# Znalecký posudek

č. 272-37/2016

o ceně nemovité věci:

jednotky č. 762/3, bytu, v budově č. p. 762 (bytový dům), na ulici U Zdravotního střediska v obci a k. ú. Hovorany (kód 646377), na LV 3200, včetně spoluvlastnického podílu 3198/37707 na společných částech budovy č. p. 762 (LV 3199) včetně vybavení a příslušenství a spoluvlastnického podílu 3198/37707 na pozemku p. č. st. 360/27 (LV 3199) včetně součástí a příslušenství, vše v k. ú. Hovorany (kód 646307) a obci Hovorany

Vlastník nemovité věci – bytové jednotky č. 762/3:
Obec Hovorany, č. p. 45, 696 12 Hovorany



**Účel posudku:** stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovité věci

**Objednatel posudku**: Obec Hovorany, č. p. 45, 696 12 Hovorany

**Posudek vypracoval**: Ing. Jitka Koluchová, znalec, bytem Martina Benky 13, 695 01 Hodonín

Datum místního šetření: 25. 10. 2016

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 25. 10. 2016

Zvláštní požadavky objednatele: nejsou

V Hodoníně dne 12. 11. 2016

Tento znalecký posudek obsahuje 17 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

## 1. Nález

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku:

1.1.1 Informace o jednotce č. 762/3, bytu, ze dne 7. 11. 2016, LV 3200 z www.cuzk.cz
Vlastník: Obec Hovorany, č. p. 45, 696 12 Hovorany
Nemovitosti:
Jednotky: č. 762/3, byt, podíl na společných částech domu a pozemku 3198/37707
V budově Hovorany, č. p. 762 bytový dům,
Způsob ochrany nemovitosti: nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
Omezení vlastnického práva: nejsou evidována žádná omezení
Jiné zápisy: nejsou evidovány žádné jiné zápisy

1.1.2 Informace o stavbě č. p. 762, ze dne 7. 11. 2016, LV 3199, z www.cuzk.cz
Vlastník: Obec Hovorany, č. p. 45, 696 12 Hovorany, podíl na společných částech domu 6473/37707 a seznam dalších vlastníků jednotek
Nemovitosti: stavba č. p. 762 na pozemku p. č. 360/27
Jednotky: č. 762/1, 762/2, 762/3, 762/4, 762/5, 762/6, 762/7
V budově Hovorany, č. p. 762 bytový dům,
Způsob ochrany nemovitosti: nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
Omezení vlastnického práva: nejsou evidována žádná omezení (viz příslušná jednotka)
Jiné zápisy: nejsou evidovány žádné jiné zápisy (viz příslušná jednotka) – vlastnictví jednotek

1.1.3 Informace o pozemku p. č. st. 360/27, ze dne 7. 11. 2016, LV 3199 z www.cuzk.cz
Vlastník: Obec Hovorany, č. p. 45, 696 12 Hovorany, podíl na společných částech domu a pozemku – 3198/37707 a seznam dalších vlastníků jednotek
Nemovitosti:
Pozemky: parcela č. st. 360/27 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 209 $m^2$. Na pozemku stojí stavba: Hodonín, č. p. 762, bytový dům
Způsob ochrany nemovitosti: nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
Seznam BPEJ: parcela nemá evidované BPEJ
Omezení vlastnického práva: bez zápisu (viz příslušná jednotka)
Jiné zápisy: bez zápisu (viz příslušná jednotka) – vlastnictví jednotek,

1.1.4 Kopie katastrální mapy ze dne 7. 11. 2016 z www.cuzk.cz

1.1.5 Prohlášení vlastníka § 4 zákona č. 72/1994 ve znění zákona č. 103/2000 Sb. ze dne 12. 10. 2007. Právní účinky vkladu vznikly dnem 19. 3. 2008.

1.1.6 Znalecký posudek č. 5235 ze dne 29. 7. 2008 vyhotovený Ing. Bronislavem Bubílkem

1.1.7 Projektová dokumentace – půdorys II. a III. NP a půdorys I. NP, z ledna 1975, (STAVOPROJEKTA, okresní středisko Hodonín)

1.1.8 Potvrzení o povolení užívání stavby: bytového domu č. p. 762 na parcele č. 360/27 v k. ú. Hovorany, vydané stavebním úřadem Městského úřadu Kyjov, dne 16. 6. 2000, pro zápis do katastru nemovitostí.

1.1.9 Rozhodnutí o udělení čísla popisného, ze dne 11. 9. 2006, vydané Obecním úřadem Hovorany.

1.1.10 Výsledky místního šetření, ze dne 10. 10. 2016, za účasti zástupce Obce Hovorany, pana starosty, Ing. Josefa Grmolce.

1.1.11 Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb. .

### 1.2 Popis oceňovaného objektu

Předmětem ocenění je jednotka č. 762/3, byt, která se nachází v bytovém domě č. p. 762, ve II. nadzemním podlaží. Bytový dům se nachází na pozemku p. č. KN 360/27, v k. ú. Hovorany a obci Hovorany.

Hovorany jsou obec s 2 099 obyvateli. Nachází se na jižní Moravě, 46 km jihovýchodně od Brna a 11 km jihozápadně od města Kyjov, podél silnice č. 422 Kyjov – Čejč. Patří do dřívějšího okresu Hodonín, příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Kyjov. V katastru obce je převážně orná půda, vinohrady, ovocné sady a lesní porost. Na severovýchod od obce se nachází přírodní rezervace Hovoranské louky, podél východního okraje obce protéká Hovoranský potok, který zásobuje místní rybník.

V obci je základní síť obchodů a služeb, obecní úřad, škola, mateřská škola, knihovna, pošta, praktický lékař, stomatolog. Ze sportovních zařízení jsou to tělocvična, sportovní hřiště a stadion.

Bytový dům se nachází v jihozápadní části obce Hovorany, v klidné části obce, u místní komunikace, na ulici U Zdravotního střediska. Čelní průčelí je orientováno na severozápad, zadní na jihovýchod.

Ostatní zástavba v blízkém okolí je tvořena bytovým domem a budovou občanské vybavenosti a rodinnými domy. Docházková vzdálenost do centra obce (obecní úřad) je cca 1 200 m. Vzdálenost k autobusové zastávce MHD cca 280 m. Hovorany jsou součástí integrovaného dopravního systému. Železniční doprava v obci není. Vzdálenost do spádového města Kyjova je cca 11 km. Parkovací možnosti jsou omezené, na místních komunikacích a parkovišti v okolí domu.
Dům je napojen přípojkou na veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní síť, vedení nízkého napětí.
Dispozice domu
Bytový dům je zděný a je užíván pouze k bytovým účelům, je zde 7 bytových jednotek. Má tři nadzemní podlaží. Výtah v domě není.
V I. nadzemním podlaží jsou společné prostory bytového domu – hlavní vstup, chodba včetně schodiště, prádelna, sušárna, kolárna, kotelna, dále jedna bytová jednotka a sklepní místnosti příslušející k jednotlivým bytům. Do prostoru kolárny a kotelny je samostatný vstup do budovy umístěný na severovýchodní straně budovy. Ve II. až III. nadzemním podlaží jsou vždy tři byty na podlaží a společné prostory – schodiště a chodba.
Konstrukce a vybavení domu
Stavba byla uvedena do užívání v roce 1976. Jedná se o bytový dům netypový provedený tradiční cihelnou technologií.
Svislé konstrukce jsou zděné, tloušťky 0,375 m, stropy jsou prefabrikované s rovným podhledem. Vnitřní schodiště je jednoramenné betonové s povrchem z PVC. Střecha plochá s živičnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítka je z břízolitu, sokl je obložen keramickým obkladem. Na společných chodbách v I. nadzemním podlaží je podlaha z keramické dlažby, ve II. a III. nadzemním podlaží je podlaha z teracové dlažby. Ve sklepích je podlaha betonová, s cementovým potěrem. Okna na chodbách a v bytových jednotkách jsou plastová, okna ze společných prostor a sklepů v I. nadzemním podlaží jsou kovová jednoduchá. Vstupní dveře jsou plastové, částečně prosklené. V budově je proveden rozvod studené a teplé vody. Elektroinstalace je světelná s pojistkami. Vytápění centrální, plynovým kotlem. Ohřev TUV je zajištěn bojlery umístěnými v každé bytové jednotce. Dům je opatřen bleskosvodem. Kanalizace je provedena z prádelny, kuchyní, koupelen a WC.
Zvláštní vybavení není.
Společné části budovy (dle prohlášení vlastníka, § 4 zákona č. 72/1994 ve znění zákona č. 103/2000 Sb. ze dne 12. 10. 2007)
Základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, b) střecha, c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce, d) vchod, e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, f) chodby, g) rozvody vody, odpadů, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace, h) komíny i) společné technické zařízení (sušáky na prádlo mimo dům), j) společná zařízení a rozvody kabelové televize.
Společné prostory v domě (dle prohlášení vlastníka, § 4 zákona č. 72/1994 ve znění zákona č. 103/2000 Sb. ze dne 12. 10. 2007)
I. nadzemní podlaží: chodba a schodiště 01, chodba 02, prádelna 03, sušárna 04, chodba 05, sklad 06, kotelna, II. nadzemní podlaží: chodba a schodiště 08, III. nadzemní podlaží: chodba a schodiště 09

## 2. POSUDEK

### Část A – ocenění podle cenového přepisu

a to: zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb.. Administrativní cena v tomto posudku slouží pouze jako jeden z podkladů pro stanovení ceny obvyklé. Nelze ji využít k jiným účelům.

**Ocenění bytu porovnávacím způsobem § 38**

Budova, v níž je oceňovaný byt umístěn, nesplňuje podmínky rodinného domu dle § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.. Jedná o budovu s využitím pro bydlení (vícebytovou, typovou, typ J).
Cena jednotky, kterou je byt v budově typu J a K z přílohy č. 8 vyhlášky, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí podle § 38 vyhlášky. Takto zjištěná cena zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí. Spoluvlastnický podíl na stavebním pozemku p. č. KN 360/27 se ocení samostatně.

## 2.1. Byt č. 762/3 v domě č. p. 762

### *2.1.1 Popis*

***Umístění bytu v domě:***

Oceňovaný byt 1 obytná místnost s kuchyňským koutem umístěným v nice v předsíni a koupelnou s WC se nachází ve II. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 762. Při výstupu po schodišti se jedná o prostřední byt. Obytná místnost je orientována na jihovýchod.

***Dispozice bytu:***

Vstup do bytu je dveřmi umístěnými na chodbě, po pravé straně schodiště. Za dveřmi se nachází předsíň. Po levé straně předsíně se nachází vstup do koupelny s WC, po pravé straně jsou vestavěné skříně. Předsíň se stáčí doleva, zde se po pravé straně nachází dveře vedoucí do obytné místnosti s oknem orientovaným na jihovýchod, do ulice a vlevo je vstup do kuchyňského koutu. Kuchyňský kout ani místnost koupelny s WC nemají přímé osvětlení.

***Vybavení místností:***

| | |
|---|---|
| Kuchyňský kout: | kuchyňská linka s mycím dřezem, elektrický sporák (sklokeramická deska), otopné těleso |
| Obytná místnost 1: | otopné těleso |
| Koupelna s WC: | sprchový kout, umyvadlo, záchodová mísa splachovací, elektrický bojler |

***Popis konstrukcí v bytě***

| | |
|---|---|
| *Vnitřní úprava stěn:* | |
| Obytná místnost: | omítky |
| Koupelna s WC: | keramický obklad ve sprchovém koutě a za umyvadlem |
| Kuchyňský kout: | omítky a keramický obklad za kuchyňskou linkou |
| Předsíň a chodba: | omítky |
| *Úpravy stropů:* | obklad polystyrénovými čtverci |
| *Podlahy:* | |
| Obytná místnost: | dřevěné vlýsky |
| Kuchyně, předsíň: | PVC |
| Koupelna s WC: | keramická dlažba |
| *Okno:* | plastové |
| *Dveře vnitřní:* | hladké plné nebo částečně prosklené |
| *Vytápění:* | ústřední (kotelna v domě) |
| *Rozvod vody*: | studená a teplá |
| *Elektřina:* | světelná elektroinstalace |

Zjištěné závady: chybí odsávač par v kuchyňském koutě. Jedná se o byt se zanedbanou údržbou.
Příslušenství bytové jednotky: sklepní místnost v I. podzemním podlaží
V bytě není nadstandardní vybavení. Bytová jednotka ani spoluvlastnický podíl nejsou zatíženy věcným břemenem.

***Podíl bytové jednotky na společných částech domu:*** 3198/37707

### *2.1.2 Výměry pro ocenění:*

Výměry byly zjištěny měřením a pro výpočet upraveny dle přílohy č. 1 vyhlášky.

| název místnosti | podlahová plocha v $m^2$ | koef. vzorce | podlahová plocha po úpravě $m^2$ |
|---|---|---|---|
| obytná místnost 1 | 15,50 | 1,00 | 15,50 |
| kuchyň | 4,64 | 1,00 | 4,64 |
| koupelna s WC | 2,77 | 1,00 | 2,77 |
| předsíň | 6,29 | 1,00 | 6,29 |
| **celkem** | **29,20** | | **29,20** |
| sklepní místnost | 2,62 | 0,80 | 2,10 |
| **podlahová plocha celkem** | **31,82** | | **31,30** |

Poznámka: jelikož sklepní místnost nebyla znalci zpřístupněna, je její výměra převzata z dokumentu „Prohlášení vlastníka".

## *2.2 Pozemky § 3*

Přehled pozemků: Katastrální území Hovorany, pozemek p. č. st. 360/27
Město Hodonín nemá, ke dni ocenění, platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

## *2.2.1 Ocenění stavebního pozemku p. č. 360/27 o výměře 209 m² - §3*

**Cena stavebního pozemku podle § 4, odst. (1) a přílohy č. 3 vyhlášky**

| | | |
|---|---|---|
| Hovorany | | |
| Malý lexikon obcí ČR 2015 | Počet obyvatel obce | 2 099 |
| Kraj | | Jihomorav. |
| Zákl. cena staveb. pozemku vyjm. obcí, okresů, obl., příl.č. 2, tab.1 | Hodonín Kč/m2 | 1350 |

**Úprava zákl. cen staveb. pozemků obcí nevyjmenovaných dle tab. č. 2, přílohy č. 2 vyhlášky**

| Znak | Název znaku | Pásmo | Popis pásma | Hodnota Oi |
|---|---|---|---|---|
| O1 | Velikost obce podle počtu obyvatel | II. | 2001-5000 | 0,80 |
| O2 | Hospodářsko-správní význam obce | IV. | Ostatní obce | 0,60 |
| O3 | Poloha obce | VI. | Ostatní případy | 0,80 |
| O4 | Technická infrastruktura v obci | I. | Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn | 1,00 |
| O5 | Dopravní obslužnost obce | III. | Autobus. zastávka | 0,90 |
| O6 | Občanská vybavenost v obci | II. | Rozšířená vybavenost | 0,98 |
| Zákl. cena: ZC = ZCvxO1xO2xO3xO4xO5xO6 | | | | 457,00 |

**Index trhu: IT - příloha č. 3, tabulka č. 1**

| Znak č. | Název znaku | Pásmo | Popis pásma | Hodnota Pi |
|---|---|---|---|---|
| P1 | Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi | II. | Nabídka odpovídá poptávce | 0,00 |
| P2 | Vlastnické vztahy | V. | Pozemek s nemovitou stavbou (spoluvlastnický podíl) | 0,00 |
| P3 | Změny v okolí | II. | Bez vlivu | 0,00 |
| P4 | Vliv právních vztahů na prodejnost | II. | Bez vlivu | 0,00 |
| P5 | Ostatní neuvedené | II. | Bez vlivu | 0,00 |
| | | | | 0,00 |
| P6 | Povodňová rizika | IV. | Zóna se zanedbatel. nebezp. výskytu záplav | 1,00 |
| Index trhu: IT = P5x(1 + ∑ P1-4) | | | | **1,000** |

**Index omezujících vlivů pozemku: Io - příloha č. 3, tabulka č. 2**

| Znak.č. | Název znaku | Pásmo | Popis pásma | **Hodnota Pi** |
|---|---|---|---|---|
| P1 | Geometrický tvar a velikost pozemku | II. | Tvar bez vlivu jeho využití | 0,00 |
| P2 | Svažitost pozemku a expozice | IV. | Svažitost je do 15% | 0,00 |
| P3 | Ztížené základové podmínky | III. | Neztížené základové podmínky | 0,00 |
| P4 | Ochranná pásma | I. | Mimo chráněná pásma | 0,00 |
| P5 | Omezení užívání pozemku | I. | Bez omezení užívání | 0,00 |
| P6 | Ostatní neuvedené | II. | Bez vlivu | 0,00 |
| Index omezujících vlivů na pozemek: Io = 1 + ΣP1-6 | | | | **1,000** |

**Index polohy pro pozemky.: Ip - příloha č. 3, tabulka č. 3**

| Znak č. | Název znaku | Pásmo | Popis pásma | Hodnota Pi |
|---|---|---|---|---|
| P1 | Druh a účel užití stavby | I. | Rezidenční stavba | 1,00 |
| P2 | Převažující zástavba v okolí | I. | Rezidenční zástavba | 0,04 |
| P3 | Poloha pozemku v obci | III. | Okrajová část obce | -0,05 |
| P4 | Možnost napojení pozemku na inž. sítě | I. | Pozemek lze napojit na veškeré IS v obci | 0,00 |
| P5 | Občanská vybavenost v okolí pozemku | I. | Občanská vybavenost je dostupná | 0,00 |
| P6 | Dopravní dostupnost k pozemku | V. | Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné park. Možnosti | 0,00 |
| P7 | Osobní hromadná doprava | II. | Zastávka od 201m do 1000m | -0,03 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| P8 | Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti | II. | Bez možnosti komerčního využití stavby | 0,00 |
| P9 | Obyvatelstvo | II. | Bezproblémové okolí | 0,00 |
| P10 | Nezaměstnanost | I. | Vyšší než je průměr v kraji | -0,01 |
| P11 | Vlivy ostatní neuvedené | II. | Bez dalších vlivů | 0,00 |
| Index polohy: IP = P1 x (1 +∑ $P2_{-11}$) | | | | **0,950** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Index cenového porovnání I** dle § 4, odst. 1: I = IT x IO x IP | | | | **0,950** |
| **Základní cena upravená**: ZCU = ZC x **I** | | | Kč/m2 | **434,15** |
| **Výměra pozemku:** | | | m2 | **209,00** |
| **Cena pozemku:** | | | Kč | **90 737,35** |
| **Zaokrouhleno dle § 50** | | | **Kč** | **90 740,00** |

Cena pozemku p. č. st. 360/27 o výměře 209$m^2$ ke dni odhadu činí 90 740 Kč.

## *2.3 Ocenění bytu*

### 2.3.1 Ocenění jednotky porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 27 a 3 vyhlášky

| | | |
|---|---|---|
| Hovorany | | |
| Malý lexikon obcí ČR 2015 | Počet obyvatel obce | 2099 |
| Kraj | | Jihomorav. |
| Základní cena příloha č. 27, tab. 1: ZC | Kč/$m^2$ | 17706 |

**Index trhu: IT - příloha č. 3, tabulka č. 1**

| Znak č. | Název znaku | Pásmo | Popis pásma | Hodnota Ti |
|---|---|---|---|---|
| P1 | Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi | II. | Poptávka odpovídá nabídce | 0,00 |
| P2 | Vlastnické vztahy | V. | Jednotka se spoluvlastnickým pdílem na pozemku | 0,00 |
| P3 | Změny v okolí | II. | Bez vlivu | 0,00 |
| P4 | Vliv právních vztahů na prodejnost | II. | Bez vlivu | 0,00 |
| P5 | Ostatní neuvedené | II. | Bez vlivu | 0,00 |
| P6 | Povodňová rizika | IV. | Zóna se zanedbatelným nebezpečím | 1,00 |
| Index trhu: IT = P6 x (1 + ∑ P1-5) | | | | **1,000** |

**Index polohy pro pozemky zastavěné: Ip - příloha č. 3, tabulka č. 3**

| Znak č. | Název znaku | Pásmo | Popis pásma | Hodnota Pi |
|---|---|---|---|---|
| P1 | Druh a účel užití stavby | I. | Bytový dům | 1,00 |
| P2 | Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP | I. | Rezidenční zástavba | 0,04 |
| P3 | Poloha pozemku v obci | III. | Okrajová část obce | -0,05 |
| P4 | Možnost napojení na inženýrské sítě v obci | I. | Pozemek lze napojit na všechny sítě | 0,00 |
| P5 | Občanská vybavenost v okolí pozemku | I. | Dostupná občanská vybavenost | 0,00 |
| P6 | Dopravní dostupnost | V. | Zpevněná komunikace, špatné park. podm. | 0,00 |
| P7 | Hromadná doprava | II. | Zastávka od 201m do 1000m | -0,03 |
| P8 | Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti | II. | Bez možnosti | 0,00 |
| P9 | Obyvatelstvo | II. | Bezproblémové okolí | 0,00 |
| P10 | Nezaměstnanost | I. | Vyšší jak průměr v kraji | -0,01 |
| P11 | Vlivy neuvedené | II. | Bez dalších vlivů | 0,00 |
| Index polohy: IP = P1 x (1 +∑ P2 - 11) | | | | **0,950** |

**Index konstrukce a vybavení: Iv - příloha č. 27, tabulka č. 2**

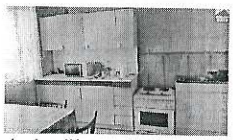
| Znak č. | Název znaku | Pásmo | Popis pásma | Hodnota Vi |
|---|---|---|---|---|
| V1 | Typ stavby | IV. | Budova zděná | 0,10 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| V2 | Společné části domu | II. | Prádelna, sušárna, kolárna | 0,00 |
| V3 | Příslušenství domu | II. | Bez dopadu na cenu bytu | 0,00 |
| V4 | Umístění bytu v domě | II. | II.NP bez výtahu | 0,00 |
| V5 | Orientace obyt. místností ke světovým stranám | II. | JV - částečný výhled | 0,00 |
| V6 | Základní příslušenství bytu | III. | Přísluš. úplné - standardní provedení | 0,00 |
| V7 | Další vybavení bytu a prostory užívané s bytem | II. | Standardní - sklepní místnost | -0,01 |
| V8 | Vytápění bytu | III. | Ústřední | 0,00 |
| V9 | Kritérium jinde neuvedené | III. | Bez vlivu na cenu | 0,00 |
| | | | | 0,09 |
| V10 | Stavebně-technický stav | III. | Byt se zanedbanou údržbou | 0,85 |
| s | s = 1 - 0,005 x y | | 40 | 0,800 |
| Index konstrukce a vybavení: Iv = (1 + V1-9) x V10 | | | | **0,741** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Základní cena upravená**: ZCU = ZC x Iv | | | Kč/m2 | **13 120,15** |
| Podlahová plocha: PP | | | **m2** | **31,30** |
| **Cena bytu** ( vč. ev. příslušenství) bez pozemku: CBp = PPxZCUxITxIP | | | **Kč** | **390 127,66** |
| **Cena příslušného podílu jednotky na pozemku: pCP1** | | | **Kč** | **7 695,83** |
| **Cena jednotky: CJP = Σ CB1-n + pCP** | | | **Kč** | **397 823,49** |
| **Zaokrouhleno dle § 50** | | | **Kč** | **397 820,00** |

Cena bytu č. 762/3 včetně spoluvlastnického podílu 3198/37707 na společných částech budovy, vybavení a příslušenství a spoluvlastnického podílu 3198/37707 na stavebním pozemku p. č. KN 360/27 včetně součástí a příslušenství, ke dni ocenění, činí **397 820,-Kč**

## Část B - Stanovení ceny obvyklé
## Zjištění ceny porovnávací metodou



1. Lužice, 1+1, podlahová plocha 35 $m^2$

Byt v družstevním vlastnictví, ve III. NP třípodlažního bytového domu (zděný). Dům se nachází v klidné lokalitě. Dům je starší, v původním stavu. Byt je v původním stavu – nutná rekonstrukce. Dispozice: předsíň, kuchyň, WC, jedna obytná místnost, koupelna chybí. Vytápění lokální elektrické. K bytu náleží dvě sklepní místnosti. Parkování v areálu domu.

Nabídka: 2016 300 000 Kč (8 571 Kč/$m^2$)

Objekt má srovnatelný charakter. Oproti srovnávané nemovitosti má větší opotřebení, mnohem menší vybavenost, větší podlahovou plochu. Nachází se ve větší obci.

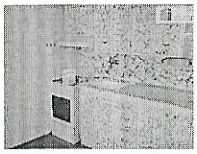


2. Dubňany, 1+1, podlahová plocha 33 $m^2$

Byt v osobním vlastnictví, ve II. NP třípodlažního bytového domu (zděný). Dům se nachází v klidné lokalitě. Dům je revitalizovaný zateplený. V bytě byla provedena celková rekonstrukce (plastová okna, omítky, rozvody, laminátové podlahy, keramická dlažba v koupelně s WC, kuchyňská linka). Byt je v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Dispozice: předsíň, kuchyň, koupelna s WC, jedna obytná místnost. Vytápění a ohřev vody dálkové. K bytu náleží sklepní místnost. Parkování na místních komunikacích a parkovištích v okolí domu.

Nabídka: 2016 750 000 Kč (22 727 Kč/$m^2$)

Objekt má srovnatelný charakter. Oproti srovnávané nemovitosti má větší podlahovou plochu, menší opotřebení, větší vybavenost. Nachází se ve větší obci.

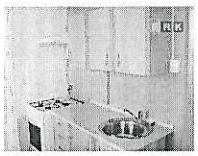


3. Hodonín, 1+1, podlahová plocha 35 $m^2$

Byt v osobním vlastnictví, ve VIII. NP osmipodlažního bytového domu (panelový). Dům se nachází v klidné lokalitě. Dům je revitalizovaný zateplený, nový výtah. Byt je v původním stavu, udržovaný (umakartové jádro obloženo keramickým obkladem). Dispozice: předsíň, kuchyň, koupelna s WC, jedna obytná místnost. Vytápění a ohřev vody dálkové. K bytu náleží sklepní kóje. Parkování na místních komunikacích a parkovištích v okolí domu.

Nabídka: 2016 820 000 Kč (23 428 Kč/$m^2$)

Objekt má srovnatelný charakter, opotřebení. Oproti srovnávané nemovitosti má větší podlahovou plochu, větší vybavenost. Nachází se v mnohem větší obci.

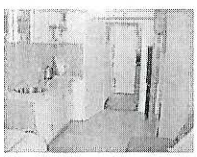


4. Hodonín, 1+1, podlahová plocha 34 $m^2$

Byt v osobním vlastnictví, ve II. NP osmipodlažního bytového domu (panelový). Dům se nachází na sídlišti Jihovýchod. Dům není zateplený. Bytové jádro je v původní, ale udržované. V bytě jsou plastová okna, nové podlahy, nová kuchyňská linka. Dispozice: předsíň, kuchyň, koupelna, WC, jedna obytná místnost. Vytápění a ohřev vody dálkové. K bytu náleží sklepní kóje. Parkování na místních komunikacích a parkovištích v okolí domu.

Nabídka: 2016 530 000 Kč (15 588 Kč/$m^2$)

Objekt má srovnatelný charakter. Oproti srovnávané nemovitosti má větší podlahovou plochu, větší vybavenost menší opotřebení. Nachází se v mnohem větší obci.

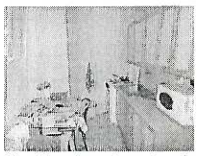


5. Hodonín, garsoniéra, podlahová plocha 23 $m^2$

Byt v osobním vlastnictví, v I. NP třípodlažního bytového domu (zděný). Dům se nachází v klidné lokalitě. Byt je po celkové rekonstrukci v roce 2012. Dispozice: předsíň, koupelna s WC, jedna obytná místnost s kuchyňskou linkou (bez sporáku a digestoře). Vytápění a ohřev vody je vlastním plynovým kotlem. Parkování na místních komunikacích v okolí domu.

Nabídka: 2016 399 000 Kč (17 347 Kč/$m^2$)

Objekt má srovnatelný charakter. Oproti srovnávané nemovitosti má menší opotřebení, menší vybavenost, mnohem menší podlahovou plochu. Nachází se ve větší obci.



6. Hodonín, 1+1, podlahová plocha 35 $m^2$

Byt v osobním vlastnictví, v I. NP čtyřpodlažního bytového domu (zděný). Dům se nachází v klidné lokalitě. Dům je po revitalizaci. Byt je po částečné rekonstrukci (plastová okna, rekonstrukce koupelny, samostatné WC, obývací pokoj rozdělen sádrokartonem na dvě části, nová kuchyňská linka). Dispozice: předsíň, koupelna, WC, dvě obytné místnosti, kuchyň. Vytápění je dálkové plynové. K bytu náleží sklepní místnost a prostorná lodžie. Parkování na místních komunikacích v okolí domu.

Nabídka: 2016 620 000 Kč (17 714 Kč/$m^2$)

Objekt má srovnatelný charakter. Oproti srovnávané nemovitosti má menší opotřebení, větší vybavenost větší podlahovou plochu. Nachází se v mnohem větší obci.



7. Veselí nad Moravou, 1+kk, podlahová plocha 35 $m^2$

Byt v osobním vlastnictví, ve III. NP osmipodlažního bytového domu (panelový). Dům se nachází v klidné lokalitě. Dům je revitalizovaný zateplený, nový výtah. Byt je v původním stavu, udržovaný (umakartové jádro, chybí sporák). Dispozice: předsíň, kuchyňský kout, obytná místnost, koupelna, WC. Vytápění a ohřev vody dálkové. K bytu náleží sklepní kóje. Parkování na místních komunikacích a parkovištích v okolí domu.

Nabídka: 2016 700 000 Kč (20 000 Kč/$m^2$)

Objekt má srovnatelný charakter, opotřebení. Oproti srovnávané nemovitosti má větší podlahovou plochu, menší vybavenost. Nachází se v mnohem větší obci.



8. Čejč, 1+1, podlahová plocha 45 $m^2$

Byt v osobním vlastnictví, v I. NP dvoupodlažního bytového domu (zděný). Dům se nachází v klidné lokalitě. Byt je po částečné rekonstrukci (plastová okna, podlahy, kuchyňská linka). Dispozice: předsíň, koupelna s WC, jedna obytná místnost, kuchyň. Vytápění je lokální plynové. K bytu náleží sklepní místnost. Parkování na místních komunikacích v okolí domu.

Nabídka: 2016 649 000 Kč (14 422 Kč/$m^2$)

Objekt má srovnatelný charakter. Oproti srovnávané nemovitosti má menší opotřebení, větší vybavenost, větší podlahovou plochu. Nachází se v menší obci.

| Porovnávané nemovité věci | Byt | Cena k porovnání Kč/m2) | Index odlišnosti Io | | | | | | Upravená cena Kč/m2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | zdroj | podl. plocha | opotřebení | vybavenost | obec | ostatní | |
| 1 | 1+1 | 8571 | 0,85 | 1,03 | 0,90 | 0,75 | 1,01 | 0,95 | 10921 |
| 2 | 1+1 | 22727 | 0,85 | 1,01 | 1,13 | 1,01 | 1,03 | 1,05 | 15496 |
| 3 | 1+1 | 23428 | 0,85 | 1,03 | 1,00 | 1,01 | 1,10 | 1,05 | 16573 |
| 4 | 1+1 | 15588 | 0,85 | 1,02 | 1,05 | 1,01 | 1,10 | 1,00 | 11135 |
| 5 | Gars. | 17347 | 0,85 | 0,90 | 1,10 | 0,94 | 1,10 | 1,00 | 14404 |
| 6 | 1+1 | 17714 | 0,85 | 1,03 | 1,10 | 1,04 | 1,10 | 1,05 | 11063 |
| 7 | 1+kk | 20000 | 0,85 | 1,03 | 1,00 | 0,99 | 1,05 | 1,05 | 15122 |
| 8 | 1+1 | 14422 | 0,85 | 1,10 | 1,10 | 1,01 | 0,99 | 1,00 | 10132 |

minimum: 16 573,00 Kč/$m^2$
maximum: 10 132,00 Kč/$m^2$
průměr: 13 352,50 Kč/$m^2$

Nabízené nemovité věci patří do stejné kategorie velikosti bytu, (garsoniéra, 1+1, nebo 1+kk), jako oceňovaná nemovitá věc. Nemovité věci č. 3, 7 (č. 3 – 23 428Kč/$m^2$, č. 7 – 20 000Kč/$m^2$) jsou srovnatelná co do opotřebení a možnosti parkování v okolí domu. Oproti porovnávané nemovité věci mají větší podlahovou plochu, č. 3 má větší vybavenost, č. 7 má menší vybavenosti a nacházejí se v mnohem větších obcích. Nemovité věci č. 2, 4, 6, 8 (č. 2 – 22 727Kč/$m^2$, č. 4 – 15 588Kč/$m^2$, č. 6 – 17 714Kč/$m^2$, 8 – 14 422Kč/$m^2$) jsou srovnatelné co do možnosti parkování v okolí domu. Oproti porovnávané nemovité věci mají větší podlahovou plochu, menší opotřebení, větší vybavenost, č. 2, 4, 6 se nacházejí ve větších obcích č. 8 v obci menší. Nemovitá věc č. 1 (č. 1 – 8 571Kč/$m^2$) je srovnatelná co do možnosti parkování v okolí domu. Oproti porovnávané nemovité věci má větší podlahovou plochu, větší opotřebení, mnohem menší vybavenost a nachází se ve větší obci. Nemovitá věc č. 5 (č. 5 – 17 347Kč/$m^2$) je srovnatelná co do možnosti parkování v okolí domu. Oproti porovnávané nemovité věci má mnohem menší podlahovou plochu, nachází se v mnohem větší obci, má menší opotřebení a mnohem menší vybavenost.

V současné době, v dané obci, trh s obdobným typem nemovitých věcí, bytů 1+0, 1+kk, 1+1, prakticky neexistuje. Pro porovnání byly vybrány byty srovnatelné velikosti z obcí v okolí do 25 km, v původním stavu, nebo částečně rekonstruované (ne novostavby). Prostřednictvím realitních kanceláří jsou nabízeny byty v rekonstruovaných domech, u kategorie 1+0, 1+1 nebo 1+kk, v rozmezí 300 000 Kč až 1 200 000 Kč, v závislosti na umístění bytu v budově, lokalitě, na velikosti podlahové plochy bytu, jeho opotřebení, vybavení a příslušenství (balkon, lodžie, terasa, sklep, parkovací stání), na stáří budov a na druhu konstrukce domu (panelová, zděná).

Cena zjištěná porovnávací metodou
Cs = 13 352,50Kč/$m^2$ x 31,30$m^2$ = 417 933,25 Kč
**Zaokrouhleno: 417 930 Kč**

**3. Vyhodnocení a stanovení ceny obvyklé**
Cena dle zákona č.151/1997 Sb. a prováděcí vyhlášky.....397 820 Kč
Porovnávací hodnota .....417 930 Kč
Cena dle zákona je pouze administrativní. Porovnávací hodnota vyjadřuje v tomto případě průměrnou částku, za kterou jsou nemovité věci stejného charakteru, obdobné velikosti, opotřebení a vybavenosti nabízeny k prodeji, nebo byly prodány. Nabízené nemovité věci nejsou však dokladem skutečné prodejní ceny.
Na LV nejsou zapsána žádná věcná břemena a znalci nebyla předložena žádná nájemní smlouva spojená s oceňovanou nemovitou věcí ani poskytnuta informace o jiných právech a závazcích spojených s touto nemovitou věcí.
Na základě prohlídky nemovité věci, s přihlédnutím k charakteru, ke konstrukčnímu, materiálovému a dispozičnímu řešení, velikosti podlahové plochy, umístění jednotky v budově, funkční úrovni stavby, jejímu stáří a celkovému současnému stavu, umístění v obci, okolní zástavbě, možnostem napojení na inženýrské sítě, možnostem přístupu k nemovité věci, parkovacím možnostem a k situaci na trhu s nemovitými věcmi v dané oblasti, v současné době, činí, dle odhadu znalce, **obvyklá cena nemovité věci – bytu č. 762/3 v bytovém domě č. p. 762 na pozemku p. č. KN 360/27 se všemi součástmi a příslušenstvím a spoluvlastnického podílu 3198/37707 na společných částech domu č. p. 762 včetně součástí a příslušenství a spoluvlastnického podílu 3198/37707 na pozemku p. č. KN 360/27, včetně součástí a příslušenství, ke dni 25. 10. 2016 :**

**410 000 Kč**
slovy: **čtyřistadesettisíckorun**




V Hodoníně dne 12. 11. 2016

Ing. Jitka Koluchová

Poznámka:
Na trhu s nemovitými věcmi existuje cenový vývoj, který lze s jistou pravděpodobností předvídat jen po určitou dobu. Vzhledem k současnému vývoji a pohybu cen je nutno obvyklou cenu aktualizovat nejpozději za 9 měsíců od doby ocenění.

**Znalecká doložka**
Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 756/2000 pro základní obor ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, stavby obytné, stavby průmyslové.
Znalecký posudek je zapsán pod č. 272-37/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 272-37/2016.

V Hodoníně dne 12. 11. 2016

Ing. Jitka Koluchová

Přílohy:

1. Informace o jednotce, bytu č. 762/3, ze dne 7. 11. 2016, LV 3200, z www.cuzk.cz
2. Informace o stavbě č. p.762, ze dne 7. 11. 2016, LV 3199, z www.cuzk.cz
3. Informace o pozemku p. č. st. 360/27, ze dne 7. 11. 2016, LV 3199, z www.cuzk.cz
4. Kopie katastrální mapy 1 : 500
5. Situace
6. Fotodokumentace

PŘÍLOHA č.1

## Informace o jednotce

| | |
|---|---|
| **Číslo jednotky** | **762/3** |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů |
| Způsob využití: | byt |
| Budova: | č. p. 762 |
| Katastrální území: | Hovorany [646377] |
| Číslo LV: | 3200 |
| Podíl na společných částech: | 3198/37707 |

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|---|
| Obec Hovorany, č. p. 45, 69612 Hovorany | |

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov

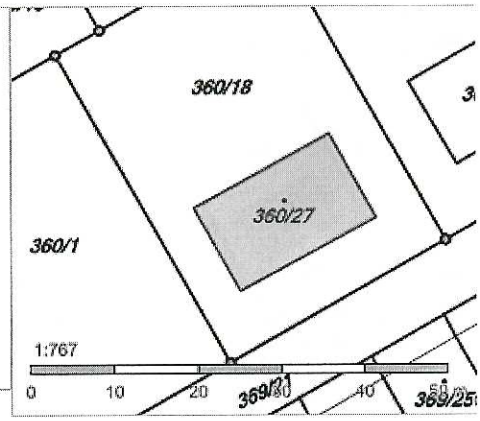
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.11.2016 08:00:00.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Verze aplikace: 5.4.0 build 0
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

PŘÍLOHA č. 2

## Informace o stavbě

| | |
|---|---|
| **Stavba:** | **č. p. 762** |
| Obec: | Hovorany [586170] |
| Část obce: | Hovorany [46370] |
| Katastrální území: | Hovorany [646377] |
| Číslo LV: | 3199 |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. 360/27 |
| Typ stavby: | budova s číslem popisným |
| Způsob využití: | bytový dům |




### Vymezené jednotky

762/1, 762/2, 762/3, 762/4, 762/5, 762/6, 762/7

Informace z RÚIAN

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|---|
| Košuličová Lenka, č. p. 762, 69612 Hovorany | 7247/37707 |
| Meluzín Josef Mgr., č. p. 762, 69612 Hovorany | 2590/12569 |
| Možnar Stanislav, Krátiny 618, 69615 Čejkovice | 5444/37707 |
| Obec Hovorany, č. p. 45, 69612 Hovorany | 6473/37707 |
| Vykydalová Ludmila, č. p. 762, 69612 Hovorany | 5567/37707 |
| Zapletalová Jiřina, č. p. 762, 69612 Hovorany | 5206/37707 |

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

### Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajů nalezenete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.11.2016 08:00:00.

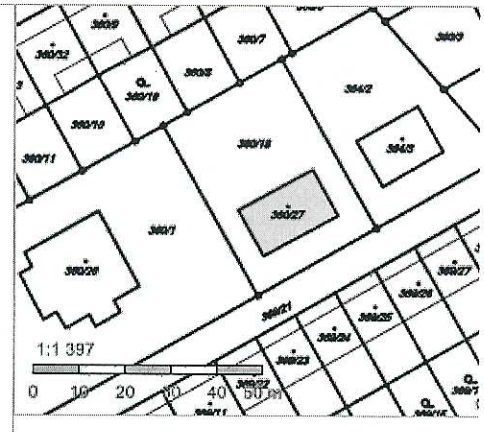
© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.4.0 build 0

PŘÍLOHA Č.3

## Informace o pozemku

| | |
|---|---|
| Parcelní číslo: | 360/27 |
| Obec: | Hovorany [586170] |
| Katastrální území: | Hovorany [646377] |
| Číslo LV: | 3199 |
| Výměra [m$^2$]: | 209 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na pozemku: | č. p. 762 |




## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|---|
| Košuličová Lenka, č. p. 762, 69612 Hovorany | 7247/37707 |
| Meluzín Josef Mgr., č. p. 762, 69612 Hovorany | 2590/12569 |
| Možnar Stanislav, Krátiny 618, 69615 Čejkovice | 5444/37707 |
| Obec Hovorany, č. p. 45, 69612 Hovorany | 6473/37707 |
| Vykydalová Ludmila, č. p. 762, 69612 Hovorany | 5567/37707 |
| Zapletalová Jiřina, č. p. 762, 69612 Hovorany | 5206/37707 |

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

| Typ |
|---|
| Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek |

## Jiné zápisy

| Typ |
|---|
| Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek |

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.11.2016 08:00:00.

© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.4.0 build 0

PRILOHA č. 4


10 15 20 25 m
369/11
369/22
369/23
369/24
369/25
369/26
369/27
369/28
369/29
369/17
369/16
369/15
369/21
360/26
360/1
360/27
364/3
360/18
364/2
360/2
360/3
360/7
360/8
360/19
360/10
360/11
360/32
360/9

PŘÍLOHA č. 5


Hovorany
Pod vinohrady
Dolní pastviny
Dlouhé hovory
Vlčí díl
Pod hůrkou
Dlouhé hory
Pod hůrkou
Dolní pastviny
Vlčí díl
Pod vinohrady
Dlouhé hov

PŘÍLOHA č. 6



