

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1251-87/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. st. 2/1 o výměře 686 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Džbánice, č.p. 2, rod.dům**, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2/1, zapsané na LV č. 5, pro k.ú. Džbánice, obec Džbánice, okres Znojmo, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo.

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	1 600 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 35 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.7.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 10.8.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: **pozemku parc. č. st. 2/1** o výměře 686 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Džbánice, č.p. 2, rod.dům**, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2/1, zapsané na LV č. 5, pro k.ú. Džbánice, obec Džbánice, okres Znojmo, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo.

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 25.7.2022.

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 z CUZK.cz

<https://INEM.cz/> - portál pro znalce

<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

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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou 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 sniženou 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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 Jihomoravský, okres Znojmo, obec Džbánice, k.ú. Džbánice
Adresa nemovité věci: Džbánice 2, 671 71 Džbánice

Vlastnické a evidenční údaje

Dávid Čonka, Nad tehelňou 1406/3, Levoča, Slovenská republika, LV: 5, podíl: 1 / 4
Lukáš Čonka, Nad tehelňou 1406/3, Levoča, Slovenská republika, LV: 5, podíl: 1 / 4
Eva Čonková, Nad tehelňou 1406/3, Levoča, Slovenská republika, LV: 5, podíl: 1 / 4
Petra Kočková, Nad tehelňou 1406/3, Levoča, Slovenská republika, LV: 5, podíl: 1 / 4

Obec: Džbánice [594008]

Katastrální území: Džbánice [634310]

Číslo LV: 5

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 25.7.2022. Zástupce vlastníka byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů RD umožnil a sdělil znalci 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

Džbánice je obec v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji. Obec se nachází v oblasti Jevišovické pahorkatiny, kde pramení Míšovický potok, který obcí protéká. Obec se nachází 12 km jihozápadně od Moravského Krumlova a 22 km severozápadně od Znojma. Sousedními obcemi sídla jsou Trstěnice, Skalice, Dobelice, Čermákovice a Vémyslice. V místní škole, která byla postavena v roce 1913, se učilo do roku 1976. V současnosti děti navštěvují školy v Trstěnicích, Vémyslicích, Moravském Krumlově a ve Višňově. Džbánice mají vlastní 83 m hluboký vrt, zkolaudovaný v roce 1999 a vodovod. Obecní voda splňuje normu pro kojence a používají ji dvě třetiny obyvatel. Obec je od roku 1999 plynofikována, 70 % domácností topí plynem. Zásobování obce základními potravinami a dalšími nezbytnými potřebami zabezpečuje obchod se smíšeným zbožím. Ve vybudované požární nádrži je přes léto možnost koupání, vycházky do zdejší přírody lze spojit např. se sběrem hub v lese. V obci působí myslivecké sdružení Cinkulka, Sbor dobrovolných hasičů, a je zde knihovna s připojením na internet.

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

1317/1 Obec Džbánice, č. p. 50, 67171 Džbánice, ostatní komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zděný rodinný dům, odhadem z 20. let 20.stol. s valbovou střechou. RD je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, obecní vodovod, plyn, vlastní kanalizaci (septik, žumpa). Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci. RD má svislé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva (převažující pravděpodobně nepálená cihla), základy jsou zděné z kamene bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, stropy jsou dřevěné trámové, v části klenba, půda přístupná po dřevěném žebříku, střecha je valbová, 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 dřevěná. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné, do ocelových a dřevěných zárubní. Vnitřní omítky jsou hladké, vápenné, venkovní fasáda nezateplená, vápenná. RD má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody, kanalizace, plynu, vytápění je ústřední, s rozvodem do radiátorů - kotlem na TP a plynovým kotlem (otopný systém pravděpodobně nefunkční, poškozený). Dispozice objektu : hlavní vstup z pozemku, chodba do L, doleva kuchyň, za kuchyní koupelna a spíž. Doprava z chodby pokoj (průchozí) a z něj doleva další pokoj. Rovně z chodby místnost bez okna. Dále samostatné WC. Doleva chodbou přístup do užitkové části – kotelna, menší sklípek, rovně černá kuchyně, skladové prostory, chlévy. Venkovní úpravy a příslušenství v rozsahu – část zpevněné plochy, přípojky inž. sítí, udírna, oplocení, sklad paliva. Venkovní úpravy a další stavby zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Celý objekt je určen k celkové rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika:

- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
Komentář: RD nevyužíván, údržba neprováděna. K celkové rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 2
2. Zem. část
3. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 2
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Zem. část
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemek
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. Rodinný dům č.p. 2

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Džbánice 2
671 71 Džbánice
LV: 5
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo

Obec: Džbánice
 Katastrální území: Džbánice
 Počet obyvatel: 136
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 584,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{247,00 \text{ Kč/m}^2}$

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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

$$i = 1$$

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

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

Index polohy

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

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

$$i = 1$$

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

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,667}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,030}$$

1. Rodinný dům č.p. 2

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	120,00	2,60 m
120,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,6*120 =	312,00
Z	půda, zastřešení	1,5*120 =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:			492,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	P	7,90	100	0,46	3,63
4. Střecha	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	3,40	100	0,46	1,56
6. Klempířské konstrukce	P	0,90	100	0,46	0,41
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
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	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	P	0,60	100	0,46	0,28
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	P	1,90	100	0,46	0,87
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
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	75,76
Koeficient vybavení K ₄ :	0,7576

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7576
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]	=	3 512,83
Plná cena: 492,00 m ³ * 3 512,83 Kč/m ³	=	1 728 312,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 140 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)

	*	0,286
Nákladová cena stavby CS_N	=	494 297,33 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	509 126,25 Kč

Rodinný dům č.p. 2 - zjištěná cena = **509 126,25 Kč**

2. Zem. část

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	160,00	3,20 m
	160,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3,2*160 =	512,00
Z	půda, zastřešení	1,5*160 =	240,00
Obestavěný prostor - celkem:			752,00 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	P	19,80	100	0,46	9,11
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
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	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					76,79
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7679

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7679
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]	=	1 888,27
Plná cena: 752,00 m ³ * 1 888,27 Kč/m ³	=	1 419 979,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 140 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,286
=	406 114,01 Kč
*	1,030
=	418 297,43 Kč

Zem. část - zjištěná cena

=	418 297,43 Kč
---	----------------------

3. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,030**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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	247,-	1,030		254,41

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2/1	686	254,41	174 525,26
Stavební pozemek - celkem			686		174 525,26

Pozemek - zjištěná cena celkem = **174 525,26 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 2

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	120,00	2,60 m
120,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,6*120 =	312,00
Z	půda, zastřešení	1,5*120 =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:			492,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	P	7,90	100	0,46	3,63
4. Střecha	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	3,40	100	0,46	1,56
6. Klempířské konstrukce	P	0,90	100	0,46	0,41
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
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	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	P	0,60	100	0,46	0,28
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	P	1,90	100	0,46	0,87
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
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					75,76
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7576

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7576
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]	=	3 512,83
Plná cena: 492,00 m ³ * 3 512,83 Kč/m ³	=	1 728 312,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 140 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)

= 0,286

Rodinný dům č.p. 2 - zjištěná cena

= **494 297,33 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Zem. část

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	160,00	3,20 m
	160,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3,2*160 =	512,00
Z	půda, zastřešení	1,5*160 =	240,00
	Obestavěný prostor - celkem:		752,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	1,00	7,10

2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	P	19,80	100	0,46	9,11
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
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	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 76,79
 Koeficient vybavení K₄: **0,7679**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³] = 1 250,-
 Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,7679
 Polohový koeficient K₅ (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] = 1 888,27
Plná cena: 752,00 m³ * 1 888,27 Kč/m³ = 1 419 979,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 140 = 71,4 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100) * 0,286

Zem. část - zjištěná cena = 406 114,01 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek p.č.st. 2/1 v obci Džbánice, k.ú. Džbánice. Pozemek se nachází nedaleko centra obce, je rovinný, oplocený (větší část hranice tvoří budovy). Pozemek je zčásti zastavěn RD č.p. 2, zbylá část využívána jako dvůr a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace vlastní, plyn (zdroj: CUZK.cz/RISY.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 - 2000,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1400,-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. 2/1	686	1 400,00		960 400
Celková výměra pozemků		686	Hodnota pozemků celkem		960 400

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 2

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Tavíkovice, okres Znojmo	
Popis:	RD v obce Tavíkovice. Celková podlahová plocha stavby je cca 90 m ² , obvodové zdi jsou ze smíšeného zdiva včetně kotovice, přistavěná jižní část je z pálených cihel a samotná nemovitost má minimálně 60 let. Topení zde aktuálně zajišťuje kotel na tuhá paliva, který si společně s rozvody elektřiny, vody a odpadu říká o výměnu jako první zásah do budovy. V momentě, kdy bude dům využíván pouze k sezónnímu bydlení může střecha ještě nějakou chvíli vydržet, nicméně pro celoroční rezidenci bych doporučoval minimálně přelátování a výměnu tašky. Stav krovů a pozednic můžeme společně na prohlídce prověřit díky snadnému přístupu do půdního prostoru, který čeká na své využití. Rozměry jednotlivých místností: 19,8 m ² - Neprůchozí pokoj v jižní části 18,3 m ² - Průchozí pokoj 4,12 m ² - Chodba hlavního vstupu 4,1 m ² - Komora 18,2 m ² - Průchozí kuchyně 3,3 m ² - Koupelna a zbytek vedlejších místností včetně záchodu přidává dalších 21,5 m ² . Pokud Tavíkovice neznáte, pak vás překvapí jejich občanská vybavenost, kterou tvoří školka, 5 tříd základní školy, praktický lékař, zubař, pediatr, pošta, 2 obchody a restaurace.	
Podlaží:	1	
Typ stavby:	zděný	
Pozemek:	357,00 m ²	
Užitná plocha:	89,00 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:	Lepší občanská vybavenost v obci. K celkové rekonstrukci.	
Cena k 13.7.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 180 000 Kč	1,00	1 180 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Rouchovany, okres Třebíč	
Popis:	Rodinný dům o dispozici 2+1 o rozloze 52 m ² v klidné obci Šemíkovice (Rouchovany). Dům se skládá z ložnice a obývacího pokoje s možností zbudování	

kuchyně, koupelny s vanou a sociálním zařízením. V podkroví místnost využívaná jako další ložnice. Součástí domu dále skladovací prostor o velikosti 18 m². Vedle domu velmi příjemné posezení pod pergolou a malá rovná zahrada. Parkování přímo před domem. Dům vhodný také jako chalupa, jak svojí dispozicí, tak lokalitou. Obec Šemíkovice nabízí klidné a příjemné bydlení, leží při státní silnici 24 km od Třebíče a 30 km od Znojma. V okolí této obce se nachází cyklotrasy a turistické trasy vhodné k výletům a letní kemp.

Podlaží: 2
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděný
Pozemek: 268,00 m²
Užitná plocha: 51,00 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, menší pozemek.

Cena k 7.4.2022
1 990 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,00

Upravená cena
1 990 000 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: Medlice, okres Znojmo

Popis: Řadový, nepodsklepený RD 2+1 s uzavřeným dvorkem, zahrádkou a garáží. Dispozice domu: vstupní chodba, kuchyně a dva obytné pokoje, koupelna s vanou a sprchovým koutem, komora a WC. Dům je v původním, ale udržovaném stavu, plastová okna a plastové vchodové dveře. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva + plynovým kotlem. Ohřev vody - elektrický bojler. Dům je napojený na elektřinu, plyn, vodu a kanalizaci. Vjezd na uzavřený dvorek je přes zastřešený průjezd do garáže. Dále je zde dílna, kopaná studna a v zadní části kopaný sklep a udírna. Nevážnou zde žádná věcná břemena ani jiná omezení.

Podlaží: 1
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděný
Pozemek: 604,00 m²
Užitná plocha: 72,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Obyvatelný, lepší tech. stav.

Cena k 22.3.2022
1 830 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,95

Upravená cena
1 738 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 180 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 636 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 990 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 636 167 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 636 167 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 2	509 126,30 Kč
2. Zem. část	418 297,40 Kč
3. Pozemek	174 525,30 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 101 949,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 101 950,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostojedentisícdevětsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 101 950 Kč

slovy: Jedenmilionjednostojedentisícdevětsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 2	494 297,30 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Zem. část	406 114,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemek	960 400,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Rodinný dům č.p. 2	1 636 167,- Kč

Porovnávací hodnota	1 636 167 Kč
Věcná hodnota	1 860 811 Kč
z toho hodnota pozemku	960 400 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita
- + hospodářská část

Slabé stránky

- k celkové rekonstrukci
- min. občanská vybavenost v obci

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

1 600 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč

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 a RD v okolí Džbánic. O obdobné objekty je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v obci je však minimální občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo na příjezdové komunikaci či na vlastním pozemku. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

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: **pozemku parc. č. st. 2/1** o výměře 686 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Džbánice, č.p. 2, rod.dům**, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2/1, zapsané na LV č. 5, pro k.ú. Džbánice, obec Džbánice, okres Znojmo, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo.

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení
ceny obvyklé

1 600 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsettisíc 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:
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	10

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 1251-87/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 10.8.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	10

Kopie katastrální mapy ze dne 10.8.2022



Pozemek p.č. 2/1 v k.ú. č. 634310

Mapa oblasti





















