

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1065-90/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. st. 820 o výměře 174 m² zastavěná plocha a nádvoří, *Součástí je stavba: Bučovice, č.p. 515, objekt k bydlení, Stavba stojí na pozemku p.č.: 820, zapsané na LV č. 228, pro k.ú. Bučovice, obec Bučovice, okres Vyškov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.*

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

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

OBVYKLÁ CENA	4 300 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 2929 stran včetně příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 5.5.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 31.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí : pozemku parc. č. st. 820** o výměře 174 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Bučovice, č.p. 515, objekt k bydlení**, stavba stojí na pozemku p.č.: 820, zapsané na LV č. 228, pro k.ú. Bučovice, obec Bučovice, okres Vyškov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu.

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 5.5.2021.

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://nahlizenedokn.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.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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 jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. 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.

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 Jihomoravský, okres Vyškov, obec Bučovice, k.ú. Bučovice
Adresa nemovité věci: Mírová 515, 685 01 Bučovice

Vlastnické a evidenční údaje

Dle informace z katastru nemovitostí LV 228 pro k.ú. Bučovice [615161] ze dne 5.5.2021

Vlastník: Lubomír Rychlík, Mírová 515, 685 01 Bučovice, LV: 228, podíl 1 / 1

Obec: Bučovice [592943]

Katastrální území: Bučovice [615161]

Číslo LV: 228

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhla 5.5.2021. Vlastník nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, znalci byly od předmětu ocenění poskytnuty IS klíče. Pro ocenění se tedy vychází ze zjištění na místě šetření, informací od zadavatele a veřejně dostupných informací. Veškeré popisy a informace vyplývají 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

Bučovice jsou město v okrese Vyškov v Jihomoravském kraji, 29 km východně od Brna na severním okraji Ždánického lesa, v nadmořské výšce 226 m n. m. Městem protéká řeka Litava. Části města : Bučovice, Černčín, Kloboučky, Marefy, Vícemilice. V obci MÚ, MŠ, 2 x ZŠ, Gymnázium a

Obchodní akademie Bučovice. 4 x ord.prakt.lék. pro dospělé, 3 x ord.prakt.lék. pro děti a dorost, 5 x ord.prakt.lék. stomatologa, lékarny. Dále potom obchody, restaurace, kulturní a sportovní zařízení. Dle územního plánu města Bučovice se předmět ocenění nachází v zóně funkčního využití ploch - plochy veřejné vybavenosti s bydlením.

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

p.č. 823 Město Bučovice, Jiráskova 502, 68501 Bučovice

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je, zděný, řadový, částečně podsklepený objekt k bydlení, odhadem ze 40. let 20.stol. se sedlovou střechou. Objekt byl cca v letech 2012-2014 částečně zrekonstruován - zateplená fasáda, nová okna, zařízení TZB, kuchyňské vybavení. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, rozvod plynu, obecní vodovod, kanalizaci veřejnou. Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci.

Dispozice objektu : Hlavní vstup z ulice, vstupní chodba, vlevo schody do 2.NP, doprava chodba, na konci chodby vstup na dvorek. Vpravo z chodby pokoj, vlevo koupelna, dále v 1.NP kuchyň, WC, kuchyňský kout, 2 x pokoj a další dřev. schodiště do 2.NP. Ve 2.NP/podkroví ze vstupu z hlavního schodiště chodba, doleva kuchyňka, doprava pokoj, dále vlevo WC (zamčeno), dále vlevo koupelna. Vzadu z chodby vlevo pokoj, vstup na půdu. Vpravo poslední pokoj. V koupelně sprchový kout, umyvadlo. V pokojích umyvadla. Z pozemku (dvorku) vstup do 1.PP, nebylo zpřístupněno. V objektu množství nepořádku a pravděpodobně nefunkčních předmětů typu televize, pračka, lednička.

Objekt sice po rekonstrukci, údržba je však zanedbána a objekt delší dobu nevyužíván. Nutno doplnit resp. zprovoznit chybějící nebo pravděpodobně již nefunkční zařízení (rozvody vody a zdroj tepla a TUV, odpady). Venkovní úpravy a příslušenství v rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy, studna, přípojky inž. sítí. Vše zohledněno a oceněno v celkové ceně obvyklé.

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:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Objekt umístěn na frekventované křižovatce.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Rychlík Lubomír
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Rychlík Lubomír
Zahájení exekuce - Rychlík Lubomír

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
Komentář: Objekt k bydlení k datu ocenění nevyužíván, ze značným množstvím věcí v objektu i na pozemku. Zadní vstup do objektu nezajištěn, část objektu zejména potom TZB pravděpodobně poškozena a nefunkční (vandaly, klimatickými podmínkami).

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt k bydlení č.p. 515
2. p.č. 820

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Objekt k bydlení č.p. 515
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemek p.č. 820
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Objekt k bydlení č.p. 515

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt k bydlení
Adresa předmětu ocenění:	Mírová 515 685 01 Bučovice
LV:	228
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Vyškov
Obec:	Bučovice
Katastrální území:	Bučovice
Počet obyvatel:	6 493
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 275,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 921,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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.

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 spoluhl. 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:

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050}$$

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

Koeficient **pp** = **I_T** * **I_P** = **1,071**

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

Koeficient **pp** = **I_T** * **I_P** = **1,050**

1. Objekt k bydlení č.p. 515

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: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
 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.PP	60,00	2,40 m
1.NP	120,00	2,90 m
2.NP/podkroví	120,00	1,60 m
300,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	2,4*60 =	144,00
NP	1.NP	2,9*120 =	348,00
Z	2.NP/podkroví	1,6*120 =	192,00
Obestavěný prostor - celkem:			684,00 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	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20

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

Součet upravených objemových podílů 99,40

Koeficient vybavení K₄: **0,9940**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]: = 1 975,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11): * 1,1000

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,9940

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0000

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

Základní cena upravená [Kč/m³] = **5 083,38**

Plná cena: 684,00 m³ * 5 083,38 Kč/m³ = **3 477 031,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 160 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

* 0,500

Nákladová cena stavby CS_N = **1 738 515,96 Kč**

Koeficient pp * 1,050

Cena stavby CS = **1 825 441,76 Kč**

Objekt k bydlení č.p. 515 - zjištěná cena = **1 825 441,76 Kč**

2. Pozemek p.č. 820

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

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	921,-	1,050		967,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	820	174	967,05	168 266,70
Stavební pozemek - celkem			174		168 266,70

P.č. 820 - zjištěná cena celkem = 168 266,70 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 515

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:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
 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.PP	60,00	2,40 m
1.NP	120,00	2,90 m
2.NP/podkroví	120,00	1,60 m
300,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	2,4*60 =	144,00
NP	1.NP	2,9*120 =	348,00
Z	2.NP/podkroví	1,6*120 =	192,00
Obestavěný prostor - celkem:			684,00 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	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
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	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50

24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					99,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9940

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9940
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 083,38
Plná cena: 684,00 m ³ * 5 083,38 Kč/m ³	=	3 477 031,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 160 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

* 0,500

Objekt k bydlení č.p. 515 - zjištěná cena

= **1 738 515,96 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek p.č. 820

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je obytné zóně, je rovinný a z větší části zastavěn objektem k bydlení č.p. 515. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1400 - 2600,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla určena cena porovnáním v polovině rozpětí, tj. 2000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	820	174	2 000,00		348 000
Celková výměra pozemků		174	Hodnota pozemků celkem		348 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Objekt k bydlení č.p. 515

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	300,00 m ²
Obestavěný prostor:	684,00 m ³
Zastavěná plocha:	120,00 m ²
Plocha pozemku:	174,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej rodinného domu
Lokalita: Bučovice, okr. Vyškov
Popis: Cihlový, rodinný dům o dispozici 4+1 na adrese: Slovenská 519, Bučovice 685 01, okr. Vyškov. Jde o parcely č. 675, č. 676 a č. 2350/73. Celková výměra všech parcel činí 734m². Dům je napojený na obecní kanalizaci, vodovod a elektřinu. Plyn je možné připojit, nachází se přímo před domem. Budova prošla částečnou rekonstrukcí v roce 1983. A o tři roky později získal dům nové podkroví postavené ze siporexu. Stav nemovitosti je k nastěhování. Rozvody vody a odpadů v plastu. Elektřina v mědi. Zdivo cihelné o síle 45cm. Uliční šíře domu činí 15m. Střecha je sedlová, pálená taška. Izolace z vaty a polystyrenu. Dle dokumentace jsou stropy z dřevěných trámů o síle 20cm. Podlahy jsou tvořeny z PVC, dřevotřísky, experlitu, škváry, izolace a podkladového betonu. Okna plastová, z části dřevěná kastlová. Budova není celopodsklepená. K dispozici je velmi pěkný, zděný sklípek. Vytápění domu a ohřev vody má na starost elektro kotel o výkonu 35kW, rozvedený v ústřední topení – litinové radiátory. Při ohřevu vypomáhají také solární panely, které jsou umístěny na střeše domu. Z dřívějších časů zde zůstal také kotel na tuhá paliva, který je rovněž stále napojený do systému ústředního topení. Průjezd plní funkci praktické garáže. Dispozice nemovitosti (PŘÍZEMÍ): výška stropu 2,6m, kuchyň 9m², spíž 1,6m², pokoj-jídelna 13m², pokoj-ložnice 18m², obývací pokoj 25m², koupelna 3m², samostatné wc 1m², tech. místnost s kotlem na tuhá paliva 2m², tech. místnost s elektrokotlem a 200L zásobníkem na vodu, místnost o vel. 2,5m², průjezd o vel. 16m², chodba 20m², sklad/dílna 11m², zděný sklípek 11m², dřevník 10m², nad dřevníkem je ještě jedna „šopa“ 10m², skleník 17m². (PODKROVÍ): výška stropu 2,5m, pokoj se střešními okny 20m², zimní zahrada 34m² (okení výplně a střecha z polykarbonátu), samostatné wc 1,5m², přístupové schody a chodbička 4,5m². Celková užitná plocha domu a příslušenství činí 223m². Průkaz energ. náročnosti PENB dosud není zpracován, zákon tedy ukládá uvádět dočasně energetickou třídu G. Nového majitele jistě potěší také dvůr o vel. cca 40m² a zahrada o velikosti cca 500m². Kaskádovitá zahrada, která potěší každého zahrádkáře i přes svůj soupající ráz nabízí mnoho příležitostí k odpočinku. Na zahradě je zbudováno zázemí pro včelaře (domek s úly a další včelařské vybavení). Dostat se k domu ze zadní strany je možné z ulice Úlehla. Což je velmi praktické. Navíc je tato část pozemku (zahrada) dle územního plánu vedena jako stavební pozemek. Je označena jako BI – bydlení v rodinných domech – individuální. Inž. sítě se nacházejí ve vzdálenosti do 6m za asfaltkou. Město Bučovice se svými šest a půl tisíci obyvateli nabízí veškerou občanskou vybavenost.

Pozemek: 734,00 m²

Užitná plocha: 223,00 m²

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	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Větší výměra pozemku, obdobný stav.

Cena k 17.5.2021

Celkový koeficient Kc



Zdroj: INEM.cz

Upravená cena

4 990 000 Kč

0,95

4 740 500 Kč

Název: Prodej rodinného domu**Lokalita:** Bučovice, okr. Vyškov

Popis: Řadový RD se zahradou na okraji obce Bučovice, ul. Slavkovská. Dům byl kompletně dokončen v letošním roce. Je napojen na veškeré sítě. Vytápění a ohřev vody řešen plynovým kondenzačním kotlem. Celková plocha pozemku činí 278 m². Příjezd k domu je zadní ulicí po asfaltové cestě, kde se může vytvořit stání pro několik vozů. Tato malá obec je plná možností - Mnoho sportovních aktivit a akcí pro děti. Obec samotnou protíná cyklostezka a nabízí se také mnoho možností na příjemné procházky. Bučovice nabízí základní občanskou vybavenost. Nový dvoupatrový řadový dům stojí na okraji obce. Jedná se o nízkoenergetickou cihlovou stavbu a má skvělé tepelné vlastnosti. Dispozice domu je 4+kk s jídelnou. V 1.NP se nachází prostorná kuchyň s jídelnou, spojená s obývacím pokojem, koupelna a WC. V 2.NP se nachází dva samostatné pokoje koupelna a WC. Dům je nabízen před dokončením interiéru, kuchyňské linky, podlah, dveří, sanity a obkladů, tak aby jsi zájemce mohl vše vybrat dle svých představ, barev a vkusu. V případě zájmu je v domě možno dodělat veškeré úpravy cena včetně všech dodělků 5.290.000,-Kč.

Pozemek: 278,00 m²**Užitná plocha:** 138,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Prakticky novostavba, menší užitná plocha.

Cena k 8.5.2021

Celkový koeficient Kc**Upravená cena**

4 999 000 Kč

1,00

4 999 000 Kč

Název: Prodej rodinného domu**Lokalita:** Bučovice, okr. Vyškov

Popis: Řadový RD částečně podsklepeného s dvorkem a zahradou v klidné části města Bučovice. Dům je určený ke kompletní rekonstrukci. CP pozemku 743 m², ZP a nádvoří 229, zahrada 514 m². Dispozice domu: pokoj 15,8 m², pokoj 18 m², pokoj 9 m², pokoj 9 m², kuchyň 16,5 m², chodba 6,7 m², veranda 12 m², chodba 5,2 m², spíž 1,6 m², koupelna 6,7 m², WC 1 m², klenutý sklep 13,8 m² Podlaha: dlažba/parkety Vytápění a ohřev vody: plynový kotel Parkování před domem. Všechny IS zavedeny do domu. Uzavřeny dvůr s přístavkami a oplocená zahrada.

Pozemek: 743,00 m²**Užitná plocha:** 100,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	0,95



K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	Zdroj: INEM.cz
Zdůvodnění koeficientu Kc: Větší pozemek, horší vybavení a tech. stav.		
Cena k 6.5.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 850 000 Kč	1,05	2 992 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 992 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 244 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 999 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	4 244 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	4 244 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt k bydlení č.p. 515	1 825 441,80 Kč
2. P.č. 820	168 266,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 993 708,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 993 710,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdevadesátřítisícšedmdesetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 993 710 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdevadesátřítisícšedmdesetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Objekt k bydlení č.p. 515	1 738 516,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemek p.č. 820	348 000,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Objekt k bydlení č.p. 515	4 244 000,- Kč

Porovnávací hodnota	4 244 000 Kč
Věcná hodnota	2 086 516 Kč
z toho hodnota pozemku	348 000 Kč

Silné stránky

- + blízko centra obce
- + dobrá občanská vybavenost
- + byla provedena rekonstrukce

Slabé stránky

- malá výměra pozemku
- není vjezd na pozemek
- není garáž
- objekt neudržovaný
- neznámý stav/funkčnost zejména TZB

Obvyklá cena

4 300 000 Kč

slovy: Čtyřimilionytřístatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnávací hodnota v průměru činí 4.244.000,- 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.

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

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí : pozemku parc. č. st. 820** o výměře 174 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Bučovice, č.p. 515, objekt k bydlení**, stavba stojí na pozemku p.č.: 820, zapsané na LV č. 228, pro k.ú. Bučovice, obec Bučovice, okres Vyškov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

4 300 000 Kč

slovy: Čtyřimilionytřístatisíc Kč

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 podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministryně spravedlnosti 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 1065-90/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 31.5.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

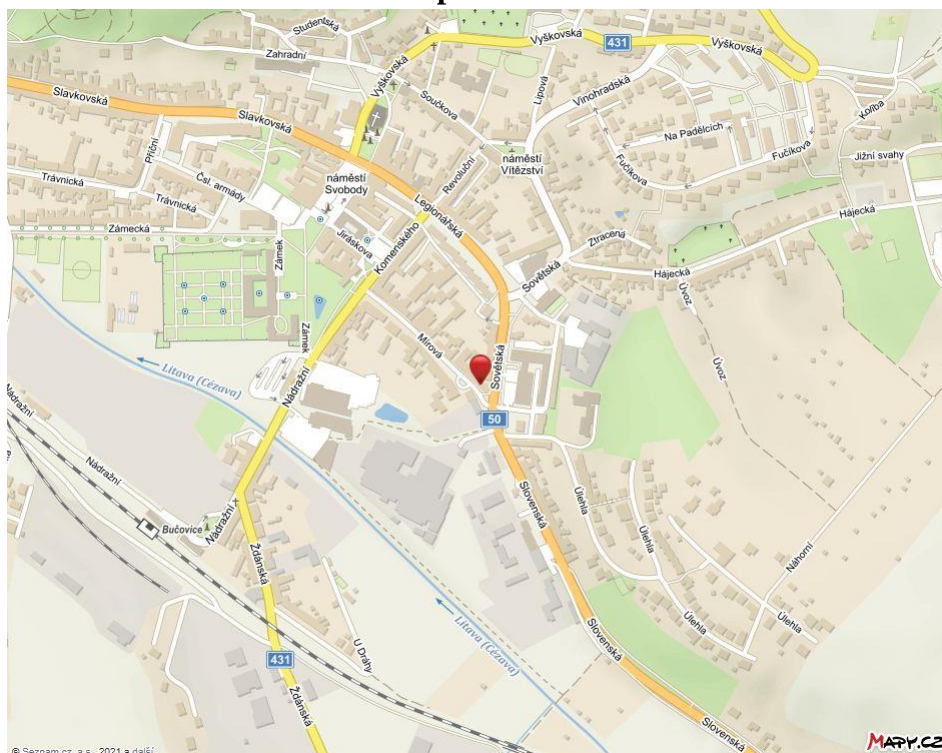
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa oblasti, mapa obce.	1
Fotodokumentace	7

Kopie katastrální mapy ze dne 31.5.2021

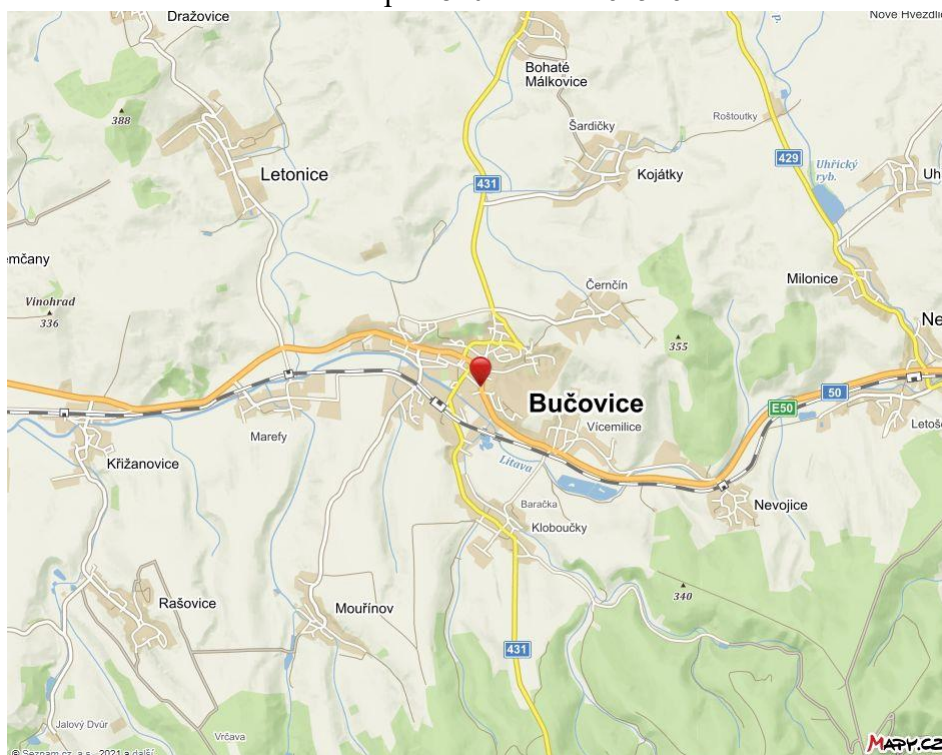


Pozemek p.č. 820 v k.ú. č. 615161

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 820 v k.ú. č. 615161



Pozemek p.č. 820 v k.ú. č. 615161













