

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1194-30/2022

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**Pozemek parc. č. 1114** o výměře 244 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Koryčany, č.p. 21, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 1114*, **pozemek parc. č. 1115** o výměře 178 m<sup>2</sup> zahrada, zapsané na LV č. 1522, pro k.ú. Koryčany, obec Koryčany, okres Kroměříž, u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž.

**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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 100 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 27 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 16.2.2022

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 4.3.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku parc. č. 1114 o výměře 244 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Koryčany, č.p. 21, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 1114, pozemku parc. č. 1115 o výměře 178 m<sup>2</sup> zahrada, vše zapsané na LV č. 1522, pro k.ú. Koryčany, obec Koryčany, okres Kroměříž, u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé 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 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/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál, [cap.cz](http://cap.cz) - povodňová situace

### **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 1m<sup>2</sup> plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Koryčany, k.ú. Koryčany  
Adresa nemovité věci: Cihelny 21, 768 05 Koryčany

#### Vlastnické a evidenční údaje

Alena Jelínková, Cihelny 21, 768 05 Koryčany, LV: 1522, podíl 1 / 1

Obec: Koryčany [588601]

Katastrální území: Koryčany [669661]

Číslo LV: 1522

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž

#### Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 16.2.2022. Vlastník byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů objektu k bydlení 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

Koryčany jsou město v jihozápadním cípu okresu Kroměříž ve Zlínském kraji na úpatí Chřibů, 11 km severně od Kyjova. Městem protéká řeka Kyjovka. V roce 1856 založil Michael Thonet v Koryčanech továrnu na ohýbaný nábytek. V obci MÚ, pošta, škola, školka, ZUŠ, ordinace praktických i odborných lékařů, lékárna, sportoviště, obchody, restaurace.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

4/5

Město Koryčany, Náměstí 401, 76805 Koryčany

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, zděný, nepodsklepený objekt k bydlení, odhadem z počátku 20. let 20.stol. se sedlovou střechou. Objekt k bydlení je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, obecní vodovod, veřejnou kanalizaci. Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci.

Objekt k bydlení má svislé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva (cihelné), základy pravděpodobně z kamene bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je dřevěná vázaná sedlového tvaru, střešní krytina je tvořena pálenou taškou, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, podlahy jsou betonové, s povrchovou úpravou z dlažby event. dřevěné vlysy. Okna dřevěná, vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné, do ocelových a dřevěných zárubní. Vnitřní omítky jsou hladké, vápenné, venkovní fasáda nezateplená, s břizolitovou úpravou. Objekt má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody, kanalizace, vytápění je lokální ele. přímotopy, zdrojem TUV je elektrický zásobníkový ohřívač.

Dispozice objektu: Obytná část se skládá z BJ 2+1, dispozice: hlavní vstup ze dvora, veranda, doprava chodbička, doleva koupelna s vanou, umyvadlem, doprava samostatné WC. Rovně z chodbičky kuchyň, doleva z kuchyně pokoj a za ním ložnice. Na obytnou část navazuje užitková část objektu - sklad paliva, kotelna. Venkovní úpravy a příslušenství v rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy, venkovní schodiště, přípojky inž. sítí, zemní sklípek. Objekt k bydlení je 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:

---

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: Objekt k bydlení umístěn pod svahem.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Zástavní právo

Komentář: Zástavní právo smluvní, Objekt je dotčen změnou právního vztahu: Z-856/2022

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Objekt k bydlení užívá vlastník k bydlení. Na objektu patrné praskliny na svislých konstrukcích.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Objekt k bydlení č.p. 21
2. Zemní sklípek
3. Pozemky p.č. 1114, p.č. 1115

### **Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. Objekt k bydlení č.p. 21
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
  - 2.1. Zemní sklípek
- 3. Hodnota pozemků**
  - 3.1. Pozemky p.č. 1114, p.č. 1115
- 4. Porovnávací hodnota**
  - 4.1. Objekt k bydlení č.p. 21

## **4. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **4.1. Ocenění**

#### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

---

Název předmětu ocenění: Objekt k bydlení

Adresa předmětu ocenění: Cihelny 21  
768 05 Koryčany

LV: 1522

Kraj: Zlínský

Okres: Kroměříž

Obec: Koryčany

Katastrální území: Koryčany

Počet obyvatel: 2 706

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 268,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
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  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 609,00 \text{ Kč/m}^2$

## 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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 ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

## 1. Objekt k bydlení č.p. 21

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím



Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	115,00	2,80 m
<b>115,00 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	2,8*115 =	322,00
Z	půda/zastřešení	1,5*115 =	172,50
Obestavěný prostor - celkem:			<b>494,50 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>a</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	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					84,05

Koeficient vybavení  $K_4$ : **0,8405**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,8405
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 871,53</b>
<b>Plná cena:</b> 494,50 m <sup>3</sup> * 4 871,53 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 408 971,59 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 160 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 62,5 \% / 100)$

\* 0,375

Nákladová cena stavby  $CS_N$

= **903 364,35 Kč**

Koeficient pp

\* 1,050

Cena stavby CS

= **948 532,57 Kč**

**Objekt k bydlení č.p. 21 - zjištěná cena**

= **948 532,57 Kč**

## 2. Zemní sklípek

Zemní sklípek vč. nadzemní částí na pozemku p.č. 1114.

### Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:

= 100 000,- Kč

Koeficient změn cen staveb  $K_i$ :

\* 1,000

Upravená cena

= **100 000,- Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 150 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,7 \% / 100)$

\* 0,333

**Zemní sklípek - zjištěná cena**

= **33 300,- Kč**

## 3. Pozemky p.č. 1114, p.č. 1115

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,050$

### 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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	609,-	1,050		639,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1114	244	639,45	156 025,80
Stavební pozemek - celkem			244		<b>156 025,80</b>

**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 číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zahrada	1115	51951	178	6,40	60,00	10,24	1 822,72
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			178 m <sup>2</sup>				<b>1 822,72</b>

**Pozemky p.č. 1114, p.č. 1115 - zjištěná cena celkem = 157 848,52 Kč**

**Tržní ocenění majetku**

**1. Věcná hodnota staveb**

**1.1. Objekt k bydlení č.p. 21**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ A

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

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	115,00	2,80 m
	<b>115,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	2,8*115 =	322,00
Z	půda/zastřešení	1,5*115 =	172,50
Obestavěný prostor - celkem:			<b>494,50 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	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 84,05  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,8405**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8405
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 871,53</b>
<b>Plná cena:</b> 494,50 m <sup>3</sup> * 4 871,53 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 408 971,59 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 160 = 62,5 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)

\* 0,375

**Objekt k bydlení č.p. 21 - zjištěná cena** = **903 364,35 Kč**

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Zemní sklípek

Zemní sklípek vč. nadzemní částí na pozemku p.č. 1114.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23		
Základní cena:	=	100 000,- Kč
Koeficient změn cen staveb K <sub>i</sub> :	*	1,000
Upravená cena	=	<b>100 000,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 150 = 66,7 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

\* 0,333

**Zemní sklípek - zjištěná cena** = **33 300,- Kč**

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Pozemky p.č. 1114, p.č. 1115

#### Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č. 1114 a p.č. 1115, pozemky jsou obdélníkového tvaru a jsou ohraničeny stavou, zdí, event. plotem. Pozemek p.č. 1114 je zčásti zastavěn objektem k bydlení č.p. 21 a zemním

sklípkem, zbylá část je využívána jako dvůr a zahrádka vč. p.č. 1115.

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, veř. kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800,-Kč/m<sup>2</sup> do 1600,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 1200,-Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	1114	244	1 200,00		292 800
zahrada	1115	178	1 200,00		213 600
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>422</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>506 400</b>

## 4. Porovnávací hodnota

### 4.1. Objekt k bydlení č.p. 21


Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	494,50 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	422,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>	
<b>Lokalita:</b>	Jestřabice, Koryčany, okres Kroměříž	
<b>Popis:</b>	RD 5+1 se zahradou v Jestřabících, místní části Koryčan. Dům je cihlový, patrový, částečně podsklepený a je ihned obyvatelný. Dispozice 1.NP: 2 obytné pokoje, velká kuchyně s jídelnou, koupelna, samostatná toaleta; 2.NP: 3 obytné místnosti a možnost 1 pokoje nebo koupelny v podkroví. Dům je po částečné rekonstrukci: rozvody elektřiny a plynu v mědi, voda a odpady. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. IS: elektřina (240 i 400 V), plyn, voda z vlastní studny, na vodovodní řád se lze připojit hned před domem. Odpady svedeny do septiku s přepadem. Za domem se nachází hospodářský přístřešek a zahrada (379 m <sup>2</sup> ), kam je přivedena voda i elektřina. V nedalekých Koryčanech je veškerá občanská vybavenost. Z Jestřabic je dobrá dostupnost do Kyjova nebo až Brna vlakovým spojením. K pěším i cyklistickým výletům láká krásná krajina pohoří Chřiby, na jehož úpatí obec leží.	
<b>Podlaží:</b>	2	
<b>Dispozice:</b>	5+1	
<b>Typ stavby:</b>	zděný	
<b>Pozemek:</b>	603,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	112,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	0,95	



K6 Vliv pozemku	1,00	Zdroj: INEM.cz
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Lepší tech. stav, 5+1.		
<b>Cena k 20.9.2021</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 150 000 Kč	0,95	2 042 500 Kč

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>	
<b>Lokalita:</b>	Masarykova, Koryčany, okres Kroměříž	
<b>Popis:</b>	4+1 se zahradou, dílnou a hospodářským stavením o celkové ploše 805m2. Dům se nachází nedaleko náměstí obce Koryčany, 25 km od Slavkova u Brna. Dům je zděný, částečně podsklepený a byl postaven před cca 100 lety. Na starší část domu navazuje později dostavěná druhá část domu se dvěma místnostmi. Obytná plocha domu je celkem 103 m2. Dům je vytápěn plynovým kotlem, ohřev vody je řešen elek. boilerem. Okna a venkovní dveře byla vyměněna za plastová a nad později přistavěnou částí domu je nová plechová. Parkování je bezproblémové a je možné parkovat i na pozemku za vjezdem. V blízkosti domu je rybník, kousek do lesa, lokalita je velmi klidná. V obci je škola, školka i další občanská vybavenost. Dům je vhodný k modernizaci.	
<b>Podlaží:</b>	1	
<b>Dispozice:</b>	4+1	
<b>Typ stavby:</b>	zděný	
<b>Pozemek:</b>	805,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	103,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Vytápění plynovým kotlem, 4+1.	
<b>Cena k 6.10.2021</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 100 000 Kč	0,95	1 995 000 Kč

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>	
<b>Lokalita:</b>	Boršice, okres Uherské Hradiště	
<b>Popis:</b>	3+1 na klidném místě bez provozu automobilů v obci Boršice. Zastavěná plocha domku je 118m2 a plocha celého pozemku je 193m2. V domě byly vyměněny okna za plastová, je zrekonstruována kompletně elektřina a vodoinstalace. Topení je řešeno plynovým kotlem a ohřev vody elektrickým bojlerem. Proběhla také oprava vnitřních omítek. Dispozice dle půdorysu ve fotogalerii, to znamená po vstupu do domu menší chodba, vlevo jeden pokoj, vpravo veranda a dále wc a zvlášť koupelna, rovně pak obývací a kuchyně oddělené barovým pultem a další pokoj. Před domem malá zahrádka a v užívání obecní pozemek před domem, kde je také studna.	
<b>Podlaží:</b>	1	
<b>Dispozice:</b>	3+1	
<b>Typ stavby:</b>	zděný	
<b>Pozemek:</b>	193,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	118,00 m <sup>2</sup>	

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Srovnatelná velikost, výměra.Cena k 31.10.2021  
2 100 000 KčCelkový koeficient Kc  
1,00Upravená cena  
2 100 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 995 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 045 833 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 100 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena	2 045 833 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 045 833 Kč</b>

**4.2. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Objekt k bydlení č.p. 21	948 532,60 Kč
2. Zemní sklípek	33 300,- Kč
3. Pozemky p.č. 1114, p.č. 1115	157 848,50 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 139 681,10 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 139 680,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednotřicetdevěttisícšestsetosmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu****1 139 680 Kč**

slovy: Jedenmilionjednotřicetdevěttisícšestsetosmdesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Objekt k bydlení č.p. 21	903 364,40 Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. Zemní sklípek	33 300,- Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. Pozemky p.č. 1114, p.č. 1115	506 400,- Kč
<b>4. Porovnávací hodnota</b>	
4.1. Objekt k bydlení č.p. 21	2 045 833,- Kč



Porovnávací hodnota	2 045 833 Kč
Věcná hodnota	1 443 064 Kč
z toho hodnota pozemku	506 400 Kč

### **Silné stránky**

+ klidná lokalita

### **Slabé stránky**

- objekt k rekonstrukci
- pozemek ve svahu

### **Obvyklá cena**

**2 100 000 Kč**

slovy: Dvamilionyjednostotisíc 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**

**2 100 000 Kč**

slovy: Dvamilionyjednostotísíc Kč

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku parc. č. 1114 o výměře 244 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Koryčany, č.p. 21, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 1114, pozemku parc. č. 1115 o výměře 178 m<sup>2</sup> zahrada, vše zapsané na LV č. 1522, pro k.ú. Koryčany, obec Koryčany, okres Kroměříž, u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž.

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA 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 1194-30/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 4.3.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	5

Kopie katastrální mapy ze dne 1.3.2022



Pozemek p.č. 1114 v k.ú. č. 669661

## Mapa oblasti, mapa obce







