek p.č. 68 - zjištěná cena	=	66 368,57 Kč

C. REKAPITULACE

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 67 s stavbou rodinného domu č.p. 374

2 581 914,40 Kč

1.2. Pozemek p.č. 68

66 368,60 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

2 648 283,- Kč

Celkem

2 648 283,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 648 283,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 648 280,- Kč

slovy: Dvamilionyšestsetčtyřicetosmtisícdvěstěosmdesát Kč

V Bruntále 1.8.2015

Ing. Libor Hampl
Elišky Krásnohorské 27
792 01 Bruntál



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.12.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.6.1989 pod č. j. Spr. 2794/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5509/75/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 75/2015.

Ing. Libor Hampl

V Bruntále 1.8.2015

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace nemovitostí

2

Výpis z katastru nemovitostí

1





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2010 11:08:07

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597350 Horní Benešov

Kat.území: 642355 Horní Benešov

List vlastnictví: 352

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statky Bělotín a.s., Bělotín 295, 753 64 Bělotín	47672455	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra(m2)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	67	234	zastavěná plocha a nádvoří		
	68	253	zahradá		zemědělský půdní fond

Stavby	Typ stavby	Část obce, k. budovy	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Na parcelě
		Horní Benešov, č.p. 374	rod.dům		67

Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisu - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Dotinná

o Usnesení soudu o udělení příklepu (§ 336j a nasl. o.s.ř.) Okresní soud v Bruntále 4E-454/2004 ze dne 17.09.2008. Právní moc ke dni 08.10.2008.

Z-334/2009-801

KČ/ÚČ: 47672455

Pro: Statky Bělotín a.s., Bělotín 295, 753 64 Bělotín

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra(m2)
68	73716	253

Skud je výměra bonitovaných dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

Vyhotovili:

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál

Darmovzalová Milena Bc.

Vyhotoveno: 14.07.2010 11:08:07

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.