

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1108-133/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

St. parcela č. 72 o výměře 200 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Drysice, č.p. 103, bydlení**, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 72, zapsané na LV č. 984, pro k.ú. Drysice, obec Drysice, 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., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	1 500 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 25 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.8.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 26.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí : St. parcely č. 72** o výměře 200 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Drysice, č.p. 103, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 72*, zapsané na LV č. 984, pro k.ú. Drysice, obec Drysice, okres Vyškov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Jako jeden z podkladů pro dražební jednání.

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 12.8.2021.

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://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: povodňová mapa

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 Drysice, k.ú. Drysice
Adresa nemovité věci: Drysice 103, 683 21 Drysice

Vlastnické a evidenční údaje

Zdeněk Čapek, Polní 252/1, 682 01 Vyškov, LV: 984, podíl 1 / 1

Budova s číslem popisným: Drysice [32727]; č. p. 103; objekt k bydlení

Parcelní číslo: st. 72

Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 72

Obec: Drysice [593010]

Katastrální území: Drysice [632724]

Číslo LV: 984

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 12.8.2021. Znalci byl poskytnut klíč od 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, připojení apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nejsou k dispozici.

Místopis

Drysice jsou obec Jihomoravského kraje ležící v severní části okresu Vyškov, žije zde cca 595 obyvatel. Nachází se 8 kilometrů severovýchodně od města Vyškov u silnice z Brna do Olomouce. Obec je půdorysně obdélníková náves s vybíhající silnicí na severozápad, umístěná na jihovýchodním úpatí Dražanské vrchoviny. V obci: OÚ, MŠ, kostel, hospoda, muzeum, knihovna, koloniál, obchod se smíšeným zbožím.

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: v jižní části obce, místní občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2846/3 Obec Drysice, č. p. 120, 68321 Drysice
2965 fyz. osoba

Celkový popis nemovité věci

Objekt k bydlení č.p. 103 je tvořen jedním NP, půdním prostorem a je dispozice 2+1 (v zadní části objektu je z verandy přístupná neobyvatelná místnost sloužící jako sklad). Objekt je zděný s půdním prostorem pod sedlovou střechou, jež je přístupný dřevěným schodištěm z prostor verandy event. z pozemku/dvorku. Objekt je vystavěn na kamenných základech bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je pravděpodobně smíšené (kámen, cihla), stropy jsou dřevěné rovné, krov je dřevěný vaznicový. Střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu (žlaby, svody, parapety) opatřeny částečně nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda je nezateplená, vápenná, částečně poškozená. Dveře jsou hladké, lakované, částečně prosklené do dřevěných obložek resp. plechových zárubní. Okna jsou dřevěná špaletová. Podlahy dřevěné, pokryté kobercem, PVC, v části dlažba, beton. Vytápění je lokální, topidlem na tuhá paliva. V domě je rozvod elektroinstalace, rozvod SV a TUV je částečně proveden, ohřev zajištěn ele. boilerem a lázeňským kotlem na TP. V objektu koupelna: vana, WC, umyvadlo. Objekt je pravděpodobně napojen na veřejnou kanalizaci, vodu vlastní, ele, obec plynofikována (zdroj: CUZK, RISY.cz). Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou přípojky IS, porosty na pozemku, zpevněné plochy, oplocení, zdroj vody, zem. stavba na pozemku (z bezpečnostních důvodů nebylo šetření a prověření stavu zdroje vody a zem. stavby provedeno). Stav předmětu ocenění je zhoršený, dlouhodobě neudržovaný, k celkové rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti.

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

Komentář: Vstupní branka a vstup do objektu pravděpodobně na pozemku resp. přes pozemek jiného vlastníka.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Riziko při event. přívalovém dešti.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Čapec Zdeněk, Zahájení exekuce - Čapec Zdeněk

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Objekt k bydlení k celkové rekonstrukci a modernizaci.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt k bydlení č.p. 103
2. Pozemek p.č. st. 72

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Objekt k bydlení č.p. 103
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. Pozemek p.č. st. 72
3. Porovnávací hodnota
 - 3.1. Objekt k bydlení č.p. 103

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt k bydlení
Adresa předmětu ocenění:	Drystice 103 683 21 Drystice
LV:	984
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Vyškov
Obec:	Drystice
Katastrální území:	Drystice
Počet obyvatel:	595

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 275,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

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

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{497,00 \text{ Kč/m}^2}$

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:

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

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

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

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: 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

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,051}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,030}$$

1. Objekt k bydlení č.p. 103

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	105,00	2,80 m
	105,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	2,8*105 =	294,00
Z	půda/zastřešení	1,6*105 =	168,00
Obestavěný prostor - celkem:			462,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,74
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7974

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7974
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]	=	3 438,81
Plná cena: 462,00 m ³ * 3 438,81 Kč/m ³	=	1 588 730,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 140 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

*	0,286
=	454 376,84 Kč

Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	468 008,15 Kč

Objekt k bydlení č.p. 103 - zjištěná cena = **468 008,15 Kč**

2. Pozemek p.č. st. 72

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	497,-	1,030		511,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 72	200	511,91	102 382,-
Stavební pozemek - celkem			200		102 382,-

Pozemek p.č. st. 72 - zjištěná cena celkem = **102 382,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 103

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	105,00	2,80 m
	105,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	2,8*105 =	294,00
Z	půda/zastřešení	1,6*105 =	168,00
Obestavěný prostor - celkem:			462,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20

20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,74
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7974

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7974
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]	=	3 438,81
Plná cena: 462,00 m ³ * 3 438,81 Kč/m ³	=	1 588 730,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 140 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)	*	0,286
---	---	--------------

Objekt k bydlení č.p. 103 - zjištěná cena	=	454 376,84 Kč
--	---	----------------------

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek p.č. st. 72

Porovnávací metoda

Jedná se o parcelu č. st. 72 o výměře 200m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba objekt k bydlení č.p. 103. Pozemek je zčásti zastavěn objektem k bydlení, zbylá část využívána jako dvorek s další menší stavbou.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, kanalizaci. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 1400,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 1000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 72	200	1 000,00		200 000
Celková výměra pozemků		200	Hodnota pozemků celkem		200 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Objekt k bydlení č.p. 103

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	85,00 m ²
Obestavěný prostor:	462,00 m ³
Zastavěná plocha:	105,00 m ²
Plocha pozemku:	200,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Želeč, okres Prostějov	
Popis:	Dům ze smíšeného zdiva k rekonstrukci ve velmi klidné části obce Želeč. Dům o dispozici 2+1 s plochou 80 m ² a zahrádka o velikosti 138 m ² kde naleznete maximální soukromí. Nemovitost se skládá z kuchyňky, obývacího pokoje, ložnice, koupelny s WC, spíže a vstupní chodbou. Nemovitost je částečně podsklepena. Možnost rozšíření do podkroví. Nově zbudovaná sedlová střecha z pálených tašek. Vytápění na plynové WAFky. Okna dřevěná kastlová. Voda obecní, hloubková kanalizace, plyn v domě zaveden. Ohřev vody el. bojlerem který se nachází v kuchyni. Možnost parkování před domem. Nemovitost je také vhodná jako chaloupka. V obci Želeč se nachází, školka, kulturní dům, zdravotní péče, matika, pošta, prodejna smíšeného zboží, pohostinství, koupaliště, dále se v obci nachází spolky a kluby hasičů, fotbalistů, myslivců a zahrádkářů. Výborná dopravní dostupnost (D1, IDS) Vyškov 12 km, Brno 45 km, Prostějov 17 km.	
Pozemek:	141,00 m ²	
Užitná plocha:	80,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Srovnatelné výměry, nová střešní krytina.	
Cena k 25.5.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 590 750 Kč	0,95	1 511 213 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Kobeřice, Hradčany-Kobeřice, okres Prostějov
Popis:	Dům vel. 3+1 nacházející se v malebné vesnici 14 km od Prostějova s výbornou dostupností na dálnici Brno – Ostrava. Dům má vstupní chodbu, 3 pokoje orientované do ulice, kuchyň, koupelnu a spíž. Z dvorku je přístupná kotelna, prádelna, dílna a suché WC. Dům má novou střešní krytinu hliníkovými šablonami, včetně podbití. Vstup do dvorní části je z domu, nebo z boční uličky. Dům je napojen na elektřinu 220/400 V, obecní vodu, plynové ústřední vytápění, ohřev teplé vody el. bojlerem, kanalizace není napojena, přípojka před domem. Za domem ve vzdálenosti 40 m se nachází zahrada s kůlnou. Orientace domu východ a západ, dvorek na západ. Možnost postavení garáže na zahradě.

Pozemek:	742,00 m ²		
Užitná plocha:	90,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Větší pozemek, ÚT.		
Cena k 22.8.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
1 699 000 Kč	0,95	1 614 050 Kč	



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Pustiměř, okres Vyškov		
Popis:	Rodinný dům v Pustiměři u Vyškova. Dům je v původním stavu z roku asi 1900 k úplné rekonstrukci. Dům se skládá ze dvou pokojů v hlavní stavbě, jednoho pokoje ve stodole, kuchyně, půdy (kterou je možno také obývat jako pokoj), malého sklepa a množství hospodářských budov na dvoře. K domu náleží zahrada o délce cca 48 m a šířce 8 m, celková plocha zahrady je 359 m ² s ovocnými stromy - švestka, meruňka, ořech, jabloň a dalšími plodinami, například rybízovými keři. Zahrada je umístěna přímo naproti domu přes silnici. Dům se nachází v boční ulici a je k němu příjezd jak zepředu k hlavnímu vstupu, tak zezadu do stodoly například pro parkování aut. Vhodné jako chalupa na vesnici nebo po provedení kompletní rekonstrukce i jako trvalé bydlení.		
Pozemek:	558,00 m ²		
Užitná plocha:	69,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Větší pozemek, stodola.		
Cena k 16.6.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
1 490 000 Kč	0,95	1 415 500 Kč	



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	1 415 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 513 588 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 614 050 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 513 588 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 513 588 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt k bydlení č.p. 103	468 008,20 Kč
2. Pozemek p.č. st. 72	102 382,- Kč

Výsledná cena - celkem: **570 390,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **570 390,- Kč**

slovy: Pětsetšedesátisíc třístadevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

570 390 Kč

slovy: Pětsetšedesátisíc třístadevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 103	454 376,80 Kč
--------------------------------	---------------

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek p.č. st. 72	200 000,- Kč
--------------------------	--------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Objekt k bydlení č.p. 103	1 513 588,- Kč
--------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	1 513 588 Kč
Věcná hodnota	654 377 Kč
z toho hodnota pozemku	200 000 Kč

Silné stránky

+ dobrá dopravní dostupnost (dálnice D46)

Slabé stránky

- malá výměra pozemku
- objekt k celkové rekonstrukci

Obvyklá cena

1 500 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsettisíc 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 1.500.000,- 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. 72** o výměře 200 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Drysice, č.p. 103, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 72, zapsané na LV č. 984, pro k.ú. Drysice, obec Drysice, okres Vyškov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.*

6.2. Odpověď

Tržní hodnota	1 500 000 Kč
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	slovy: Jedenmilionpěsttisíc Kč

Úkolem znaleckého posudku **bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí : St. parcely č. 72** o výměře 200 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Drysice, č.p. 103, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 72, zapsané na LV č. 984, pro k.ú. Drysice, obec Drysice, okres Vyškov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.*

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 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 1108-133/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 26.8.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

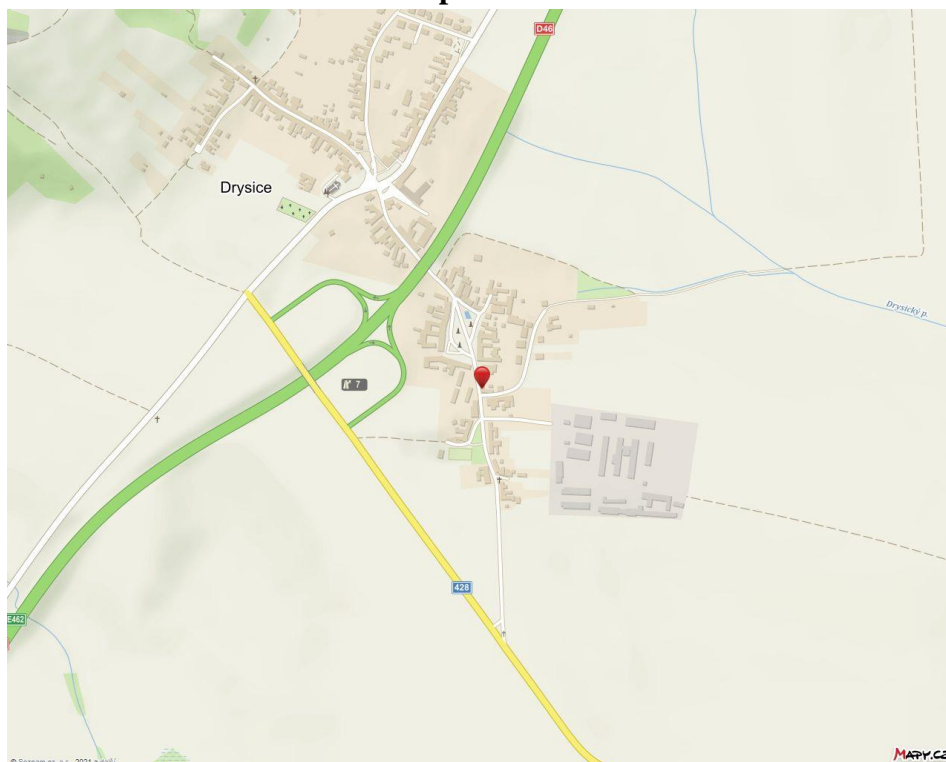
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, mapa oblasti.	1
Fotodokumentace	5

Kopie katastrální mapy ze dne 26.8.2021

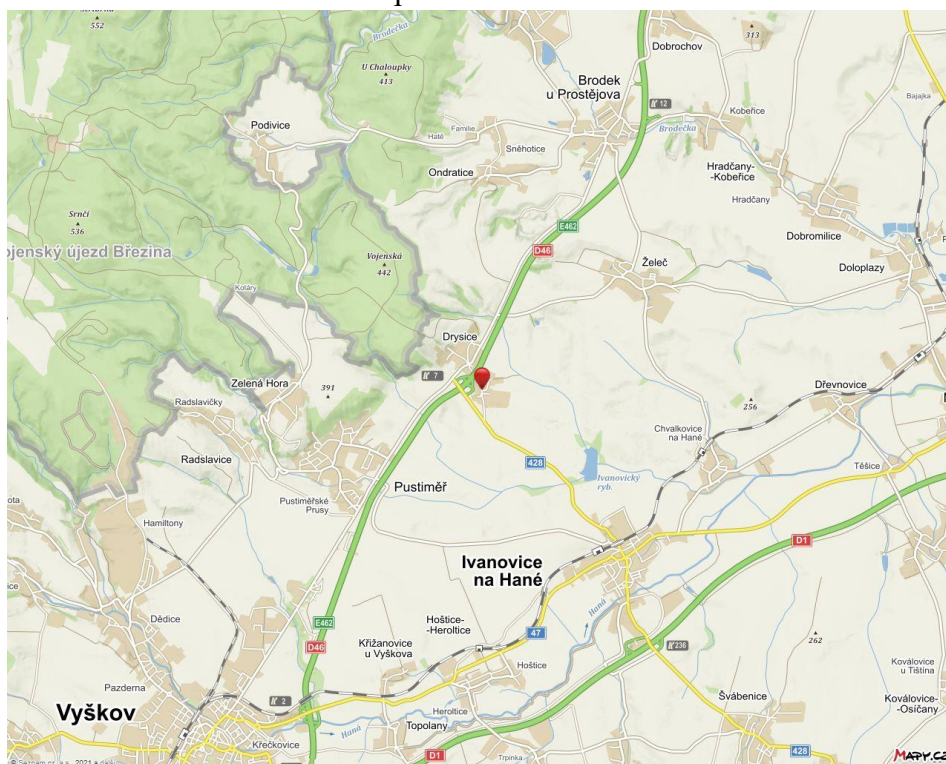


Pozemek p.č. 72 v k.ú. č. 632724

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 72 v k.ú. č. 632724



Pozemek p.č. 72 v k.ú. č. 632724









