ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:	1056-81/2021
Znalec:	ZUOM a.s. Chelčického 686 533 51 Pardubice - Rosice IČ 02777339
Obor, odvětví, specializace:	pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí
Zadavatel:	EURODRAŽBY Čimická 780/61 181 00 Praha 8 - Čimice
Číslo jednací:	024/2021-A
Předmět:	pozemek st.parc.č. 258 o výměře 152m2, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Stanovice čp. 10**, způsob využití rod. dům, st.parc.č. 259/3 o výměře 214m2, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, zem.stav., LV č. 139, st.parc.č. 259/4 o výměře 388m2, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, zem.stav., LV č. 139, st.parc.č. 310 o výměře 381m2, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, st.parc.č. 311 o výměře 115m2, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, st.parc.č. 312 o výměře 402m2, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, parc.č. 854/2 o výměře 713m2, ostatní plocha, neplodná půda a parc.č. 2088 o výměře 4044m2, ostatní plocha, manipulační plocha, zapsáno na LV č. 284 pro k.ú. Stanovice, obec Stanovice u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary
Číslo vyhotovení:	1/3
Datum zpracování:	19.05.2021
Počet stran:	26 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele
1.2. Účel znaleckého posudku
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
2.3. Věrohodnost zdroje dat

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
3.2. Popis postupu při zpracování dat
3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat
4.2. Výsledky analýzy

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy
5.2. Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky
6.2. Odpověď
6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh
7.2. Přílohy

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8.1. Otisk znalecké pečeti
8.2. Datum a podpis

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemek pozemek st.parc.č. 258 o výměře 152m2, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Stanovice čp. 10, způsob využití rod. dům, st.parc.č. 259/3 o výměře 214m2, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, zem.stav., LV č. 139, st.parc.č. 259/4 o výměře 388m2, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, zem.stav., LV č. 139, st.parc.č. 310 o výměře 381m2, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, st.parc.č. 311 o výměře 115m2, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, st.parc.č. 312 o výměře 402m2, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, parc.č. 854/2 o výměře 713m2, ostatní plocha, neplodná půda a parc.č. 2088 o výměře 4044m2, ostatní plocha, manipulační plocha, zapsáno na LV č. 284 pro k.ú. Stanovice, obec Stanovice u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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 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
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/Instituce-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

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 284 pro k.ú. Stanovice ze dne 02.03.2021
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 139 pro k.ú. Stanovice ze dne 18.05.2021
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, nebyl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena dne 06.05.2021. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky vnější, 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.

Identifikační údaje nemovité věci

<u>Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 284 pro k.ú. Stanovice ze dne 02.03.2021</u>

SJM Michalík Milan a Michalíková Bohumila

Michalík Milan, č. p. 149, 36301 Hájek

Michalíková Bohumila, Vodárenská 793/1, Rybáře, 36010 Karlovy Vary

Adresa:	Stanovice čp. 10
Název katastrálního území:	Stanovice
Název obce:	Stanovice
Název okresu:	Karlovy Vary

List vlastnictví: LV č. 284

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 284 pro k.ú. Stanovice ze dne 02.03.2021

Věcné břemeno ochrany vodního zdroje
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Michalík Milan
Zahájení exekuce - Michalíková Bohumila
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

- určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

Poloha a charakteristika

Rodinný dům v zastavěné, okrajové, severovýchodní části obce Stanovice, příjezd a přístup je z nezpevněné cesty (parc.č. 2314 ve vlastnictví obec Stanovice) bez patrného vjezdu nebo vstupu. Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se zástavbou převážně rodinných domů. Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, obdélníkového půdorysu, svou západní a jižní obvodovou stěnou na hranici pozemku, vstup do rodinného domu ze severní strany, severovýchodně od rodinného domu stojí na pozemcích st.parc.č. 259/3 a st.parc.č. 259/4 torza původních zemědělských staveb, které jsou zapsané na LV č. 139, jsou ve vlastnictví jiné osoby a nejsou předmětem ocenění. Rodinný dům čp. 10 je pravděpodobně bez přípojek inženýrských sítí, východně u rodinného domu je studna.
Obec Stanovice se nachází na území okresu Karlovy Vary a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností a obcí s pověřeným obecním úřadem je město Karlovy Vary (v dojezdové vzdálenosti cca 8km). Ve Stanovicích má trvalý pobyt hlášeno přibližně 630 obyvatel, obec s malou občanskou a technickou vybaveností.

Popis a stav

Rodinný dům čp. 10, součást pozemku st.parc.č. 258

Rodinný dům je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a nevyužité podkroví. Z vnější prohlídky je patrné, že v domě je několik místností (přibližně tři) v každém podlaží, chodba a schodiště.
Celkem zastavěná plocha 152m2, podlahová plocha odhadem celkem 220m2.

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	Betonové a kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti
Svislé konstrukce	Zděné smíšené
Stropy	Klenbové, dřevěné a železobetonové
Střecha	Krov dřevěný, sedlový
Krytina	Tašková
Klempířské konstrukce	Plechové
Vnitřní povrchy	Omítky převážně chybí
Vnější povrchy	Omítky převážně chybí
Vnější obklady	Nejsou
Vnitřní obklady	Pravděpodobně chybí
Schody	Pravděpodobně betonové a dřevěné rozbité
Dveře	Pravděpodobně převážně chybí
Okna	Dřevěná, převážně chybí

Podlahy	Pravděpodobně převážně chybí
Vytápění	Pravděpodobně chybí
Elektroinstalace	Pravděpodobně převážně chybí, nefunkční
Rozvod vody	Pravděpodobně chybí
Zdroj teplé vody	Pravděpodobně chybí
Instalace plynu	Bez plynu
Kanalizace	Pravděpodobně chybí
Vybavení kuchyně	Pravděpodobně chybí
Vnitřní vybavení	Pravděpodobně chybí

Historie a stavebně technický stav:
Rodinný dům byl postaven pravděpodobně před stodvaceti roky, již dříve pravděpodobně byla započata rekonstrukce, byla odstraněna většina konstrukcí tak, že zbylo prakticky zdivo, stropy, okna, krov a střecha, rekonstrukce nebyla dokončena a rodinný dům ve velmi špatném, zcela neobyvatelném stavu, vystaven povětrnostním vlivům, s poškozenými konstrukcemi.

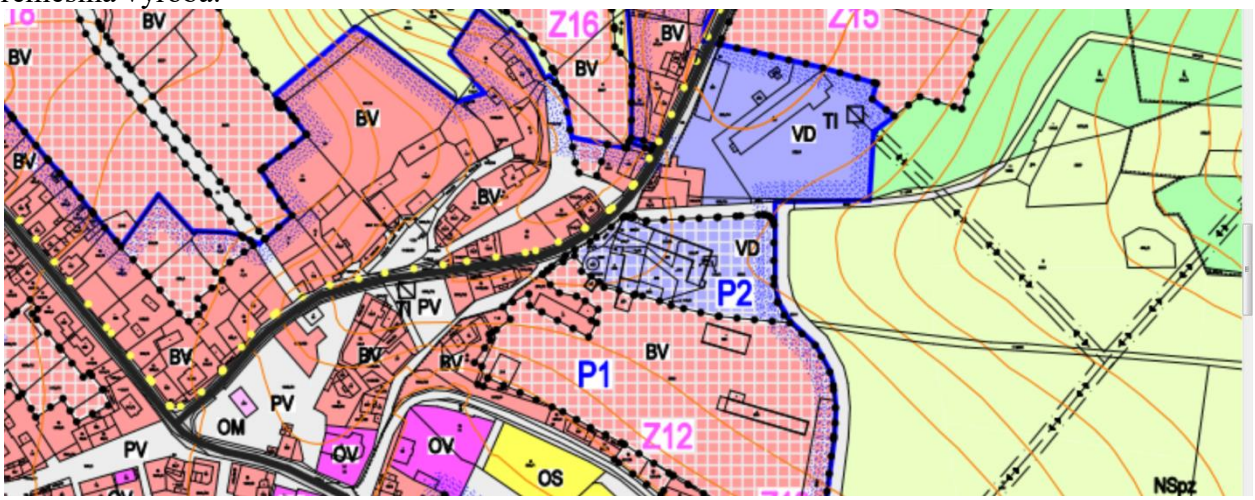
Studna:
Pravděpodobně původní kopaná studna.

Vedlejší stavby:
Nezjištěny, pouze torza staveb jiného vlastníka

Venkovní úpravy:
Venkovní úpravy v minimálním rozsahu - zcela dožilé zpevněné plochy

Pozemky
ve funkčním celku
st.parc.č. 258 o výměře 152m2, zastavěná plocha nádvoří, který je zastavěn rodinným domem, jenž je jeho součástí
st.parc.č. 259/3 o výměře 214m2, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba stavba bez čp/če, zem. stav., zapsaná na LV č. 139 a st.parc.č. 259/4 o výměře 388m2, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba stavba bez čp/če, zem. stav., zapsaná na LV č. 139 jsou pozemky severovýchodně od rodinného domu a stojí na nich torza a zbořeniny staveb jiného vlastníka
st.parc.č. 310 o výměře 381m2, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, st.parc.č. 311 o výměře 115m2, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, st.parc.č. 312 o výměře 402m2, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště jsou pozemky mezi oceňovaným rodinných domem a torzy staveb jiného vlastníka, pozemky jsou neudržované, zarostlé a zpustlé
parc.č. 2088 o výměře 4044m2, ostatní plocha, manipulační plocha je pozemek severovýchodně od rodinného domu, s menší betonovou vodní nádrží, celkově podmáčený, neudržovaný, zarostlý a zpustlý, neoplocený.

Dle Územního plánu obce jsou oceňované nemovité věci v zastavěném území, v plochách změn, kde změny prověří územní studie, s funkčním využitím VD - výroba a skladování drobná a řemeslná výroba.



mimo funkční celek
parc.č. 854/2 o výměře 713m2, ostatní plocha, neplodná půda je mimo zastavěnou část obce, severovýchodně ve vzdálenosti od obce přibližně 1.3km.

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny, vzhledem k tomu, že převažující a cenu určující v daném případě je pozemek, jako jednotková cena za 1m2 plochy pozemku. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 488/2020 Sb. §1c
<u>zjištěná cena</u>

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **496,00 Kč/m²**

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **0,809**

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **0,970**

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: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}889}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,719**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,862**

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1 NP (přízemí)	152,00	2,80 m
2 NP (patro)	152,00	2,80 m
	304,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1 NP (přízemí)	152,00*2,80 =	425,60
NP	2 NP (patro)	152,00*2,80 =	425,60
Z	zastřešení	152,00*3,00/2 =	228,00
Obestavěný prostor - celkem:			**1 079,20 m^3**

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	betonové	S	100
2. Zdivo	smíšené masivní	S	100
3. Stropy	klenbové, betonové, dřevěné	S	100
4. Střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	omítky	S	100
8. Fasádní omítky	omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	standardní	S	100
16. Vytápění	ústřední	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	vana, sprchový kout, umyvadla	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní		S	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10	7,16	100,00	7,16
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30	22,50	80,00	18,00
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40	8,47	80,00	6,78
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20	5,24	100,00	5,24
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	100,00	3,23
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80	0,81	100,00	0,81
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20	6,26	10,00	0,63

8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10	3,13	20,00	0,63
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,32	0,00	0,00
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40	2,42	20,00	0,48
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30	3,33	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	20,00	1,05
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,22	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10	1,11	0,00	0,00
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40	4,44	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10	4,14	0,00	0,00
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	50,00	0,31
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00	3,03	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80	1,82	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80	2,83	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10	5,15	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,40	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60	3,63	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 99,10 Rozestavěnost: **44,31**
Koeficient vybavení K_4: **0,9910**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9910
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3510
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 681,15**
Plná cena: 1 079,20 m^3 * 3 681,15 Kč/m^3	=	**3 972 697,08 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,4431
Nedokončená stavba	=	**1 760 182,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 140 = 85,7 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**264 027,43 Kč**
Koeficient pp	*	0,862
Cena stavby CS	=	**227 591,64 Kč**
Rodinný dům - zjištěná cena	=	**227 591,64 Kč**

Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 10,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
Základní cena celkem		=	**28 800,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,5520
Studna neslouží trvale svému účelu:		*	0,2000
Upravená cena studny		=	**11 759,62 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 140 = 85,7 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 763,94 Kč**
Koeficient pp	*	0,862
Cena stavby CS	=	**1 520,52 Kč**
Studna - zjištěná cena	=	**1 520,52 Kč**

Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 5 696,00 m^2

$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$

$R = (200 + 0,8 * 5\,696,00) / 5\,696,00 =$ **0,835**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0,970}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,889}$

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: Vlivy snižující cenu - pozemky zpustlé, zarostlé, podmáčené	I	-0,10

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,900}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,900 * 0,889 = **0,776**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	496,-	0,776		384,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	258	152	384,90	
Redukční koeficient R = 0,835				321,39	48 851,28
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	259/3	214	384,90	
Redukční koeficient R = 0,835				321,39	68 777,46
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	259/4	388	384,90	
Redukční koeficient R = 0,835				321,39	124 699,32
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	310	381	384,90	
Redukční koeficient R = 0,835				321,39	122 449,59
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	311	115	384,90	
Redukční koeficient R = 0,835				321,39	36 959,85
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	312	402	384,90	
Redukční koeficient R = 0,835				321,39	129 198,78
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2088	4 044	384,90	
Redukční koeficient R = 0,835				321,39	1 299 701,16
Stavební pozemky - celkem			5 696		**1 830 637,44**

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	496,-	0,04				19,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	854/2	713	19,84		14 145,92
Jiný pozemek - celkem			713			**14 145,92**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **1 844 783,36 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům 227 591,60 Kč
2. Studna 1 520,50 Kč
3. Pozemky 1 844 783,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 073 895,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 073 900,- Kč**

slovy: Dvamilionysedmdesáttřitisícdevětset Kč

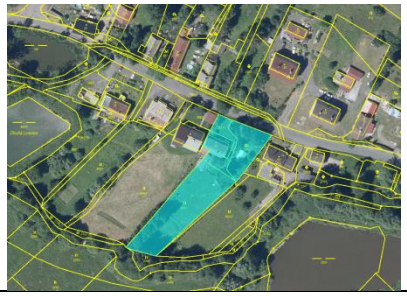
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2 a vyhlášky č. 503/2020 Sb.
obvyklá cena

Analýza trhu
V daném případě ocenění residenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky. V obci Stanovice ani v blízkém okolí není ke dni ocenění na realitním trhu nabízena žádná podobná nemovitá věc. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí.

Porovnávací metoda
nemovité věci ve funkčním celku
pozemek st.parc.č. 258 o výměře 152m2, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Stanovice čp. 10, způsob využití rod. dům, st.parc.č. 259/3 o výměře 214m2, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, zem.stav., LV č. 139, st.parc.č. 259/4 o výměře 388m2, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, zem.stav., LV č. 139, st.parc.č. 310 o výměře 381m2, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, st.parc.č. 311m2, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, st.parc.č. 312 o výměře 402m2, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště a parc.č. 2088 o výměře 4044m2, ostatní plocha, manipulační plocha

lokalita	cena	druh ceny
1) Bochov, Dlouhá Lomnice, okr. KV	**1 600 000,- Kč**	**realizovaná cena, prodej 12/2019**

rodinný dům o velikosti 200m2, nacházející se na pozemku o rozloze 2 851m2 v obci Dlouhá Lomnice nedaleko Bochova necelých 19 km od Karlových Varů. Jedná se o starší dům o dispozicích 6+1 s prostornou půdou. Celý dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva. Voda je z obecního vodovodu a kanalizace je řešena septikem. Zastavěná plocha 140m2, pozemek celkem 2851m2.
Hodnocení: podobná poloha, lepší stav staveb, lepší stav pozemku, podobná velikost, lepší vybavení, bez staveb jiného vlastníka

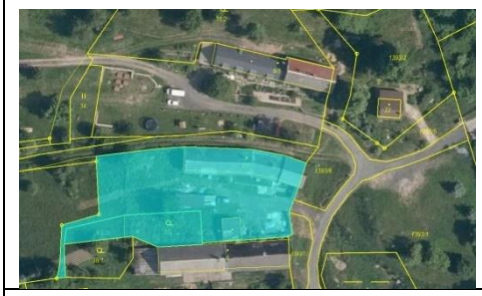


2) Toužim, Třebouň, okr. KV	**600 000- Kč**	**realizovaná cena, prodej 08/2020**

rodinný dům, který si můžete zrekonstruovat podle svých představ. V této chvíli je dispozice domu 1+1, po rekonstrukci je možné dům rozšířit až na 4+1. K domu patří velká zahrada o výměře 2200 m2, na které se nachází stodola, dílna, kurník a sad ovocných stromů. Zastavěná plocha 140m2, pozemek celkem 2423m2.
Hodnocení: podobná poloha, podobný stav staveb, lepší stav pozemku, podobná velikost, mírně lepší vybavení, bez staveb jiného vlastníka

3) Toužim, Nežichov, okr. KV **1 850 000- Kč** **realizovaná cena, prodej 11/2020**

dvoupodlažní rodinný dům s navazující hospodářskou částí v obci Nežichov u Toužimi. Dům, zejména jeho obytná část v 1. NP je po rekonstrukci (podlahy, omítky, kuchyň, koupelna, elektřina, rozvody vody atp.). Střešní konstrukce domu, fasáda a hospodářská část domu bude vyžadovat investice. Dům je napojen na elektřinu, obecní vodovod, odkanalizování řešeno septikem. Zastavěná plocha 70m2, pozemek celkem 2100m2.
Hodnocení: podobná poloha, lepší stav staveb, lepší stav pozemku, podobná velikost, lepší vybavení, bez staveb jiného vlastníka



4) Otročín, Poseč, okr. KV **2 250 000- Kč** **realizovaná cena, prodej 03/2021**

dům s pozemkem o rozloze 2705 m2 na kraji klidné obce Poseč. Nemovitost o velikosti 2+1 o celkové užitné ploše 110 m2, kde v přízemí jsou 2 samostatné pokoje, prostorná kuchyň a prostorná koupelna. Dominantou obývacího pokoje jsou kamna. V dalším patře se rozkládá jedna velká místnost, z které lze udělat minimálně další 2 pokoje. Dále je zde ještě půda. Dům je částečně podsklepen. Sklep je suchý. Na pozemku je stodola, dílna, seník. Vše v dobrém stavu. Lze zde chovat zvířat. Vhodné k okamžitému bydlení. Zastavěná plocha 170m2, pozemek celkem 2705m2.
Hodnocení: podobná poloha, lepší stav staveb, lepší stav pozemku, podobná velikost, lepší vybavení, bez staveb jiného vlastníka

5) Otročín, okr. KV **2 000 000- Kč** **realizovaná cena, prodej 04/2021**

podsklepený rodinný dům o dispozici 2+1. Součástí domu je prostorný chlév, velká stodola, sklepy, krásná prostorná půda do které je vchod s chodby domu a jistě ji lze přebudovat na další pokoje. Na domě plastová okna, vytápění řešeno kotlem Variant, voda obecní i studna, kanalizace svedena do septiku. Naproti domu přes dvůr naleznete ještě jeden menší dům, který disponuje třemi pokoji (nutná rekonstrukce). Zastavěná plocha 190m2, pozemek celkem 3254m2.
Hodnocení: podobná poloha, lepší stav staveb, lepší stav pozemku, podobná velikost, lepší vybavení, bez staveb jiného vlastníka

Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality
K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav
K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar
K4 – koeficient velikosti objektů
K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace
K6 – koeficient zdroje
K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, úvaha a názor znalce, čas prodeje

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. Bochov, Dlouhá Lomnice, okr. KV	1,00	0,90	0,90	1,00	0,80	1,00	0,85	561	309
2. Toužim, Třebouň, okr. KV	1,00	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00	0,85	247	153
3. Toužim, Nežichov, okr. KV	1,00	0,90	0,90	1,00	0,80	1,00	0,85	881	485
4. Otročín, Poseč, okr. KV	1,00	0,90	0,90	1,00	0,80	1,00	0,85	832	458
5. Otročín, okr. KV	1,00	0,90	0,90	1,00	0,80	1,00	0,85	615	339
minimum									153
maximum									485
průměr									349
jednotka (1m2 pozemku)									349
pozemek celkem									5696
porovnávací hodnota									**1 987 123**

samostatný pozemek (není ve funkčním celku)

parc.č. 854/2 o výměře 713m2, ostatní plocha, neplodná půda

lokalita	cena	druh ceny
1) Veselov, okr. Karlovy Vary	**12,20 Kč/m2**	**Kupní cena, prodej 04/2020**
Pozemky trvalý travní porost a ostatní plocha o celkové výměře 4895m2.		
2) Bečov, okr. Karlovy Vary	**18,19 Kč/m2**	**Kupní cena, prodej 01/2019**
Pozemky trvalý travní porost a ostatní plocha o celkové výměře 6869m2.		

3) Chylice, okr. Karlovy Vary **21,80 Kč/m2** **Kupní cena, prodej 06/2020**

Pozemek trvalý travní porost o výměře 17557m2.

Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, atraktivitě okolí
K2 – koeficient velikosti a tvaru pozemku, možnosti využití, stav pozemku
K3 – koeficient zdroje
K4 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. pozemek Veselov	1,00	1,00	1,00	1,00	12,20	12
2. pozemek Bečov	1,00	1,00	1,00	1,00	18,19	18
3. pozemek Chylice	1,00	1,00	1,00	1,00	21,80	22
minimum						12
maximum						22
průměr						17
jednotková cena (průměr)						17
užitná plocha m2						713
porovnávací hodnota celek						**12 404**

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 2.073.900,- Kč, porovnávací hodnota v průměru činí 1.999.527,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je průměr ve výši 1.999.527,- Kč.

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 2 000 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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 Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů 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.

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

6.2. Odpověď

Obvyklá cena je určena:

ve výši: 2 000 000,- Kč

slovy: dvamiliony Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

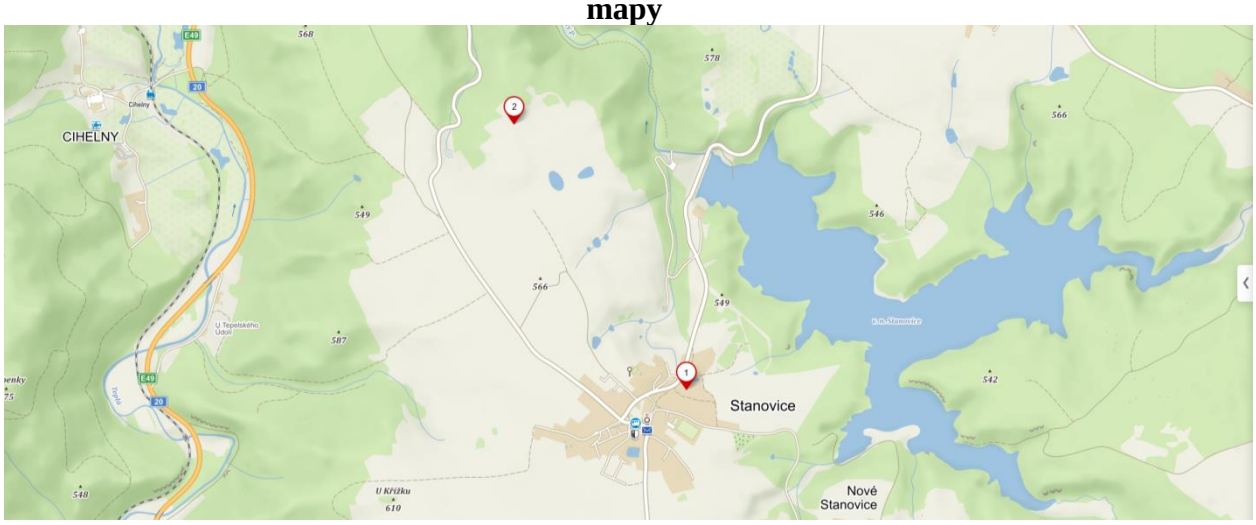
7. PŘÍLOHY

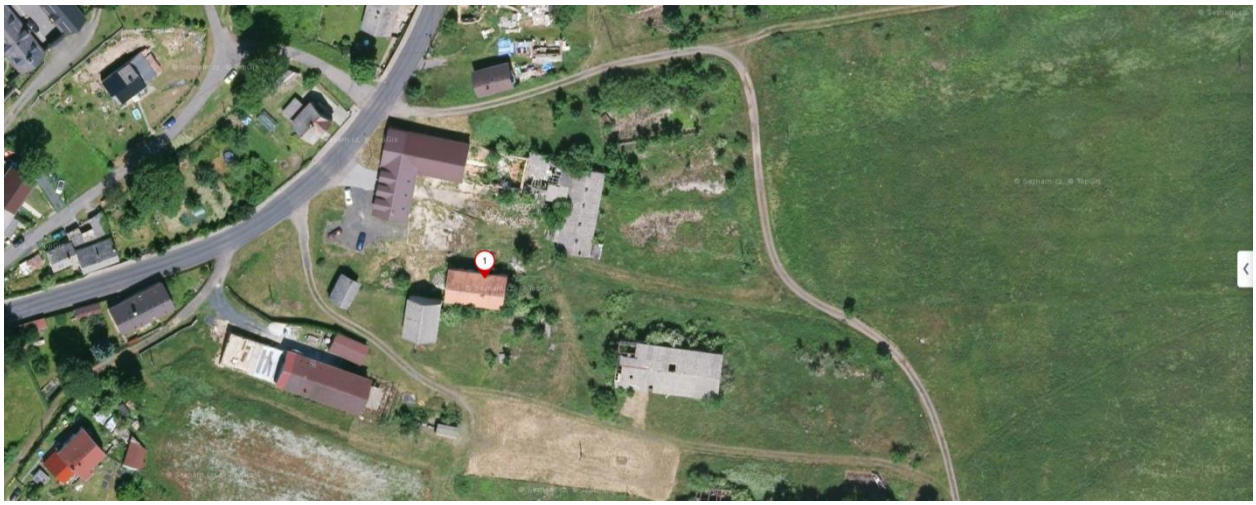
7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

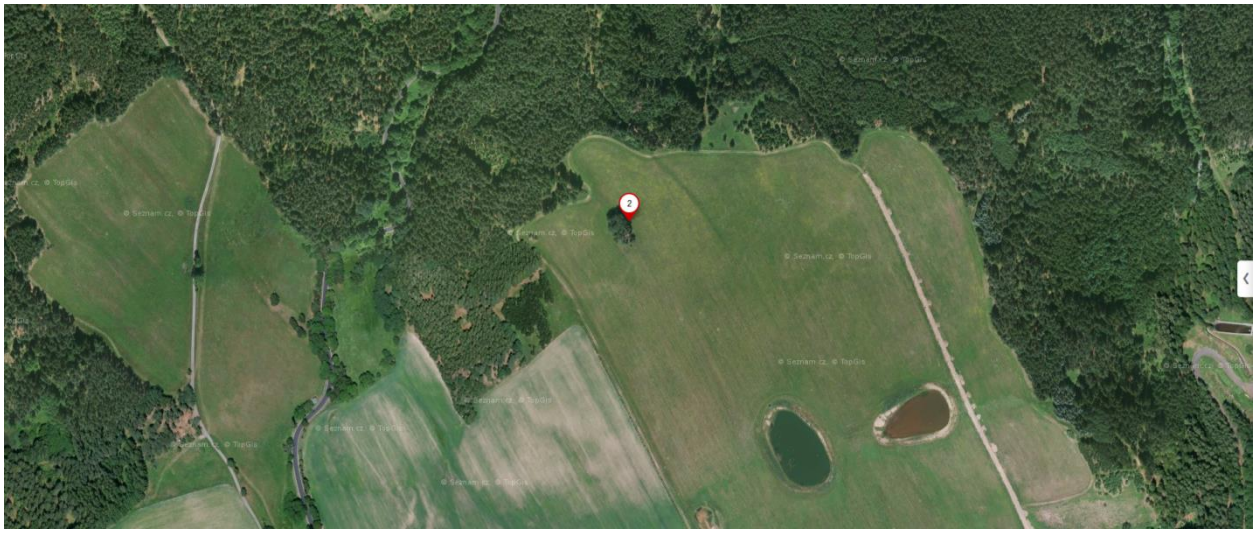
7.2. Přílohy

mapy





59/1
59/2
168/4
532/19
2093
259/2
259/3
259/4
259/1
311
312
310
2088
198



fotodokumentace
rodinný dům čp. 10

torzo staveb jiného vlastníka

pozemek parc.č. 2088

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
Renáta Havířová, Jan Mikloško, Josef Vacík

8. 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 poř. č. 1056-81/2021 znaleckého deníku.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Pardubicích dne 19.05.2021

ZUOM a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti