



Vyzkoušet zdarma

- [Zobrazit více](#)

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV 2833
- kopie katastrální mapy pořízená z nahlížení do KN na internetu
- údaje sdělené objednavatelem
- skutečnosti zjištěné znalcem

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Všechny nástroje

Exportovat PDF

Upravit PDF

Vytvoření dokumentu PDF

Sloučit soubory

Uspořádat stránky

Přidávejte poznámky

Skenování a OCR

Ochrana PDF

Redigovat soubor PDF

Komprimovat PDF

Připravit formulář

Vyplnit a podepsat

Převést na soubor PDF

Zobrazit více

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek p.č. 141 zahrada, vedena v ÚP jako veřejná zeleň, takto i oceněn. Pozemek p.č. 139/3 a p.č. 139/5 ostatní plocha-ostatní komunikace oceněny dle předmětu užití, tedy jako cesta.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	112	322	2 000,00		644 000
zastavěná plocha a nádvoří	113	210	3 800,00		798 000
ostatní plocha - ostatní komunikace	139/3	287	400,00		114 800
ostatní plocha - ostatní komunikace	139/5	62	400,00		24 800
zahrada	141	1 266	400,00		506 400
Celková výměra pozemků		2 147	Hodnota pozemků celkem		2 088 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům čp. 668

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.PP	
Výčet místností:	
sklep	6,20 m²
kotelna	14,00 m²
	20,20 m²
1.NP	
Výčet místností:	
zádveří	10,82 m²
chodba+schodiště	5,81 m²
chodbička	0,87 m²
koupelna	7,40 m²
kuchyně	15,10 m²
pokoj	24,60 m²
pokoj	11,42 m²
WC	0,87 m²
	76,89 m²
podkroví	
Výčet místností:	
pokoj	10,70 m²
pokoj	10,25 m²
pokoj	7,24 m²
pokoj	8,72 m²
pokoj	12,40 m²
chodba	14,05 m²
WC	1,05 m²
	64,41 m²
	161,50 m²

Převeďte, upravte a elektronicky podepište PDF formuláře a dohody

Vyzkoušet zdarma

Všechny nástroje x

- Exportovat PDF
- Upravit PDF
- Vytvoření dokumentu PDF
- Sloučit soubory
- Uspořádat stránky
- Přidávejte poznámky
- Skenování a OCR
- Ochrana PDF
- Redigovat soubor PDF
- Komprimovat PDF
- Připravit formulář
- Vyplnit a podepsat
- Převést na soubor PDF

[Zobrazit více](#)

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	342 086	342 086	5,46
2. Zdivo	23,40	1 482 371	1 482 371	23,66
3. Stropy	9,10	576 478	576 478	9,20
4. Střecha	5,40	342 086	342 086	5,46
5. Krytina	3,30	209 052	209 052	3,34
6. Klempířské konstrukce	0,80	50 679	50 679	0,81
7. Vnitřní omítky	6,10	386 430	386 430	6,17
8. Fasádní omítky	2,80	177 378	177 378	2,83
9. Vnější obklady	0,50	31 675	31 675	0,51
10. Vnitřní obklady	2,20	139 368	139 368	2,22
11. Schody	2,30	145 703	145 703	2,33
12. Dveře	3,20	202 717	202 717	3,24
13. Okna	5,10	323 081	323 081	5,16
14. Podlahy obytných místností	2,10	133 033	133 033	2,12
15. Podlahy ostatních místností	1,30	82 354	82 354	1,31
16. Vytápění	5,30	335 751	335 751	5,36
17. Elektroinstalace	4,20	266 067	266 067	4,25
18. Bleskosvod	0,60	38 010	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	183 713	183 713	2,93
20. Zdroj teplé vody	1,70	107 694	107 694	1,72
21. Instalace plynu	0,50	31 675	0	0,00
22. Kanalizace	2,70	171 043	171 043	2,73
23. Vybavení kuchyně	0,50	31 675	31 675	0,51
24. Vnitřní vybavení	4,30	272 402	272 402	4,35
25. Záchod	0,30	19 005	19 005	0,30
26. Ostatní	4,00	253 397	253 397	4,04
Upravená reprodukční cena			6 265 236 Kč	
Množství			703,88 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		8 901 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	105
Užitná plocha (UP)	[m ²]	162
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	703,88
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 901
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 901
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 265 236
Stáří	roků	39
Další životnost	roků	70
Opotřebení	%	35,80
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 022 282

Převeďte, upravte a elektronicky podepište
PDF formuláře a dohody

Vyzkoušet zdarma

- [Zobrazit více](#)

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	11,95*7,35 =	87,83	2,30 m
1.NP	11,95*7,35+2,8*6,1 =	104,91	2,75 m
podkroví	11,95*7,35 =	87,83	2,60 m
		280,58 m²	

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(11,95*7,35)*(2,3) = 202,01$
NP	1.NP	$(11,95*7,35+2,8*6,1)*(2,75) = 288,51$
Z	podkroví+zastřešení	$(11,95*7,35)*(1,20)+(11,95*7,35)*(2,40)*0,5+(2,8*6,1)*(0,3)*0,5 = 213,36$

Konstrukce	Popis
1. Základy	základová deska s izolací
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	asfaltový šindel
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenná štukové
8. Fasádní omítky	částečně zateplená XPS, jinak bez fasády
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	kovové
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	venkovní úpravy, přípojk

Jednotková cena	9 000 Kč/m ³
Množství	703,88 m ³
Reprodukční cena	6 334 920 Kč

Všechny nástroje

Exportovat PDF

Upravit PDF

Vytvoření dokumentu PDF

Sloučit soubory

Uspořádat stránky

Přidávejte poznámky

Skenování a OCR

Ochrana PDF

Redigovat soubor PDF

Komprimovat PDF

Připravit formulář

Vyplnit a podepsat

Převést na soubor PDF

Zobrazit více

ZÁVĚR

Citace zadané odborné otázky a odpověď

Tržní hodnota

6 350 000,- Kč

slovy: Šestmilionůtřistapadesátisíc Kč

Konzultant a důvod jeho příbrání

Znalecký posudek je podáván ve smyslu § 127a občanského soudního řádu, jako by se jednalo o posudek vyžádaný soudem. Znalecký ústav bere na vědomí povinnost oznámit skutečnost, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalecký ústav. Zástupce znaleckého ústavu prohlašuje, že si je vědom následků vědomě pravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Doložka znalce dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu: „Jako znalec jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.”

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 21.11.2019 č.j.Spr. 381/2018 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 44 / 2024.

Ve Vsetíně 05.04.2024

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Cvejn

Hlásenka 1673

755 01 Vsetín

Převěďte, upravte a elektronicky podepište PDF formuláře a dohody

Vyzkoušet zdarma