

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1073-98/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor		
Název nemovité věci:	Pozemek p.č. st. 180, součástí je stavba Ostrov čp. 56, rodinný dům, a pozemek p.č. 5651, to vše v k.ú. Ostrov u Lanškrouna, obce Ostrov.		
Číslo popisné:	56	součást pozemku p.č.	St. 180
Pozemky parc. č.:	St. 180, 5651		
Ostatní stavby:			
Katastrální území:	Ostrov u Lanškrouna	LV č.:	109
Kraj:	Pardubický	Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Ostrov	Část obce:	Ostrov
Ulice:		Číslo orientační:	PSC: 56122

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

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

TRŽNÍ HODNOTA	
----------------------	--

Počet stran: 29 stran včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.5.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 11.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu.

1.2. 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.

1.3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření proběhlo dne 13.5.2021 za účasti pana M. Mannela a mělo standardní průběh.

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/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. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj:	Pardubický	Obec, část obce:	Ostrov, Ostrov	Počet obyvatel:	692
KÚ:	Ostrov u Lanškrouna	Ulice:		Číslo popisné:	56

Rodinný dům		stávající stav	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví		0/2/NE	//
Počet bytových jednotek / typy	2	4+kk, 1+kk	
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0	
Zastavěná plocha 1NP:		300 m ²	
Obestavěný prostor:		1 815 m ³	
Jednotková cena:		5 000 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:		1 970 m ²	
Započitatelná plocha		256,23 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	307,77 m ²	0,00 m ²	
Stáří / další životnost:	81		
Opotřebení celkové:		45,00 %	
Rozestavěnost:		100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná			
Energetický průkaz stavby:				
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva			
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)			
Forma užívání:	bydlení			
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	☒ celková 2005		☐ dílčí	
Provedené dílčí rekonstrukce:	☐ střecha	☐ fasáda, zateplení	☐ okna, dveře	☐ ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II.,III.tř
Okolí nemovité věci:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD		
Prodejnost nemovité věci:			
Přípojky (veřejné / vlastní):	☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon / dat. síť		
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace		

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Obec Ostrov se nachází v centrální části okresu Ústí nad Orlicí, cca 14 km od okresního města a cca 6 km od města Lanškroun. V obci je základní občanská vybavenost (OÚ, pošta, MŠ, ZŠ 1. stupeň, obchod, restaurace, sportoviště). Spojení s okolím po silnicích nižších tříd. Nejbližší železniční stanice je v Lanškrouně.

Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány na jihovýchodním okraji centrální zastavěné části obce, v soustředné zástavbě rodinných domů podél komunikace procházející obcí. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod el. energie, vody a zemního plynu. V místě není splašková kanalizace.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost					
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD		☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II., III. tř		

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený dům se dvěma nadzemními podlažími a se sedlovou střechou. Podkroví není využito.

Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, obvodové konstrukce jsou ze zdiva tl. 45-60 cm, stropy převážně s rovným podhledem (v malém rozsahu klenuté), krov dřevěný vázaný, krytina z bonského šindele, klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda stěrková s kontaktním zateplením, bez vrchní vrstvy, vnitřní obklady keramické v běžném rozsahu, schody betonové (vnitřní schodiště) a dřevěné na ocelové schodnici (venkovní schodiště), dveře plné a prosklené, vrata sekční, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy betonové s textilním povrchem, laminátové plovoucí a z keramické dlažby, vytápění ústřední s kotlem na TP a plynovým kotlem, el. instalace 230/400 V, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody, zdrojem TUV je el. bojler, vnitřní rozvod plynu pouze ke kotli ÚT, kanalizace od zařizovacích předmětů, v kuchyních jsou kuchyňské linky s elektrospotřebiči, vnitřní hygienické vybavení tvoří v 1. NP koupelna s vanou, umývadlem a sprchovým koutem a samostatné WC, ve 2. NP koupelna s vanou, umývadlem a WC.

V domě jsou dvě samostatné bytové jednotky (4+kk v 1. NP a ve 2. NP a 1+kk ve 2. NP).

Objekt pochází z poloviny minulého století. V roce 2005 byla provedena nástavba 2. NP a kompletní rekonstrukce objektu a přístavba dílny. Na přístavbu dílny je, dle sdělení vlastníka, vydáno pravomocné stavební povolení, přístavba není doposud zkolaudována.

Příslušenství tvoří menší zděná kolna využívaná jako venkovní posezení a sklad zahradního nábytku.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1940	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r. 2005
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:	ze dne:	
Rekonstrukce stavby:	☒ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☐ telefon/datová síť
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Přístavba dílny na pozemku p.č. 5651 není zkolaudována a není zakreslena v katastrální mapě.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.
ANO	Ostatní právní omezení

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na oceňovaných nemovitostech vážne věcné břemeno ve prospěch Obce Ostrov (umístění hydrantu), zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny a.s. Praha, zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu, zástavní práva exekutorská, zástavní právo smluvní ve prospěch ČR, vč. závazků nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji a rozhodnutí o úpadku, viz zápisy v částech C a D listu vlastnictví č. 109 pro k.ú. Ostrov.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 109					
Kraj:	CZ053 Pardubický		Okres:	CZ0534 Ústí nad Orlicí	
Obec:	580732 Ostrov		Katastrální území:	715999 Ostrov u Lanškrouna	
Ulice:			č.o.:		
Vlastníci				Podíl	
SJM	Mannel Martin a Mannelová Jaroslava				1 / 1
	Martin Mannel		Ostrov 56, 56122 Ostrov		
	Jaroslava Mannelová		Ostrov 56, 56122 Ostrov		
Stavby			stavba je součástí pozemku		
část obce Ostrov		Rodinný dům	č.p. 56	na pozemku p.č. St. 180	ANO
Pozemky					
St. 180	Stavební parcela	Parcela KN	254 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
5651	Pozemková parcela	Parcela KN	1 716 m ²	zahrada	

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Vedlejší stavba
3. Pozemky
4. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rodinný dům
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění cenou zjištěnou

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.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Ostrov
561 22 Ostrov
Kraj: Pardubický
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Ostrov
Katastrální území: Ostrov u Lanškrouna
Počet obyvatel: 692
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **617,00 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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 železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{167,00 \text{ Kč/m}^2}$

Obsah

1. Rodinný dům
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
3. Pozemky
4. Trvalé porosty

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: Ostatní obce	IV	0,90
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,918}$$

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

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

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: Okrajové části obce	III	-0,01
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,983}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,071}$$

1. 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:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(13,60*7,65+10,95*8,13)*(0,10+2,50+0,30)+(7,83*12,51+1,65*5,50)*(0,10+5,20) =$
		1 127,13
NP	2. NP	$13,60*7,65*(2,50+0,30) =$
		291,31
Z	zastřešení	$13,60*7,65*2,10/2+10,95*8,13*2,60/2+(7,83*12,51+1,65*5,50)*3,20/2 =$
		396,22
Obestavěný prostor - celkem:		1 814,66 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	60	1,00	1,86
8. Fasádní omítky	C	3,10	40	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	N	3,30	100	1,54	5,08
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
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	S	0,60	100	1,00	0,60
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					102,95
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0295

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	60,00	1,00	4,26	4,14	81	150	54,00	2,2356
1. Základy	S	7,10	40,00	1,00	2,84	2,76	16	150	10,67	0,2945
2. Zdivo	S	22,30	60,00	1,00	13,38	13,00	81	130	62,31	8,1003
2. Zdivo	S	22,30	40,00	1,00	8,92	8,66	16	130	12,31	1,0660
3. Stropy	S	8,40	60,00	1,00	5,04	4,90	81	130	62,31	3,0532
3. Stropy	S	8,40	40,00	1,00	3,36	3,26	16	130	12,31	0,4013
4. Střecha	S	5,20	60,00	1,00	3,12	3,03	81	130	62,31	1,8880
4. Střecha	S	5,20	40,00	1,00	2,08	2,02	16	130	12,31	0,2487
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,11	16	40	40,00	1,2440
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,78	16	40	40,00	0,3120
7. Vnitřní omítky	S	6,20	60,00	1,00	3,72	3,61	81	100	81,00	2,9241

7. Vnitřní omítky	S	6,20	40,00	1,00	2,48	2,41	16	70	22,86	0,5509
8. Fasádní omítky	S	3,10	60,00	1,00	1,86	1,81	16	60	26,67	0,4827
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,23	16	50	32,00	0,7136
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,33	16	50	32,00	0,7456
12. Dveře	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,93	16	70	22,86	1,1270
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,78	16	70	22,86	1,7785
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,14	16	50	32,00	0,6848
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,07	16	70	22,86	0,2446
16. Vytápění	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,27	16	40	40,00	1,7080
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	3,98	16	40	40,00	1,5920
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,58	16	40	40,00	0,2320
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,91	16	40	40,00	1,1640
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,75	16	20	80,00	1,4000
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,49	16	40	40,00	0,1960
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,72	16	60	26,67	0,7254
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,49	16	30	53,33	0,2613
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	4,95	16	50	32,00	1,5840
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,39	16	60	26,67	0,1040
26. Ostatní	S	3,60	100,00	1,00	3,60	3,50	16	40	40,00	1,4000

Opotřebení: 38,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0295
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]	=	3 829,04
Plná cena: 1 814,66 m ³ * 3 829,04 Kč/m ³	=	6 948 405,73 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 38,5 % /100)	*	0,615
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 273 269,52 Kč
Koeficient pp	*	1,071
Cena stavby CS	=	4 576 671,66 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena	=	4 576 671,66 Kč

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	4 576 671,66 Kč
Celkem	4 576 671,66 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb
3,50 % z ceny staveb

	4 576 671,66
*	0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena

= 160 183,51 Kč

3. Pozemky**Ocenění**

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,970,00\text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,970,00) / 1\,970,00 = \mathbf{0,902}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,071}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,071 = \mathbf{1,071}$$

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/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	167,-	1,071		178,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 180	254	178,86	
	Redukční koeficient R = 0,902			161,33	40 977,82
§ 4 odst. 1	zahrada	5651	1 716	178,86	
	Redukční koeficient R = 0,902			161,33	276 842,28
Stavební pozemky - celkem			1 970		317 820,10
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	317 820,10 Kč

4. Trvalé porosty

Smišené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	317 820,10
Celková výměra pozemku	m ²	1 970,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	320,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	51 625,60
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	3 355,66
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	3 355,66 Kč

Rekapitulace

1. Rodinný dům	4 576 672,- Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	160 184,- Kč
3. Pozemky	317 820,- Kč
4. Trvalé porosty	3 356,- Kč

Výsledná cena - celkem: **5 058 032,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **5 058 030,- Kč**

slovy: Pětmilionůpadesátosmtisícetřicet Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

5 0058 030,- Kč

slovy: Jedenmilionšedesáttřítisícčtyřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

5 058 030 Kč

slovy: pět milionů padesát osm tisíc třicet Kč

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1. NP	300,09 m ²	175,55 m ²
2. NP	104,04 m ²	80,68 m ²
Celkem započitatelná plocha		256,23m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1. NP				
	chodba	13,37 m ²	1,00	13,37m ²
	kuchyň s jídelnou	29,94 m ²	1,00	29,94m ²
	pokoj	27,77 m ²	1,00	27,77m ²
	spíž	1,95 m ²	1,00	1,95m ²
	pokoj	19,11 m ²	1,00	19,11m ²
	koupelna	5,76 m ²	1,00	5,76m ²
	WC	1,14 m ²	1,00	1,14m ²
	prádelna	10,06 m ²	1,00	10,06m ²
	kotelna	6,35 m ²	1,00	6,35m ²
	uhelna	18,87 m ²	0,50	9,43m ²
	komora	8,56 m ²	1,00	8,56m ²
	dílna	84,21 m ²	0,50	42,10m ²
1. NP - celkem		227,09 m²		175,55 m²
2. NP				
	chodba	7,04 m ²	1,00	7,04m ²

pokoj	15,06 m ²	1,00	15,06m ²
chodba	4,35 m ²	1,00	4,35m ²
pokoj s kk	46,52 m ²	1,00	46,52m ²
koupelna s WC	7,71 m ²	1,00	7,71m ²
2. NP - celkem	80,68 m²		80,68 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1. NP	$(13,60 \cdot 7,65 + 10,95 \cdot 8,13) \cdot (0,10 + 2,50 + 0,30) + (7,83 \cdot 12,51 + 1,65 \cdot 5,50) \cdot (0,10 + 5,20)$	1 127,13 m ³
2. NP	$13,60 \cdot 7,65 \cdot (2,50 + 0,30)$	291,31 m ³
zastřešení	$13,60 \cdot 7,65 \cdot 2,10/2 + 10,95 \cdot 8,13 \cdot 2,60/2 + (7,83 \cdot 12,51 + 1,65 \cdot 5,50) \cdot 3,20/2$	396,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	1 814,66 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	300
Obestavěný prostor	[m ³]	1 814,66
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	9 073 320
Stáří	roků	81
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	4 990 326

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou rovinaté, vzájemně na sebe navazují a jsou napojeny na dostupné inženýrské sítě. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 180	254		1 / 1	0
zahrad	5651	1 716		1 / 1	0
Celková výměra pozemků:		1 970		Hodnota pozemků celkem:	0

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Letohrad, ul. Ústecká	196,00	670		4 650 000	23 724	0,67	15 895
RD Letohrad, Rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a využitým podkrovím. Dispozice 1.NP: předsiň, chodba, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, spíž, koupelna, samostatné WC a technická místnost. V podkroví: chodba, pokoj, dětský pokoj, ložnice, pracovna, koupelna s WC. Z chodby je vstup na balkón. Dům je vytápěn elektrickými přímotopy. U nemovitosti se nachází ještě velká garáž s dílnou.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka rk - koeficient 0,80; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší snáze prodejny - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,90; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,15;							



Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka rk 0,8; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,9; Velikost objektu - menší snáze prodejny 0,9; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,9; Vliv pozemku - menší pozemek 1,15;						
Letohrad - Kunčice, okres Ústí nad Orlicí	230,00	8 189	3 730 000	16 217	0,75	12 163
RD Kunčice, Rodinný dům o dvou bytových jednotkách 1+1 a 3+1 v klidné části obce Letohrad.						
Dispozice 1.NP: vstupní chodba, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, koupelna a WC.						
Dispozice 2.NP: samostatný vchod, vstupní chodba, kuchyň s jídelnou, komora, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, druhý dětský pokoj, koupelna a WC.						
K domu náleží chlév, stodola, garáž a prostorná kůlna.						
Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva. Dům je napojen na obecní vodovod.						
Objekt prošel částečnou rekonstrukcí, celkově je vybavení spíše podstandardní.						
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka rk - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,10; Vliv pozemku - velký pozemek - koeficient 0,85;						
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka rk 0,8; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,1; Vliv pozemku - velký pozemek 0,85;						
Tatenice, okres Ústí nad Orlicí	200,00	1 020	2 630 000	13 150	0,88	11 572
RD Tatenice, Rodinný dům je situován v centru obce Tatenice v blízkosti obchodu s potravinami, obecního úřadu, školy, školky a lékaře. Jedná se o podsklepený dvoupodlažní objekt s garáží se sedlovou střechou a eternitovou krytinou. Dispozice 1.NP: chodba s verandou, kuchyně s kuchyňskou linkou a spotřebiči, obývací pokoj s jídelnou a krbem, z kterého je vstup na terasu, výklenek pro šatnu, vstup do sklepa, WC, schodiště do patra a garáž. 2. NP: 3 x pokoj, z jednoho vstup na balkon, koupelna s WC a schodiště na půdu. V suterénu je kotelna, sklad paliv, špajz a dílna. Vytápění je zajištěno ústředním topením na kotel na tuhá paliva a elektrokotel, ohřev teplé vody bojlerem. Nemovitost je napojena na el. síť 220/400 V a obecní vodovod, odpady svedeny do kanalizace. V místě je možnost připojení na plyn. Okna a hlavní dveře původní dřevěná.						
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka rk - koeficient 0,80; Velikost objektu - menší snáze prodejny - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,10; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,05;						
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka rk 0,8; Velikost objektu - menší snáze prodejny 0,95; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,1; Vliv pozemku - menší pozemek 1,05;						
Variační koeficient před úpravami:		25,10 %	Variační koeficient po úpravách:		14,49 %	
Započitatelná plocha		256,23 m ²				
Minimální jednotková cena:		11 572 Kč/m ²	Minimální cena:		2 965 094 Kč	
Průměrná jednotková cena:		13 210 Kč/m ²	Průměrná cena:		3 384 798 Kč	
Maximální jednotková cena:		15 895 Kč/m ²	Maximální cena:		4 072 776 Kč	
Stanovená jednotková cena:		13 200 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:		3 382 236 Kč	





Silné stránky nemovité věci

Dům v dobrém materiálovém standardu, dvě samostatné bytové jednotky, velký pozemek, možnost bydlení i podnikání.

Slabé stránky nemovité věci

Velký obtížněji prodejný objekt, nezkolaudovaná přístavba dílny, stavebně nedokončená nemovitost.

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Porovnávací hodnota	3 382 236 Kč
Věcná hodnota	4 990 326 Kč

Tržní hodnota

3 300 000 Kč

slovy: Třimilionytřistatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v menší obci se základní občanskou vybaveností a se snadnou dosažitelností větších sídel (úplná občanská vybavenost v Lanškrouně cca 6 km).

Dům je v dobrém stavebně-technickém stavu, použité konstrukce a vybavení jsou standardní, u domu je velký pozemek. Mírně zanedbaná údržba.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Nabídka nemovitostí k bydlení v širším okolí převyšuje poptávku. Ceny nemovitostí se po výrazném růstu v uplynulém období v současné době stabilizovaly, nicméně stále mají mírně rostoucí trend.

Výše stávajících zástav a právních omezení není ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

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. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: Pozemek p.č. st. 180, součástí je stavba Ostrov čp. 56, rodinný dům, a pozemek p.č. 5651, to vše v k.ú. Ostrov u Lanškrouna, obce Ostrov

6.2. Odpověď

TRŽNÍ HODNOTA	3 300 000 Kč
slovy: třimilionytřistatisíc 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

Libor Hemelík, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem 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 1073-98/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 11.6.2021

OTISK ZNALCKÉ PEČETI

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Kopie katastrální mapy.	1
Mapa obce.	1
Mapa oblasti.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	4













