

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1162-187/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. 170 o výměře 216 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Miskovice, č.p. 119, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 170, pozemek parc. č. 171 o výměře 455 m² zahrada, zapsané na LV č. 335, pro k.ú. Miskovice, obec Miskovice, okres Kutná Hora, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.

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	2 950 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 30 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.12.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 27.12.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemku parc. č. 170 o výměře 216 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Miskovice, č.p. 119, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 170, pozemku parc. č. 171 o výměře 455 m² zahrada, vše zapsané na LV č. 335, pro k.ú. Miskovice, obec Miskovice, okres Kutná Hora, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.

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 22.12.2021.

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://nahlizeniidokn.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/Instituce-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 Středočeský, okres Kutná Hora, obec Miskovice, k.ú. Miskovice
Adresa nemovité věci: Miskovice 119, 285 01 Miskovice

Vlastnické a evidenční údaje

Vojtěch Cvrček, Žehuň 136, 289 05 Žehuň, podíl 1 / 1
Obec: Miskovice [534200]
Katastrální území: Miskovice [695998]
Číslo LV: 335

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 22.12.2021. Vlastník, který má předmět ocenění v držení nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů 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 Miskovice se nachází v okrese Kutná Hora ve Středočeském kraji, zhruba 4,5 km západně od Kutné Hory při silnici I/2. Správní území obce zahrnuje pět vesnic: Miskovice, Přitoky, Bylany, Hořany, Mezholezy. Miskovice se sídlem obecního úřadu jsou největší obcí s 690 obyvateli. Své služby tu nabízí dvě autoopravny a motorest. Dále je zde mateřská škola s kapacitou 60 dětí, dům s

pečovatelskou službou, fotbalový klub. V budově obecního úřadu sídlí místní lidová knihovna. V Miskovicích jsou aktivní dobrovolní hasiči. Dobré výsledky mají chovatelé drobného domácího zvířectva. V okolí obce jsou bývalé vápencové lomy. V obci rozvod veřejného vodovodu, ele. energie, veř. kanalizace, plyn není.

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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

254/2	ostatní komunikace, více FO a Město Kutná Hora
254/1	Obec Miskovice, č. p. 26, 28501 Miskovice
249/1	Obec Miskovice, č. p. 26, 28501 Miskovice

Celkový popis nemovité věci

Objekt k bydlení je zděný, pravděpodobně nepodsklepený, s 1 NP a s půdním prostorem pod polovalbovou 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. Celkem se tedy předpokládá byt cca 2+1, podlahová plocha cca 60 m². Objekt k bydlení je pravděpodobně napojen nebo lze napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řady event. vlastní, v obci k dispozici vodovodní řád a kanalizace, plyn není. 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, studna, garáž s dílnou.

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

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není 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

Komentář: Přístup částečně přes pozemky ve vlastnictví jiných FO a PO. Zděná stavba na pozemku - garáž nezanesena v KN.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Nedaleko objektu protéká potok Bylanka. Event. riziko při lokálních přív. deštích.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Cvrček Vojtěch, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, Objekt je dotčen změnou právního vztahu: Z-4111/2021

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Objekt k bydlení pravděpodobně delší dobu nevyužíván, se zanedbanou údržbou, k celkové rekonstrukci.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt k bydlení č.p. 119
2. Stavba bez č.p./ev.č. - garáž/dílna
3. Studna
4. Pozemky p.č. 170, p.č. 171

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Objekt k bydlení č.p. 119
- 1.2. Stavba bez č.p./ev.č. - garáž/dílna

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Studna

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky p.č. 170, p.č. 171

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Objekt k bydlení č.p. 119

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt k bydlení
Adresa předmětu ocenění:	Miskovice 119 285 01 Miskovice
LV:	335
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Miskovice
Katastrální území:	Miskovice
Počet obyvatel:	1 106
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 133,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 923,00 \text{ Kč/m}^2$

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	IV	1,00

záplav		
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _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

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

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

3 oceňovací vyhlášky:

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

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

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

1. Objekt k bydlení č.p. 119

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	65,00	2,60 m
	65,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,9*65 =	188,50
Z	půda/zastřešení	1,5*65 =	97,50
Obestavěný prostor - celkem:			286,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

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	C	0,50	100	0,00	0,00

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	P	5,20	100	0,46	2,39
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	S	3,40	100	1,00	3,40

Součet upravených objemových podílů 92,78
 Koeficient vybavení K₄: **0,9278**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9278
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 501,31
Plná cena: 286,00 m ³ * 4 501,31 Kč/m ³	=	1 287 374,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

Nákladová cena stavby CS _N	=	514 949,86 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	530 398,36 Kč

Objekt k bydlení č.p. 119 - zjištěná cena = 530 398,36 Kč

2. Stavba bez č.p./ev.č. - garáž/dílna

Zděná stavba s pultovou střechou, pravděpodobně využíván jako garáž a skladový prostor s dílnou.

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	55,00	2,40 m
55,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,4*55 =	132,00
Z	zastřešení	0,5*55 =	27,50
Obestavěný prostor - celkem:			159,50 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	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):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 827,69
Plná cena: 159,50 m ³ * 2 827,69 Kč/m ³	=	451 016,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 120 = 50,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	225 508,28 Kč
*	1,030
=	232 273,53 Kč

Stavba bez č.p./ev.č. - garáž/dílňa - zjištěná cena

= **232 273,53 Kč**

3. Studna

Studna s ručním čerpadlem, vydatnost a hloubka odhadnuty.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 10,00 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: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

+ 19 050,- Kč

Základní cena celkem

= **28 800,- Kč**

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,5520

Upravená cena studny

= **66 147,84 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

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

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

* 0,400

= **26 459,14 Kč**

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,- Kč/ks

+ 2 054,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 2 054,- Kč

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 2,5520

= 4 717,63 Kč

opotřebení čerpadel 60,0 %

* 0,400

= 1 887,05 Kč

Upravená cena čerpadel

+ **1 887,05 Kč**

Nákladová cena stavby CS_N

= **28 346,19 Kč**

Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	29 196,58 Kč

Studna - zjištěná cena = **29 196,58 Kč**

4. Pozemky p.č. 170, p.č. 171

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	923,-	1,030		950,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	170	216	950,69	205 349,04
Stavební pozemek - celkem			216		205 349,04

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní	BPEJ	Výměra	JC	Úprava	UC	Cena
-------	----------	------	--------	----	--------	----	------

	číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[%]	[Kč/m ²]	[Kč]
zahradá	171	455	11,54	60,00	18,46	8 399,30
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6						
Celkem:		455 m ²				8 399,30
Pozemky p.č. 170, p.č. 171 - zjištěná cena celkem					=	213 748,34 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 119

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	65,00	2,60 m
	65,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,9*65 =	188,50
Z	půda/zastřešení	1,5*65 =	97,50
Obestavěný prostor - celkem:			286,00 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	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	C	0,50	100	0,00	0,00
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	P	5,20	100	0,46	2,39
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	S	3,40	100	1,00	3,40

Součet upravených objemových podílů 92,78

Koeficient vybavení K₄: **0,9278**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9278
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 501,31

Plná cena: 286,00 m³ * 4 501,31 Kč/m³ = **1 287 374,66 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

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

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100) * 0,400

Objekt k bydlení č.p. 119 - zjištěná cena = 514 949,86 Kč

1.2. Stavba bez č.p./ev.č. - garáž/dílna

Zděná stavba s pultovou střechou, pravděpodobně využíván jako garáž a skladový prostor s dílnou.

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	55,00	2,40 m
		55,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,4*55 =	132,00
Z	zastřešení	0,5*55 =	27,50
Obestavěný prostor - celkem:			159,50 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	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):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 827,69
Plná cena: 159,50 m ³ * 2 827,69 Kč/m ³	=	451 016,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 60 / 120 = 50,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

* 0,500

Stavba bez č.p./ev.č. - garáž/dílna - zjištěná cena

= **225 508,28 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna

Studna s ručním čerpadlem, vydatnost a hloubka odhadnuty.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 10,00 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: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

+ 19 050,- Kč

Základní cena celkem

= **28 800,- Kč**

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,5520

Upravená cena studny

= **66 147,84 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 90 / 150 = 60,0 \%$

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

* 0,400

= **26 459,14Kč**

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):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 2,5520

= 4 717,63 Kč

opotřebení čerpadel 60,0 %

* 0,400

= **1 887,05 Kč**

Upravená cena čerpadel

+ **1 887,05 Kč**

Studna - zjištěná cena

= **28 346,19 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky p.č. 170, p.č. 171

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky jsou rovinaté, v klidné části obce, tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 170 je zčásti zastavěn objektem k bydlení č.p. 119 a stavbou bez č.p./ev.č., zbylá část pozemku využívána jako dvůr a zahrada. Pozemek p.č. 171 neudržován s využitím jako zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1500 do 2500,-Kč/m² pozemku (zahrada, stavební pozemek). Znalcem byla stanovena cena ve výši 2000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	170	216	2 000,00		432 000
zahrada	171	455	2 000,00		910 000
Celková výměra pozemků		671	Hodnota pozemků celkem		1 342 000

4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt k bydlení č.p. 119

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	120,00 m ²
Obestavěný prostor:	445,50 m ³
Zastavěná plocha:	120,00 m ²
Plocha pozemku:	671,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Křesetice
Popis:	RD v centru střediskové obce Křesetice č. p. 119, která se nachází od Kutné Hory a má veškerou občanskou vybavenost (škola, školka, pošta, praktický lékař dětský i dospělý, samoobsluha, hostinec, fotbalové i dětské hřiště, autobusové spojení, atd.). Dům má zastavěnou plochu cca 150 m ² + zděná dílna s garáží 50 m ² , skleník a sklep s vlastní studnou pod domem. Dále jsou na pozemku další stavby, zděné kolny a přístavky, které jsou spíše k odstranění. Do domu je zavedená kanalizace a obecní vodovod.
Podlaží:	1
Typ stavby:	zděný
Pozemek:	640,00 m ²
Užitná plocha:	160,00 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	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Srovnatelné výměry, před celkovou rekonstrukcí.



Zdroj: INEM.cz

Cena k 29.9.2021
2 390 000 Kč

Celkový koeficient K_C
1,00

Upravená cena
2 390 000 Kč

Název: Rodinný dům
Lokalita: Bořetice, Červené Pečky, okres Kolín
Popis: Původní venkovské stavení postavené v kombinaci kámen, cihla, s prostornou zahradou s vysázenými ovocnými stromy a záhony, stodolou, která navazuje na dům, samostatnou dílnou, sklepem s kamenným klenutým stropem a prostornou půdou pro možný vybudování podkroví. Dům je obkopený a zvenku odizolovaný, do domu (kuchyně, koupelny a WC) je dovedená voda z vlastní kopané studny, ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem, odpad je řešený jímkou. V domě jsou nové podlahy, renovovaná kuchyňská linka a vybudovaná koupelna s toaletou, okna jsou původní, krovy a střešní krytina jsou původní. Dispozičně je dům řešený jako 3+kk o celkové užitné ploše cca 80m² s možností rozšíření - využití půdy nebo navazující stodoly. Vedle domu je umístěná samostatná dílna se zabudovanou udírnou. Zastávka autobusu směr Kolín a Červené Pečky je 2 minuty od domu. Veškerá občanská vybavenost je v Červených Pečkách (2 km) a Kolíně (6km) - do 10 minut jízdy autem. Z Kolína je zároveň výborná dostupnost na Prahu - každých 15 minut jezdí vlak a za 40 minut jste v centru Prahy.

Podlaží: 1

Dispozice: 3+kk

Typ stavby: zděný

Pozemek: 1 554,00 m²

Užitná plocha: 80,00 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 0,95

K6 Vliv pozemku 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_C: Větší výměra pozemku, udržovaný objekt.

Cena k 11.8.2021
3 499 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,90

Upravená cena
3 149 100 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název: Rodinný dům
Popis: RD o celkové ploše 60 m² na pozemku 158 m². Dispozice domu 2+1 s možností půdní vestavby nabízí potenciál hezkého bydlení v žádané lokalitě Kutná Hora - Kaňk. V domě se nachází 2 samostatné pokoje, kuchyň, koupelna se sprchovým koutem a wc, sklepní prostor, dílna a garáž. Dům je vytápěn elektrickým kotlem, napojen na vodovodní řad a kanalizaci. Dům se nachází v klidné ulici s možností hezkých vycházek po okolí, základní občanskou vybaveností (obchod, pošta, restaurace, autobusová zastávka) v docházkové vzdálenosti a pouze 7 min. jízdy do centra Kutné Hory. Dům je doporučen k rekonstrukci.

Podlaží: 1

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděný

Pozemek: 158,00 m²

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Objekt v Kutné Hoře, min. výměra pozemku.Cena k 18.11.2021
3 150 000 KčCelkový koeficient Kc
1,05Upravená cena
3 307 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 390 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 948 867 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 307 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	2 948 867 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 948 867 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt k bydlení č.p. 119	530 398,40 Kč
2. Stavba bez č.p./ev.č. - garáž/dílna	232 273,50 Kč
3. Studna	29 196,60 Kč
4. Pozemky p.č. 170, p.č. 171	213 748,30 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 005 616,80 Kč**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 005 620,- Kč**

slovy: Jedenmilionpěttisícšestsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**1 005 620 Kč**

slovy: Jedenmilionpěttisícšestsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Objekt k bydlení č.p. 119	514 949,90 Kč
1.2. Stavba bez č.p./ev.č. - garáž/dílna	225 508,30 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	740 458,20 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Studna	28 346,20 Kč
3. Hodnota pozemků	

3.1. Pozemky p.č. 170, p.č. 171

1 342 000,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt k bydlení č.p. 119

2 948 867,- Kč

Porovnávací hodnota	2 948 867 Kč
Věcná hodnota	2 110 804 Kč
z toho hodnota pozemku	1 342 000 Kč

Silné stránky

- + lokalita nedaleko Kutné Hory
- + dostatečná výměra pozemků k objektu k bydlení
- + klidná lokalita

Slabé stránky

- objekt k bydlení k celkové rekonstrukci
- nezapsaná garáž na pozemku

Obvyklá cena

2 950 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetpadesáttisíc 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	2 950 000 Kč
slovy: Dvamilionydevětsetpadesáttisíc Kč	

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku parc. č. 170 o výměře 216 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Miskovice, č.p. 119, bydlení , stavba stojí na pozemku p.č.: 170, pozemku parc. č. 171 o výměře 455 m² zahrada, vše zapsané na LV č. 335, pro k.ú. Miskovice, obec Miskovice, okres Kutná Hora, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.

6.2. 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 1162-187/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 27.12.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
MAPA OBCE, OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	4

Kopie katastrální mapy ze dne 30.12.2021



Pozemek p.č. 170 v k.ú. č. 695998

Mapa oblasti









