

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1101-126/2021 – aktualizace č.1

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

St. parcela č. 23 o výměře 148 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Tážaly, č.p. 24, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23, parcela č. 10 o výměře 98 m² zahrada, vše zapsané na LV č. 211, pro k.ú. Tážaly, obec Kožušany-Tážaly, okres Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

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

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

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení
ceny obvyklé

3 000 000 Kč

Počet stran: 34 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.6.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 24.6.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: St. parcely č. 23** o výměře 148 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Tážaly, č.p. 24, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23, parcela č. 10* o výměře 98 m² zahrada, vše zapsané na LV č. 211, pro k.ú. Tážaly, obec Kožušany-Tážaly, okres Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

1.2. Účel znaleckého posudku

Jako jeden z podkladů pro veřejnou dražbu.

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 14.7.2021 a 22.6.2022.

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

informace od vlastníka

<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 povodňové mapy

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.

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo

obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Je často zaměňována

za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

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 Olomouc, obec Kožušany-Tážaly, k.ú. Tážaly
Adresa nemovité věci: Tážaly 24, 783 75 Kožušany - Tážaly

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Mikulka Bohumil a Bc. Mikulková Bohuslava , Tážaly 24, 783 75 Kožušany-Tážaly, LV:
211, podíl 1 / 1

Obec: Kožušany-Tážaly [503304]

Katastrální území: Tážaly [672114]

Číslo LV: 211

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 14.7.2021 a 22.6.2022. Vlastník, který má předmět ocenění v držení byl při prvním místním šetření přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiéru objektu k bydlení vlastník umožnil a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na

místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Kožušany-Tážaly jsou obec, která se nachází v okrese Olomouc v Olomouckém kraji. Žije zde 873 obyvatel. Tážaly jsou jižní část obce Kožušany-Tážaly v okrese Olomouc. Prochází zde silnice II/435. Pošta: ano, zdravotnické zařízení: ne, ZŠ: ano, základní 1-4, mateřská, vodovod : ne, plynofikace: ano, kanalizace: ano.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití RD byty rekr.objekt garáže jiné
pozemků:
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

191

Obec Kožušany-Tážaly, Tážaly 1, 78375 Kožušany-Tážaly

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zděný, řadový, vnitřní objekt k bydlení, odhadem ze 30. let 20.stol. Objekt k bydlení je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, veř. kanalizaci, plyn (CUZK.cz). Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci.

Objekt k bydlení má svislé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva, základy pravděpodobně z kamene bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, stropy jsou dřevěné trámové, v části cihlové klenbové, polopatro a půda přístupná po dřevěném schodišti, střecha je dřevěná vázaná sedlového tvaru, střešní krytina je tvořena pálenými taškami, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, část chybí, podlahy jsou betonové a dřevěné, s povrchovou úpravou z dlažby a pvc. Okna plastová. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné, do ocelových, vrata dřevěná. Vnitřní omítky jsou hladké, vápenné, venkovní fasáda vápenná. Objekt k bydlení má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody, kanalizace a plynu, vytápění je ÚT plynové, zdrojem TUV je elektrický zásobníkový ohříváč.

Dispozice objektu : Hlavní vstup z ulice přes vrata a průjezd na pozemek st. 23, z pozemku vstup do objektu k bydlení, předsíň, chodba, doprava kuchyň - z kuchyně vlevo koupelna (vana, umyv.) vpravo sam. WC. Z chodby rovněž dřevěné schodiště do 2. NP (polopatra) kde je podesta a dvě místnosti. Vlevo z chodby v 1.NP pokoj a za ním pokoj. Objekt částečně podsklepen.

Venkovní úpravy v rozsahu – část zpevněné plochy, přípojky inž. sítí, studna, oplocení. Na pozemku další, zděná stavba - kotelna, sklad. Venkovní úpravy a další stavba zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Objekt k bydlení 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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář: Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Bc. Mikulková Bohuslava Zahájení exekuce - Mikulka Bohumil, Změna výměr obnovou operátu, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Ostatní rizika: nejsou

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

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt užívají vlastníci a rodinní příslušníci k bydlení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt k bydlení č.p. 24
2. Vedlejší stavba
3. Studna
4. Pozemky p.č.st. 23, p.č. 10

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Objekt k bydlení č.p. 24
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Vedlejší stavba
 - 2.2. Studna
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemky p.č.st. 23, p.č. 10
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. Objekt k bydlení č.p. 24

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt k bydlení
Adresa předmětu ocenění:	Tážaly 24 783 75 Kožušany - Tážaly
LV:	211
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Kožušany-Tážaly
Katastrální území:	Tážaly
Počet obyvatel:	873
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 065,00 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: 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: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 788,00 \text{ Kč/m}^2$

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 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:

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

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

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

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

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

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. 24

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ B
 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: se dvěma nadzemními podlažími
 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. PP	15,00	1,90 m
1.NP	110,00	2,70 m
2.NP/polopatro	45,00	2,30 m
	170,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	15*2,2 =	33,00
NP	1. NP	120*3 =	360,00
NP	2. NP	60*2,6 =	156,00
Z	půda/zastřešení	120*1,5 =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:			729,00 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. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30

3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	P	5,20	100	0,46	2,39
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
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	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 89,35
 Koeficient vybavení K₄: **0,8935**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8935
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]	=	3 573,09
Plná cena: 729,00 m ³ * 3 573,09 Kč/m ³	=	2 604 782,61 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)

Nákladová cena stavby CS _N	=	1 023 679,57 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	1 054 389,96 Kč

Objekt k bydlení č.p. 24 - zjištěná cena = **1 054 389,96 Kč**

2. Vedlejší stavba

Stavba navazující na objekt k bydlení, zděná s plochou střechou. Stavba využívána jako kotelna a sklad. K celkové rekonstrukci.

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	20,00	2,80 m
20,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP 3*22 =	66,00
Obestavěný prostor - celkem:		66,00 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	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					96,12
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9612

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9612
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]	=	2 363,59
Plná cena: 66,00 m ³ * 2 363,59 Kč/m ³	=	155 996,94 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)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,393
=	61 306,80 Kč
*	1,030
=	63 146,- Kč
=	63 146,- Kč

Vedlejší stavba - zjištěná cena

3. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,00 m (orientačně, dle infa od vlastníka)

Ruční čerpadlo: 1 ks

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

další hloubka: 1,00 m * 3 810,- Kč/m + 3 810,- Kč

Základní cena celkem = **13 560,- Kč**

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,7650

Upravená cena studny = **29 994,72 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 110 = 55,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 55,5 % / 100)

*	0,445
=	13 347,65Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,- Kč/ks + 2 054,- Kč

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks + 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem = **12 834,- Kč**

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41): * 2,7650

		=	28 388,81 Kč
opotřebení čerpadel	55,5 %	*	0,445
		=	12 633,02 Kč

Upravená cena čerpadel		+	12 633,02 Kč
Nákladová cena stavby CS_N		=	25 980,67 Kč
Koeficient pp		*	1,030
Cena stavby CS		=	26 760,09 Kč
Studna - zjištěná cena		=	26 760,09 Kč

4. Pozemky p.č.st. 23, p.č. 10

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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	788,-	1,030		811,64	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 23	148	811,64	120 122,72
Stavební pozemek - celkem			148		120 122,72

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 100-250 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	10	35600	98	15,77	120,00	34,69	3 399,62
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			98 m ²				3 399,62

Pozemky p.č.st. 23, p.č. 10 - zjištěná cena celkem = 123 522,34 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 24

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
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:	se dvěma nadzemními podlažími
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. PP	15,00	1,90 m
1.NP	110,00	2,70 m
2.NP/polopatro	45,00	2,30 m
		170,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	15*2,2 =	33,00
NP	1. NP	120*3 =	360,00
NP	2. NP	60*2,6 =	156,00
Z	půda/zastřešení	120*1,5 =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:			729,00 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. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	P	5,20	100	0,46	2,39
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
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	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,35
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8935

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8935
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]	=	3 573,09
Plná cena: 729,00 m ³ * 3 573,09 Kč/m ³	=	2 604 782,61 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
Objekt k bydlení č.p. 24 - zjištěná cena	=	1 023 679,57 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba

Stavba navazující na objekt k bydlení, zděná s plochou střechou. Stavba využívána jako kotelna a sklad. K celkové rekonstrukci.

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	20,00	2,80 m
20,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP 3*22 =	66,00
Obestavěný prostor - celkem:		66,00 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	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					96,12
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9612

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9612
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]	=	2 363,59
Plná cena: 66,00 m ³ * 2 363,59 Kč/m ³	=	155 996,94 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

Vedlejší stavba - zjištěná cena	=	61 306,80 Kč
--	---	---------------------

2.2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	6,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 9 750,- Kč
další hloubka:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+ 3 810,- Kč
Základní cena celkem		13 560,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		* 0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		* 2,7650
Upravená cena studny		29 994,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 110 = 55,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 55,5 % / 100)	*	0,445
	=	13 347,65Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo:	1 ks * 2 054,- Kč/ks	+	2 054,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem	=	12 834,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41):	*	2,7650
	=	28 388,81 Kč
opotřeбенí čerpadel 55,5 %	*	0,445
	=	12 633,02 Kč

Upravená cena čerpadel + **12 633,02 Kč**

Studna - zjištěná cena = **25 980,67 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky p.č.st. 23, p.č. 10

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č.st. 23 a p.č. 10 v obci Kožušany-Tážaly, k.ú. Tážaly. Pozemky se nacházejí v jihovýchodní části obce, jsou rovinnaté, oplocené (větší část hranice tvoří budovy) a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st.23 je zčásti zastavěn č.p. 24. Pozemek p.č. 10 využíván jako zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, veř. kanalizace, plyn (CUZK.cz/RISY.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1200 - 2800,- Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 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	st. 23	148	2 000,00		296 000
zahrada	10	98	2 000,00		196 000
Celková výměra pozemků		246	Hodnota pozemků celkem		492 000

4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt k bydlení č.p. 24

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	170,00 m ²
Obestavěný prostor:	729,00 m ³
Zastavěná plocha:	110,00 m ²
Plocha pozemku:	246,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	U parčíku, Olomouc, okres Olomouc
Popis:	Rodinný dům v městské olomoucké čtvrti Topolany (5 km od centra města), dům je určen ke kompletní rekonstrukci, celková výměra pozemku je 380m ² (200m ² zast. plocha a nádvoří, 180m ² zahrada), dispozičně: kuchyň, WC, koupelna, obývací, ložnice, v podkroví velká půda, kde lze vybudovat další pokoje, topení plynové, parkování na vlastním pozemku (vjezd bránou v zadní části pozemku), za domem se

nachází přístavky, které lze využít jako dílna, sklad nebo další obytné místnosti, jedná se o klidné místo v nezáplavové oblasti v blízkosti města Olomouce.

Podlaží: 1
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděný
Pozemek: 179,00 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	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Objekt v rekonstrukci, neobyvatelný

Cena k 29.12.2021

Celkový koeficient Kc

Upravená cena

2 750 000 Kč

1,10

3 025 000 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: Luběnice, okres Olomouc

Popis: RD určený k celkové rekonstrukci, v obci Luběnice. Dům se nachází v řadové zástavbě obce, má zastavěnou plochu 92 m², dispozici 1+1 (možnost rozšíření jak v přízemí, tak v podkroví), průjezd a stodolu v zadní části pozemku. Pozemek mimo zastavěnou plochu má 500 m². Dům je v původním technickém stavu, takto neobyvatelný a určený k celkové rekonstrukci. Napojeno na elektřinu a plyn, kanalizace a obecní vodovod vede před domem. Tato nemovitost nabízí potenciál bydlení, ale také podnikání.

Podlaží: 1
Dispozice: 1+1
Typ stavby: zděný
Pozemek: 500,00 m²
Užitná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: K celkové rekonstrukci, neobyvatelný.

Cena k 12.1.2022

Celkový koeficient Kc

Upravená cena

2 790 000 Kč

1,10

3 069 000 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: Sadová, Tovačov, okres Přerov

Popis: Rodinný dům o celkové výměře pozemku 332 m² s užitnou plochou 98 m² se nachází v klidné části města Tovačov. V přízemí se nachází obývací pokoj, ložnice, kuchyně s jídelním stolem, koupelna, samostatná toaleta. V podkroví naleznete prostorný

pokoj a půdu, která dává možnost rozšířit podkroví až o 60 m². Dům je částečně podsklepený, má nová plastová okna, novou střešní krytinu na původních krokech. Dům je vytápěn plynovým kotlem. Ve všech místnostech jsou kvalitní a plně funkční litinové radiátory. K domu náleží zahrada o velikosti 123 m², na dvoře garáž s kůlnou a kotelna, pro zahradu kopaná studna, připojen dálkový vodovod. Ve městě najdete kompletní občanskou vybavenost, základní i mateřskou školu, střední rezbářskou školu, zdravotní středisko i domov pro seniory, knihovnu, bankomat, saunu, minigolf, benzínovou stanici i autobusové nádraží. Město Tovačov (2460 obyvatel) je považováno za ráj rybářů a se stejnojmenným zámekem leží při středním toku řeky Moravy v nadmořské výšce 200 m, v samém srdci rovinaté úrodné Hané. Je středem pomyslného čtverce, jehož vrcholy tvoří na severu krajské město Olomouc, na východě město Přerov, na jihu město Kroměříž a na západě pak město Prostějov.

Podlaží: 1
Dispozice: 3+1
Typ stavby: zděný
Pozemek: 332,00 m²
Užitná plocha: 98,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Obdobný stav a výměry.

Cena k 1.1.2022
2 990 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,00

Upravená cena
2 990 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 990 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 028 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 069 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	3 028 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 028 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt k bydlení č.p. 24	1 054 390,- Kč
2. Vedlejší stavba	63 146,- Kč
3. Studna	26 760,10 Kč
4. Pozemky p.č.st. 23, p.č. 10	123 522,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 267 818,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 267 820,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěšedesátsedmtisícsmsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 267 820 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěšedesátsedmtisícsmsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 24 1 023 679,60 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba 61 306,80 Kč

2.2. Studna 25 980,70 Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **87 287,50 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky p.č.st. 23, p.č. 10 492 000,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt k bydlení č.p. 24 3 028 000,- Kč

Porovnávací hodnota	3 028 000 Kč
Věcná hodnota	1 602 967 Kč
z toho hodnota pozemku	492 000 Kč

Silné stránky

+ vyhledávaná lokalita nedaleko Olomouce

Slabé stránky

- objekt k celkové rekonstrukci
- menší výměra pozemků
- v obci není veř. vodovod

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

3 000 000 Kč

slovy: Třimiliony Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů k bydlení nebo RD v okolí Olomouce. O obdobné objekty je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v obci je však menší občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je potom v Olomouci. Parkování je umožněno na vlastním pozemku. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

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

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: St. parcely č. 23** o výměře 148 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Tážaly, č.p. 24, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23, parcela č. 10* o výměře 98 m² zahrada, vše zapsané na LV č. 211, pro k.ú. Tážaly, obec Kožušany-Tážaly, okres Olomouc, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení
ceny obvyklé

3 000 000 Kč

slovy: Třimiliony Kč

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.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

KM	1
MAPA OBCE, OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	6

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 1101-126/2021 aktualizace č.1 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 24.6.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

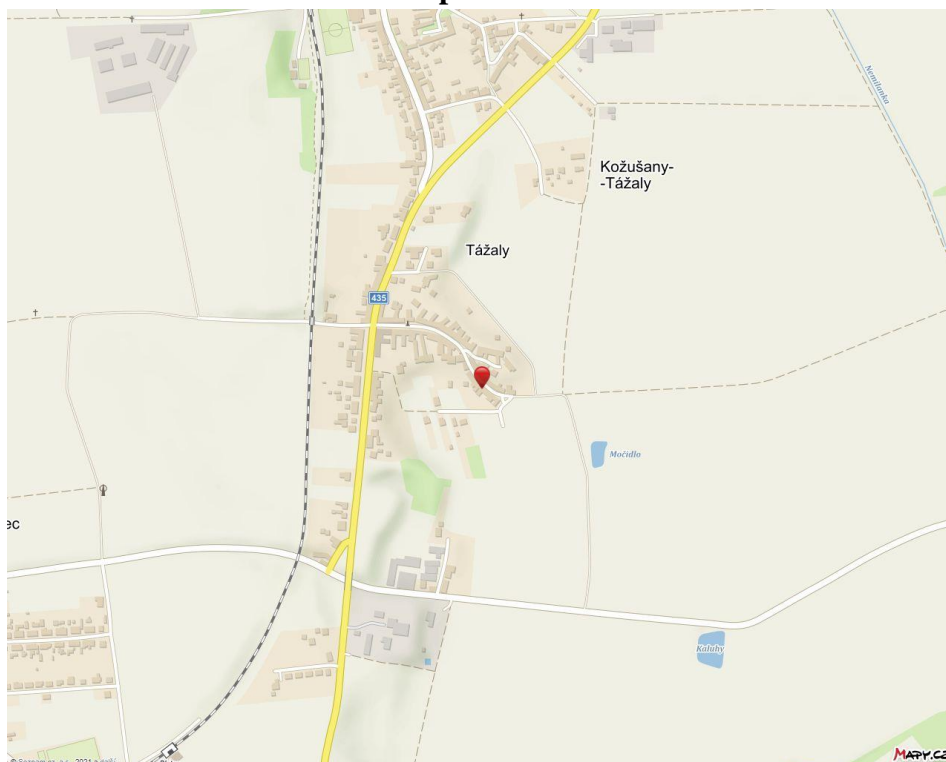
KM	1
MAPA OBCE, OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	6

Kopie katastrální mapy ze dne 24.6.2022

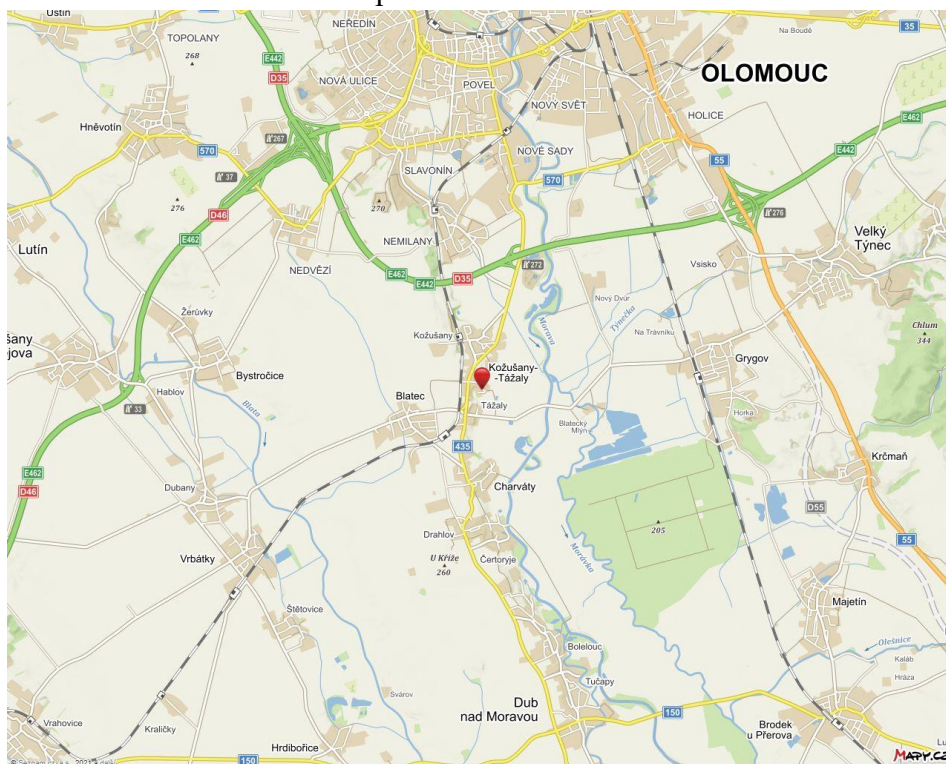


Pozemek p.č. 23 v k.ú. č. 672114

Mapa oblasti



Pozemek p.č. st. 23 v k.ú. č. 672114



Pozemek p.č. st. 23 v k.ú. č. 672114











