

**ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITOSTÍ A O
ZJIŠTĚNÉ CENĚ NEMOVITOSTÍ
„AKTUALIZACE“**

č. 2849-33/21

LV č. 126

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p.23, včetně příslušenství a pozemků p.č. st.134,
153/7

Místo:

Obec: Hošťálkovy
kat.území: Vraclávek, kód: 646121
kraj: Moravskoslezský

Vlastník:

Assets MGM s.r.o., Podbabská 865/14, Bubeneč, 16000 Praha 6
k 3675/10000
Číšecký Josef, E.Hakena 2136/1, 79401 Krnov k 24465/100000
Číšecký Stanislav, Vraclávek 23, 79401 Hošťálkovy k 8155/100000
Peterová Zdeňka, Okružní 105/24, Krásné Loučky, 79401 Krnov
k 3063/10000

LV č. 124

Předmět ocenění:

ZHB na pozemku p.č. st.37, včetně příslušenství a pozemků p.č.
st.37, 153/2, 153/11, 1035/71

Místo:

Obec: Hošťálkovy
kat.území: Vraclávek, kód: 646121
kraj: Moravskoslezský

Vlastník:

Assets MGM s.r.o., Podbabská 865/14, Bubeneč, 16000 Praha 6
k 6738/10000
Číšecký Josef, E.Hakena 2136/1, 79401 Krnov k 24465/100000
Číšecký Stanislav, Vraclávek 23, 79401 Hošťálkovy k 8155/100000

Objednatel posudku:

Mgr. Romana Tatarčíková, notářka se sídlem v Krnově,
Dvořákův Okruh 325/7, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov

Účel ocenění:

Zjištění ceny pro potřebu řízení o likvidaci pozůstalosti po
Stanislavu Číšeckém, narozeném 19.1.1953, posledně
bytem Hošťálkovy 23, zemřelém dne 14.12.2015.

Datum ocenění:

30.4.2022

Použité podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV 124, 126
- snímek katastrální mapy
- informace podané OÚ Hošťálkovy
- informace podané objednatelem
- Usnesení č.j.22 D 1217/2015-627 ze dne 2.9.2021
- informace získané z realitních serverů a webů
- vlastní místní šetření dne 19.9.2021 za účasti správce
- objednávka ze dne 21.4.2022

Použité právní normy:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 237/2020, Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021, podle stavu ke dni 1.5.2022.

Počet stran a výtisků:

Aktualizace posudku obsahuje 16 stran textu, objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Zpracovatel posudku:

Ladislav Byrtus
Lichnov 157
793 15
tel.: 723130834
email: lada.b@seznam.cz

I. N Á L E Z

Posuzované nemovitosti se pro účely ocenění skládají z těchto dílčích částí:

LV č. 126

- 1) Pozemky p.č. st.134, 153/7
- 2) Rodinný dům č.p.23
- 3) Venkovní úprava
 - a) - vodovodní přípojka
 - b) - kanalizační přípojka
 - c) - žumpa
 - d) - venkovní schody
 - e) - rampa
 - f) - oplocení

Celkový popis nemovitostí:

Obec Hošťálkovy se nachází v předhůří Hrubého Jeseníku v oblasti zvané Brantická vrchovina 10 km severozápadně od města Krnov. Do správního obvodu obce Hošťálkovy spadají ještě obce **Vraclávek**, Staré Purkartice a Křížová. Obec Hošťálkovy má dobrou občanskou vybavenost, funguje zde základní škola, mateřská škola, pošta, knihovna, kulturní dům, hřiště. V obci je zaveden vodovod, kanalizace a čistička odpadních vod. Obec je dostupná pouze autem či autobusem. Obec Hošťálkovy má charakter obce ke dni ocenění s počtem obyvatel 616 dle Malého lexikonu obcí ČR.

Předmětem ocenění je stavba evidovaná v KN jako rodinný dům, ale ke dni ocenění byla stavba využívána jako obchod se smíšeným zbožím (částečně I NP objektu). Převládají prostory k bydlení. Je umístěn v zastavěné části obce, při jejím východním okraji, mezi Kobylym potokem a státní silnicí, je přístupný ze zpevněné komunikace. Jiné skutečnosti k ocenění nebyly zjištěny.

1) Pozemky p.č. st.134, 153/7

		k.ú. Vraclávek			
Pozemek p.č.	St.134	o výměře	274	m ²	Zastavěná plocha
Pozemek p.č.	153/7	o výměře	257	m ²	Ostatní plocha

2) Rodinný dům č.p.23

Jedná se o podsklepenou stavbu, pravidelného půdorysu. Je zastřešen kombinovaným krovem. Další konstrukce a vybavení viz. tabulka.

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Popis
1	Základy	Kamenné bez izolací
2	Zdivo	Zděné na sílu 50 cm
3	Stropy	Dřevěné spalné
4	Střecha	Dřevěná kombinovaná
5	Krytina	Pálená taška
6	Klempířské konstrukce	Pozinkované
7	Vnitřní omítky	Vápenné hladké
8	Fasádní omítky	Vápenné stříkané
9	Vnější obklady	Nejsou

10	Vnitřní obklady	Nejsou
11	Schody	Dřevěné
12	Dveře	Dřevěné
13	Okna	Dřevěná kastlová a plastová
14	Podlahy obytných místností	PVC, textilie
15	Podlahy ostatních místností	PVC, betonové
16	Vytápění	ÚT na pevná paliva - odstaveno
17	Elektroinstalace	Světelný i motorový proud
18	Bleskosvod	Není
19	Rozvod vody	Teplá a studená
20	Zdroj teplé vody	Bojler mn
21	Instalace plynu	PB
22	Kanalizace	Ano do žumpy
23	Vybavení kuchyně	Sporák PB
24	Vnitřní vybavení	Vana
25	Záchod	Splachovací
26	Ostatní	Není



Objekt rodinného domu č.p.23 byl dle dostupných informací postaven v roce 1930, v poslední době nevyužíván. Nutná částečná rekonstrukce a odvodnění I PP.

Dispozičně obsahuje objekt:

v I PP je sklepní místnosti s kotelnou

v I NP je chodba, 4x místnost, sociální zařízení

v podkroví je chodba, 3x místnost, kuchyň, soc.zařízení a půda

Objemové parametry stavby

I PP	$(8,25*8,95+3,17*6,65+5,28*3,70)*1,85$	= 211,74 m ³
I NP	$19,60*10,00*3,30$	= 646,80 m ³
II NP	$11,20*9,35*2,90$	= 303,69 m ³
Zastřešení	$8,40*10,00*5,54/3+11,20*10,00*2,64/3$	= 253,68 m ³
obestavěný prostor		= <u>1415,91 m³</u>

Standardu posuzovaná stavba odpovídá s výjimkou následujících položek včetně jejich cenových podílů.

číslo	konstrukce	navíc	nadstandard	podstandard	chybí
1	Základy			0,043	
9	Vnější obklady				0,004
16	Vytápění			0,042	
18	Bleskosvod				0,005
26	Ostatní				0,030
	součet	0,000	0,000	0,085	0,039

Opotřebení objektu:

Rok odhadu			2022
Rok kolaudace (začátku užívání)			1930
Stáří (rozdíl letopočtů)	S	roků	92
Doba dalšího trvání	T	roků	46
Předpokládaná životnost	Z	roků	138
Procento ročního opotřebení (=100%/Z)	Pr	%/r	0,7246
Opotřebení (= S*Pr)	O	%	66,66

3) Venkovní úprava

Výše uvedená venkovní úprava bude oceněna v rámci objektu skladu.

LV č. 124

- 1) Pozemky p.č. st.37, 153/2, 153/11, 1035/71
- 2) Vedlejší stavba skladu

Celkový popis nemovitostí:

Je umístěn v zadním traktu rodinného domu. Na pozemku p.č. 153/2 a p.č. 153/7 se nachází ještě jedna dřevěná stavba, ale je v dezolátním stavu před zborcením, tudíž nebude uvažováno při jejím ocenění. Jiné skutečnosti k ocenění nebyly zjištěny.

1) Pozemky p.č. st.37, 153/2, 153/11, 1035/71

		k.ú. Vraclávek			
Pozemek p.č.	St.37	o výměře	143	m ²	Zastavěná plocha
Pozemek p.č.	153/2	o výměře	678	m ²	Zahrada
Pozemek p.č.	153/11	o výměře	302	m ²	Zahrada
Pozemek p.č.	1035/71	o výměře	10	m ²	Vodní plocha

2) Vedlejší stavba skladu

Jedná se o nepodsklepenou stavbu, pravidelného půdorysu, celodřevěnou. Je zastřešen pultovým krovem. Další konstrukce a vybavení viz. tabulka.

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Popis
1	Základy	Bez základů
2	Obvodové stěny	Dřevěné jednostranně obíjené
3	Stropy	Nejsou
4	Střecha	Dřevěný
5	Krytina	Plechová
6	Klempířské konstrukce	Nejsou
7	Úpravy povrchů	Není
8	Schodiště	Neuvažuje se
9	Dveře	Dřevěné
10	Okna	Nejsou
11	Podlahy	Hlíněné
12	Elektroinstalace	Není



Objekt vedlejší stavby byl dle dostupných informací postaven v roce 1960.

Objemové parametry stavby

INP 8,65*5,74*2,55
obestavěný prostor

= 126,61 m³
= **126,61 m³**

Standardu posuzovaná stavba odpovídá s výjimkou následujících položek včetně jejich cenových podílů.

číslo	konstrukce	navíc	nadstandard	podstandard	chybí
1	Základy				0,083
3	Stropy				0,212
6	Klempířské konstrukce				0,016
10	Okna				0,014
12	Elektroinstalace				0,040
	součet	0,000	0,000	0,000	0,365

Opotřebení objektu:

Rok odhadu			2022
Rok kolaudace (začátku užívání)			1960
Stáří (rozdíl letopočtů)	S	roků	62
Doba dalšího trvání	T	roků	14
Předpokládaná životnost	Z	roků	76
Procento ročního opotřebení (=100%/Z)	Pr	%/r	1,3158
Opotřebení (= S*Pr)	O	%	81,58

II. OCENĚNÍ - zjištěná cena

Dle §1c, odst. 1) cit.vyhl.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

LV č. 126

1) Pozemky p.č. st.134, 153/7

dle § 3

Základní cena stavebního pozemku ve vyjmenovaném okrese Bruntál se vypočte podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$ZC_v \text{ pro okres Bruntál} - 588,00 \text{ Kč/m}^2$$

Označení znaku	Číslo znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O ₁	IV.	501 - 1000 obyvatel	0,65
O ₂	IV.	Ostatní obce	0,60
O ₃	VI.	Poloha obce – v ostatních případech	0,80
O ₄	II.	Technická infrastruktura v obci - elektřina, vodovod, kanalizace	0,85
O ₅	III.	Dopravní obslužnost obce - železniční nebo autobusová zastávka	0,90
O ₆	IV.	Občanská vybavenost v obci – omezená vybavenost	0,90

$$ZC = 126,31 \text{ Kč/m}^2$$

Tedy dle odst. 2) je cena 126,00 Kč/m²

dle § 4 odst. 1

$$ZCU = ZC \times I$$

$$\text{Kde } I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$$

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T _i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnickví vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Prodej podílu	-0,02
5	Ostatní neuvedené	I.	Energetická úspornost	-0,03
6	Povodňové riziko	II.	Zóna se středním nebezpečím výskytu záplav	0,80
7	Význam obce			1,00
8	Poloha obce			1,00
9	Občanská vybavenost obce			1,00

$$I_T = 0,800 \times 0,940$$

$$I_T = 0,752$$

Znaky č. 7 až 9 se neposuzují

Index omezujících vlivů pozemků: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu do 15% včetně, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Nestížené základové podmínky	0,00
4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$I_O = 1,000$

Index polohy pozemků: $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Druh a účel užití stavby	Ie.	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob.včetně	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	IV.	Části obce nesrostlé s obcí	-0,02
4	Možnost napojení na IS	II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	III.	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost obce	-0,05
6	Dopravní dostupnost	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
7	Hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná – znovu zprovoznění obchodu	0,01
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$I_P = 1,010 * 0,850$

$I_P = 0,859$

$I = 0,752 * 1,000 * 0,859$

$I = 0,646$

$ZCU = 126,00 * 0,646$

$ZCU = 81,40 \text{ Kč/m}^2$

Výpočet ceny pozemku:

p.č. st.134 $274 \text{ m}^2 * 81,40 \text{ Kč/m}^2 = 22.303,60 \text{ Kč}$

p.č. 153/7 $257 \text{ m}^2 * 81,40 \text{ Kč/m}^2 = 20.919,80 \text{ Kč}$

Celkem

43.223,40 Kč

2) Rodinný dům č.p.23 - § 10

Základní cena RD typu „D“ = 1.900,00 Kč/m³
 Základní cena budovy uvedená v příloze č.11 se násobí koeficienty K₄, K₅, K_i podle vzorce

$$ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i$$

kde

ZCU.....základní cena upravená

$$ZC.....základní cena podle přílohy č.11 = 1.900,00 \text{ Kč/m}^3 * 1,10$$

K₄.....koeficient vybavení stavby - $1 + (0,54 * n)$

$$= 1 + [0,54 * (1,852 * \text{SUM Cpn} + \text{SUM Cps} - \text{SUM Cpps} - 1,852 * \text{SUM Cpch})]$$

$$= 1 + [0,54 * (0,000 + 0,000 - 0,085 - 0,072)]$$

$$= 0,915 \text{ plně odpovídá stavu a vybavení}$$

K₅..... koeficient polohový podle přílohy č.20 = **0,800**

K_i.....koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41

$$= 2,531$$

Základní cena upravená:

$$2.090,00 * 0,915 * 0,800 * 2,531 = 3.872,13 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_N = ZCU * P_{mj} * (1 - o/100)$$

$$CS_N = 3.872,13 * 1415,91 * (1 - 66,66/100)$$

$$CS_N = 1.827.894,70 \text{ Kč}$$

$$CS = CS_N * pp$$

$$CS = CS_N * I_T * I_P$$

$$CS = 1.827.894,70 * 0,752 * 0,859$$

$$CS = \underline{1.180.761,48 \text{ Kč}}$$

3) Venkovní úprava - §18 odst.2)

$$\text{Výpočet: } 1.180.761,48 * 0,035 = \underline{41.326,65 \text{ Kč}}$$

REKAPITULACE – zjištěné ceny

1) Pozemky p.č. st. 134, 153/7	43223,40
2) Rodinný dům č.p. 23	1180761,48
3) Venkovní úprava	41326,65
Celkem	1265311,53

$$\text{podíl } 8155/100000 = 103.186,16 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno dle § 50 cit.vyhl.

$$103.190,00 \text{ Kč}$$

Zjištěná cena podílu na nemovitostech ke dni odhadu činí

$$\mathbf{103.190,00 \text{ Kč}}$$

LV č. 124

1) Pozemky p.č. st.37, 153/2, 153/11, 1035/71
dle § 3

Základní cena stavebního pozemku ve vyjmenovaném okrese Bruntál se vypočte podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$ZC_v \text{ pro okres Bruntál} \quad - \quad 588,00 \text{ Kč/m}^2$$

Označení znaku	Číslo znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O ₁	IV.	501 - 1000 obyvatel	0,65
O ₂	IV.	Ostatní obce	0,60
O ₃	VI.	Poloha obce – v ostatních případech	0,80
O ₄	II.	Technická infrastruktura v obci - elektřina, vodovod, kanalizace	0,85
O ₅	III.	Dopravní obslužnost obce - železniční nebo autobusová zastávka	0,90
O ₆	IV.	Občanská vybavenost v obci – omezená vybavenost	0,90

$$ZC = 126,31 \text{ Kč/m}^2$$

Tedy dle odst. 2) je cena 126,00 Kč/m²

dle § 4 odst. 1

$$ZCU = ZC \times I$$

$$\text{Kde } I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$$

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T _i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnictví vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Prodej podílu	-0,02
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	II.	Zóna se středním nebezpečím výskytu záplav	0,80
7	Význam obce			1,00
8	Poloha obce			1,00
9	Občanská vybavenost obce			1,00

$$I_T = 0,800 \times 0,970$$

$$I_T = 0,776$$

Znaky č. 7 až 9 se neposuzují

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

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T _i
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost terénu do 15% včetně, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Nestížené základové podmínky	0,00

4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$I_0 = 1,000$$

$$\text{Index polohy pozemků: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$$

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Druh a účel užití stavby	Ie.	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob.včetně	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	IV.	Části obce nesrostlé s obcí	-0,02
4	Možnost napojení na IS	II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	III.	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost obce	-0,05
6	Dopravní dostupnost	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
7	Hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$I_P = 1,010 * 0,840$$

$$I_P = 0,848$$

$$I = 0,776 * 1,000 * 0,848$$

$$I = 0,658$$

$$ZCU = 126,00 * 0,658$$

$$ZCU = 82,91 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet ceny pozemků:

$$\text{p.č. st.37} \quad 143 \text{ m}^2 * 82,91 \text{ Kč/m}^2 = 11.856,13 \text{ Kč}$$

$$\text{p.č. 153/2} \quad 678 \text{ m}^2 * 82,91 \text{ Kč/m}^2 = 56.212,98 \text{ Kč}$$

$$\text{p.č. 153/11} \quad 302 \text{ m}^2 * 82,91 \text{ Kč/m}^2 = 25.038,82 \text{ Kč}$$

Celkem

93.107,93 Kč

dle § 8 odst. 4

Základní cena stavebního pozemku ve vyjmenovaném okrese Bruntál se vypočte podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$ZC_v \text{ pro okres Bruntál} \quad - \quad 588,00 \text{ Kč/m}^2$$

Označení znaku	Číslo znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O ₁	IV.	501 - 1000 obyvatel	0,65
O ₂	IV.	Ostatní obce	0,60
O ₃	VI.	Poloha obce – v ostatních případech	0,80
O ₄	II.	Technická infrastruktura v obci - elektřina, vodovod, kanalizace	0,85
O ₅	III.	Dopravní obslužnost obce - železniční nebo autobusová zastávka	0,90

O ₆	IV.	Občanská vybavenost v obci – omezená vybavenost	0,90
----------------	-----	---	-------------

$$ZC = 126,31 \text{ Kč/m}^2$$

Tedy dle odst. 2) je cena 126,00 Kč/m²

$$\text{Výpočet: } 126,00 * 0,06 = 7,56 \text{ Kč/m}^2$$

Tedy dle odst. 5) je nejnižší cena 10,00 Kč/m²

Výpočet ceny pozemku:

$$\text{p.č. 1035/71} \quad 10 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ Kč/m}^2 = \underline{100,00 \text{ Kč}}$$

Pozemky celkem: 93.207,93 Kč

2) Vedlejší stavba skladu - § 16

$$\text{Základní cena vedlejší stavby typu „F“} = 970,00 \text{ Kč/m}^3$$

Základní cena budovy uvedená v příloze č.14 se násobí koeficienty K₄, K₅, K_i podle vzorce

$$ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i$$

kde

ZCU.....základní cena upravená

$$ZC.....základní cena podle přílohy č.14 = 970,00 \text{ Kč/m}^3$$

K₄.....koeficient vybavení stavby - $1 + (0,54 * n)$

$$= 1 + [0,54 * (1,852 * \text{SUM Cpn} + \text{SUM Cps} - \text{SUM Cpps} - 1,852 * \text{SUM Cpch})]$$

$$= 1 + [0,54 * (0,000 + 0,000 - 0,000 - 0,676)] = \mathbf{0,635 \text{ plně odpovídá stavu a vybavení}}$$

K₅..... koeficient polohový podle přílohy č.20 = **0,800**

K_i.....koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41
= **2,459**

Základní cena upravená:

$$970,00 * 0,635 * 0,800 * 2,459 = 1.211,70 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_N = ZCU * P_{mj} * (1 - o/100)$$

$$CS_N = 1.211,70 * 126,61 * (1 - 81,58/100)$$

$$CS_N = 28.228,05 \text{ Kč}$$

$$CS = CS_N * pp$$

$$CS = CS_N * I_T * I_P$$

$$CS = 28.228,05 * 0,776 * 0,848$$

$$CS = \underline{18.575,41 \text{ Kč}}$$

REKAPITULACE – zjištěné ceny

1) Pozemky p.č. st. 37, 153/2, 153/11, 1035/71	93207,93
2) Vedlejší stavba skladu	18575,41
Celkem	111783,34

$$\text{podíl } 8155/100000 = 9.115,93 \text{ Kč}$$

$$\text{zaokrouhleno dle § 50 cit.vyhl.} \quad 9.120,00 \text{ Kč}$$

$$\text{Zjištěná cena podílu na nemovitostech ke dni odhadu činí} \quad \mathbf{9.120,00 \text{ Kč}}$$

III. O C E N Ě N Í – obvyklá cena v místě a čase

Obvyklá cena majetku je definována v § 2 zákona č.151/1997 Sb., kde je konstatováno: „obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“.

V případě výše uvedených nemovitostí se při stanovení obvyklé ceny v místě a čase musí vycházet z již realizovaných prodaných nemovitostí.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

LV č. 126

Okres	Obec	Typ reality	zast.pl. v m ²	Cena	Za 1m ²
Bruntál	Třemešná	RD	133	3.200.000,-	24.060,-
Bruntál	Krasov	RD	79	2.300.000,-	29.114,-
Bruntál	Slezské Rudoltice	RD	100	1.900.000,-	19.000,-
Bruntál	Vysoká	RD	156	1.999.000,-	12.814,-
Bruntál	Valšov	RD	85	1.100.000,-	12.941,-

Průměrná cena za 1 m² ZP rodinného domu tedy činí 19.586,-Kč

U této ceny budou provedeny korekční úpravy vzhledem k poloze:

Průměrná cena m ² /Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	Přepočtená cena
19.586,-	0,95	0,97	1,00	0,98	0,85	1,00	1,05	0,90	14.208,-

Vysvětlivky indexů:

K1 – koeficient redukce na pramen ceny

K2 – koeficient úpravy na polohu objektu – okraj obce

K3 – koeficient úpravy na vybavení objektu –standart

K4 – koeficient úpravy dostupnost inženýrských sítí v obci – částečná

K5 – koeficient úpravy – právní vady – podílové vlastnictví, záplavové území

K6 – koeficient úpravy – příslušenství (standardní)

K7 – koeficient úpravy – pozemky ve funkčním celku

K8 – koeficient úpravy – stáří a rekonstrukce

Výpočet obvyklé ceny objektu RD :

$$\text{ZP } 196,00 \text{ m}^2 \times 14.208,-\text{Kč} = \underline{2.784.768,- \text{ Kč}}$$

Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb byla stanovena obvyklá cena v místě a čase výše uvedených nemovitostí na částku 2.800.000,00 Kč.

Podíl 8155/100000 = 228.340,00 Kč

LV č. 126

Okres	Obec	Typ reality	zast.pl. v m ²	Cena	Za 1m ²
Bruntál	Hošťálkovy	Pozemek	2951	4.574.050,-	1.550,-
Bruntál	Karlovice	Pozemek	2284	1.640.000,-	718,-
Bruntál	Dětrichov nad Bystřicí	Pozemek	1185	850.000,-	717,-
Bruntál	Lichnov	Pozemek	1500	1.899.000,-	1.266,-

Průměrná cena za 1 m² pozemku tedy činí 1.063,-Kč

U této ceny budou provedeny korekční úpravy vzhledem k poloze:

Průměrná cena m ² /Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Přepočtená cena
1.063,-	0,95	0,98	1,02	0,96	0,85	1,02	840,-

Vysvětlivky indexů:

K1 – koeficient redukce na pramen ceny

K2 – koeficient úpravy na polohu pozemku – okrajová část obce

K3 – koeficient úpravy na funkční celek – ano

K4 – koeficient úpravy dostupnost inženýrských sítí v obci - částečná

K5 – koeficient úpravy – právní vady – podílové vlastnictví, záplavové území

K6 – koeficient úpravy – využití dle ÚPD obce – k zástavbě

Výpočet obvyklé ceny pozemků:

$$\text{Celková výměra } 1133 \text{ m}^2 \times 840,-\text{Kč} = \underline{951.720,- \text{ Kč}}$$

Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb byla stanovena obvyklá cena v místě a čase výše uvedené nemovitosti na částku 950.000,00 Kč.

Podíl 8155/100000 = 77.473,00 Kč

IV. REKAPITULACE - závěrečná**LV č. 126****Zjištěná cena podílu na majetku: 103.190,00 Kč**

jednostotřítisícjedenstodevadesát korun českých

Obvyklá cena podílu na majetku: 228.340,00 Kč

dvěstědvacetosmtisícčtyřicet korun českých

LV č. 124**Zjištěná cena podílu na majetku: 9.120,00 Kč**

devět tisícjedenstodvacet korun českých

Obvyklá cena podílu na majetku: 77.473,00 Kč

sedmdesát sedmtisícčtyřistasedmdesát tři korun českých

Doložka dle ust. § 127a občanského soudního řádu:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu soudních znalců Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999 pod.č.j Spr. 2916/99. Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku.

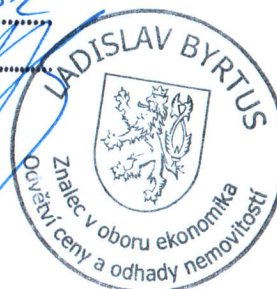
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999 č.j. Spr. 2916/99, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2859-33621/1/22 znaleckého deníku

Znalečné a náhradu nákladů (náhrada mzdy) účtují podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 10/22

Podpis znalce



V Lichnově dne 30.4.2022



Handwritten signature in blue ink.

