

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1101-126/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

St. parcela č. 23 o výměře 148 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří , součástí je stavba: Tážaly, č.p. 24, bydlení , stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23, parcela č. 10 o výměře 98 m<sup>2</sup> zahrada, vše zapsané na LV č. 211, pro k.ú. Tážaly, obec Kožušany-Tážaly, okres Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

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

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

<b>Tržní hodnota</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	<b>2 990 000 Kč</b>
--	---------------------

**Počet stran:** 31 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 14.7.2021

**Vyhotoveno:** V Pardubicích 28.7.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: St. parcely č. 23** o výměře 148 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Tážaly, č.p. 24, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23, parcela č. 10* o výměře 98 m<sup>2</sup> zahrada, vše zapsané na LV č. 211, pro k.ú. Tážaly, obec Kožušany-Tážaly, okres Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro veřejnou 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 14.7.2021.

## 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

informace od vlastníka

<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

CAP.cz povodňové mapy

### 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 1m<sup>2</sup> 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 Olomoucký, okres Olomouc, obec Kožušany-Tážaly, k.ú. Tážaly  
Adresa nemovité věci: Tážaly 24, 783 75 Kožušany - Tážaly

#### Vlastnické a evidenční údaje

SJM Mikulka Bohumil, Bc. a Mikulková Bohuslava , Tážaly 24, 783 75 Kožušany-Tážaly, LV: 211, podíl 1 / 1

Obec: Kožušany-Tážaly [503304]

Katastrální území: Tážaly [672114]

Číslo LV: 211

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc

#### Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 14.7.2021. Vlastník, který má předmět ocenění v držení byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiéru objektu k bydlení vlastník umožnil a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

## Místopis

Kožušany-Tážaly jsou obec, která se nachází v okrese Olomouc v Olomouckém kraji. Žije zde 873 obyvatel. Tážaly jsou jižní část obce Kožušany-Tážaly v okrese Olomouc. Prochází zde silnice II/435. Pošta: ano, zdravotnické zařízení: ne, ZŠ: ano, základní 1-4, mateřská, vodovod : ne, plynofikace: ano, kanalizace: ano.

## 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

191

Obec Kožušany-Tážaly, Tážaly 1, 78375 Kožušany-Tážaly

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zděný, řadový, vnitřní objekt k bydlení, odhadem ze 30. let 20.stol. Objekt k bydlení je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, veř. kanalizaci, plyn (CUZK.cz). Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci.

Objekt k bydlení má svislé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva, základy pravděpodobně z kamene bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, stropy jsou dřevěné trámové, v části cihlové klenbové, polopatro a půda přístupná po dřevěném schodišti, střecha je dřevěná vázaná sedlového tvaru, střešní krytina je tvořena pálenými taškami, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, část chybí, podlahy jsou betonové a dřevěné, s povrchovou úpravou z dlažby a pvc. Okna plastová. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné, do ocelových, vrata dřevěná. Vnitřní omítky jsou hladké, vápenné, venkovní fasáda vápenná. Objekt k bydlení má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody, kanalizace a plynu, vytápění je ÚT plynové, zdrojem TUV je elektrický zásobníkový ohřívač.

Dispozice objektu: Hlavní vstup z ulice přes vrata a průjezd na st. 23, z pozemku vstup do objektu k bydlení, předsíň, chodba, doprava kuchyň, z kuchyně vlevo koupelna (vana, umyv.) vpravo sam. WC. Z chodby rovně dřevěné schodiště do 2. NP (polopatra) kde je podesta a dvě místnosti. Vlevo z chodby v 1.NP pokoj a za ním pokoj. Objekt částečně podsklepen.

Venkovní úpravy v rozsahu – část. zpevněné plochy, přípojky inž. sítí, studna, oplocení. Na pozemku další, zděná stavba - kotelna, sklad. Venkovní úpravy a další stavba zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Objekt k bydlení je určen k celkové rekonstrukci.

## 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:**

---

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář: Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Bc. Mikulková Bohuslava  
Zahájení exekuce - Mikulka Bohumil, Změna výměr obnovou operátu

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Objekt k bydlení č.p. 24
2. Vedlejší stavba
3. Studna
4. Pozemky p.č.st. 23, p.č. 10

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Objekt k bydlení č.p. 24

#### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

- 2.1. Vedlejší stavba
- 2.2. Studna

#### **3. Hodnota pozemků**

- 3.1. Pozemky p.č.st. 23, p.č. 10

#### **4. Porovnávací hodnota**

- 4.1. Objekt k bydlení č.p. 24

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt k bydlení
Adresa předmětu ocenění:	Tážaly 24 783 75 Kožušany - Tážaly
LV:	211
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Kožušany-Tážaly
Katastrální území:	Tážaly
Počet obyvatel:	872
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 877,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
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		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 754,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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 <sub>i</sub>
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	IV	1,00

záplav		
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:

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

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

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

### Index polohy

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

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

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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č.



3 oceňovací vyhlášky:

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

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

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

## 1. Objekt k bydlení č.p. 24

### 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	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. PP	15,00	1,90 m
1.NP	110,00	2,70 m
2.NP/polopatro	45,00	2,30 m
<b>170,00 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1. PP	15*2,2 =	33,00
NP	1. NP	120*3 =	360,00
NP	2. NP	60*2,6 =	156,00
Z	půda/zastřešení	120*1,5 =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>729,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	P	5,20	100	0,46	2,39
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	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	2,40	100	0,46	1,10
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	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

89,35

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

**0,8935**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 1 975,-

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,8935

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,3540

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= **3 323,21**

**Plná cena:** 729,00 m<sup>3</sup> \* 3 323,21 Kč/m<sup>3</sup>

= **2 422 620,09 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 90 / 150 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

\* 0,400

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **969 048,04 Kč**

**Koeficient pp**

\* 1,030

**Cena stavby CS**

= **998 119,48 Kč**

**Objekt k bydlení č.p. 24 - zjištěná cena**

= **998 119,48 Kč**

## 2. Vedlejší stavba

Stavba navazující na objekt k bydlení, zděná s plochou střechou. Stavba využívána jako kotelna a sklad. K celkové rekonstrukci.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	20,00	2,80 m
	<b>20,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP 3*22 =	66,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>66,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					96,12
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9612</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9612
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>] = 2 196,34**

**Plná cena:**  $66,00 \text{ m}^3 * 2 196,34 \text{ Kč/m}^3$  = **144 958,44 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 90 / 150 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 60,0 \% / 100)$

\* 0,400

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **57 983,38 Kč**

Koeficient pp

\* 1,030

**Cena stavby CS**

= **59 722,88 Kč**

**Vedlejší stavba - zjištěná cena**

= **59 722,88 Kč**

## 3. Studna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Elektrické čerpadlo: 1 ks

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: 1,00 m \* 3 810,- Kč/m

+ 3 810,- Kč

**Základní cena celkem**

= **13 560,- Kč**

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,5520

**Upravená cena studny**

= **27 684,10 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 110 = 54,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 54,5 \% / 100)$

\* 0,455

= **12 596,27Kč**

### Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks \* 2 054,- Kč/ks

+ 2 054,- Kč

elektrické čerpadlo: 1 ks \* 10 780,- Kč/ks

+ 10 780,- Kč

**Základní cena čerpadel celkem**

= 12 834,- Kč

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41):

\* 2,5520

= 26 201,90 Kč

opotřebení čerpadel 54,5 %

\* 0,455

= 11 921,86 Kč

Upravená cena čerpadel	+	11 921,86 Kč
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	24 518,13 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	25 253,67 Kč
Studna - zjištěná cena	=	25 253,67 Kč

#### 4. Pozemky p.č.st. 23, p.č. 10

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,030$

##### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	754,-	1,030		776,62	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 23	148	776,62	114 939,76
Stavební pozemek - celkem			148		114 939,76

#### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 100-250 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zahrada	10	35600	98	15,77	120,00	34,69	3 399,62
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			98 m <sup>2</sup>				<b>3 399,62</b>

**Pozemky p.č.st. 23, p.č. 10 - zjištěná cena celkem = 118 339,38 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Objekt k bydlení č.p. 24

##### 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	

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. PP	15,00	1,90 m
1.NP	110,00	2,70 m
2.NP/polopatro	45,00	2,30 m
<b>170,00 m<sup>2</sup></b>		

##### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1. PP	15*2,2 =	33,00
NP	1. NP	120*3 =	360,00
NP	2. NP	60*2,6 =	156,00
Z	půda/zastřešení	120*1,5 =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>729,00 m<sup>3</sup></b>

##### Popis a hodnocení standardu

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

##### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	P	5,20	100	0,46	2,39
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	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	2,40	100	0,46	1,10
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	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,35
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8935</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8935
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 323,21</b>
<b>Plná cena:</b> 729,00 m <sup>3</sup> * 3 323,21 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 422 620,09 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 150 = 60,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)	*	<b>0,400</b>

**Objekt k bydlení č.p. 24 - zjištěná cena** = **969 048,04 Kč**

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Vedlejší stavba

Stavba navazující na objekt k bydlení, zděná s plochou střechou. Stavba využívána jako kotelna a

sklad. K celkové rekonstrukci.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	20,00	2,80 m
	<b>20,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	3*22 = 66,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>66,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					96,12
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9612</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9612
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000



Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,2850</u>
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 196,34</b>
<b>Plná cena:</b> 66,00 m <sup>3</sup> * 2 196,34 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>144 958,44 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 150 = 60,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)	*	0,400
<b>Vedlejší stavba - zjištěná cena</b>	=	<b><u>57 983,38 Kč</u></b>

## 2.2. Studna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	6,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Elektrické čerpadlo:	1 ks
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:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+ 3 810,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>		<b><u>13 560,- Kč</u></b>
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
<b>Upravená cena studny</b>	=	<b><u>27 684,10 Kč</u></b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 110 = 54,5 %		
Koeficient opotřebení: (1- 54,5 % / 100)	*	0,455
	=	<b><u>12 596,27Kč</u></b>

### Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo:	1 ks * 2 054,- Kč/ks	+ 2 054,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+ 10 780,- Kč
<b>Základní cena čerpadel celkem</b>		<b><u>12 834,- Kč</u></b>
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41):	*	2,5520
	=	<b><u>26 201,90 Kč</u></b>
opotřebení čerpadel 54,5 %	*	0,455

= 11 921,86 Kč

Upravená cena čerpadel + 11 921,86 Kč

Studna - zjištěná cena = 24 518,13 Kč

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. Pozemky p.č.st. 23, p.č. 10

##### Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č.st. 23 a p.č. 10 v obci Kožušany-Tážaly, k.ú. Tážaly. Pozemky se nacházejí v jihovýchodní části obce, jsou rovinnaté, oplocené (větší část hranice tvoří budovy) a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st.23 je zčásti zastavěn č.p. 24. Pozemek p.č. 10 využíván jako zahrada.

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, veř. kanalizace, plyn (CUZK.cz/RISY.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1200 - 2800,- Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 2000,-Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 23	148	2 000,00		296 000
zahrada	10	98	2 000,00		196 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>246</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>492 000</b>

### 4. Porovnávací hodnota

#### 4.1. Objekt k bydlení č.p. 24

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	170,00 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	729,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	110,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	246,00 m <sup>2</sup>

##### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej RD</b>
<b>Lokalita:</b>	Ctiradova, Olomouc, okres Olomouc
<b>Popis:</b>	Rodinný dům ve vyhledávané lokalitě Olomouc - Chomoutov. Celková plocha pozemku je 425 m <sup>2</sup> , z toho zastavěná činí 257 m <sup>2</sup> . Dům je určený k celkové rekonstrukci pro rodinné bydlení nebo jako investiční příležitost, např. k výstavbě nájemních bytů. Součástí nemovitosti je prostorný dvůr pro parkování a další využití. Na pozemku se nachází veškeré inženýrské sítě.
<b>Pozemek:</b>	425,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	225,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Obdobný stav, výměry. Před celkovou rekonstrukcí.Cena k 29.6.2021  
3 790 000 KčCelkový koeficient Kc  
1,00Upravená cena  
3 790 000 Kč**Název: Prodej RD****Lokalita:** Slatinice, okres Olomouc

**Popis:** Cihlový rodinný dům na okraji obce Slatinice s perfektním soukromím a s výbornou dostupností do Olomouce 14 km, Prostějova 12 km a Litovle 17,5 km. Je v původním ale velice dobrém stavu. V domě jsou nové rozvody elektřiny, vody a odpadů. K domu náleží prostorný sklep o výměře 40 m<sup>2</sup> a zděný přístavek na zhradní techniku. V 2.np se nachází jedna obytná místnost a dále prostorná půda s možností rozšíření obytného podkroví. Před domem je zahrada o velikosti 477 m<sup>2</sup> a za domem o velikosti 757 m<sup>2</sup>, kde se nachází ovosný sad. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, plyn, el. a obecní vodovod. Má vlastní studnu.

**Pozemek:** 1 546,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 86,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Větší pozemek, k rekonstrukci, dále od Olomouce.Cena k 14.6.2021  
3 190 000 KčCelkový koeficient Kc  
1,00Upravená cena  
3 190 000 Kč**Název: Prodej RD****Lokalita:** Hlavní, Skrbeň, okres Olomouc

**Popis:** RD v samém centru klidné obce Skrbeň s krátkou vzdáleností do obchodu, pošty, základní či mateřské školy. Na nemovitost se vstupuje přes předzahrádku do vstupní předsíně domu, poté následuje prostorná kuchyň s přístupem do dvou obytných místností, předsíně s komorou, koupelnou, WC a technickou místností a verandu, ze které vedou vstupy na zahradu (94 m<sup>2</sup>) a dvorek domu (cca 37 m<sup>2</sup>). Z přední části nemovitosti je možný i vstup rovnou na dvorek domu, který může po patřičných úpravách sloužit jako garáž. V komoře je vstup do půdních prostor, kde se vybíjí rozšíření užitné plochy domu. Po dohodě s obcí je možný pronájem pozemku ve vlastnictví obce s možným využitím jako soukromé parkovací stání viz plánek. Hlavní komunikace u RD je v současné chvíli v rekonstrukci s čímž souvisí vybudování veřejného parkoviště pro několik aut a možnost vybudovat soukromé parkovací stání i s přístřeškem na pozemku, který je možné pronajmout od obce - viz

návrh vizualizace ve fotogalerii. V celém domě jsou původní dřevěná okna. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, el. a plyn. Na pozemku domu se nachází studna s užitkovou vodou. Elektřina v domě je v hliníku. Krytina střechy pálená taška. Ohřev tepla je zajištěný plynovým kotlem, který se nachází v technické místnosti domu. Podlaha obytným pokojů beton + PVC nebo koberec; ostatní plocha beton + dlažba.

**Pozemek:** 361,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 92,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** K rekonstrukci, obdobné výměry.

**Cena k 1.5.2021**

1 990 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

1,00



Zdroj: INEM.cz

**Upravená cena**

**1 990 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 990 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 990 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 790 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	2 990 000 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 990 000 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt k bydlení č.p. 24	998 119,50 Kč
2. Vedlejší stavba	59 722,90 Kč
3. Studna	25 253,70 Kč
4. Pozemky p.č.st. 23, p.č. 10	118 339,40 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 201 435,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 201 440,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstějedentisícčtyřistačtyřicet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**1 201 440 Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstějedentisícčtyřistačtyřicet Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 24 969 048,- Kč

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba 57 983,40 Kč

2.2. Studna 24 518,10 Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **82 501,50 Kč**

### 3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky p.č.st. 23, p.č. 10 492 000,- Kč

### 4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt k bydlení č.p. 24 2 990 000,- Kč

Porovnávací hodnota	2 990 000 Kč
Věcná hodnota	1 543 550 Kč
z toho hodnota pozemku	492 000 Kč

## Silné stránky

+ vyhledávaná lokalita nedaleko Olomouce

## Slabé stránky

- objekt k celkové rekonstrukci
- menší výměra pozemků
- v obci není veř. vodovod

### Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

**2 990 000 Kč**

slovy: Dvamilionydevětsetdevadesát tisíc Kč

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - 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 jako hodnota oceňovaných nemovitostí 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. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 2.990.000,- 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

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: St. parcely č. 23** o výměře 148 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Tážaly, č.p. 24, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23, parcela č. 10* o výměře 98 m<sup>2</sup> zahrada, vše zapsané na LV č. 211, pro k.ú. Tážaly, obec Kožušany-Tážaly, okres Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

### 6.2. Odpověď

<b>Tržní hodnota</b>	<b>2 990 000 Kč</b>
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	
	slovy: Dvamilionydevětsetdevadesáttisíc Kč

### 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

KM	1
MAPA OBCE, OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	5

### 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 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 1101-126/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 28.7.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

---

**ZUOM, a.s.**  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
MAPA OBCE, OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	5

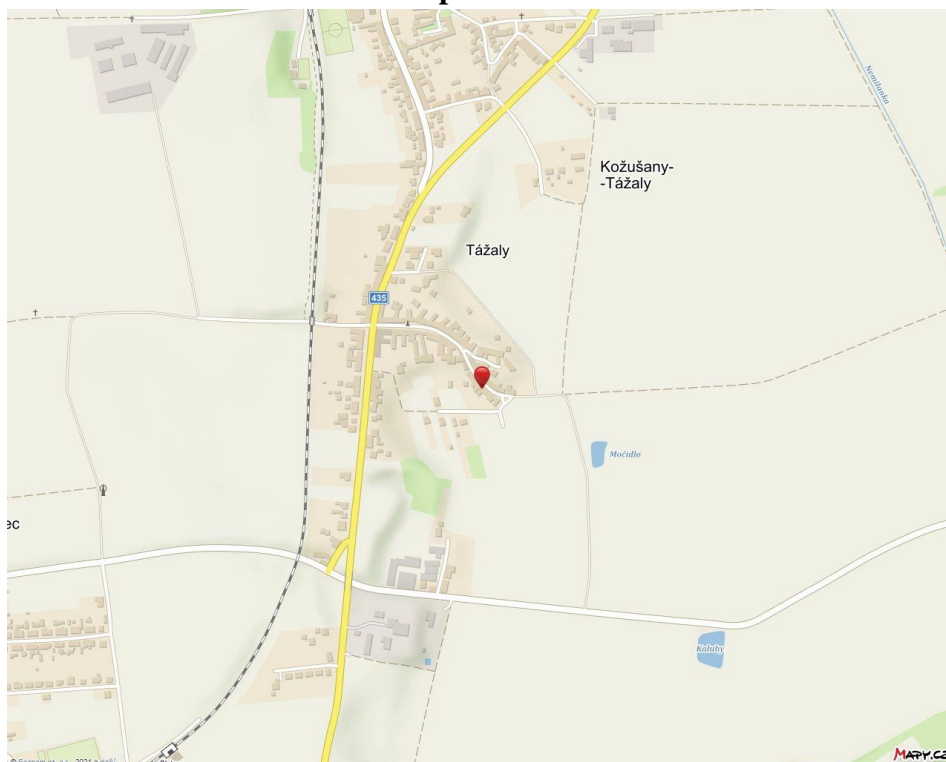


Kopie katastrální mapy ze dne 28.7.2021

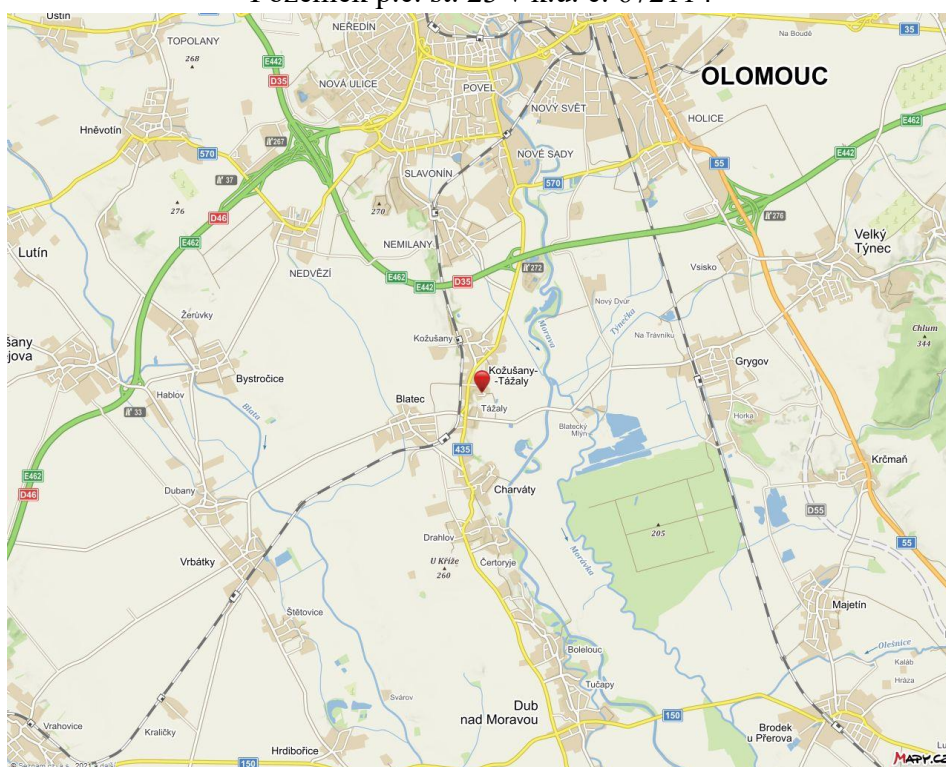


Pozemek p.č. 23 v k.ú. č. 672114

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. st. 23 v k.ú. č. 672114



Pozemek p.č. st. 23 v k.ú. č. 672114













