



*František Čuboň, znalec z oboru ekonomika – ceny a odhad nemovitosti,
jmenován rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 28.07.1976, č.j.:3334/76
bytem :792 01 Bruntál, Lomená ul. 199/15, IČO: 42981743 mobil :603569414.*

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 43/4894/2017

**o ceně pozemků par. č. 268 zast. plocha, jehož součástí je stavba č.p.
217/11 rod. dům, par. č. 269 zahrada v k.ú. Janušov
obec Rýmařov, okr. Bruntál.**



Objednatel znaleckého posudku:

JUDr. Jarmila Handlová, notářka v Bruntále, jako
soudní komisař
Sladovnická 274/16
792 01 Bruntál

Účel znaleckého posudku:

Určen usnesením č.j.: 22D 182/2015-572

Ocenění je 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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., **podle stavu ke dni 3.5.2017**

Znalecký posudek vypracoval:

František Čuboň
Lomená 199/15
792 01 Bruntál

Počet stran: 16 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Bruntále 9.5.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

o ceně pozemků par. č. 268 zast. plocha, jehož součástí je stavby č.p. 217/11 rod. dům, par. č. 269 zahrada v k.ú. Janušov obec Rýmařov, okr. Bruntál.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný domek

Adresa předmětu ocenění: Školní 217/11
795 01 Rýmařov

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Bruntál

Obec: Rýmařov

Katastrální území: Janušov

Počet obyvatel: 8 369

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **667,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

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 a katastrální území lázeňských míst typu D	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: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{458,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.5.2017 za přítomnosti Jana Piláta.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu
- kopie katastrální mapy
- prohlídka a měření na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

SJM Pilát Josef a Malá Lenka, 1/2
Pilát Josef, Školní 217/11, Janovice, 79342 Rýmařov
Malá Lenka, Josefodol 24, 58291 Světlá nad Sázavou

6. Dokumentace a skutečnost

Evidenční stav je shodný se stavem skutečným

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný objekt je umístěný v okrajové části obce Rýmařov - Janušov v lokalitě zastavěné smíšenou zástavbou.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům
2. Vodovodní přípojka
3. Kanalizace
4. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
5. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
6. Pozemky

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 nižší než nabídka	I	-0,06
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 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: Vlivy snižující cenu - Dlouhodobě nevyužívaná nemovitost s neupraveným okolím v lokalitě na okraji potoka v místech s průmyslovou zástavbou.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. 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
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod,	I	1,05

služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní)
služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,638}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,608}$$

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: Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	VI	-0,15
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
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: Vlivy snižující cenu - Nabídky výrazně převyšuje poptávku	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,420}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,268}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,255}$$

1. Rodinný dům

Zděný objekt provedený tradičním způsobem s dřevěným vázaným krovem s krytinou z pozinkovaného plechu a osinkocementových šablon. Schodiště je betonové, okna dvojité, dveře hladké a náplňové. rozvod studené i teplé vody, bojler na ohřev vody, částečné obklady, vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva. Podrobnosti o konstrukcích a vybavení jsou v části "Vybavení stavby,,". V podzemním podlaží jsou 2 kotelní, uhelní a sklepní prosory. V nadzemní části jsou 2 kuchyně a 6 obytných místností. Dále chodba, koupelna a 2x WC. Přístup do podkroví je vnitřním schodištěm, kde je obytná místnost a zbytek podkroví tvoří půda. Prohlídkou bylo zjištěno, že v opotřebovaném stavu jsou všechny prvky krátkodobé životnosti. Zřícená je část stropní a střešní konstrukce. Na základě uvedených skutečností je výpočet opotřebení analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
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:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
I.PP	9,53*19,20	=	182,98
I.NP	9,53*19,20	=	182,98
podkroví	4,30*8,00	=	34,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
I.PP	182,98 m ²	3,20 m
I.NP	182,98 m ²	3,00 m
podkroví	34,40 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
I.PP	(9,53*19,20)*(3,20)	=	585,52 m ³
I.NP	(9,53*19,20)*(3,00)	=	548,93 m ³
podkroví a střecha	(9,53*19,20*0,50)+(9,53*19,20*5,20)/2	=	567,23 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
I.PP	PP	585,52 m ³
I.NP	NP	548,93 m ³
podkroví a střecha	Z	567,23 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 701,68 m³

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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné betonové	S	100
4. Střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	jen z části	P	100
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
12. Dveře	hladké plné a náplňové	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	prkenný povrch	P	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	propan - butan	S	100
22. Kanalizace	z koupelny a WC, kuchyně	S	100
23. Vybavení kuchyně	běžný sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	5,40	100	0,46	2,48
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,20	100	0,46	1,01
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20

13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	P	2,10	100	0,46	0,97
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,26
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9026

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	5,40	100,00	0,46	2,48	2,75	105	150	70,00	1,9250
2. Zdivo	S	23,40	100,00	1,00	23,40	25,93	105	130	80,77	20,9437
3. Stropy	S	9,10	100,00	1,00	9,10	10,09	105	110	95,45	9,6309
4. Střecha	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,99	105	105	100,00	5,9900
5. Krytina	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,66	45	45	100,00	3,6600
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,89	45	45	100,00	0,8900
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,76	105	110	95,45	6,4524
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,10	105	105	100,00	3,1000
10. Vnitřní obklady	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,12	45	45	100,00	1,1200
11. Schody	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,55	105	110	95,45	2,4340
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,55	105	105	100,00	3,5500
13. Okna	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,65	105	105	100,00	5,6500
14. Podlahy obytných místností	P	2,10	100,00	0,46	0,97	1,07	105	105	100,00	1,0700
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,44	105	105	100,00	1,4400
16. Vytápění	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,87	45	45	100,00	5,8700
17. Elektroinstalace	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,65	45	45	100,00	4,6500
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,66	45	45	100,00	0,6600
19. Rozvod vody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,21	45	45	100,00	3,2100
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,88	45	45	100,00	1,8800
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,55	45	45	100,00	0,5500
22. Kanalizace	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,99	45	45	100,00	2,9900
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,55	45	45	100,00	0,5500
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,76	45	45	100,00	4,7600
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	45	45	100,00	0,3300
Opotřebení:									93,3 %	

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: 1 701,68 m³ * 4 532,71 Kč/m³

Koeficient opotřebení: (1- 93,3 % /100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

=	2 130,-
*	1,0900
*	0,9026
*	1,0000
*	2,1630
=	4 532,71
=	7 713 221,95 Kč
*	0,067
=	516 785,87 Kč
*	0,255
=	131 780,40 Kč
=	131 780,40 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

2. Vodovodní přípojka

Napojení objektu na vodovod.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

2222

Délka:

14,20 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 14,20 m * 798,66 Kč/m

=	340,-
*	1,0000
*	2,3490
=	798,66
=	11 340,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 50 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,700
=	7 938,68 Kč
*	0,255
=	2 024,36 Kč

Vodovodní přípojka - zjištěná cena

= **2 024,36 Kč**

3. Kanalizace

Kanalizační přípojka.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

2223

Délka: 14,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 757,66
Plná cena: 14,50 m * 2 757,66 Kč/m	=	39 986,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 50 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$ *

0,700

Nákladová cena stavby CS_N = **27 990,25 Kč**

Koeficient pp *

0,255

Cena stavby CS = **7 137,51 Kč**

Kanalizace - zjištěná cena = **7 137,51 Kč**

4. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra: 24,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 057,05
Plná cena: 24,00 m ² * 1 057,05 Kč/m ²	=	25 369,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 40 = 87,5 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ *

0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **3 805,38 Kč**

Koeficient pp *

0,255

Cena stavby CS = **970,37 Kč**

Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena = **970,37 Kč**

5. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.2. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 406,05
Plná cena: 1,00 ks * 3 406,05 Kč/ks	=	3 406,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 40 = 87,5 \%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	510,91 Kč
Koeficient pp	*	0,255
Cena stavby CS	=	130,28 Kč

Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	=	130,28 Kč
--	---	------------------

6. Pozemky

Zastavěný pozemek s pozemkem vedeným jako zahrada

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,608$

Index polohy pozemku $I_P = 0,420$

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: Ochranné pásmo	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Jiné vlivy nebyly zjištěny	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,608 * 0,970 * 0,420 = 0,248$$

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	458,-	0,248		113,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha	268	390,00	113,58	44 296,20
§ 4 odst. 1	zahrada	269	339,00	113,58	38 503,62
Stavební pozemky celkem			729,00		82 799,82

Pozemky - zjištěná cena = **82 799,82 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Rodinný dům	131 780,40 Kč
2. Vodovodní přípojka	2 024,40 Kč
3. Kanalizace	7 137,50 Kč
4. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek	970,40 Kč
5. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	130,30 Kč
6. Pozemky	82 799,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **224 842,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **224 840,- Kč**

slovy: Dvěstědvacetčtyřtisíc osm set čtyřicet Kč

D. Obvyklá cena pozemku par. č. 268 zast. plocha, jehož součástí je stavby č.p. 217/11 rod.dům, par. č. 269 zahrada v k.ú. Janušov obec Rýmařov, okr. Bruntál.

§ 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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

trhu 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.“

V souladu s výše uvedeným bylo provedeno cenové porovnání obdobných nabízených a prodaných rodinných domků v dané lokalitě. Vzhledem k tomu, že úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu k období srpna až září 2014, je pro porovnání použito cenové úrovně nabízených a realizovaných případů převodů nemovitostí v tomto časovém období.

1. Prodej rodinného domu 295 m² Okružní, Rýmařov 2 899 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům s komerčními prostory v obci Rýmařov, okres Bruntál. Dům je sestaven z obytné jednotky o velikosti 4+1 s možností vybudovat z půdních prostorů další obytnou část. Ve spodní části domu se nachází vinárna cca pro 45 osob, archivní sklep, kuchyně. Dům prošel před několika lety částečnou rekonstrukcí. K domu náleží pěkná zahrada o velikosti 501 m² s venkovním posezením. Vytápění a ohřev vody je zde plynovým kotlem, voda obecní i vlastní studna, odpady svedeny do kanalizace. V případě zájmu o tuto nemovitost Vám rádi a efektivně pomůžeme s financováním. Doporučujeme.

Celková cena: 2 899 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Náklady na bydlení: 0.00

ID zakázky: 62202

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 250 m²

Užitná plocha: 295 m²

Plocha podlahová: 295 m²

Plocha pozemku: 751 m²

Plocha zahrady: 501 m²

Sklep: 80 m²

Parkování: 1

Garáž: 1

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet, Satelit

Elektřina: 230V, 400V

Doprava: Vlák, Autobus

Komunikace: Betonová

Bezbariérový:

2. prodej vily 441 m² Rýmařov, okres Bruntál 1 900 000 Kč

Prodej prvorepublikové rodinné vily 6+1, zastavěná plocha 441 m², balkon, terasa, sklep, dvě garáže, zahrada 477 m², obec Rýmařov, okr. Bruntál. Nabízíme k prodeji prvorepublikovou

rodinnou vilu z roku 1939, zastavěná plocha domu a nádvoří 441 m². Dům má tři podlaží. V prvním podzemním podlaží sklep, kde je umístěn plynový teplovodní kotel a současně i kotel na pevná paliva, ve sklepe sprchový kout a WC. V prvním nadzemní podlaží vstup do objektu, chodba, kuchyně a dva samostatné pokoje. Pánský pokoj vybaven původními vestavěnými skříněmi a nábytkem. Dále koupelna a samostatné WC. V přízemí domu dále velká hala se samostatným vstupem z ulice, zařízena jako posilovna, tělocvična. Vstup do druhého nadzemního podlaží schodištěm z chodby domu. V prvním patře čtyři pokoje, koupelna a samostatné WC, dále balkon a vstup na půdu domu. Za domem oplocená zahrada o výměře 477 m² s garáží, druhá garáž stojí samostatně vedle pozemku. Dům je napojen na obecní kanalizaci a obecní vodovod, topení v domě zajištěno plynovým teplovodním kotlem, možnost využití i kotle na pevná paliva. Technologie stavby cihla, dům je v dobrém stavu bez vážných stavebních závad, dům je suchý bez vlhkosti. Bez právních vad, ihned k nastěhování. Zakázka č. 61529.

Celková cena: 1 900 000 Kč za nemovitost, + provize RK

Poznámka k ceně: bez provize RK

ID zakázky: 61529

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 3 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 441 m²

Užitná plocha: 441 m²

Plocha pozemku: 918 m²

Sklep:

Parkování:

Garáž:

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V, 400V

Doprava: Vlák, MHD, Autobus

3. Prodej rodinného domu 240 m² U Potoka, Rýmařov

1 099 000 Kč

Prodej rodinného domu o velikosti 6+1 v klidné části obce Rýmařov. V I.NP se nachází vstupní veranda, prostorná chodba, schodiště, bytová jednotka 2+KK s vlastní koupelnou se sprchovým koutem, WC, kuchyňským koutem. Dále je zde místnost v současné době využívaná jako odkládací pokoj, kde je podlahové vytápění. Ve II.NP je bytová jednotka 3+1 - prostorná kuchyně, obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice, koupelna s vanou, WC a sprchovým koutem, terasa. Dům čerpá vodu z řádu, odpady svedeny do kanalizace. Vytápění ústřední na tuhá paliva nebo ústřední plynové. K domu náleží pozemek o velikosti 300m². Financování nemovitostí zajišťujeme vlastním partnerem bez poplatku.

Celková cena: 1 099 000 Kč za nemovitost

ID zakázky: 81825

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 120 m²
 Užitná plocha: 240 m²
 Plocha podlahová: 160 m²
 Plocha pozemku: 350 m²
 Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
 Topení: Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
 Odpad: Veřejná kanalizace
 Elektřina: 400V
 Doprava: Vlaková, Silniční, Autobus

Cena nemovitosti porovnáním cen na trhu

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{pozemku}$	$K_{vybav.a\ stavu}$	K_{RK}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Rodinný domek č. 1				2 899 000,- Kč	295,00 m ²
0,65	1,0	0,20	0,90	1 149,77 Kč	1,0
Rodinný domek č. 2				1 900 000,- Kč	441,00 m ²
0,65	1,0	0,25	0,90	630,10 Kč	1,0
Rodinný domek č. 3				1 099 000,- Kč	240,00 m ²
0,65	1,0	0,25	0,90	669,70 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časovy} \times K_{vybav.} \times K_{RK})$

Minimální jednotková cena za m²: 669,70 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\square (JC \times V) / \square V$): 816,52 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 1 149,77 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 817,00 Kč
 Množství: $\times$ 300,00 m²
Porovnávací hodnota: $=$ **245 100,00 Kč**

Závěr

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem k poloze, celkovému technickému stavu objektu, úrovni jeho vybavení a podle názoru znalce je, ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., cena pozemku par. č. 268 zast. plocha, jehož součástí je stavby č.p. 217/11 rod. dům a par. č. 269 zahrada v k.ú. Janušov obec Rýmařov, okr. Bruntál obvyklou cenou a činí.

zaokr. 245 000Kč

Slovy : dvěsetčtyřicetpěttisíc Kč

V Bruntále 6.5.2017

František Čuboň
Lomená 199/15
792 01 Bruntál

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 28.7.1976, pod č.j.Spr.3334/76 byl jmenován znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 43/4894/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 43/2017.

Fotodokumentace

