

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1159-184/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. 290 o výměře 33 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, jiná st., stavba stojí na pozemku p.č.: 290, pozemek parc. č. 292/1 o výměře 213 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Dolní Heřmanice, č.p. 47, rod. dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 292/1, zapsané na LV č. 346, pro k.ú. Dolní Heřmanice, obec Dolní Heřmanice, okres Žďár nad Sázavou.

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

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

OBVYKLÁ CENA	2 900 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 29 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.11.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 8.12.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí : pozemku parc. č. 290** o výměře 33 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: bez čp/če, jiná st., stavba stojí na pozemku p.č.: 290, pozemku parc. č. 292/1* o výměře 213 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Dolní Heřmanice, č.p. 47, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 292/1*, zapsané na LV č. 346, pro k.ú. Dolní Heřmanice, obec Dolní Heřmanice, okres Žďár nad Sázavou, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé nemovitostí jako jednoho z podkladů k dražebnímu 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 24.11.2021.

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 průměrný časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována průměrná 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 Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Dolní Heřmanice, k.ú. Dolní Heřmanice
Adresa nemovité věci: Dolní Heřmanice 47, 594 01 Dolní Heřmanice

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Gajdác Pavol a Gajdáčová Andrea, č. p. 47, 594 01 Dolní Heřmanice, LV: 346, podíl 1 / 1
Obec: Dolní Heřmanice [595501]
Katastrální území: Dolní Heřmanice [629081]
Číslo LV: 346
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 24.11.2021. Vlastník, který má předmět ocenění v držení nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiéru objektu nebyla umožněna. Prohlídka byla provedena dle možností z veřejné komunikace. 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 taktéž nebyly doloženy.

Místopis

Obec se nachází v kraji Vysočina, na samém konci okresu Žďár nad Sázavou, 7 km jižně od Velkého Meziříčí. Ta samá vzdálenost dělí obec od dálnice D1. V centru obce se nachází nově opravený Obecní dům. Suterén budovy používá Sportovní klub. V přízemí je sál s kapacitou 150 lidí. V přízemí budovy je rovněž místní hostinec se sportovním salonkem, vybavenou kuchyní s kapacitou 60 lidí. Kancelář Obecního úřadu, síň historie obce, knihovna, hlasatelna, malá a velká zasedací síň a ubytovna pro případ nouze jsou v prvním poschodí. Obec disponuje dvaceti nájemními byty. V obci mateřská škola s kapacitou cca 30 žáků je v současné době plně obsazena. Kuchyně zajišťuje stravování i pro žáky základní školy. Všichni žáci mají možnost pokračovat ve svém vzdělání v ZŠ, která umožňuje plnit povinnou školní docházku v I. – IV. ročníku. O zásobování obyvatel se stará soukromý obchod. Spojení mezi Velkým Meziříčím a Tasovem zajišťuje autobusová linka, taktéž je provozována taxislužba.

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	

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům je zděný, pravděpodobně nepodsklepený, s 1 NP a pravděpodobně s obytným podkrovím (2.NP) a sedlovou střechou. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti ani na oceňované pozemky. V 1. NP se předpokládá zádveří, chodba, kuchyně, sociální zařízení (koupelna a WC) a dva pokoje. V obytném podkroví se předpokládá chodba a cca 2 pokoje. Celkem se tedy předpokládá byt cca 4+1, podlahová plocha cca 90 m². Rodinný dům je pravděpodobně napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řadu event. vlastní, v obci plyn a kanalizace. Vytápění předpokládáno ÚT na TP, nebo lokální (krbová kamna, krbová vložka) na TP. Venkovní úpravy a příslušenství v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, garáž.

Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace. Předpoklad znalce a informace získané na místě můžou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení rodinného domu.

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: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

ANO	Exekuce
-----	---------

Komentář: Zákaz zcizení nebo zatížení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

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

Komentář: Stavby pravděpodobně k datu ocenění neužívány.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 47
2. Garáž
3. Studna
4. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 47
 - 1.2. Garáž
2. Věcná hodnota ostatních staveb
 - 2.1. Studna
3. Hodnota pozemků
 - 3.1. Pozemky
4. Porovnávací hodnota
 - 4.1. Rodinný dům č.p. 47

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Heřmanice 47 594 01 Dolní Heřmanice
LV:	346
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Žďár nad Sázavou
Obec:	Dolní Heřmanice
Katastrální území:	Dolní Heřmanice
Počet obyvatel:	512
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 793,00 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{309,00 \text{ Kč/m}^2}$

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:

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

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 _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

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

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

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

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. Rodinný dům č.p. 47

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:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
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	75,00	2,80 m
podkroví	75,00	1,50 m
		150,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,8*75 =	210,00
Z	podkroví/zastřešení	1,5*75 =	112,50
Obestavěný prostor - celkem:			322,50 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	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	S	2,80	100	1,00	2,80
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	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

95,50

Koeficient vybavení K₄:**0,9550****Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

=

2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

*

1,1200

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

*

0,9550

Polohový koeficient K₅ (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]	=	4 612,68
Plná cena: 322,50 m ³ * 4 612,68 Kč/m ³	=	1 487 589,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 150 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 53,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,467
=	694 704,20 Kč
*	1,030
=	715 545,33 Kč

Rodinný dům č.p. 47 - zjištěná cena = 715 545,33 Kč

2. Garáž

Zděný objekt garáže se sedlovou střechou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
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 ²]	výška
1. NP	32,00	2,60 m
	32,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,6*32 =	83,20
Z	půda, zastřešení	1,5*32 =	48,00
Obestavěný prostor - celkem:			131,20 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	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10

3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 513,50
Plná cena: 131,20 m ³ * 2 513,50 Kč/m ³	=	329 771,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 150 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 53,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,467
=	154 003,15 Kč
*	1,030
=	158 623,24 Kč

Garáž - zjištěná cena

= **158 623,24 Kč**

3. Studna

Studna s ručním čerpadlem, na pozemku p.č. 292/1. Funkčnost a vydatnost neověřena.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 8,00 m

Ruční 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

další hloubka: 3,00 m * 3 810,- Kč/m

Základní cena celkem

+	9 750,- Kč
+	11 430,- Kč
=	21 180,- Kč

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
Upravená cena studny	=	43 241,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 150 = 53,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 53,3 \% / 100)$	*	0,467
	=	20 193,59 Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo:	1 ks * 2 054,- Kč/ks	+	2 054,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	2 054,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	2,5520
		=	4 193,45 Kč
opotřebení čerpadel	53,3 %	*	0,467
		=	1 958,34 Kč

Upravená cena čerpadel	+	1 958,34 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	22 151,93 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	22 816,49 Kč

Studna - zjištěná cena	=	22 816,49 Kč
-------------------------------	---	---------------------

4. Pozemky

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		309,-	1,030		318,27
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	290	32	318,27	10 184,64
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	292/1	210	318,27	66 836,70
Stavební pozemky - celkem			242		77 021,34
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	77 021,34 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 47

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:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
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	75,00	2,80 m
podkroví	75,00	1,50 m
		150,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,8*75 = 210,00
Z	podkroví/zastřešení	1,5*75 = 112,50

Obestavěný prostor - celkem:

322,50 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	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	S	2,80	100	1,00	2,80
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	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

95,50

Koeficient vybavení K₄:

0,9550

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,1200

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9550

Polohový koeficient K₅ (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/m³]

= **4 612,68**

Plná cena: 322,50 m³ * 4 612,68 Kč/m³

= **1 487 589,30 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 150 = 53,3 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 53,3 \% / 100)$

* 0,467

Rodinný dům č.p. 47 - zjištěná cena

= **694 704,20 Kč**

1.2. Garáž

Zděný objekt garáže se sedlovou střechou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
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 ²]	výška
1. NP	32,00	2,60 m
32,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,6*32 =	83,20
Z	půda, zastřešení	1,5*32 =	48,00
Obestavěný prostor - celkem:			131,20 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	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20

12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 513,50
Plná cena: 131,20 m ³ * 2 513,50 Kč/m ³	=	329 771,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 150 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 53,3 % / 100)	*	0,467
---	---	-------

Garáž - zjištěná cena	=	154 003,15 Kč
------------------------------	---	----------------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna

Studna s ručním čerpadlem, na pozemku p.č. 292/1. Funkčnost a vydatnost neověřena.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 8,00 m

Ruční 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:	3,00 m * 3 810,- Kč/m	+	11 430,- Kč
----------------	-----------------------	---	-------------

Základní cena celkem	=	21 180,- Kč
-----------------------------	---	--------------------

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
---	---	--------

Upravená cena studny	=	43 241,09 Kč
-----------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 150 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 53,3 % / 100)	*	0,467
---	---	-------

=	20 193,59Kč
---	--------------------

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo:	1 ks * 2 054,- Kč/ks	+	2 054,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	2 054,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	2,5520
		=	4 193,45 Kč
opotřebení čerpadel	53,3 %	*	0,467
		=	1 958,34 Kč

Upravená cena čerpadel	+	1 958,34 Kč
------------------------	---	-------------

Studna - zjištěná cena	=	22 151,93 Kč
------------------------	---	--------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č. 290, 292/1 v Dolní Heřmanice, k.ú. Dolní Heřmanice. Pozemky se nacházejí v centru obce, jsou rovinaté, oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 292/1 je zčásti zastavěn RD č.p. 47, zbylá část užívána jako dvůr. Pozemek p.č. 290 zastavěn garáží.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Technická vybavenost obce: v obci možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace, plynu (zdroj: RISy.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1000 - 1600,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1300,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	290	32	1 300,00		41 600
zastavěná plocha a nádvoří	292/1	210	1 300,00		273 000
Celková výměra pozemků		242	Hodnota pozemků celkem		314 600

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 47

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	182,00 m ²
Obestavěný prostor:	453,70 m ³
Zastavěná plocha:	107,00 m ²
Plocha pozemku:	242,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Olší nad Oslavou, Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou
Popis:	Rodinný dům o jednom nadzemní podlaží. Dispozičně je dům řešen 2+1. V domě se nachází zádveří o výměře 10,71 m ² , chodba o výměře 4,85 m ² , koupelna o výměře

3,65 m2, pokoj o výměře 12,74 m2, kuchyně o výměře 15,88 m2, pokoj o výměře 15,09 m2. Podlahová plocha činí 62,92 m2. Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou z části plastová s dvojsklem, z části pak dřevěná zdvojená a kastlová. Orientace obytných prostor je na jih, západ. V koupelně se nachází zděný sprchový kout, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vnitřní dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V místnosti určené pro kuchyň je prostor pro osazení kuchyňské linky. Pro osvětlení jsou použity lustry. V obytných místnostech je podlaha řešena: cementový potěr, lino, v koupelně a na chodbě jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou. Základy má kamenné, konstrukce objektu je smíšená, stěny mají tloušťku cca 70 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a stavba není zateplena. V roce 2000 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: rozvody - celková (nová přípojka vody a rozvod do koupelny, nové rozvody elektřiny a odpadu), dále v roce 2005 úprava dispozice (přístavba verandy, nová venkovní omítky), dále v roce 2012 okna. Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Objekt je připojen na vodovodní řád, odpady jsou svedeny do jímky před domem. Vytápění v domě je lokální pomocí kamen. V domě je pro ohřev vody využíván bojler. Pozemek je bez porostů a jako oplocení pozemku byl použit dřevěný plot s podezdívkou, drátěný plot s podezdívkou. Možnost parkování je na vlastním pozemku. K domu náleží navazující dílna se vstupem na půdu. K rodinnému domu náleží sklep na pozemku parc. č. st. 114, který se ale nachází mimo pozemky tvořící funkční celek a lze jej tedy využívat i jako samostatný objekt bez vazby na rodinný dům. Jeho užitná plocha je 11,88 m2.

Podlaží: 1

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděný

Pozemek: 227,00 m²

Užitná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Po část. rekonstrukci.

Cena k 24.10.2021

3 250 000 Kč

Celkový koeficient K_c

1,00

Upravená cena

3 250 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název: Rodinný dům

Lokalita: Jedov, Náměšť nad Oslavou

Popis: Zrekonstruovaný rodinný dům - rekreační chalupu v klidné části obce Jedov - místní část Náměšť nad Oslavou. Částečně podsklepeno, dispozice přízemí: kuchyň + jídelna, obývací pokoj, ložnice, koupelna (sprchový kout, umyvadlo, WC, topný žebřík), komora. Na pozemku: dílna se skladem. Dům je velmi vkusně zrekonstruovaný: nové podlahy, plastová okna, dveře s obložkami, kuchyňská linka včetně spotřebičů, koupelna, krbová kamna, elektroinstalace, fasáda.

Podlaží: 1

Typ stavby:	zděný	
Pozemek:	413,00 m ²	
Užitná plocha:	85,00 m ²	
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	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	U silnice, po rekonstrukci.	
Cena k 11.9.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 500 000 Kč	1,00	2 500 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Jívoví, okres Žďár nad Sázavou	
Popis:	Rodinný dům o dispozici 5+kk a obytné ploše cca 130 m ² postavený na mírně svažitém pozemku o celkové výměře 1008 m ² . Budova postavená do tvaru písmene T je zdařile zakomponovaná do velmi pěkné udržované zahrady plné ovocných i okrasných stromů a keřů. Součástí domu je garáž (20 m ²), 3 terasy- jedna s parkovacími místy pro 4 auta, na jednu z teras navazuje zahradní domek (15 m ²), a malý dobře přístupný sklípek (cca 6 m ²). Ve spodní části zahrady je umístěn prostorný skleník. Dům je přízemní s obytným podkrovím, na konci devadesátých let zrekonstruovaný (podříznuté a izolované základy, nová fasáda, okna, střecha, atd), v rámci rekonstrukce byla část domu přistavěna. Koupelna s vanou, samostatná toaleta. Podlahy jsou betonové, tepelně izolované a zakryté převážně koberci na dřevotřískových deskách. Okna dřevěná špaletová, vytápění el. přímotopy. Plyn je přiveden na hranici pozemku, městský vodovod a kanalizace.	
Podlaží:	1	
Dispozice:	5+kk	
Typ stavby:	zděný	
Pozemek:	1 008,00 m ²	
Užitná plocha:	180,00 m ²	
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	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Větší pozemek, poloha u silnice.	
Cena k 19.6.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 999 000 Kč	1,00	2 999 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	2 500 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 916 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 250 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 916 333 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 916 333 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 47	715 545,30 Kč
2. Garáž	158 623,20 Kč
3. Studna	22 816,50 Kč
4. Pozemky	77 021,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **974 006,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **974 010,- Kč**

slovy: Devětsetšedmdesátčtyřitisícdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

974 010 Kč

slovy: Devětsetšedmdesátčtyřitisícdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 47	694 704,20 Kč
1.2. Garáž	154 003,10 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	848 707,30 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Studna	22 151,90 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	314 600,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Rodinný dům č.p. 47	2 916 333,- Kč

Porovnávací hodnota	2 916 333 Kč
Věcná hodnota	1 185 459 Kč
z toho hodnota pozemku	314 600 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita
- + RD pravděpodobně po částečné rekonstrukci
- + garáž

Slabé stránky

- menší výměra pozemků
- neznámý stav a vybavení interiéru a TZB

Obvyklá cena

2 900 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsettisíc 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 a odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 900 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsettisíc Kč

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí : pozemku parc. č. 290** o výměře 33 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: bez čp/če, jiná st., stavba stojí na pozemku p.č.: 290, pozemku parc. č. 292/1* o výměře 213 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Dolní Heřmanice, č.p. 47, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 292/1*, zapsané na LV č. 346, pro k.ú. Dolní Heřmanice, obec Dolní Heřmanice, okres Žďár nad Sázavou, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí

6.2. 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	4

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 1159-184/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 8.12.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

KM	1
Mapa obce, oblasti.	1
Fotodokumentace	4

Kopie katastrální mapy ze dne 8.12.2021



Pozemek p.č. 292/1 v k.ú. č. 629081

Mapa oblasti









