

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1052-77/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinný dům Rozstání č.p. 45, vč. pozemků st. 29; součástí pozemku je stavba a p.č. 148, 150, 595/5, 2057, zapsáno na LV č. 104 k.ú. Rozstání pod Kojálem [742490], obec Rozstání [589977].

Znalec:	ZUOM, a.s.
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice

Zadavatel:	EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419
Adresa:	Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA

2 700 000 Kč

Počet stran: 34 včetně příloh

Číslo vyhotovení: 1/2

Podle stavu ke dni: 21.04.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 14.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitostí** ve vlastnictví pana Rostislava Šmehlíka: : St. parcela č. 29 o výměře 873 m² zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: Rozstání, č.p. 45, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 29, Parcela č. 148 o výměře 230 m² zahrada, parcela č. 150 o výměře 763 m² trvalý travní porost, parcela č. 595/5 o výměře 2386 m² orná půda, parcela č. 2057 o výměře 167 m² ostatní plocha, zapsané na LV č. 104, pro k.ú. Rozstání pod Kojálem, obec Rozstání, okres Prostějov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů pro konání veřejné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.04.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a vlastníka a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky/místního šetření

informace a fotodokumentace (pořízená na místě) poskytnuté spoluvlastníkem

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Rozstání, k.ú. Rozstání pod Kojálem
Adresa nemovité věci: Rozstání 45, 798 62 Rozstání

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník: Šmehlík Rostislav, č. p. 45, 798 62 Rozstání

Obec: Rozstání [589977]

Katastrální území: Rozstání pod Kojálem [742490]

Číslo LV: 104

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

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 21.4.2021. Vlastník byl přítomen prohlídce předmětu ocenění. Vlastník umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Obec Rozstání se nachází v okrese Prostějov v Olomouckém kraji. V obci OÚ, pošta (partner), MŠ, ZŠ, obecní hospoda, obchod COOP, řeznictví, Sokol, SDH.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☒ voda ☐ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ 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:
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2018/1

Obec Rozstání, č. p. 77, 79862 Rozstání

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděný RD, samostatně stojící, se šikmou, valbovou střechou. Střešní krytinu tvoří pálená taška, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové pozinkované, event. s nátěrem. Okna plastová i dřevěná, dveře dřevěné náplňové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, v části klenba, fasádní omítky nezateplené s břizolitovou úpravou, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelně a v kuchyni. Kuchyně vybavena kuchyňskou linkou, dřezem, plyn. sporákem, digestoří. Vytápění ústřední s rozvodem do radiátorů, zdroj plynový kotel a kotel na TP. Rozvod SV i TUV proveden, příprava TUV v ele. ohřivači (boiler). RD je napojen nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu i vlastní, vlastní kanalizaci, plyn. Dispozice RD: v 1.NP vchod, kotelna, skladové prostory, jednotka 3+1 s příslušenstvím (koupelna, WC). V zadní části RD rozestavěné další pokoje a v podkroví dvě místnosti - tato část RD k datu ocenění neobyvatelná. RD je cca z přelomu 30. a 40. let 20.století, v průběhu životnosti byl stavebně upravován (80. léta 20.stol.) a běžně udržován. V letech 2005 -2006 byla provedena rekonstrukce vytápění, rozvodů a odpadů, byly osazeny nová plastová okna a zrekonstruována kuchyně a koupelna. Na RD navazuje zděná garáž, se sedlovou střechou a dřevěný přístřešek. Na pozemku dále zděná stavba - sklad, dílna, studna, oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, porosty na pozemcích, přípojky inž. sítí, septik. Venkovní úpravy, vedlejší stavby a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD je k datu ocenění se zanedbanou údržbou, s nutnou další rekonstrukcí jak prvků dlouhodobé životnosti tak TZB.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Šmehlík Rostislav

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt ocenění užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. RD č.p. 45 s příslušenstvím a pozemky st. 29, 148, 150, 595/5, 2057
2. Pozemky st. 29, 148, 150, 595/5, 2057

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. RD č.p. 45
2. Věcná hodnota ostatních staveb
 - 2.1. Zem. stavba
3. Hodnota pozemků
 - 3.1. Pozemky st. 29, 148, 150, 595/5, 2057
4. Porovnávací hodnota
 - 4.1. RD č.p. 45 vč. pozemků st. 29, 148, 150, 595/5, 2057

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován, případně aktuálně probíhá, nebo jsou nabízeny na realitním trhu. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Rozstání 45
798 62 Rozstání
LV: 104
Kraj: Olomoucký
Okres: Prostějov
Obec: Rozstání
Katastrální území: Rozstání pod Kojálem
Počet obyvatel: 626
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 496,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{583,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,051$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,030$

1. RD č.p. 45 s příslušenstvím a pozemky st. 29, 148, 150, 595/5, 2057

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	185,00	3,10 m
podkroví	65,00	1,80 m
Cca 250,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	230*3,1 =	713,00
Z	podkroví, půda, zastřešení	230*1,8 =	414,00
Obestavěný prostor - celkem:			Cca 1 127,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40

6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 84,05

Koeficient vybavení K₄: 0,8405

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]: = 2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11): * 1,0900

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,8405

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3540

Základní cena upravená [Kč/m³] = 3 950,90

Plná cena: 1 127,00 m³ * 3 950,90 Kč/m³ = 4 452 664,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 150 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 53,3 % / 100)

* 0,467

Nákladová cena stavby CS_N

= 2 079 394,23 Kč

Koeficient pp

* 1,030

Cena stavby CS

= 2 141 776,06 Kč

RD č.p. 45 - zjištěná cena

= 2 141 776,06 Kč

2. Pozemky st. 29, 148, 150, 595/5, 2057

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	583,-	1,030		600,49

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 29	873	600,49	524 227,77
Stavební pozemek - celkem			873		524 227,77

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	148	73715	94	1,40		1,40	131,60
zahrada	148	72644	136	2,51		2,51	341,36
trvalý travní porost	150	72614	638	3,27		3,27	2 086,26
trvalý travní porost	150	72644	125	2,51		2,51	313,75
orná půda	595/5	72614	2 386	3,27		3,27	7 802,22

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 3 379 m² **10 675,19**

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	583,-	0,04				23,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2057	167	23,32		3 894,44
Jiný pozemek - celkem			167		3 894,44	

Pozemky st. 29, 148, 150, 595/5, 2057 - zjištěná cena celkem = 538 797,40 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 115

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	100,00	2,80 m
2.NP/podkroví	80,00	1,80 m
Cca 180,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP 2,8*120 =	336,00
NP	2.NP/podkroví/zastřešení 1,8*120 =	216,00
Obestavěný prostor - celkem:		Cca 552,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,55
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8455

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8455
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 083,79
Plná cena: 552,00 m ³ * 4 083,79 Kč/m ³	=	2 254 252,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 131 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 131 = 46,6 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 46,6 % / 100)	= 0,534
RD č.p. 115 - zjištěná cena	= 1 203 770,61 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Zem. stavba

Věcná hodnota dle THU
Zděná zemědělská stavba na pozemku st. 19, částečně zasahující i na sousední pozemek p.č. 150. Využíváno jako skladový prostor. K celkové rekonstrukci.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1NP	50,00 m ²
	50,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1NP	50,00	3,50 m
	50,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1NP 3,5*60 =	210,00
Obestavěný prostor - celkem:		210,00 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	50
Užitná plocha (UP)	[m ²]	50
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	210,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	630 000
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	70
Opotřebení	%	53,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	294 210

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky st. 29, 148, 150, 595/5, 2057

Porovnávací metoda

Jedná se o parcely st. 29, 148, 150, 595/5, 2057 zapsané na LV č. 104, k.ú. Rozstání pod Kojálem, obec Rozstání. Pozemky jsou rovinaté až mírně svažité, část. oplocené a tvoří funkční celek (p.č. 148 se nachází přes místní komunikaci). Pozemek st. 29 je zastavěn RD č.p. 45 a dalšími drobnými stavbami, zbylá část využívána jako dvůr a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vodu z řadu,

kanalizaci vlastní, plyn. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400 - 1200,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena ve výši 1000,-Kč/m² u st. 233 a 200,-Kč/m² u ostatních parcel a 40,-Kč u orné půdy.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 29	873	1 000,00		873 000
zahrada	148	94	200,00		18 800
zahrada	148	136	200,00		27 200
trvalý travní porost	150	638	200,00		127 600
trvalý travní porost	150	125	200,00		25 000
orná půda	595/5	2 386	25,00		59 650
ostatní plocha	2057	167	200,00		33 400
Celková výměra pozemků		4 419	Hodnota pozemků celkem		1 164 650

4. Porovnávací hodnota

4.1. RD č.p. 45 vč. pozemků st. 29, 148, 150, 595/5, 2057

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	220,00 m ²
Obestavěný prostor:	692,00 m ³
Zastavěná plocha:	140,00 m ²
Plocha pozemku:	4 419,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu	
Lokalita:	Ostrov u Macochy, okres Blansko	
Popis:	RD v chráněném území Moravského krasu. Zasklená veranda, kuchyně s kuchyňskou linkou ,plynový sporák, jídelna, obývací pokoj, ložnice. Koupelna s vanou, WC zvlášť .2x klenutý sklep, komora, spíž. Topení plynový kotel i kotel na pevná paliva. Velká stodola, dílna, kancelář, sklad. Prostorný uzavřený dvůr. Možnost bydlení i podnikání, lehká výroba. Elektřina 220/280 V, plyn, kanalizace, vodovod. V domě je vlastní studna. Krásné okolí, lesy v obci se nachází rybník.	
Pozemek:	576,00 m ²	
Užitná plocha:	561,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Srovnatelný stav, menší pozemek.	
Cena k 16.2.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 200 000 Kč	1,00	3 200 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Prodej rodinného domu		
Lokalita:	Lipovec, okr. Blansko		
Popis:	RD 4+1 v obci Lipovec, okr. Blansko. Obec Lipovec leží na Dražanské vrchovině a část katastru leží už na Moravském krasu, lokalita je tudíž velmi turisticky oblíbená. Vzdálenost do města Blanska 18 km a do města Brna 29 km. Dům je v udržovaném stavu, vytápěný, větraný. Zahrada je orientovaná jižním směrem. Celková plocha parcely činí 1.512 m ² , z toho zastavěná plocha a nádvoří 300 m ² a zahrada 1.212 m ² , uliční šířka parcely činí 37 m. Konstrukce domu je smíšené zdivo, střecha je sedlová, krytina pálená taška. Stáří domu se odhaduje na cca 100 let, ale větší rekonstrukce proběhly v letech 1978 – 1979. Okna jsou původní dřevěná kastlová + 2x plastová. Podlahy dřevěné, betonové s dlažbou. Mimo obytnou část 4+1, jsou v domě i jiné prostory: 2x sklep, 2x komora, garáž, dílna, prádelna, kotelná, hospodářské stavení, skleník se vstupem přímo z domu, nad domem je půda s možností další vestavby. Inženýrské sítě: elektřina 230/400V, plyn, vodovod obecní + vlastní studna, kanalizace je momentálně řešena do dvou septiků před domem a v dohledné době obec plánuje kanalizaci s ČOV. Vytápění je řešeno plynovým kotlem, který je pravidelně servisován, včetně spalinových cest, nebo lze vytápet kotlem na tuhá paliva.		
Pozemek:	1 512,00 m ²		
Užitná plocha:	300,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Srovnatelný stav a vybavení.		
Cena k 22.2.2021	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
2 490 000 Kč	1,00	2 490 000 Kč	



Zdroj: INEM.cz

Název:	Prodej rodinného domu		
Lokalita:	Žďárná, okres Blansko		
Popis:	Dva řadové rodinné domy v obci Žďárná, okres Blansko. Oba RD spolu sousedí a jsou rozděleny průjezdem do dvora. Obě nemovitosti se prodávají současně jako jeden celek. Celková užitná plocha 167 m ² , zastavěná plocha 215 m ² , zahrada/dvůr cca 120 m ² . Oba domy jsou podsklepeny a jsou v původním stavu. Zdivo smíšené, cihla a kámen. Krovky jsou v dobrém stavu. 1 RD - užitná plocha 110 m ² 2 RD - užitná plocha 56,8 m ² + cca 20 m ² přístavek/kůlna Obec Žďárná disponuje základní občanskou vybaveností (škola, školka, pošta, obchod) a nachází se cca 9 km východně od Boskovic, cca 20 km severovýchodně od Blanska, cca 45 km od města Brna. Ve vedlejší obci se nachází vyhlášený rybník Suchý. Na pozemku 19/1 je věčné břemeno chůze, které je ve prospěch domu stojícím za zahradou na parcele 19/5. Obyvatelé v tomto domě jsou bezproblémoví a nežijí zde trvale. Tento dům stojící na parcele 19/5 má i alternativní vstupní cestu přes parcelu 41/1.		
Pozemek:	533,00 m ²		
Užitná plocha:	167,00 m ²		

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Menší pozemek, dva RD. K rekonstrukci.			Zdroj: INEM.cz
Cena k 13.05.2021	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
2 500 000 Kč	0,95	2 375 000 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	2 375 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 688 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 200 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 688 333 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 688 333 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. RD č.p. 45 s příslušenstvím a pozemky st. 29, 148, 150, 595/5, 2057	2 141 776,10 Kč
2. Pozemky st. 29, 148, 150, 595/5, 2057	538 797,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 680 573,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 680 570,- Kč**

slovy: Dvamilionyšestsetosmdesáttisícpětsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
2 680 570 Kč
slovy: Dvamilionyšestsetosmdesáttisícpětsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku	
1. Věcná hodnota staveb	
1.1. RD č.p. 115	1 203 770,61 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Zem. stavba	294 210,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky st. 29, 148, 150, 595/5, 2057	1 164 650,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. RD č.p. 45 vč. pozemků st. 29, 148, 150, 595/5, 2057	2 688 333,- Kč

Porovnávací hodnota	2 688 333 Kč
Věcná hodnota	2 662 631 Kč
z toho hodnota pozemku	1 164 650 Kč

Silné stránky

- + samostatně stojící RD
- + dostatečná výměra pozemků
- + po částečné rekonstrukci interiéru

Slabé stránky

- část RD v rekonstrukci
- patrné praskliny na svislých konstrukcích

Obvyklá cena 2 700 000 Kč slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen, z inzertní databáze a znalosti trhu. Byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užité argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace k datu ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitostí** ve vlastnictví pana Rostislava Šmehlíka: : St. parcela č. 29 o výměře 873 m² zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: Rozstání, č.p. 45, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 29, Parcela č. 148 o výměře 230 m² zahrada, parcela č. 150 o výměře 763 m² trvalý travní porost, parcela č. 595/5o výměře 2386 m² orná půda, parcela č. 2057 o výměře 167 m² ostatní plocha, zapsané na LV č. 104, pro k.ú. Rozstání pod Kojálem, obec Rozstání, okres Prostějov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 700 000 Kč

slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč

Určená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. V určené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1052-77/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 14.5.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

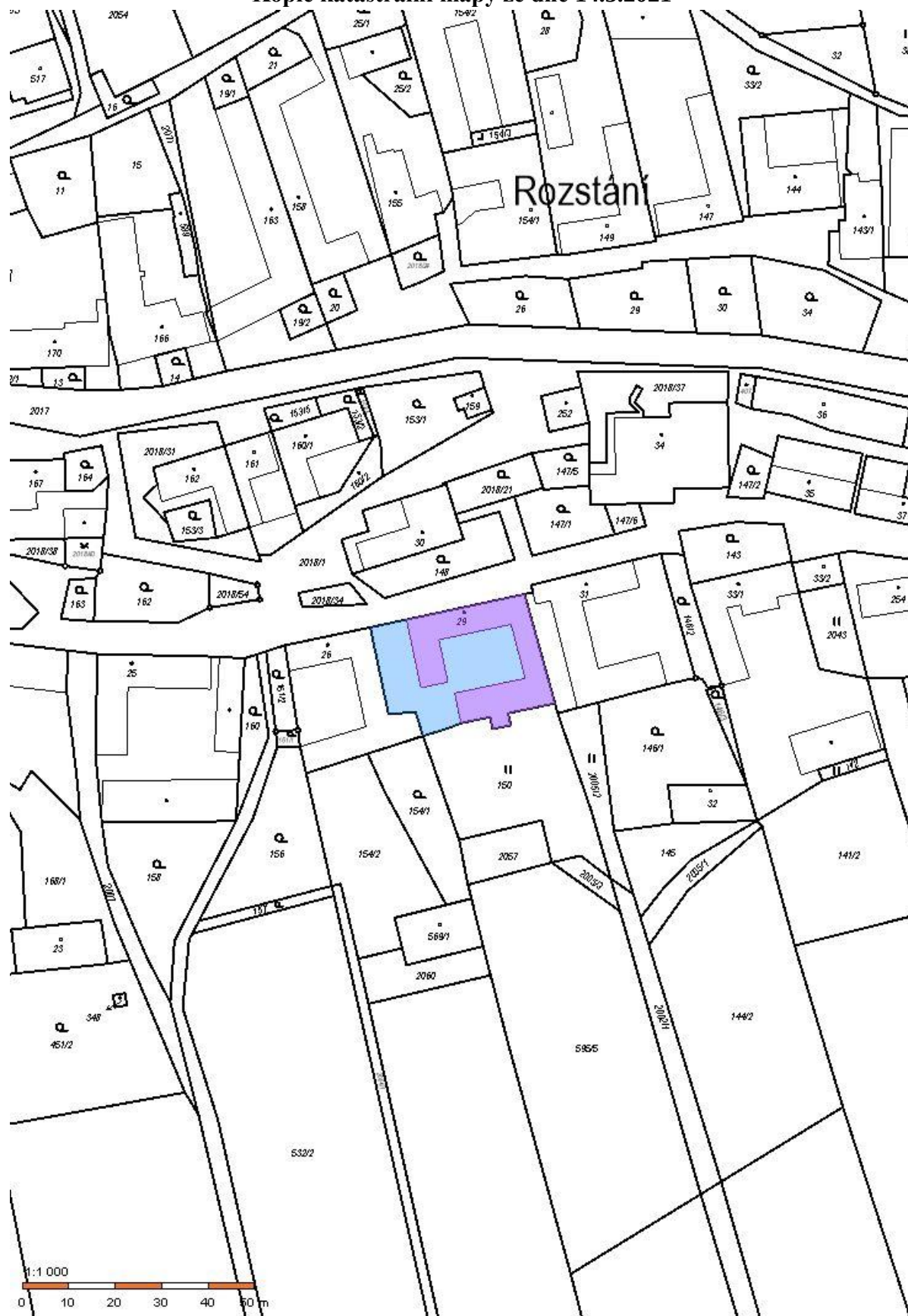
Ředitel společnosti

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.11.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
RD č.p. 45 vč. pozemků st. 29, 148, 150, 595/5, 2057	5
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	7

Kopie katastrální mapy ze dne 14.5.2021



Pozemek p.č. st. 29 v k.ú. č. 742490

Kopie katastrální mapy ze dne 14.5.2021



Pozemek p.č. 150 v k.ú. č. 742490

Kopie katastrální mapy ze dne 14.5.2021



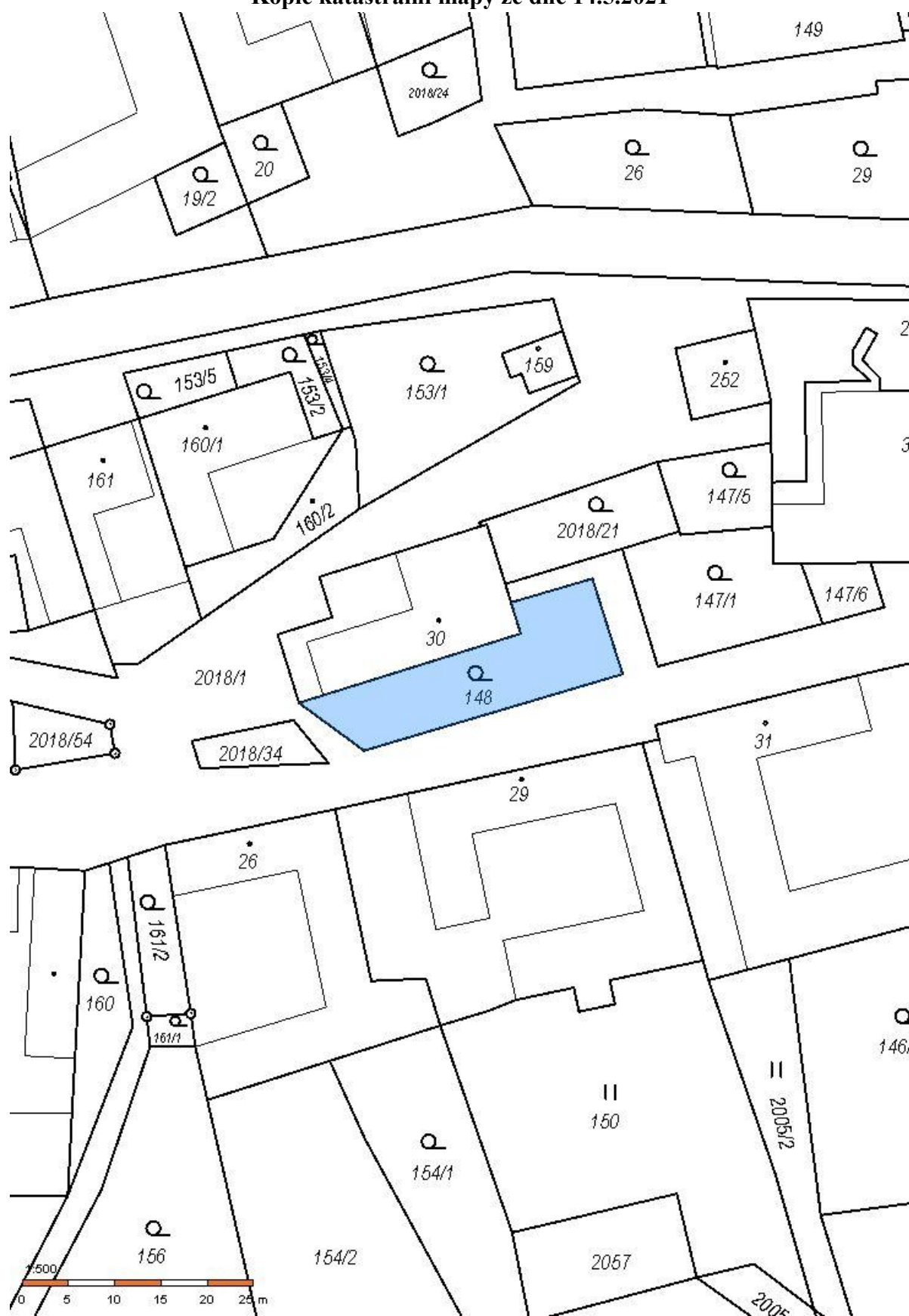
Pozemek p.č. 2057 v k.ú. č. 742490

Kopie katastrální mapy ze dne 14.5.2021



Pozemek p.č. 595/5 v k.ú. č. 742490

Kopie katastrální mapy ze dne 14.5.2021



Pozemek p.č. 148 v k.ú. č. 742490

Mapa oblasti

