Znalecký posudek

č. 273-38/2016

o ceně nemovité věci:

jednotky č. 762/6, 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 3275/37707 na společných částech budovy č. p. 762 (LV 3199) včetně vybavení a příslušenství a spoluvlastnického podílu 3275/37707 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. 762/6:
Obec Hovorany, č. p. 45, 696 12 Hovorany



Účel posudku: stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovité věci a podílu stavebních úprav provedených nájemníkem na snížení opotřebení bytu

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 17. 11. 2016

Tento znalecký posudek obsahuje 22 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku:

1.1.1 Informace o jednotce č. 762/6, bytu, ze dne 9. 11. 2016, LV 3200, z www.cuzk.cz
Vlastník: Obec Hovorany, č. p. 45, 696 12 Hovorany
Nemovitosti:
Jednotky: č. 762/6, byt, podíl na společných částech domu a pozemku 3275/37707
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 9. 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 9. 11. 2016, LV 3199, z www.cuzk.cz
Vlastník: Obec Hovorany, č. p. 45, 696 12 Hovorany, podíl na společných částech domu a pozemku – 6473/37707 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, (STAVOINVESTA, 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 Nájemní smlouva včetně dodatků č. 1 a č. 2

1.1.11 Výsledky místního šetření, ze dne 10. 10. 2016, za účasti zástupce nájemce bytové jednotky, pana Jaroslava Kováče a zástupce pronajímatele, starosty Obce Hovorany, pana Ing. Josefa Grmolce.

1.1.12 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. 762/6, byt, která se nachází v bytovém domě č. p. 762, ve III. 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, 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 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, netypovou, typ K).
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. 762/6 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 III. 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 společné 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, digestoř
Obytná místnost 1:	otopné těleso
Koupelna s WC:	sprchový kout, záchodová mísa splachovací, , umyvadlo a elektrický bojler jsou, ke dni místního šetření, demontovány

Popis konstrukcí v bytě

Vnitřní úprava stěn:	
Obytná místnost:	omítky
Koupelna s WC:	omítky, dělící příčka mezi instalační šachtou a prostorem koupelny nedokončena, bez povrchových úprav
Kuchyňský kout:	omítky a keramický obklad za kuchyňskou linkou
Předsíň a chodba:	omítky
Úpravy stropů:	omítky
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: Ke dni místního šetření se koupelna s WC nachází ve stavu rozestavěnosti: nájemník odstranil stávající keramický obklad stěn, demontoval elektrický bojler a umyvadlo, odstranil stávající dělící příčku, která oddělovala instalační šachtu od prostoru koupelny (nová příčka je ve stavu rozestavěnosti), provedl novou elektroinstalaci v koupelně a vyrovnávací stěrku ve sprchovém koutě.
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: 3275/37707

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	15,60	1,00	15,60
kuchyň	4,65	1,00	4,65
koupelna s WC	2,81	1,00	2,81
předsíň	6,75	1,00	6,75
celkem	**29,82**		**29,82**
sklepní místnost	2,57	0,80	2,06
podlahová plocha celkem	**32,39**		**31,88**

Poznámka: vzhledem k tomu, že koupelna s WC je ve stavu rozestavěnosti, byla 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 m^2 - §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 209m^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 podílem 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

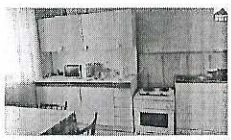
Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Vi
V1	Typ stavby	IV.	Budova zděná	0,10
V2	Společné části domu	II.	Prádelna, sušárna, kolárna	0,00
V3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
V4	Umístění bytu v domě	II.	III.NP bez výtahu	0,00
V5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	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**	**31,88**
Cena bytu (vč.ev. příslušenství) bez pozemku: CBp = PPxZCUxITxIP			**Kč**	**397 356,86**
Cena příslušného podílu jednotky na pozemku: pCP1			**Kč**	**7 881,12**
Cena jednotky: CJP = Σ CB1-n + pCP			**Kč**	**405 237,98**
Zaokrouhleno dle § 50			**Kč**	**405 240,00**

Cena bytu č. 762/6 včetně spoluvlastnického podílu 3275/37707 na společných částech budovy, vybavení a příslušenství a spoluvlastnického podílu 3275/37707 na stavebním pozemku p. č. KN 360/27 včetně součástí a příslušenství, ke dni ocenění, činí **405 240,-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)

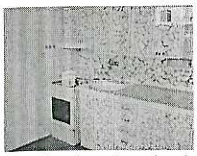
Objekt má srovnatelný charakter. Oproti srovnávané nemovitosti má větší opotřebení, menší vybavenost, větší podlahovou plochu. Nachází se ve větší obci.



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

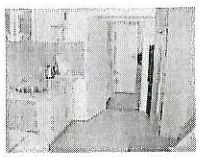
místnost. Vytápění a ohřev vody dálkové. K bytu náleží sklepní místnost. Parkování na místních komunikacích a parkovištích v okolí domu.
Nabídka: 2016 750 000 Kč (22 727 Kč/m^2)
Objekt má srovnatelný charakter, vybavenost. Oproti srovnávané nemovitosti má větší podlahovou plochu, menší opotřebení. Nachází se ve větší obci.



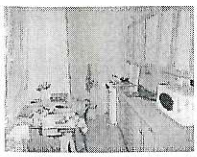
3. Hodonín, 1+1, podlahová plocha 35 m^2
Byt v osobním vlastnictví, ve VIII. NP osmipodlažního bytového domu (panelový). Dům se nachází v klidné lokalitě. Dům je revitalizovaný zateplený, nový výtah. Byt je v původním stavu, udržovaný (umakartové jádro obloženo keramickým obkladem). Dispozice: předsíň, 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, vybavenost. Oproti srovnávané nemovitosti má větší podlahovou plochu. Nachází se ve 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, vybavenost. Oproti srovnávané nemovitosti má větší podlahovou plochu, menší opotřebení. Nachází se ve 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, 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 ve 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 ve 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, vybavenost. Oproti srovnávané nemovitosti má menší opotřebení, 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	0,74	1,01	0,95	11069
2	1+1	22727	0,85	1,01	1,13	1,00	1,03	1,05	15651
3	1+1	23428	0,85	1,03	1,00	1,00	1,10	1,05	16739
4	1+1	15588	0,85	1,02	1,05	1,00	1,10	1,00	11247
5	Gars.	17347	0,85	0,90	1,10	0,95	1,10	1,00	14253
6	1+1	17714	0,85	1,03	1,10	1,03	1,10	1,05	11171
7	1+kk	20000	0,85	1,03	1,00	0,98	1,05	1,05	15276
8	1+1	14422	0,85	1,10	1,10	1,00	0,99	1,00	10233

maximum: 16 739,00 Kč/m^2
minimum: 10 233,00 Kč/m^2
průměr: 13 486,00 Kč/m^2

Nabízené nemovité věci patří do stejné kategorie velikosti bytu, (garsoniéra, 1+1, nebo 1+kk), jako oceňovaná nemovitá věc. Nemovitá věc č. 3 (č. 3 – 23 428Kč/m^2) je srovnatelná co do opotřebení, vybavenosti a možnosti parkování v okolí domu. Oproti porovnávané nemovité věci má menší podlahovou plochu, nachází se v mnohem větší obci. Nemovité věci č. 2, 4, 8 (č. 2 – 22 727Kč/m^2, č. 4 – 15 588Kč/m^2, 8 – 14 422Kč/m^2) jsou srovnatelné co do vybavenosti a možnosti parkování v okolí domu. Oproti porovnávané nemovité věci mají větší podlahovou plochu, menší opotřebení, č. 2, 4 se nacházejí ve větších obcích č. 8 v obci menší. Nemovité věci č. 1, 6 (č. 1 – 8 571Kč/m^2, č. 6 – 17 714Kč/m^2) jsou srovnatelné co do možnosti parkování v okolí domu. Oproti porovnávané nemovité věci mají větší podlahovou plochu a nacházejí se ve větších obcích, č. 1 má větší opotřebení, č. 6 má opotřebení menší, č. 1 má menší vybavenost, č. 6 má vybavenost větší. 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+k, 1+1, garsoniéra 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 garsoniéra, 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 = 13 486,00Kč/m^2 x 31,88m^2 = 429 933,68 Kč
Zaokrouhleno: 429 930 Kč

3. Vyhodnocení a stanovení ceny obvyklé

3.1 Obvyklá cena nemovitých věcí celkem

Cena dle zákona č.151/1997 Sb. a prováděcí vyhlášky.....405 240 Kč
Porovnávací hodnota .....429 930 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. Oceňovaný byt je pronajat nájemní smlouvou na dobu určitou, která končí 15. 6. 2017. Informace o jiných právech a závazcích spojených s touto nemovitou věcí znalci poskytnuty nebyly.
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. 762/6 v bytovém domě č. p. 762 na pozemku p. č. KN 360/27 se všemi součástmi a příslušenstvím a spoluvlastnického podílu 3275/37707 na společných částech domu č. p. 762 včetně součástí a příslušenství a spoluvlastnického podílu 3275/37707 na pozemku p. č. KN 360/27, včetně součástí a příslušenství, ke dni 15. 10. 2016 :**

420 000 Kč
slovy: **čtyřistadvacettisíckorun**

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.

Část C - Zjištění podílu stavebních úprav bytu provedených nájemcem na snížení opotřebení bytu

Pro zjištění rozsahu stavebních úprav, provedených v bytové jednotce č. 762/6 nájemcem, vycházel znalec jednak z vlastní prohlídky na místě samém, která se uskutečnila dne 10. 10. 2016, konzultace se zástupcem nájemce bytové jednotky, panem Jaroslavem Kováčem, zástupcem Obce Hovorany, Ing. Josefem Grmolcem a z poskytnutých podkladů objednatelem: položkového rozpočtu ze dne 19. 4. 2014 vypracovaného společností KNECHT INSTALO s.r.o., se sídlem v Brně, pro objekt: „Hovorany č. p. 761, byt č. 6", nájemní smlouvy ze dne 16. 6. 2014 mezi Obcí Hovorany a Janou Kováčovou a projektové dokumentace „7 bytových jednotek Hovorany" z ledna 1975, vypracované STAVOINVESTOU, okresním střediskem Hodonín.
Stavební úpravy bytové jednotky byly provedeny nájemcem v letech 2014 až 2016 a spočívaly ve stavebních úpravách vnitřních povrchů stěn a stropů v předsíni, kuchyňském koutě a obytné místnosti (pouze částečné otlučení a zapravení omítek stěn a stropů), v odsekání vnitřních obkladů

v koupelně, provedení vyrovnávací stěrky ve sprchovém koutě, vybourání dělící příčky mezi prostorem koupelny a instalační šachtou, v provedení nové elektroinstalace v koupelně, výměně povrchů podlah v kuchyňském koutě a předsíni (PVC), výměně vstupních dveří a výměně dvířek u vestavěné skříně v předsíni. Při místním šetření znalec zjistil nedokončené stavební úpravy v koupelně: chybí keramický obklad sprchového koutu a stěny za umyvadlem, dělící příčka mezi koupelnou a instalační šachtou je nedokončena (chybí dvířka, omítka, malba), je demontován elektrický bojler (zůstane stávající) a umyvadlo (bude vyměněno za nové).
Pro výpočet snížení opotřebení („zhodnocení") bytu je použita analytická metoda opotřebení, která umožňuje provést výpočet opotřebení jednotlivých částí stavby (konstrukcí a vybavení) odděleně, v závislosti na jejich stáří a předpokládané životnosti. Opotřebení se počítá samostatně pro každou část s odlišným stářím, resp. s odlišným technickým stavem. Výsledkem je vážený průměr opotřebení, přičemž vahou jsou objemové (cenové) podíly jednotlivých konstrukcí. Objemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení jsou převzaty ze současně platné vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb. pro budovu typu K (domy vícebytové). Položky č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 se posuzují podle vybavení bytového prostoru, ostatní položky se posuzují ve vztahu k vybavení budovy. Při výpočtu se vychází z celkové životnosti budovy 100 let (dle přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky) a stáří budovy 40 let a předpokladu, že vyměněné prvky mají předpokládanou další životnost jako zbývající část stavby.

C.1 Výpočet opotřebení v roce 2016 – uvažuje se skutečný stav bytu ke dni místního šetření:

Budova podle § 12 (nepodsklepená+1.NP až 3.NP, plochá střecha				typ	K
výpočet: S=standardní provedení: podíl příl. č. 21x1,00 P=podstandardní provedení: podíl příl. č. 21x0,46 N=nadstandardní provedení: podíl příl. č. 21x1,54 B=konstrukce navíc: podíl příl. č. 21x1,00 CH=konstrukce chybějící: podíl příl.č.21x0,00					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl (příloha č. 21)	Podíl upravený
1	Základy	běžné provedení s izolací	S	0,060000	0,060000
2	Svislé konstrukce	zdivo tl. 375mm	S	0,187823	0,187823
		koupelna	S	0,000177	0,000177
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,082000	0,082000
4	Zastřešení	střecha plochá	S	0,053000	0,053000
5	Krytina střechy	živičná	S	0,024000	0,024000
6	Klempířské	úplné z pozink. plechu	S	0,007000	0,007000
7	Úpravy vnitř. povrchů	standardní	S	0,051189	0,051189
			S	0,017063	0,017063
		koupelna	S	0,000748	0,000748
8	Úpravy vnějších povrchů	břízolit	S	0,031000	0,031000
9	Vnitřní obklady	keramické	S	0,010500	0,010500
		koupelna	S	0,010500	0,010500
10	Schody	betonové	S	0,030000	0,030000
11	Dveře	hladké plné i prosklené	S	0,021000	0,021000
		venkovní	S	0,011000	0,011000
12	Vrata	nejsou	S		
13	Okna	plastová	S	0,054000	0,054000
14	Povrchy podlah	vlýsky, keramická dlažba	S	0,024530	0,024530
		PVC	S	0,006470	0,006470
15	Vytápění	ústřední	S	0,047000	0,047000
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,051608	0,051608
		koupelna	S	0,000392	0,000392
17	Bleskosvod	ano	S	0,004000	0,004000
18	Vnitřní vodovod	studená a teplá	S	0,011000	0,011000

		koupelna	S	0,022000	0,022000
19	Vnitřní kanalizace	ze všech hygien. zařízení	S	0,032000	0,032000
20	Vnitřní plynovod	ano	S	0,004000	0,004000
21	Ohřev teplé vody	el. bojler	S	0,021000	0,021000
22	Vybavení kuchyně	el. sporák	S	0,018000	0,018000
23	Vnitřní hygien. vybavení	sprcha, WC	S	0,025333	0,025333
		umyvadlo	S	0,012667	0,012667
24	Výtahy	není	CH	0,013000	0,000000
25	Ostatní	digestoř, odvětrání	S	0,038000	0,038000
		vestavěné skříně	S	0,018000	0,018000
	Celkem			1,000000	0,987000
	Koeficient vybavení stavby		K4		0,987000

Stáří stavby: S = 40 roků
Životnost podle přílohy č. 21: Ž = 100 roků
Doba dalšího trvání stavby: T = Ž – S = 60 roků
Stáří úprav: Su1 = 1 roky, Su2 = 2 roky
Celková životnost úprav: Žu1 = Su1 + T = 1 + 60 = 61 roků, Žu2 = Su2 + T = 2 + 60 = 62 roků
Základní opotřebení: Z = S/Ž x 100 = 0,40 x 100 = 40%

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Podíl upravený A	Podíl přepočtený A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	Úprava (B/C-Z) x100xA
1	Základy	0,06000	0,06079	40			
2	Svislé konstrukce	0,18782	0,19030	40			
	koupelna	0,00018	0,00018	1	61	0,0164	-0,0069
3	Stropy	0,08200	0,08308	40			
4	Zastřešení	0,05300	0,05370	40			
5	Krytina střechy	0,02400	0,02432	40			
6	Klempířské konstrukce	0,00700	0,00709	40			
7	Vnitřní omítky	0,05119	0,05186	40			
		0,01706	0,01729	2	62	0,0323	-0,6357
	koupelna	0,00075	0,00076	1	61	0,0164	-0,0291
8	Fasádní omítky	0,03100	0,03141	40			
9	Vnitřní obklady	0,01050	0,01064	15			
	koupelna	0,01050	0,01064	1	61	0,0164	-0,4081
10	Schody	0,03000	0,03040	40			
11	Dveře	0,02100	0,02128	40			
	nové	0,01100	0,01114	2	62	0,0323	-0,4098
12	Vrata	0,00000	0,00000				
13	Okna	0,05400	0,05471	10			
14	Povrchy podlah	0,02453	0,02485	40			
	PVC	0,00647	0,00656	2	62	0,0323	-0,2411
15	Vytápění	0,04700	0,04762	20			
16	Elektroinstalace	0,05161	0,05229	40			
	koupelna	0,00039	0,00040	1	61	0,0164	-0,0152
17	Bleskosvod	0,00400	0,00405	40			
18	Rozvod vody	0,01100	0,01114	40			
	koupelna	0,02200	0,02229	1	61	0,0164	-0,8551
19	Kanalizace	0,03200	0,03242	40			
20	Instalace plynu	0,00400	0,00405	40			
21	Ohřev teplé vody	0,02100	0,02128	10			
22	Vybavení kuchyně	0,01800	0,01824	15			
23	Vnitřní hygien. vybavení	0,02533	0,02567	15			
	umyvadlo	0,01267	0,01283	1	61	0,0164	-0,4923

24	Výtahy	0,00000	0,00000				
25	Ostatní	0,03800	0,03850	40			
	vestavěné skříně	0,01800	0,01824	2	62	0,0323	-0,6707
	Celkem	**0,98700**	**1,00000**				**-1,9050**
	Provedené stavební úpravy a vybavení						**-2,8345**
	Nedokončené stavební úpravy a vybavení						**-0,9295**

Opotřebení: 100 x Z + ΣD = 100 x 0,40 + (-1,9050) = 38,095%
Stavebními úpravami a výměnou vybavení provedenými nájemcem, po odečtení nedokončených stavebních úprav a vybavení v koupelně, ke dni místního šetření, by se opotřebení bytu snížilo na **38,10%.**
Z toho podíl nájemce na snížení opotřebení bytu provedenými stavebními úpravami a vybavením činí **2,83%.**
Z toho podíl nájemce na zvýšení opotřebení bytu nedokončenými stavebními úpravami v koupelně činí **0,93%.**

C.2 Výpočet opotřebení v roce 2016 – uvažuje se dokončení stavebních úprav bytu nájemcem:

Budova podle § 12 (nepodsklepená+1.NP až 3.NP, plochá střecha				typ	K
výpočet: S=standardní provedení: podíl příl. č. 21x1,00 P=podstandardní provedení: podíl příl. č. 21x0,46 N=nadstandardní provedení: podíl příl. č. 21x1,54 B=konstrukce navíc: podíl příl. č. 21x1,00 CH=konstrukce chybějící: podíl příl.č.21x0,00					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl (příloha č. 21)	Podíl upravený
1	Základy	běžné provedení s izolací	S	0,060000	0,060000
2	Svislé konstrukce	zdivo tl. 375mm	S	0,187823	0,187823
		koupelna	S	0,000177	0,000177
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,082000	0,082000
4	Zastřešení	střecha plochá	S	0,053000	0,053000
5	Krytina střechy	živičná	S	0,024000	0,024000
6	Klempířské	úplné z pozink. plechu	S	0,007000	0,007000
7	Úpravy vnitř. povrchů	standardní	S	0,051189	0,051189
			S	0,017063	0,017063
		koupelna	S	0,000748	0,000748
8	Úpravy vnějších povrchů	břízolit	S	0,031000	0,031000
9	Vnitřní obklady	keramické	S	0,010500	0,010500
		koupelna	S	0,010500	0,010500
10	Schody	betonové	S	0,030000	0,030000
11	Dveře	hladké plné i prosklené	S	0,021000	0,021000
		venkovní	S	0,011000	0,011000
12	Vrata	nejsou	S		
13	Okna	plastová	S	0,054000	0,054000
14	Povrchy podlah	vlýsky, keramická dlažba	S	0,024530	0,024530
		PVC	S	0,006470	0,006470
15	Vytápění	ústřední	S	0,047000	0,047000
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,051608	0,051608
		koupelna	S	0,000392	0,000392
17	Bleskosvod	ano	S	0,004000	0,004000
18	Vnitřní vodovod	studená a teplá	S	0,011000	0,011000
		koupelna	S	0,022000	0,022000

19	Vnitřní kanalizace	ze všech hygien. zařízení	S	0,032000	0,032000
20	Vnitřní plynovod	ano	S	0,004000	0,004000
21	Ohřev teplé vody	el. bojler	S	0,021000	0,021000
22	Vybavení kuchyně	el. sporák	S	0,018000	0,018000
23	Vnitřní hygien. vybavení	sprcha, WC	S	0,025333	0,025333
		umyvadlo	S	0,012667	0,012667
24	Výtahy	není	CH	0,013000	0,000000
25	Ostatní	digestoř, odvětrání	S	0,038000	0,038000
		vestavěné skříně	S	0,018000	0,018000
	Celkem			1,000000	0,987000
	Koeficient vybavení stavby		K4		0,987000

Stáří stavby: S = 40 roků
Životnost podle přílohy č. 21: Ž = 100 roků
Doba dalšího trvání stavby: T = Ž – S = 60 roků
Stáří úprav: Su1 = 1 roky, Su2 = 2 roky
Celková životnost úprav: Žu1 = Su1 + T = 1 + 60 = 61 roků, Žu2 = Su2 + T = 2 + 60 = 62 roků
Základní opotřebení: Z = S/Ž x 100 = 0,40 x 100 = 40%

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Podíl upravený A	Podíl přepočtený A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	Úprava (B/C-Z) x100xA
1	Základy	0,06000	0,06079	40			
2	Svislé konstrukce	0,18782	0,19030	40			
	koupelna	0,00018	0,00018	1	61	0,0164	-0,0069
3	Stropy	0,08200	0,08308	40			
4	Zastřešení	0,05300	0,05370	40			
5	Krytina střechy	0,02400	0,02432	40			
6	Klempířské konstrukce	0,00700	0,00709	40			
7	Vnitřní omítky	0,05119	0,05186	40			
		0,01706	0,01729	2	62	0,0323	-0,6357
	koupelna	0,00075	0,00076	1	61	0,0164	-0,0291
8	Fasádní omítky	0,03100	0,03141	40			
9	Vnitřní obklady	0,01050	0,01064	15			
	koupelna	0,01050	0,01064	1	61	0,0164	-0,4081
10	Schody	0,03000	0,03040	40			
11	Dveře	0,02100	0,02128	40			
	nové	0,01100	0,01114	2	62	0,0323	-0,4098
12	Vrata	0,00000	0,00000				
13	Okna	0,05400	0,05471	10			
14	Povrchy podlah	0,02453	0,02485	40			
	PVC	0,00647	0,00656	2	62	0,0323	-0,2411
15	Vytápění	0,04700	0,04762	20			
16	Elektroinstalace	0,05161	0,05229	40			
	koupelna	0,00039	0,00040	1	61	0,0164	-0,0152
17	Bleskosvod	0,00400	0,00405	40			
18	Rozvod vody	0,01100	0,01114	40			
	koupelna	0,02200	0,02229	1	61	0,0164	-0,8551
19	Kanalizace	0,03200	0,03242	40			
20	Instalace plynu	0,00400	0,00405	40			
21	Ohřev teplé vody	0,02100	0,02128	10			
22	Vybavení kuchyně	0,01800	0,01824	15			
23	Vnitřní hygien. vybavení	0,02533	0,02567	15			
	umyvadlo	0,01267	0,01283	1	61	0,0164	-0,4923
24	Výtahy	0,00000	0,00000				

25	Ostatní	0,03800	0,03850	40			
	vestavěné skříně	0,01800	0,01824	2	62	0,0323	-0,6707
	Celkem	**0,98700**	**1,00000**				**-3,7639**

Opotřebení: 100 x Z + ΣD = 100x 0,40 + (-3,7639) = 36,2361%
Stavebními úpravami a výměnou vybavení provedenými nájemcem, za předpokladu dokončení stavebních úprav v koupelně, by se opotřebení bytu snížilo na **36,24%.**
Podíl nájemce na snížení opotřebení bytu provedenými stavebními úpravami a vybavením by tedy činil 3,76%. V případě obvyklé ceny bytu 420 000 Kč by podíl 3,76% činil 26 320 Kč.

Část D – Závěr:

1. **Obvyklá cena nemovité věci – bytu č. 762/6** v bytovém domě č. p. 762 na pozemku p. č. KN 360/27 se všemi součástmi a příslušenstvím a spoluvlastnickém podílu 3275/37707 na společných částech domu č. p. 762 včetně součástí a příslušenství a spoluvlastnickém podílu 3275/37707 na pozemku p. č. KN 360/27, včetně součástí a příslušenství, činí, dle odhadu znalce, ke dni 15. 10. 2016:

   420 000 Kč
   slovy: **čtyřistadvacettisíckorun**

2. Stavebními úpravami a výměnou vybavení provedenými nájemcem, po odečtení nedokončených stavebních úprav a vybavení v koupelně, ke dni místního šetření, by se opotřebení bytu snížilo na **38,10%.**
   Z toho podíl nájemce na snížení opotřebení bytu provedenými stavebními úpravami a vybavením činí **2,83%.**
   Z toho podíl nájemce na zvýšení opotřebení bytu nedokončenými stavebními úpravami v koupelně činí **0,93%.**

3. Stavebními úpravami a výměnou vybavení provedenými nájemcem, za předpokladu dokončení stavebních úprav v koupelně, by se opotřebení bytu snížilo na **36,24%.**
   Podíl nájemce na snížení opotřebení bytu provedenými stavebními úpravami a vybavením by tedy činil 3,76%. V případě obvyklé ceny bytu 420 000 Kč by podíl 3,76% činil 26 320 Kč.

V Hodoníně dne 17. 11. 2016

Ing. Jitka Koluchová

Ing. Jitka Koluchová znalec v oborech - ekonomika, ceny a odhady nemovitostí - stavebnictví, stavby obytné a stavby průmyslové

Ing. Jitka Koluchová

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. 273-38/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 273-38/2016.

V Hodoníně dne 17. 11. 2016

Ing. Jitka Koluchová

Přílohy:
1. Informace o jednotce, bytu č. 762/6, ze dne 9. 11. 2016, LV 3200, z www.cuzk.cz
2. Informace o stavbě č. p. 762, ze dne 9. 11. 2016, LV 3199, z www.cuzk.cz
3. Informace o pozemku p. č. st. 360/27, ze dne 9. 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	**762/6**
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:	3275/37707

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 09.11.2016 08:00:00.

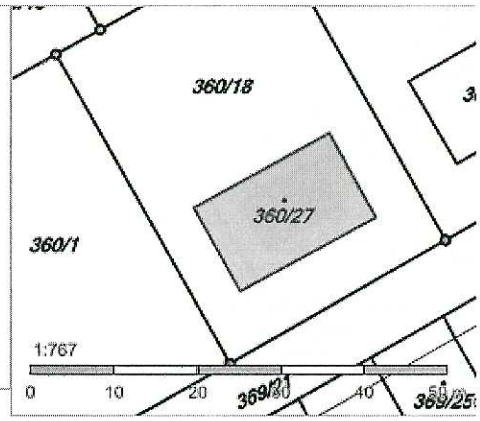
© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.4.0 build 0

PŘÍLOHA č.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, jiná 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 09.11.2016 08:00:00.

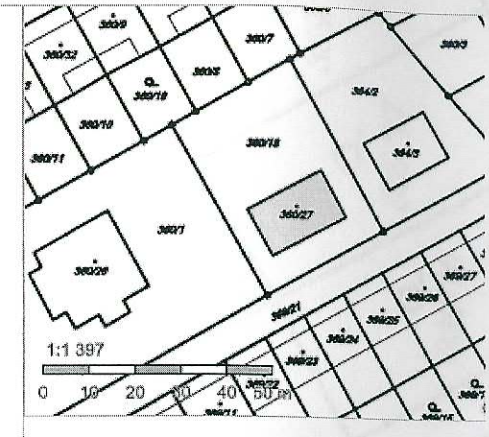
© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální , Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

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 [m²]:	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 09.11.2016 08:00:00.

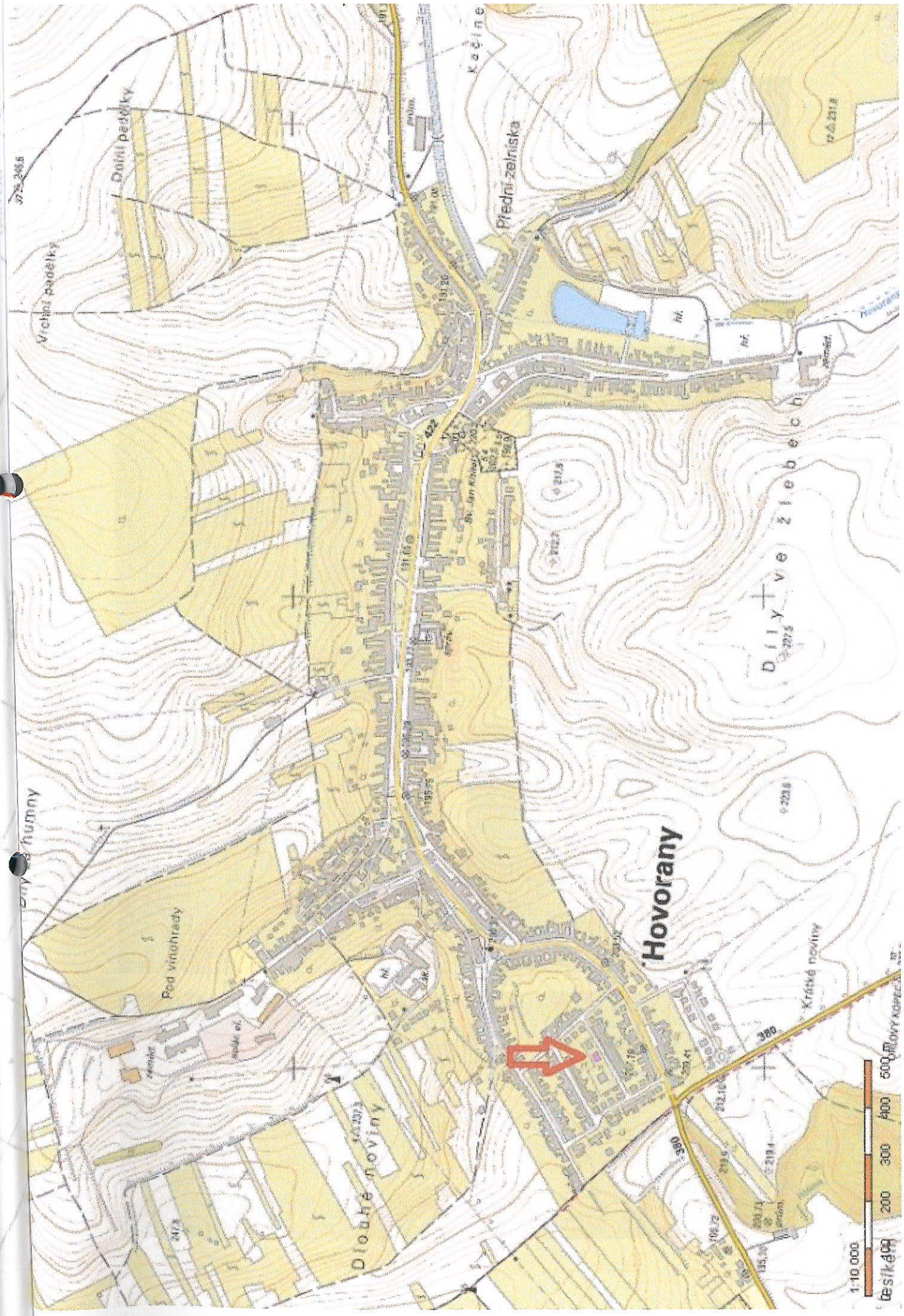
© 2004 - 2016 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.4.0 build 0

PŘÍLOHA č. 4

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

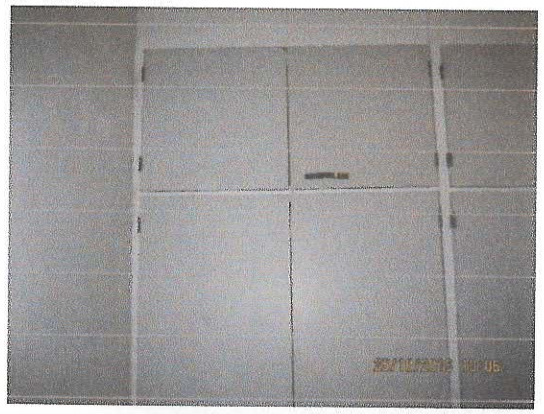
PŘÍLOHA Č.5


Hovorany
Dílý ve žlebech
Dílní padělky
Vrchní padělky
Přední zelniska
Pod vinohrady
Dlouhé noviny
Krátké noviny
1:10 000
100
200
300
400
500 m

PŘÍLOHA Č. 6

STAV KE DNI MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

















STAV PŮVODNÍ





