

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1129-154/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**Pozemek parc. č. st. 77** o výměře 317 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Velké Kunětice, č.p. 138, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 77, pozemek parc. č. 4/2* o výměře 618 m<sup>2</sup> zahrada zapsané na LV č. 55, pro k.ú. Velké Kunětice, obec Velké Kunětice, okres Jeseník, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

**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>1 800 000 Kč</b>
--	---------------------

**Počet stran:** 30 včetně příloh30 **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**1

**Podle stavu ke dni:** 27.8.2021

**Vyhotoveno:** V Pardubicích 27.9.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí : **pozemku parc. č. st. 77** o výměře 317 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Velké Kunědice, č.p. 138, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 77, pozemku parc. č. 4/2* o výměře 618 m<sup>2</sup> zahrada zapsané na LV č. 55, pro k.ú. Velké Kunědice, obec Velké Kunědice, okres Jeseník, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů pro konání veřejné dražby.

## 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 24.8.2021.

# 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 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 Jeseník, obec Velké Kunědice, k.ú. Velké Kunědice  
Adresa nemovité věci: Velké Kunědice 138, 790 52 Velké Kunědice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Romana Babčáková, č. p. 138, 790 52 Velké Kunědice, LV: 55, podíl 1 / 1  
Obec: Velké Kunědice [569453]  
Katastrální území: Velké Kunědice [779075]  
Číslo LV: 55  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník

#### Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 24.8.2021. Vlastník, který má předmět ocenění v držení byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiéru RD 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

Velké Kunědice je slezská obec, ležící těsně u státní hranice s Polskem, administrativně náležející k okresu Jeseník v Olomouckém kraji. Severním okrajem katastru i zástavby obce prochází pohraniční silnice II/457, která ji odděluje od zástavby sousední polské vesnice Sławniowice. Žije zde 545. V obci min. obč. vybavenost: OÚ, pošta, knihovna, mateřská škola, obchod Jednota, restaurace.

#### 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

1404 Obec Velké Kunědice, č. p. 146, 79052 Velké Kunědice

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zděný, částečně podsklepený, samostatně stojící RD z roku 1853. RD je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, obecní vodovod, vlastní kanalizaci, plyn (CUZK.cz). Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci.

RD má svíslé nosné konstrukce zděné, cihelné, základy pravděpodobně z kamene bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, stropy jsou dřevěné trémové, v části cihlové klenbové, půda přístupná po dřevěném schodišti, střešní konstrukce je dřevěná vázaná sedlového tvaru, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, podlahy jsou betonové a dřevěné, s povrchovou úpravou z dlažby. Okna dřevěná špaletová. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné, do ocelových a dřevěných zárubní, vrata dřevěná. Vnitřní omítky jsou hladké, vápenné, RD bez venkovní fasády. RD má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody, kanalizace, vytápění je ÚT na TP, zdrojem TUV je elektrický zásobníkový ohřívač.

Dispozice objektu: vstup z pozemku, chodba, vpravo pokoj, za ním další pokoj, vlevo z chodby kuchyň za kuchyní spíž. V chodbě kotel na TP, dále vpravo pokoj, doleva vstup na půdu, koupelna a WC, rovněž chodbou veranda a 2. vstup do RD. RD je částečně podsklepen.

Venkovní úpravy v rozsahu – část zpevněné plochy, přípojky inž. sítí. Na RD navazuje zemědělská část-stodola, sklad, dílna. Venkovní úpravy a další stavby zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD užíván vlastníkem k bydlení, ale již vyžadující 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

Komentář: V blízkosti RD protéká říčka Kunětička, pravidelně zaplavovány sklepní prostory RD.

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Nařízení exekuce-Babčáková Romana, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Babčáková Romana, Zahájení exekuce-Babčáková Romana, 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. RD užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. RD č.p. 138
2. Vedlejší stavba
3. Pozemky p.č.st. 77, p.č. 4/2
4. Porosty na pozemcích

#### Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
  - 1.1. RD č.p. 138
2. Věcná hodnota ostatních staveb
  - 2.1. Vedlejší stavba
3. Hodnota pozemků
  - 3.1. Pozemky p.č.st. 77, p.č. 4/2
4. Porovnávací hodnota
  - 4.1. RD č.p. 138

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Velké Kunědice 138 790 52 Velké Kunědice
LV:	55
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Jeseník
Obec:	Velké Kunědice
Katastrální území:	Velké Kunědice
Počet obyvatel:	545
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>814,00 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		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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 317,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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 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:

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

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

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

### 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

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

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

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

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

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

## 1. RD č.p. 138

### 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 <sup>2</sup> ]	výška
1. PP	50,00	2,20 m
1. NP	140,00	2,90 m
půda, zastřešení	140,00	1,80 m
	<b>330,00 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	2,2*50 =	110,00
NP 1. NP	2,9*140 =	406,00
Z půda, zastřešení	1,8*140 =	252,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>768,00 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	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
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	C	2,80	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
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	S	5,20	100	1,00	5,20
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	P	0,50	100	0,46	0,23
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					92,93
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9293</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9293
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>4 007,63</b>
<b>Plná cena:</b> 768,00 m <sup>3</sup> * 4 007,63 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 077 859,84 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 168 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 228 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 168 / 228 = 73,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 73,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,263
=	<b>809 477,14 Kč</b>
*	1,030
=	<b>833 761,45 Kč</b>

RD č.p. 138 - zjištěná cena

= **833 761,45 Kč**

## 2. Vedlejší stavba

### 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	50,00	3,40 m
půda, zastřešení	50,00	1,80 m
	<b>100,00 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	3,4*50 =	170,00
Z	půda, zastřešení	1,8*50 =	90,00
	Obestavěný prostor - celkem:		<b>260,00 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>a</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	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
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

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 285,-</b>
<b>Plná cena:</b> 260,00 m <sup>3</sup> * 2 285,- Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>594 100,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 168 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 228 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 168 / 228 = 73,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 73,7 % / 100)

	*	0,263
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>156 248,30 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,030
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>160 935,75 Kč</b>

<b>Vedlejší stavba - zjištěná cena</b>	=	<b>160 935,75 Kč</b>
--	---	----------------------

### 3. Pozemky p.č.st. 77, p.č. 4/2

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **1,000**

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **1,030**

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 chráněná 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

### 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> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	317,-	1,030		326,51

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. 77	317	326,51	103 503,67
Stavební pozemek - celkem			317		<b>103 503,67</b>

### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zahradá	4/2	72213	618	3,64	20,00	4,37	2 700,66
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			618 m <sup>2</sup>				<b>2 700,66</b>

**Pozemky p.č.st. 77, p.č. 4/2 - zjištěná cena celkem = 106 204,33 Kč**

### 4. Porosty na pozemcích

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

Celková cena pozemku:	Kč	106 204,00
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	935,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	935,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	106 204,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<b>6 903,26</b>

**Porosty na pozemcích - zjištěná cena celkem = 6 903,26 Kč**

### Tržní ocenění majetku

# 1. Věcná hodnota staveb

## 1.1. RD č.p. 138

### 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 <sup>2</sup> ]	výška
1. PP	50,00	2,20 m
1. NP	140,00	2,90 m
půda, zastřešení	140,00	1,80 m
<b>330,00 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	2,2*50 =	110,00
NP	1. NP	2,9*140 =	406,00
Z	půda, zastřešení	1,8*140 =	252,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>768,00 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	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
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	C	2,80	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
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	S	5,20	100	1,00	5,20
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	P	0,50	100	0,46	0,23
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 92,93  
Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9293**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9293
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>4 007,63</b>
<b>Plná cena:</b> 768,00 m <sup>3</sup> * 4 007,63 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 077 859,84 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 168 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 228 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 168 / 228 = 73,7 %  
Koeficient opotřebení: (1 - 73,7 % / 100)

\* 0,263

**RD č.p. 138 - zjištěná cena = 809 477,14 Kč**

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Vedlejší stavba

#### 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	50,00	3,40 m
půda, zastřešení	50,00	1,80 m
<b>100,00 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	3,4*50 =	170,00
Z	půda, zastřešení	1,8*50 =	90,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>260,00 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	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
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

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 285,-</b>
<b>Plná cena:</b> 260,00 m <sup>3</sup> * 2 285,- Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>594 100,- Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 168 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 228 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 168 / 228 = 73,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 73,7 % / 100)

\* 0,263

Vedlejší stavba - zjištěná cena

= 156 248,30 Kč

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. Pozemky p.č.st. 77, p.č. 4/2

##### Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č.st. 77, 4/2 v obci Velké Kunědice, k.ú. Velké Kunědice. Pozemky se nacházejí v severní části obce, jsou rovinaté až mírně svažité, částečně oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 4/3 není součástí ocenění.

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace vlastní, HUP (CUZK.cz/RISY.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200 - 600,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 400,-Kč/m<sup>2</sup> u st. a 200,-Kč/m<sup>2</sup> u p.č. 4/2.

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 .77	317	400,00		126 800
zahrada	4/2	618	200,00		123 600
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>935</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>250 400</b>

### 4. Porovnávací hodnota

#### 4.1. RD č.p. 138

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	768,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	935,00 m <sup>2</sup>

##### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>
<b>Lokalita:</b>	Velké Kunědice, okres Jeseník
<b>Popis:</b>	Samostatně stojící podsklepený cihlový dům 5+1 s verandou a terasou. Zastavěná plocha a nádvoří 117 m <sup>2</sup> , zahrada 987 m <sup>2</sup> . Střecha sedlová - hliníkové šablony. Voda obecní. Kanalizace - ČOV. Topení lokální - plynová kamna zn. Gamat. Ohřev vody - elektrický bojler, průtokový ohříváč. Podlaha - dlažba, palubky. 1. NP - 3 pokoje, veranda, toaleta. 2. NP - 2+1, koupelna s toaletou, terasa, půda. Dům byl dle dokumentace postaven v r. 1935 a je v dobrém stavu. Volný ihned! Lze ho využít jak pro bydlení, tak pro podnikání.
<b>Pozemek:</b>	1 075,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	279,00 m <sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
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:** Dvě BJ.Cena k 21.9.2021  
2 055 000 KčCelkový koeficient Kc  
0,95Upravená cena  
1 952 250 Kč**Název:** Rodinný dům**Lokalita:** Široký Brod - Mikulovice.

**Popis:** Rodinný dům o velikosti 225 m<sup>2</sup> s pozemkem 1480 m<sup>2</sup> v obci Široký Brod - Mikulovice. Ideální na trvalé bydlení či rekreaci. Dispozice domu: Přízemí - vstupní chodba, úložné prostory, WC, spíž, Obývací pokoj, ložnice, kuchyň, koupelna. V patře se nachází další tři pokoje, včetně dalších úložných prostorů dále sušárna, vstupní chodba do půdního prostoru. Součástí domu je také hospodářská budova s dřevárkou, dílnou a skladem. Dům je napojen na kanalizaci, vodovod - lze využít také studnu. Vytápění plynovým kotlem. Příjezd z veřejné komunikace. Možnost parkování před domem nebo na zahradě. Za domem se rozprostírá slunná zahrada s ovocnými stromy, skleníkem a kůlnou. V blízkosti domu obchod, pošta. Okresní město Jeseník vzdáleno 10 km.

**Pozemek:** 1 521,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 100,00 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	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Lepší tech. stav.Cena k 19.9.2021  
2 090 000 KčCelkový koeficient Kc  
0,95Upravená cena  
1 985 500 Kč**Název:** Rodinný dům**Lokalita:** Hradec-Nová Ves, okres Jeseník

**Popis:** Samostatně stojící dům v klidné části Jeseníků v obci Hradec-Nová Ves, nemovitost je atraktivní svou lokalitou, dům je určený k rekonstrukci a tak novému nabyvateli umožňuje dům zrekonstruovat podle vlastních potřeb a vkusu. K domu náleží pěkná zahrada okolo domu a pak také pozemek (svah) naproti domu přes příjezdovou komunikaci, kterou je možno upravit a využívat jako parkoviště, manipulační plochu na zpracování dřeva na topení, ale je možno pozemek zanechat jako zahradu k pěstování ovoce, maliny, ostružiny, jsou tu ovocné stromy, ořech, udírna a kůlna. K domu vede obecní asfaltová komunikace, udržování i v zimě. Dům je vhodný k rekreaci, investici, ale i k trvalému bydlení. Je napojen na elektřinu, obecní vodu (rozvod vody v domě nefunkční), kanalizaci. V obci není plyn. Vytápění kotlem na

tuhá paliva. Dům je částečně podsklepen s původní studnou, která kdysi byla hlavním zdrojem pitné vody, možno využívat jako užitkovou vodu. Dům má plastová okna. V přízemí domu jsou 2 větší pokoje a 2 menší pokoje, kdysi sloužili asi jako technické místnosti, kuchyň, koupelna WC, kotelna. V 2NP se nachází pokoj, odtud je vchod i na balkon s výhledem na zahradu a malou kuchyňkou, koupelnou a WC, odtud je vchod i na balkon s výhledem na zahradu, vše k rekonstrukci - původní stav. Na dům navazuje i stodola, původně na seno, také k rekonstrukci. V obci je Obecní úřad, restaurace v těsné blízkosti, malý obchod, veškeré zázemí v okresním městě Jeseník cca 9 km. Dojezd do 30 minut ke sjezdovkám (Červenohorské sedlo, Filipovice, Příčná...) ale nabízí se zde také spousta tyoů k letní aktivitám, houbaření, cykloturistika, turistika, v blízkosti Polsko - Otmuchovské jezero o ploše 22,6 km<sup>2</sup> a Nyské jezero ke koupání, v obci je i malé letiště - vyhlídkové lety, skoky padákem apod.

**Pozemek:** 1 709,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 160,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
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:** Dvě BJ.

**Cena k 30.6.2021**

1 490 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

0,95

**Upravená cena**

**1 415 500 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 415 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 784 417 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 985 500 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena	<b>1 784 417 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 784 417 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. RD č.p. 138	833 761,40 Kč
2. Vedlejší stavba	160 935,80 Kč
3. Pozemky p.č.st. 77, p.č. 4/2	106 204,30 Kč
4. Porosty na pozemcích	6 903,30 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**1 107 804,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 107 800,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostosedmtisícosmset Kč

## Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 107 800 Kč**

slovy: Jedenmilionjednostosedmtisícsmset Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 138 809 477,10 Kč

#### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba 156 248,30 Kč

#### 3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky p.č.st. 77, p.č. 4/2 250 400,- Kč

#### 4. Porovnávací hodnota

4.1. RD č.p. 138 1 784 417,- Kč

Porovnávací hodnota	1 784 417 Kč
Věcná hodnota	1 216 125 Kč
z toho hodnota pozemku	250 400 Kč

### Silné stránky

+ klidná lokalita

+ dostatečná výměra pozemků k RD

### Slabé stránky

- RD k rekonstrukci

- blízkost říčky Kunětičky

- min. obč. vybavenost v místě

### Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

**1 800 000 Kč**

slovy: Jedenmilionosmsettisíc 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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 1.800.000,- Kč.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena

### 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 bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí : **pozemku parc. č. st. 77** o výměře 317 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: **Velké Kunětice, č.p. 138, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 77, pozemku parc. č. 4/2** o výměře 618 m<sup>2</sup> zahrada zapsané na LV č. 55, pro k.ú. Velké Kunětice, obec Velké Kunětice, okres Jeseník, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.*

### 6.2. Odpověď

<b>Tržní hodnota</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	<b>1 800 000 Kč</b>  slovy: Jedenmilionosmsettisíc Kč
--	---

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

### Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

### Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

**ZUOM a.s.**

**Chelčického 686**

**533 51 Pardubice - Rosice**

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím 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 1129-154/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 27.9.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

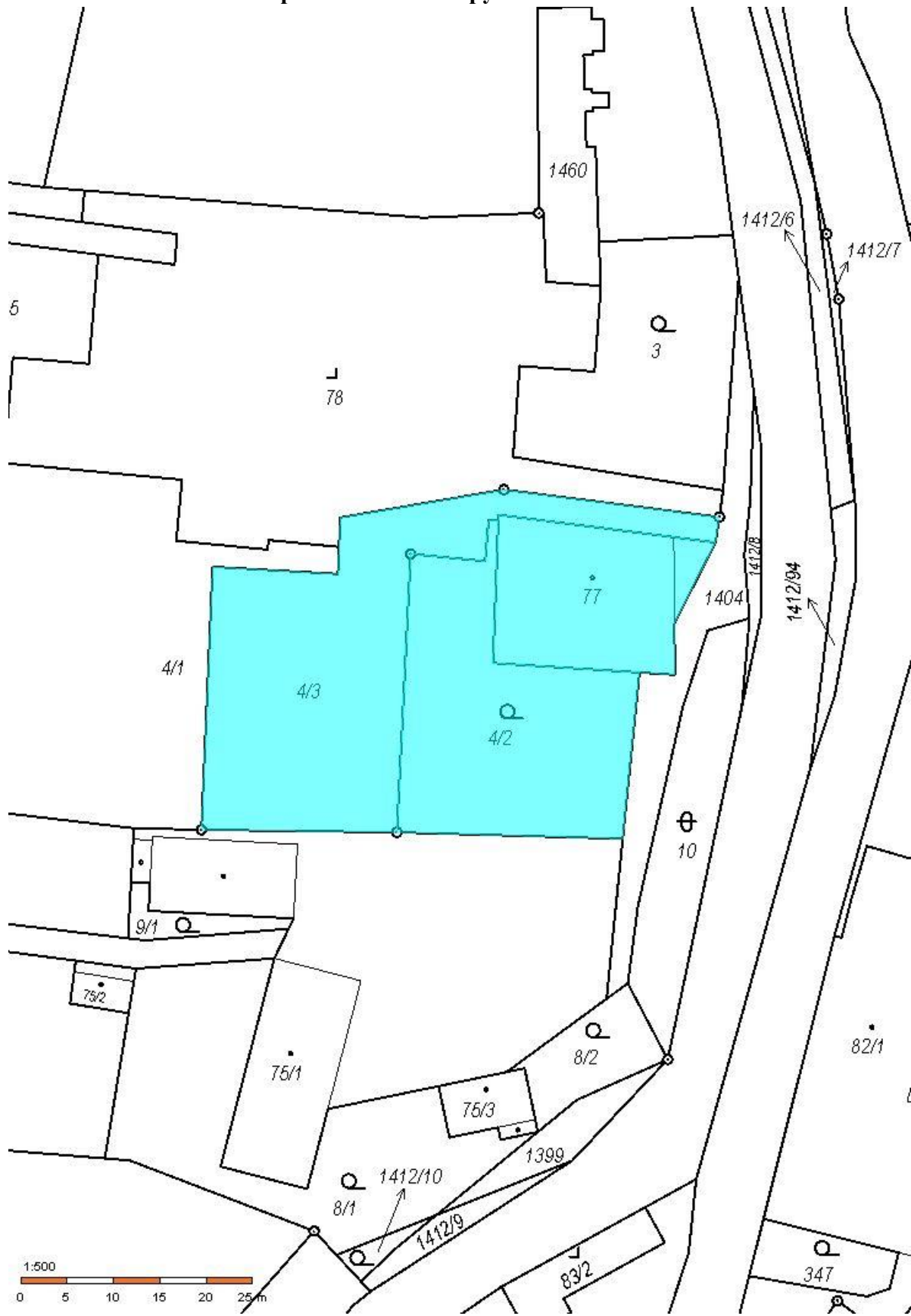
-----  
**ZUOM, a.s.**  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

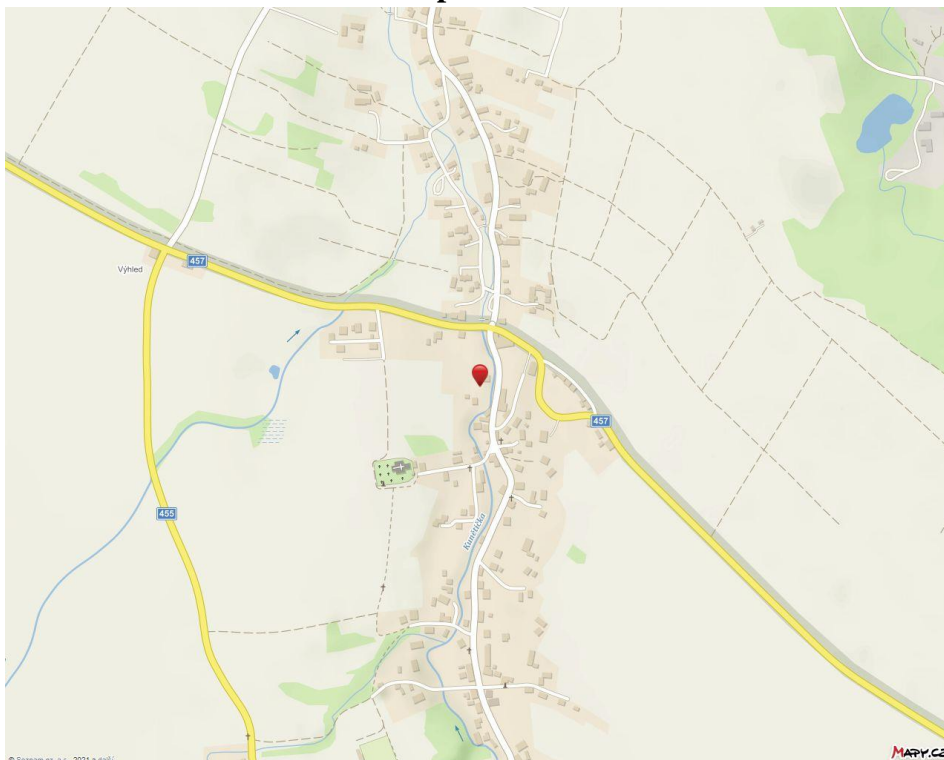
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	6

Kopie katastrální mapy ze dne 24.9.2021

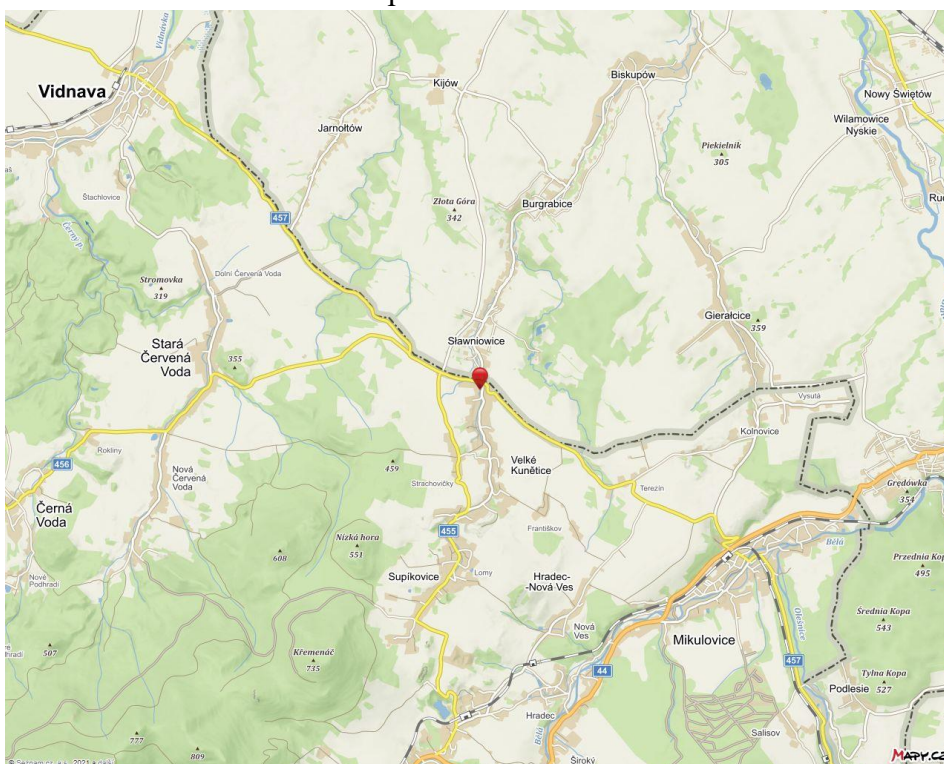


Pozemek p.č. 4/2 v k.ú. č. 779075

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 4/2 v k.ú. č. 779075



Pozemek p.č. 4/2 v k.ú. č. 779075













