

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5965-65/2018

**NEMOVITÁ VĚC: provozní objekt na p.č.st.175**

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Staré Město pod Landštejnem, k.ú. Staré Město pod Landštejnem  
Adresa nemovité věci: Staré Město pod Landštejnem, 378 82  
Staré Město pod Landštejnem  
Vlastník stavby: Městys Staré Město pod Landštejnem, Staré Město pod Landštejnem 19, 37882 Staré Město pod Landštejnem, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: Městys Staré Město pod Landštejnem, Staré Město pod Landštejnem 19, 37882 Staré Město pod Landštejnem, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.**

Adresa objednavatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

**ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů**

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem  
IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
DIČ: CZ5704152201 fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dobrovolnou dražbu (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****400 000 Kč až 450 000 Kč**

Stav ke dni : 10.4.2018 Datum místního šetření: 10.4.2018  
Za přítomnosti: znalce a objednatele  
Počet stran: 15 stran Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 12.4.2018 Ing. Jaroslav Fojtů**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

ocenit původní barokní sýpku na pozemku p.č.st.175 v k.ú. a obci Staré Město pod Landštejnem jako podklad pro dražbu

### Místopis

Městys Staré Město pod Landštejnem na trase Moravské Budějovice - Jindřichův Hradec asi 25 km JV od Jindřichova Hradce. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktúra. Oceňovaný objekt na J okraji obce po levé straně silnice směrem k hranici s Rakouskem vedle stávajícího hřbitova.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - ostatní

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
2615/1	JČ Kraj, Správa a údržba silnic Jihočeského kraje, Nemanická 2133/10, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice

### Celkový popis

Jedná se o původní zámeckou sýpku, postavenou asi před 250-ti lety v mírně svažitém terénu na jižním okraji obce u hřbitova postavené na pozemku p.č.st. 175.

Sýpka je přístupná ze západní a jižní strany od komunikace do 1. nadzemního podlaží. Terén na východní straně sýpky je v úrovni parapetu zazděných oken 1. np.

Sýpka je nemovitou kulturní památkou. Při předpokládané rekonstrukci objektu bude Národní památkový ústav – územní pracoviště České Budějovice jako dotčený orgán státní správy uplatňovat požadavky na zachování dřevěných nosných konstrukcí uvnitř objektu a požadavky na vnější vzhled objektu. Vnitřní dřevěné konstrukce se světlou výškou jednotlivých podlaží od 2,80 m do 3,10 m budou omezovat variabilní využití objektu. Jedná se o objekt se třemi nadzemními podlažími a půdou pod sedlovým krovem. Jednotlivá podlaží tvoří vždy samostatný prostor. Nemovitost není připojená na el. energii - v současnosti odpojeno. (Původní připojení střešníkem). Nelze připojit na obecní vodovod a kanalizaci. Nemovitost nebyla v posledních desítkách let udržována, je ve špatném technickém stavu a bude vyžadovat zásadní opravy co nejdříve. V důsledku poškozené střešní krytiny do objektu zatéká, uhnívá krov a podlahy pod otvory ve střeše, rozšiřuje se houba. Nástřešní pozinkové žlaby jsou dřevěné a zatéká také do zděných obvodových konstrukcí v místech pozednic.

### Silné stránky

- zajímavý stavební objekt vhodný pro milovníky historie

### Slabé stránky

- nutnost kompletní rekonstrukce

## RIZIKA

**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

**Ostatní rizika:**

ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: Objekt je nemovitá kulturní památka	

**OBSAH****1. Věcná hodnota staveb**

1.1. provozní objekt na pozemku p.č.st.175

**2. Hodnota pozemků**

2.1. pozemek

**3. Výnosová hodnota**

3.1. výnosová hodnota

**4. Porovnávací hodnota**

4.1. porovnávací hodnota

**OCENĚNÍ****1. Věcná hodnota staveb****1.1. provozní objekt na pozemku p.č.st.175**

Jedná se o zděnou stavbu o 3 nadzemních podlažích a půdě pod sedlovou střechou.

Nosné konstrukce - základy bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé obvodové konstrukce zděné z kamene a cihel v max. tloušťce 950 mm, dřevěné nosné sloupy uvnitř dispozice. Stropy jsou provedeny z masivních fošen, podepřených dřevěnými trámy a dřevěnými průvlaky. Krov je dřevěný vaznicový, s ležatou stolicí, krytina je tvořena eternitovými šablonami na bednění.

Klempířské konstrukce jsou dožité. Nadzemní podlaží jsou propojena dřevěnými

žebříkovými schody. Okna jsou jednoduchá dřevěná s kamenným ostěním, vrata dřevěná,

některé také do kamenného ostění. Podlaha v 1.np je betonová. Omítky vnitřní i vnější vápenné. El.

instalace je nefunkční. Objekt není vybaven naskladňovací technologií, ani technologií na čištění

obilí. Stáří sýpky je asi 250 let, krytina je ve stáří asi 50 let

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

**Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.NP	18,10*10,40	=	188,24
II.NP	18,10*10,40	=	188,24
III.NP	18,10*10,40	=	188,24

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	188,24 m <sup>2</sup>	3,10 m	583,54
II.NP	188,24 m <sup>2</sup>	2,80 m	527,07
III.NP	188,24 m <sup>2</sup>	2,95 m	555,31
Součet	<b>564,72 m<sup>2</sup></b>		<b>1 665,92</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $1\ 665,92 / 564,72 = 2,95$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $564,72 / 3 = 188,24$  m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní část	188,24*8,85	=	1 665,92 m <sup>3</sup>
střešní část	188,24*4,60/2	=	432,95 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní část	NP	1 665,92 m <sup>3</sup>
střešní část	Z	432,95 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>2 098,87 m<sup>3</sup></b>

## 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 vč. zemních prací	betonové pasy neizolované	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementová	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné hladké	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	hrubý beton, prkna, palubky	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100

18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	12,20	100	0,46	5,61
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	P	8,90	100	0,46	4,09
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	0,70	100	0,46	0,32
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	P	4,80	100	0,46	2,21
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,70	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,43
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7143</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9551
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,2492
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7143
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 479,84</b>

**Plná cena:**  $2\,098,87\text{ m}^3 * 2\,479,84\text{ Kč/m}^3 = 5\,204\,861,78\text{ Kč}$

### Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 218 roků

Opotřebení: 85,000 %

- 4 424 132,51 Kč

**Provozní objekt na pozemku p.č.st.175 - zjištěná cena**

= **780 729,27 Kč**

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. pozemek

#### Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků v místě a čase: 300,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.175	321	300,00	96 300
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>321</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>96 300</b>

## 3. Výnosová hodnota

### 3.1. výnosová hodnota

Vzhledem ke ST stavu objektu není možný v současné době jeho pronájem.

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>0</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	5 204 862
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> * ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	0
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	0
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	0
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	0

Míra kapitalizace		%	0,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>0</b>

#### 4. Porovnávací hodnota

##### 4.1. porovnávací hodnota

###### Oceňovaná nemovitá věc

Podlahová plocha: zast.plocha x 0,80

<b>Užitná plocha:</b>	452,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	2 098,87 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	188,24 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	321,00 m <sup>2</sup>

##### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** sklad Lisky  
**Popis:** Prodej skladového prostoru 1 240 m<sup>2</sup> Lísek - Lhota, okres Žďár nad Sázavou  
7 900 000 Kč (6 371 Kč za m<sup>2</sup>)  
Komerční areál pro výrobu či skladování v Lísku u Bystřice nad Pernštejnem  
Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme formou přímého prodeje areál o celkové užitné ploše 1.240 m<sup>2</sup> vhodný ke skladování či drobné výrobě, ke kterému patří i velký rodinný dům. Vše o celkové ploše pozemků 1.947 m<sup>2</sup>. Areál je napojen na elektro, plyn (vytápění nemovitosti je zajištěno dvěma plynovými kotli) a vodu, odpady jsou svedeny do jímky (16 m<sup>3</sup>). K areálu patří dvojgaráž, přístřešek na další dvě vozidla a za symbolickou cenu lze pronajmout od obce dalších 15 parkovacích míst. Areál je kompletně zrekonstruován

**Užitná plocha:** 1 240,00 m<sup>2</sup>

##### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze vzhledem k možnému využití	1,05
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,60
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost	0,70



Zdroj: Nabídka RK

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze vzhledem k možnému využití; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
7 900 000	1 240,00	6 371	0,24	<b>1 517</b>

**Název:** sklad Havl. Brod

**Popis:** Prodej skladového prostoru 2 075 m<sup>2</sup> ulice Humpolecká, Havlíčkův Brod  
3 500 000 Kč (1 687 Kč za m<sup>2</sup>)

Skladovací objekt se nachází v obci Havlíčkův Brod, číslo pop. 3798. Jedná se o třípodlažní nepodsklepený objekt napojený rampou na stávající obslužnou,

vnitroareálovou komunikaci. Počet nadzemních podlaží -3 NP. Objekt v průměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

**Užitná plocha:** 2 075,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze vzhledem k možnému využití	1,05
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00



Zdroj: nabídka RK

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze vzhledem k možnému využití; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 500 000	2 075,00	1 687	0,77	1 291

**Název:** sklad Třešť

**Popis:** Prodej skladového prostoru 1 789 m<sup>2</sup> Třešť  
1 350 000 Kč (755 Kč za m<sup>2</sup>)

Exkluzivně Vám nabízíme prodej haly s pozemky v Třešti. Budova o rozloze 1200m<sup>2</sup>. K budově patří pozemky o rozloze 1700m<sup>2</sup>. Exkluzivně Vám nabízíme prodej volně stojící jednopatrové haly obdélníkového půdorysu na ulici Dr.Richtra v Třešti s pozemky. Možnost využití jako skladové prostory. Příjezdová cesta přímo do areálu. Budova je o celkové rozloze 1200 m<sup>2</sup> k budově jsou přilehlé pozemky o rozloze 1700 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 1 789,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze vzhledem k možnému využití	1,05
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00



Zdroj: nabídka RK

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze vzhledem k možnému využití; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 350 000	1 789,00	755	0,68	515

**Název:** objekt Trhanov

**Popis:** Prodej skladového prostoru 1 300 m<sup>2</sup> Trhanov, okres Domažlice  
2 500 000 Kč (1 923 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji objekt bývalé sýpky na obilí, postaven v letech 1850- 1860, nově zrekonstruováno. Objekt je vhodný na výrobu, nebo skladování. Jedná se o 3



podlažní budovu v obci Trhanov cca 10km od Domažlic. Celková plocha objektu je 472m<sup>2</sup>. Budova stojí v chráněné památkové zóně, je ve velmi dobrém, udržovaném stavu. V objektu je elektřina.

**Užitná plocha:** 1 300,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze vzhledem k možnému využití	1,05
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00



Zdroj: nabídka RK

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze vzhledem k možnému využití; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 500 000	1 300,00	1 923	0,60	1 163

**Název:** skladový objekt Svojetín

**Popis:** Prodej skladového prostoru 1 722 m<sup>2</sup> Svojetín, okres Rakovník  
595 000 Kč (346 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji třípodlažní budovu bývalého špýcharu v obci Svojetín na atraktivním a dobře přístupném místě. Zastavěná plocha 574 m<sup>2</sup>. Podlahy z prken a masivních trámů o celkové užitné ploše 1722 m<sup>2</sup>, střecha v dobrém stavu, střešní krytina Bramac. Objekt je vhodný k přestavbě

**Užitná plocha:** 1 350,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze vzhledem k možnému využití	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - podobné provedení a St stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00



Zdroj: Nabídka RK

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze vzhledem k možnému využití; Celkový stav - podobné provedení a St stav; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
595 000	1 350,00	441	0,95	417

Minimální jednotková porovnávací cena	417 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	981 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 517 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	981 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	452,00 m <sup>2</sup>

<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>443 412 Kč</b>
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>	
<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. provozní objekt na pozemku p.č.st.175	780 729,30 Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. pozemek	96 300,- Kč
<b>3. Výnosová hodnota</b>	
3.1. výnosová hodnota	0,- Kč
<b>4. Porovnávací hodnota</b>	
4.1. porovnávací hodnota	443 412,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>443 412 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>877 029 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	96 300 Kč

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena objektu zapsaného na LV 10001 v k.ú. Staré Město pod Landštejnem by se mohla pohybovat v rozmetí od 400 do 450 tisíc Kč

Objekt k celkové rekonstrukci, má však historickou hodnotu a může být zajímavým předmětem trhu s nemovitostmi.

<b>Obvyklá cena</b>
<b>400 000 Kč až 450 000 Kč</b>
slovy: Čtyřistatisíc Kč až Čtyřistapadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

V Bystřici pod Hostýnem 12.4.2018

Ing. Jaroslav Fojtů  
 Bílavsko 31  
 768 61 Bystřice p. Hostýnem  
 telefon: 602 750 463  
 e-mail: j.fojtu@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5965-65/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5965.

#### **SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH**

<b>Podklady a přílohy</b>	počet stran A4 příloze
fotodokumentace	2

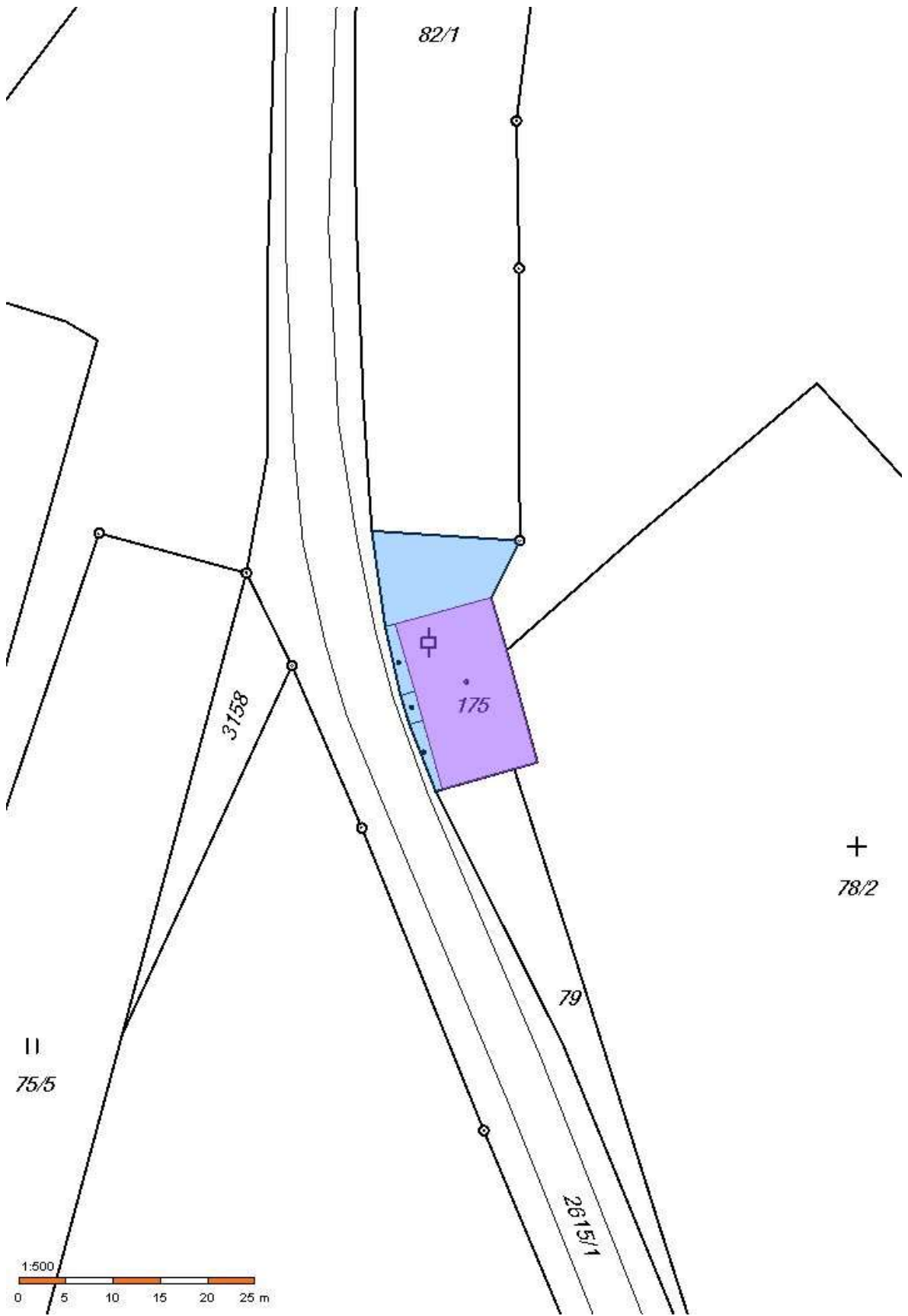
snímek z pm+ situování  
možná budoucí úprava

2  
1





**Kopie katastrální mapy ze dne 13.4.2018**

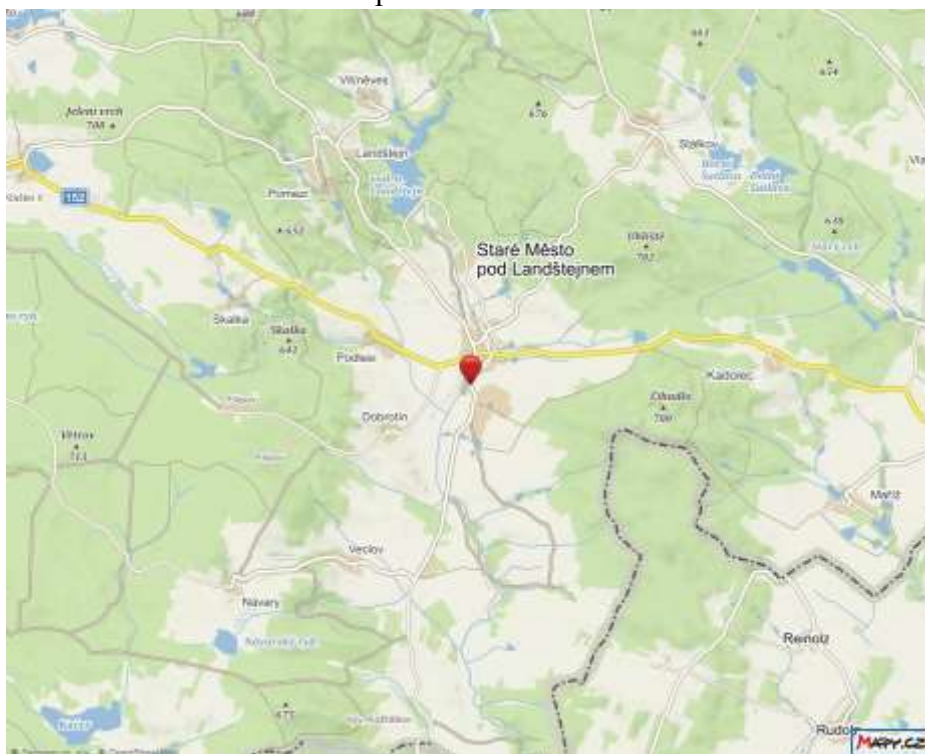


Pozemek p.č. 175 v k.ú. č. 754595

**Mapa oblasti**



Pozemek p.č. 175 v k.ú. č. 754595



Pozemek p.č. 175 v k.ú. č. 754595

