

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1111-136/2021 aktualizace č.1

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

St. parcela č. 87 o výměře 367 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Klopina, č.p. 68, rodinný dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 87, p.č. 5/2 o výměře 95m² zahrada, vše zapsané na LV č. 108, pro k.ú. Klopina, obec Klopina.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovova 1621/19
370 01 České Budějovice

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

Tržní hodnota	2 300 000 Kč
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	
Podíl ½	1 150 000 Kč

Počet stran: 30 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.2.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 23.2.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí resp. podílu ve výši 1/2 : St. parcely č. 87** o výměře 367 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Klopina, č.p. 68, rodinný dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 87, p.č. 5/2* o výměře 95m² zahrada, vše zapsané na LV č. 108, pro k.ú. Klopina, obec Klopina. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk.

1.2. Účel znaleckého posudku

Jako jeden z podkladů pro dražební jednání.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.8.2021 a 16.2.2022.

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. 424/2021 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 Olomoucký, okres Šumperk, obec Klopina, k.ú. Klopina
Adresa nemovité věci: Klopina 68, 789 73 Klopina

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Mottl, č. p. 68, 789 73 Klopina, LV: 108, podíl: 1 / 2
Markéta Urbášková, č. p. 68, 789 73 Klopina, LV: 108, podíl: 1 / 2

Obec: Klopina [536687]

Katastrální území: Klopina [666548]

Číslo LV: 108

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 23.8.2021 a 16.2.2022. Zástupce spoluvlastníka, který má předmět ocenění v držení byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů RD 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

Obec Klopina se nachází v okrese Šumperk v Olomouckém kraji. Nachází se na křižovatce silnic z Úsova, Uničova, Police a Rohle. Leží v údolí říčky Okenice. Žije zde 623 obyvatel. V obci: OÚ, knihovna, MŠ, obchod, restaurace, SDH, TJ Sokol.

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: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

4/1

Obec Klopina, č. p. 116, 78973 Klopina

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zděný, samostatně stojící RD, odhadem z počátku 30. let 20.stol. se sedlovou střechou. RD je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, obecní vodovod, plyn, veřejnou kanalizaci. Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci. RD má svislé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva, základy jsou zděné z kamene, stropy jsou dřevěné trémové, střecha 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 a PVC. Okna plastová i dřevěná. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné, do ocelových zárubní. Vnitřní omítky jsou hladké, vápenné, venkovní fasáda nezateplená, s břizolitovou úpravou. RD má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody, plynu, kanalizace veřejná (info od spoluvlastníka), vytápění je ÚT na tuhá paliva, v RD i plynový kotel, dle sdělení spoluvlastníka již nefunkční, zdrojem teplé vody je elektrický zásobníkový ohřívač. Dispozice RD: Hlavní vstup, veranda, doleva chodba/předsín, doleva kuchyň, za kuchyní pokoj (menší, průchozí) a za ním pokoj. Z chodby/předsíně vstup vpravo do koupelny s vyzděným WC, za koupelnou špajz a pokoj. Dispozice RD je tedy cca 3+1. Venkovní úpravy v rozsahu – část zpevněné plochy, přípojky inž. sítí, studna (nepoužívá se), zděná kůlna. Venkovní úpravy a další vedlejší stavba zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD je určen k celkové rekonstrukci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Nedaleko RD protéká potok Doubravka.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Zástavní právo smluvní, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

- Mottl Petr, Schváleno oddlužení

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: RD využívají vlastníci k rodinnému bydlení. Na svislých konstrukcích patrné praskliny.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. RD č.p. 68
2. Zděná kůlna
3. Pozemky st. 87, p.č. 5/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. RD č.p. 68

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Zděná kůlna

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky st. 87, p.č. 5/2

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. RD č.p. 68 vč. pozemků

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Klopina 68 789 73 Klopina
LV:	108
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Šumperk
Obec:	Klopina
Katastrální území:	Klopina
Počet obyvatel:	621
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 293,00 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 504,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu 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:

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

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

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

Index polohy

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

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

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

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

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. RD č.p. 68

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	125,00	2,80 m
	125,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,8*125 =	350,00
Z	půda, zastřešení	1,5*110 =	165,00
Obestavěný prostor - celkem:			515,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	3,40	100	0,46	1,56
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	P	2,80	100	0,46	1,29
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	S	0,50	100	1,00	0,50
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 81,20
 Koeficient vybavení K₄: **0,8120**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]: = 2 290,-
 Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,8120
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,5310
 Základní cena upravená [Kč/m³] = **3 765,08**

Plná cena: 515,00 m³ * 3 765,08 Kč/m³ = **1 939 016,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 150 = 60,7 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 60,7 % / 100)

* 0,393
 Nákladová cena stavby CS_N = **762 033,37 Kč**
 Koeficient pp * 1,030
 Cena stavby CS = **784 894,37 Kč**

RD č.p. 68 - zjištěná cena = **784 894,37 Kč**

2. Zděná kůlna

Zděný objekt s pultovou střechou. Sklad paliva.

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 ²]	výška
1. NP	25,00	4,00 m
	25,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP 4*25 =	100,00
Obestavěný prostor - celkem:		100,00 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	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 ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
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):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 459,-
Plná cena: 100,00 m ³ * 2 459,- Kč/m ³	=	245 900,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 150 = 60,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,7 % / 100)	*	0,393
Nákladová cena stavby CS_N	=	96 638,70 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	99 537,86 Kč
Zděná kůlna - zjištěná cena	=	99 537,86 Kč

3. Pozemky st. 87, p.č. 5/2

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

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

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

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	504,-	1,030		519,12

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 87	367	519,12	190 517,04
Stavební pozemek - celkem			367		190 517,04

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	5/2	35800	95	13,29		13,29	1 262,55

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 95 m²

1 262,55

Pozemky st. 87, p.č. 5/2 - zjištěná cena celkem

= 191 779,59 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 68

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	125,00	2,80 m
	125,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,8*125 =	350,00
Z	půda, zastřešení	1,5*110 =	165,00
Obestavěný prostor - celkem:			515,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	3,40	100	0,46	1,56
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	P	2,80	100	0,46	1,29
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	S	0,50	100	1,00	0,50
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 81,20
 Koeficient vybavení K₄: 0,8120

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8120
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 765,08
Plná cena: 515,00 m ³ * 3 765,08 Kč/m ³	=	1 939 016,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 150 = 60,7 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 60,7 % / 100)	* 0,393

RD č.p. 68 - zjištěná cena = 762 033,37 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Zděná kůlna

Zděný objekt s pultovou střechou. Sklad paliva.

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 ²]	výška
1. NP	25,00	4,00 m
25,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	4*25 = 100,00
Obestavěný prostor - celkem:		100,00 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	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 ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
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):		*	2,4590
			<hr/>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 459,-
Plná cena: 100,00 m ³ * 2 459,- Kč/m ³	=	245 900,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 150 = 60,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,7 % / 100) * 0,393

Zděná kůlna - zjištěná cena

= 96 638,70 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky st. 87, p.č. 5/2

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č. st. 87 a p.č. 5/2 v obci Klopina, k.ú. Klopina. Pozemky se nacházejí v centru obce, jsou rovinaté, a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 87 je zčásti zastavěn RD č.p. 68. Zbýlá část a pozemek p.č. 5/2 využíván jako dvůr a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, veř. kanalizaci, plyn. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1200-2000,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1600,-Kč/m² za pozemky ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 87	367	1 600,00		587 200
zahrada	5/2	95	1 600,00		152 000
Celková výměra pozemků		462	Hodnota pozemků celkem		739 200

4. Porovnávací hodnota

4.1. RD č.p. 68 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	125,00 m ²
Obestavěný prostor:	515,00 m ³
Zastavěná plocha:	125,00 m ²
Plocha pozemku:	462,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Hrabišín, okres Šumperk
Popis:	Prodej rodinného domu v obci Hrabišín. Dům má nová plastová okna a vchodové dveře. V přízemí se nachází chodba, tři pokoje, nezařízená kuchyň, technická místnost s kotlem, koupelna s vanou, sprchovým koutem a záchodem. V částečně zrekonstruovaném patře je pokoj, koupelna s vanou a záchodem, prostorná terasa a tři malé podkrovní místnosti. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva. Celková plocha pozemků je 1.166 m ² , z toho je 94 m ² dům a 24 m ² zděná garáž. Zbývající pozemek je z velké části zahrada s ovocnými stromy, kterou protéká malý potůček, nachází se zde také sklípek na uskladnění ovoce a zeleniny a udírna. Na zahradě je i studna a studánka.
Podlaží:	2
Dispozice:	4+1
Typ stavby:	zděný

Pozemek:	1 166,00 m ²		
Užitná plocha:	135,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Větší pozemek,		
Cena k 15.1.2022		Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 850 000 Kč		0,95	2 707 500 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Dolní Libina, Libina, okres Šumperk		
Popis:	RD v obci Libina. Zastavěná plocha domu činí 211 m ² a přilehlá zahrada má pěknou výměru 616 m ² . Dům je částečně podsklepen, má jedno obytné podlaží a úložný půdní prostor. Aktuální dispozice domu je 5+1 s prostornou koupelnou. Dům má novější plastová okna. Vytápění je kamny na tuhá paliva a je také možno instalovat el.přímotopy. Ohřev vody zajišťuje el.bojler. Dům je napojen na obecní kanalizaci i vodovod. Je vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. Půdní prostor nabízí možnost vybudování dalších pokojů. Nemovitost je ihned k dispozici.		
Podlaží:	2		
Dispozice:	5+1		
Typ stavby:	zděný		
Pozemek:	827,00 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:	Obdobný stav.		
Cena k 12.1.2022		Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 370 000 Kč		1,00	2 370 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	8. května, Bludov, okres Šumperk		
Popis:	Rodinný dům 4+1 s možností rozšíření o půdní prostor v obci Bludov. V přízemí obývací pokoj, kuchyň, ložnice, dětský pokoj, koupelna, WC, komora. V podkroví vybudována ložnice. Topení na tuhá paliva s možností napojení na plyn, který je na hranici pozemku. Na obytnou část navazuje dílna a přístřešek na dřevo.		
Podlaží:	2		
Dispozice:	4+1		
Typ stavby:	zděný		
Pozemek:	166,00 m ²		

Užitná plocha:	120,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Menší pozemek.	
Cena k 11.12.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 920 000 Kč	1,00	1 920 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	1 920 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 332 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 707 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 332 500 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 332 500 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. RD č.p. 68	784 894,40 Kč
2. Zděná kůlna	99 537,90 Kč
3. Pozemky st. 87, p.č. 5/2	191 779,60 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 076 211,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 076 210,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmdesátšesttisícdvěstědeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 076 210 Kč

slovy: Jedenmilionsedmdesátšesttisícdvěstědeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. RD č.p. 68	762 033,40 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Zděná kůlna	96 638,70 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky st. 87, p.č. 5/2	739 200,- Kč
4. Porovnávací hodnota	

Porovnávací hodnota	2 332 500 Kč
Věcná hodnota	1 597 872 Kč
z toho hodnota pozemku	739 200 Kč

Silné stránky

+ klidná lokalita

Slabé stránky

- RD k rekonstrukci
- potok Doubravka před domem

Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

2 300 000 Kč

slovy: Dvamilionytřistatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 2.300.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena (tržní hodnota) 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:

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí resp. podílu ve výši 1/2 : St. parcely č. 87** o výměře 367 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Klopina, č.p. 68, rodinný dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 87, p.č. 5/2* o výměře 95m² zahrada, vše zapsané na LV č. 108, pro k.ú. Klopina, obec Klopina. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk.

6.2. Odpověď

Tržní hodnota	2 300 000 Kč
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	
Podíl 1/2	1 150 000 Kč
	slovy: jedenmiliónjedenstopadesátisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

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

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra 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 1111-136/2021 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 23.2.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

.....
ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

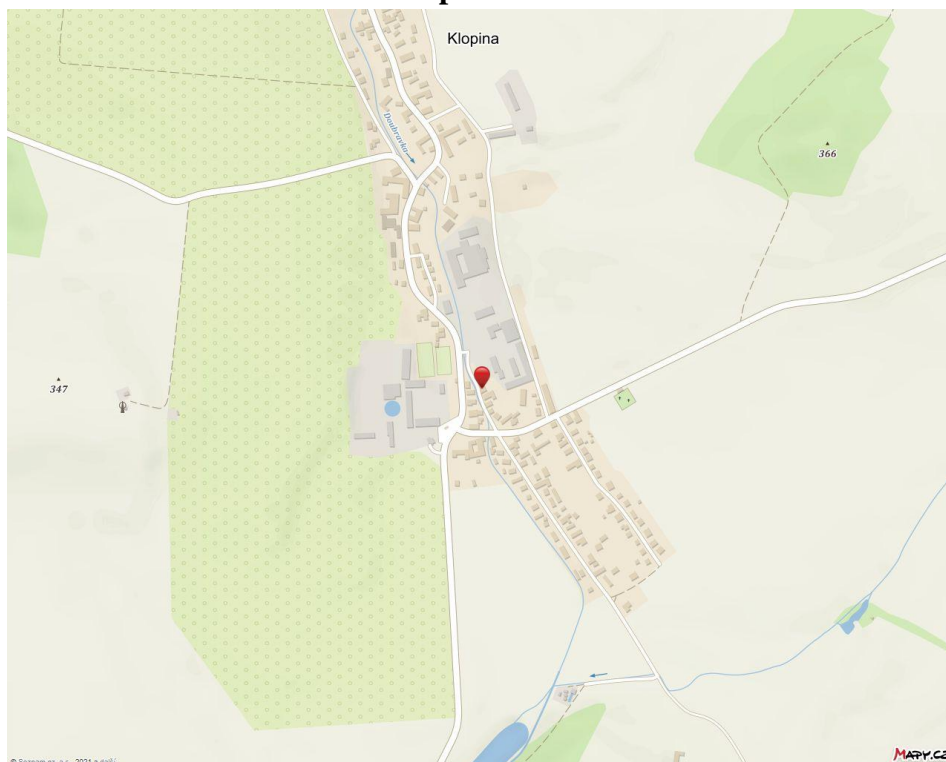
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	5

Kopie katastrální mapy ze dne 23.2.2022

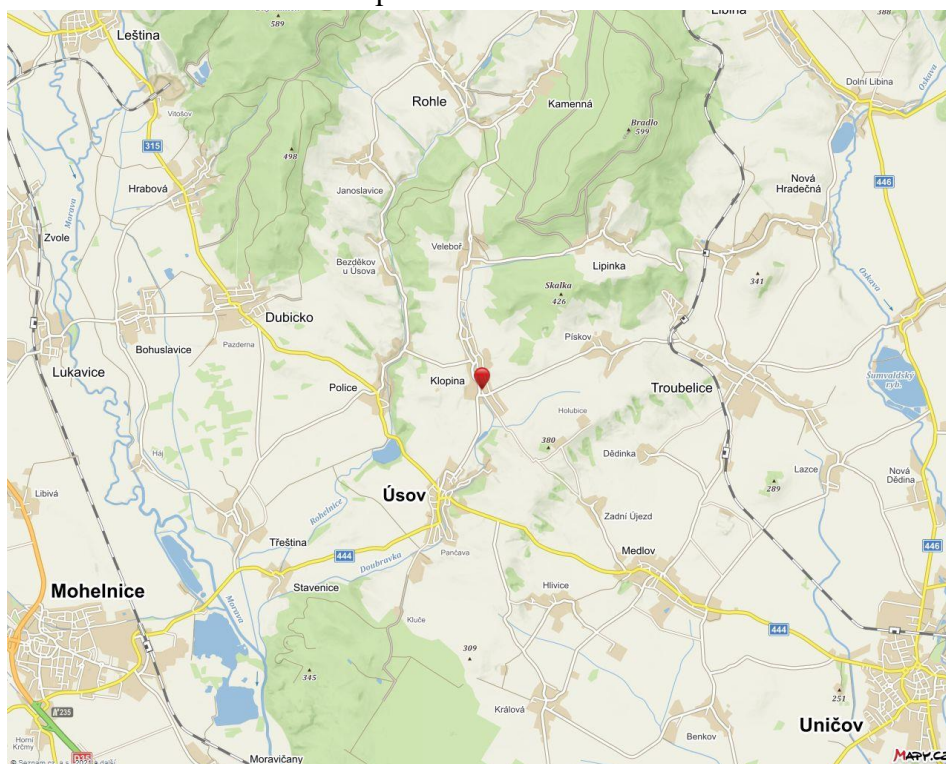


Pozemek p.č. 87 v k.ú. č. 666548

Mapa oblasti



Pozemek p.č. st. 87 v k.ú. č. 666548



Pozemek p.č. st. 87 v k.ú. č. 666548









