

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1274-110/2022

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, tj. rodinného domu č.p. 94 v části obce Přerov VIII-Henčlov, v obci Přerov, který je součástí pozemku parc. č. st. 222 - zastavěná plocha a nádvoří, vše na LV 137 pro katastrální území Henčlov zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 25023217
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 152/2022-D

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	1 700 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 42

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.10.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 20.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, tj. rodinného domu č.p. 94 v části obce Přerov VIII-Henčlov, v obci Přerov, který je součástí pozemku parc. č. st. 222 - zastavěná plocha a nádvoří, vše na LV 137 pro katastrální území Henčlov zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu nemovitých věcí jako podkladu pro nedobrovolnou 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 11.10.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a majitelky paní Terezy Malinčíkové.

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, z databází znalce 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.mfer.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.realitydnes.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
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 11.10.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře a majitelky Terezy Malinčíkové, která umožnila provést vnitřní i vnější prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severo.moravskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 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. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

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

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 neprojednávají 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 přikládána 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., 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 a pod. V současné době je 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 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

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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Přerov, k.ú. Henčlov
Adresa nemovité věci: Sokolů 94/28, 750 02 Přerov

Vlastnické a evidenční údaje

paní Tereza Malinčíková, Sokolů 94/28, 750 02 Přerov VIII-Henčlov, Přerov, LV: 137, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace.

Místopis

Část obce Přerov VIII-Henčlov byla historicky samostatnou vesnicí. Dnes je Přerov VIII-Henčlov částí obce statutárního města Přerov. Nachází se asi 5 km na jihozápad od Přerova a 4 km východně od Troubek. Prochází zde silnice II/434. V roce 2018 žilo v obci Přerov 43 358 obyvatel. V části obce převládá bytová zástavba, nachází se zde základní občanská vybavenost - mateřská škola, obchod, hospoda, pobočka městské knihovny, autobusová zastávka a další. Plná občanská vybavenost je v kmenové části obce Přerov. V obci je plná infrastruktura.

Objekt rodinného domu č.p. 94 se nachází na okraji části obce Přerov VIII-Henčlov, v lokalitě dvoupodlažní bytové zástavby. Příjezd k objektu je možný zpevněnou místní komunikací, pozemek komunikace je ve vlastnictví obce Přerov. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v území se zanedbatelným rizikem výskytu povodně/záplavy.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda

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

Přístup přes pozemky

1336

Statutární město Přerov, Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 75002 Přerov

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 94 v části obce Přerov VIII-Henčlov, v obci Přerov, který je součástí pozemku parc. č. st. 222 - zastavěná plocha a nádvoří, vše na LV 137 pro katastrální území Henčlov zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov.

Objekt řadového rodinného domu je na skoro čtvercovém půdorysu, je částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží, částečně plochou a částečně sedlovou střechu s provedenou vestavbou podkrovní. Konstrukci tvoří smíšené a cihelné zdivo. V domě je jedna bytová jednotka vel. 5+kk. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy.

Původní stáří objektu nebylo zjištěno. Dle odhadu je stáří konstrukce RD cca 50 let. Současná majitelka nemovitost koupila v r. 2015. Dle informací majitelky byly provedeny nové el. rozvody v jednom pokoji ve 2.NP. Objekt je 4 roky neobydlený. Kotel na pevná paliva není funkční, radiátory centrální otopné soustavy jsou odinstalovány. Dům v současné době není možné vytápět. Běžná údržba není prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu. Technický stav objektu je zanedbaný - statika konstrukce ploché střechy je pravděpodobně narušena. Vzhledem k tomu je předpokládána životnost stavby snížena na 80 let.

Na pozemku se nachází zděný zahradní přístřešek, který není zapsaný v katastru nemovitostí.

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	Exekuce

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Krov nad částí RD vykazuje známky možného statického narušení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 94
2. Zahradní domek
3. Oceňované pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 94
 - 1.2. Zahradní domek
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Oceňované pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Rodinný dům č.p. 94

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl 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 byla 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, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 94 v části obce Přerov VIII-Henčlov, v obci Přerov
Adresa předmětu ocenění:	Sokolů 94/28 750 02 Přerov
LV:	137
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Přerov
Obec:	Přerov
Katastrální území:	Henčlov
Počet obyvatel:	42 451
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	696,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	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	III	1,00

katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

- | | | |
|---|---|------|
| 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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,028$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,960$

1. Rodinný dům č.p. 94

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 94 v části obce Přerov VIII-Henčlov, v obci Přerov, který je součástí pozemku parc. č. st. 222 - zastavěná plocha a nádvoří, vše na LV 137 pro katastrální území Henčlov zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov.

Objekt řadového rodinného domu je na skoro čtvercovém půdorysu, je částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží, částečně plochou a částečně sedlovou střechu s provedenou vestavbou podkroví. Konstrukci tvoří smíšené a cihelné zdivo. V domě je jedna bytová jednotka vel. 5+kk. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy.

Původní stáří objektu nebylo zjištěno. Dle odhadu je stáří konstrukce RD cca 50 let. Současná majitelka nemovitost koupila v r. 2015. Dle informací majitelky byly provedeny nové el. rozvody v jednom pokoji ve 2.NP. Objekt je 4 roky neobydlený. Kotel na pevná paliva není funkční, radiátory centrální otopné soustavy jsou odinstalovány. Dům v současné době není možné vytápět. Běžná údržba není prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu. Technický stav objektu je zanedbaný - statika konstrukce ploché střechy je pravděpodobně narušena. Vzhledem k tomu je předpokládána další životnost stavby snížena na 28 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Přerov
Stáří stavby:	52 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 587,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

sklep:	=	33,47 m ²
1.NP:	=	21,68 m ²
	=	54,39 m ²
	=	5,20 m ²
2.NP a zastřešení:	=	10,00 m ²
	=	41,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklep:	33,47 m ²	2,30 m
1.NP:	21,68 m ²	3,15 m
	54,39 m ²	2,75 m
	5,20 m ²	5,65 m
2.NP a zastřešení:	10,00 m ²	2,50 m
	41,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

sklep:	(33,47)*(2,30)	=	76,98 m ³
1.NP:	(21,68)*(3,15)	=	68,29 m ³
	(54,39)*(2,75)	=	149,57 m ³
	(5,20)*(5,65)	=	29,38 m ³

2.NP a zastřešení:	$(10,00) \cdot (2,50 - 1,50/2)$	=	$17,50 \text{ m}^3$
	$(41,00) \cdot (2,50)$	=	$102,50 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		=	$444,22 \text{ m}^3$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	$81,27 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	$165,74 \text{ m}^2$
Podlažnost:	$ZP / ZP1 = 2,04$		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 52 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 52 = 0,740$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,740 = 0,500$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_V = 1\,587,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,500 = 793,50 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 444,22 \text{ m}^3 \cdot 793,50 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,000 \cdot 0,960 = 338\,389,03 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	338 389,03 Kč
--------------------------------------	---	---------------

2. Zahradní domek

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 není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	74,75	2,00 m
zastřešení	74,75	0,50 m
149,50 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(74,75) \cdot (2,00) =$	149,50
Z	zastřešení	$(74,75) \cdot (0,25) =$	18,69
Obestavěný prostor - celkem:			168,19 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové základy	S	100
2. Obvodové stěny	cihlové zdivo	S	100
3. Stropy	dřevěný krov	S	100
4. Krov	dřevěný krov, pultová střecha	S	100
5. Krytina	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné plné	S	100
10. Okna	dřevěná jednoduchá	S	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80

4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					96,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9687

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9687
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 275,30
Plná cena: 168,19 m ³ * 3 275,30 Kč/m ³	=	550 872,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 80 = 65,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 65,0 % / 100)	*	0,350
Nákladová cena stavby CS_N	=	192 805,45 Kč
Koeficient pp	*	1,028
Cena stavby CS	=	198 204,- Kč
Zahradní domek - zjištěná cena	=	198 204,- Kč

3. Oceňované pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku I_P = **0,960**

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

Index omezujících vlivů

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,960 = 0,960$

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	696,-	0,960		668,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	222	215	668,16	143 654,40
Stavební pozemek - celkem			215		143 654,40

Oceňované pozemky - zjištěná cena celkem = 143 654,40 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 94

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha			
sklep				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	10,00 m ²	0,50	5,00 m ²	
sklep	15,10 m ²	0,50	7,55 m ²	
				12,55 m²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	16,26 m ²	1,00	16,26 m ²	
				16,26 m²
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	2,00 m ²	1,00	2,00 m ²	
pokoj	16,00 m ²	1,00	16,00 m ²	
koupelna	3,05 m ²	1,00	3,05 m ²	

wc	1,05 m ²	1,00	1,05 m ²	
kuchyně	20,19 m ²	1,00	20,19 m ²	
				42,29 m²
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
schodiště	3,90 m ²	1,00	3,90 m ²	
				3,90 m²
2.NP a zastřešení				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pokoj	7,50 m ²	1,00	7,50 m ²	
				7,50 m²
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pokoj	13,00 m ²	1,00	13,00 m ²	
pokoj	16,10 m ²	1,00	16,10 m ²	
podesta	1,60 m ²	1,00	1,60 m ²	
				30,70 m²
				113,20 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
sklep	33,47	2,30 m
1.NP	21,68	3,15 m
	54,39	2,75 m
	5,20	5,65 m
2.NP a zastřešení	10,00	2,50 m
	41,00	2,50 m
	165,74 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	sklep	(33,47)*(2,30) =	76,98
NP	1.NP	(21,68)*(3,15) =	68,29
NP		(54,39)*(2,75) =	149,57
NP		(5,2)*(5,65) =	29,38
Z	2.NP a zastřešení	(10,00)*(2,50-1,50/2) =	17,50
Z		(41,00)*(2,50) =	102,50
Obestavěný prostor - celkem:			444,23 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové základy
2. Zdivo	cihlové a smíšené zdivo
3. Stropy	dřevěné stropy
4. Střecha	dřevěný krov, kombinace plochá a sedlová střecha
5. Krytina	vlnitý plech, pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenné

9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné
11. Schody	železobetonové
12. Dveře	hladké plné
13. Okna	dřevěná, 1x plastové
14. Podlahy obytných místností	koberec, linoleum, dřevěná prkna
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	nefunkční kotel, radiátory demontovány
17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá v plastu
20. Zdroj teplé vody	elektrický bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	1x kuchyňská linka se dřezem
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna
25. Záchod	1x splachovací záchod
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	5 500 Kč/m ³
Množství	444,23 m ³
Reprodukční cena	2 443 240 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	105 059	105 059	4,57
2. Zdivo	24,30	593 707	593 707	25,83
3. Stropy	9,30	227 221	227 221	9,89
4. Střecha	4,20	102 616	102 616	4,47
5. Krytina	3,00	73 297	73 297	3,19
6. Klempířské konstrukce	0,70	17 103	17 103	0,74
7. Vnitřní omítky	6,40	156 367	156 367	6,80
8. Fasádní omítky	3,30	80 627	80 627	3,51
9. Vnější obklady	0,40	9 773	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	58 638	58 638	2,55
11. Schody	3,90	95 286	95 286	4,15
12. Dveře	3,40	83 070	83 070	3,61
13. Okna	5,30	129 492	129 492	5,63
14. Podlahy obytných místností	2,30	56 195	56 195	2,45
15. Podlahy ostatních místností	1,40	34 205	34 205	1,49
16. Vytápění	4,20	102 616	65 000	2,83
17. Elektroinstalace	4,00	97 730	97 730	4,25
18. Bleskosvod	0,50	12 216	0	0,00
19. Rozvod vody	2,80	68 411	68 411	2,98
20. Zdroj teplé vody	1,60	39 092	39 092	1,70
21. Instalace plynu	0,50	12 216	0	0,00
22. Kanalizace	2,90	70 854	70 854	3,08
23. Vybavení kuchyně	0,50	12 216	12 216	0,53
24. Vnitřní vybavení	5,00	122 162	122 162	5,32

25. Záchod	0,40	9 773	9 773	0,43
26. Ostatní	3,00	73 297	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 298 122 Kč	
Množství			444,23 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 173 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	81
Užitná plocha (UP)	[m ²]	113
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	444,23
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 173
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 173
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 297 979
Stáří	roků	52
Další životnost	roků	28
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	919 192

1.2. Zahradní domek

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklad	11,13 m ²	1,00	11,13 m ²
sklad	20,00 m ²	1,00	20,00 m ²
			31,13 m²
zastřešení			0,00 m ²
			31,13 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	41,50	2,30 m
zastřešení	41,50	0,50 m
	83,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (41,5)*(2,30) =	95,45
Z	zastřešení (41,5)*(0,25) =	10,38
Obestavěný prostor - celkem:		105,83 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové základy
2. Obvodové stěny	cihlové zdivo

3. Stropy	dřevěný krov
4. Krov	dřevěný krov, pultová střecha
5. Krytina	vlnitý plech
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	vápenné omítky
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné plné
10. Okna	dřevěná jednoduchá
11. Podlahy	dlažba
12. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	1 700 Kč/m ³
Množství	105,83 m ³
Reprodukční cena	179 903 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	12 773	12 773	7,10
2. Obvodové stěny	31,80	57 209	57 209	31,80
3. Stropy	19,80	35 621	35 621	19,80
4. Krov	7,30	13 133	13 133	7,30
5. Krytina	8,10	14 572	14 572	8,10
6. Klempířské práce	1,70	3 058	3 058	1,70
7. Úprava povrchů	6,10	10 974	10 974	6,10
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	5 397	5 397	3,00
10. Okna	1,10	1 979	1 979	1,10
11. Podlahy	8,20	14 752	14 752	8,20
12. Elektroinstalace	5,80	10 434	10 434	5,80
Upravená reprodukční cena			179 903 Kč	
Množství			105,83 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		1 700 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	42
Užitná plocha (UP)	[m ²]	31
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	105,83
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 700
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 700
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	179 903
Stáří	roků	52
Další životnost	roků	58
Opotřebení	%	47,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	94 809

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Přerov a okolí se pohybuje v rozmezí 1600,- až 2000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s napojením na inženýrské sítě ve výši 1800,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	222	215	1 800,00		387 000
Celková výměra pozemků		215	Hodnota pozemků celkem		387 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 94

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	113,20 m ²
Obestavěný prostor:	444,22 m ³
Zastavěná plocha:	81,27 m ²
Plocha pozemku:	215,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Čelčice
Lokalita:	zastavěná část obce Čelčice, okres Přerov
Popis:	Řadový rodinný dům o velikosti 5+1 v obci Čelčice. Dům má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu bez vestavby podkroví. V přízemí domu se nachází předstíh, kuchyně, pokoj, koupelna. V prvním patře jsou další čtyři pokoje. Rodinný dům je napojen na elektřinu 230V/400V, veřejný vodovod, zemní plyn, odpad sveden do jímky. Na pozemku se nachází vlastní studna. Vytápění domu je zajištěno ústředním topením na plyn, možnost i na tuhá paliva. Dům je možno rozšířit do zadní části nebo do podkroví. Možnost parkování v průjezdu nebo ve dvoře. Za domem se nachází zahrada s ovocnými stromy. Dům je momentálně v rekonstrukci. Plocha pozemku a užitná plocha je přebrané z inzerované nabídky.
Podlaží:	2
Dispozice:	5+1
Typ stavby:	zděná
Pozemek:	760,00 m ²
Obestavěný prostor:	650,03 m ³

Užitná plocha: 130,00 m²
Zastavěná plocha: 90,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 173,34 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek, srovnatelná poloha	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.10.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 500 000	130,00	19 231	0,77	14 808

Název: RD v obci Kojetín

Lokalita: zastavěná část obce Kojetín I-Město, ul. Přerovská

Popis: Řadový rodinný dům s dispozicí 4+1 má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu bez vestavby podkrovní. V přízemní části je samostatné WC, koupelna se sprchovacím koutem v rekonstrukci, kuchyň s jídelnou a pokojem. V patře jsou další 3 pokoje a WC, které by bylo možno upravit na malou koupelnu s WC. Topení je ústřední z kotle na tuhá paliva. Odpad je svedený do septiku. Okna jsou nová plastová.

Plocha pozemku, užitná plocha jsou přebrané z inzerované nabídky.

Podlaží: 2
Dispozice: 4+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 215,00 m²
Obestavěný prostor: 390,00 m³
Užitná plocha: 90,00 m²
Zastavěná plocha: 50,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - mírně lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelný, lepší poloha	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 850 000	90,00	20 556	0,73	15 006

Název:	RD v obci Lipník nad Bečvou			
Lokalita:	zastavěná část obce Lipník nad Bečvou I-Město, ul. Na Horecku			
Popis:	Řadový rodinný dům o velikosti 4+1 v obci Lipník nad Bečvou. Dům má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu bez vestavby podkrovní a je částečně podsklepen. Dům je před rekonstrukcí. Za domem se nachází malý dvorek na který navazuje zahrada. Užitná plocha je převzata z inzerované nabídky.			
Podlaží:	2			
Dispozice:	4+1			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	576,00 m ²			
Obestavěný prostor:	560,00 m ³			
Užitná plocha:	120,00 m ²			
Zastavěná plocha:	80,00 m ²			
Zastavěné plochy podlaží:	160,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85			
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00			
K3 Poloha - lepší poloha	0,95			
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00			
K5 Celkový stav - horší	1,05			
K6 Vliv pozemku - větší výměra, lepší poloha	0,90			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
	Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	k 3.10.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C
	2 390 000	120,00	19 917	0,76
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				15 137



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	14 808 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 984 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 137 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	14 984 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	113,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 696 189 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 94	338 389,- Kč
2. Zahradní přístřešek	198 204,- Kč
3. Oceňované pozemky	143 654,- Kč

Výsledná cena - celkem: 680 247,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

680 250,- Kč

slovy: Šestsetosmdesáttisícdvěstěpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

680 250 Kč

slovy: Šestsetosmdesáttisícdvěstěpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 94

919 192,- Kč

1.2. Zahradní domek

94 809,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

1 014 001,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

387 000,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 94

1 696 189,- Kč

Porovnávací hodnota

1 696 189 Kč

Věcná hodnota

1 401 000 Kč

z toho hodnota pozemku

387 000 Kč

Silné stránky

+ nic podstatného

Slabé stránky

- dlouhodobě neobývaný
- krov ve špatném technickém stavu
- malá výměra pozemku

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

1 700 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsettisíc 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 RD v obci Přerov a okolí. O obdobné rodinné domy je v místě průměrný zájem. Lokalita je klidná, s potřebnou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. Parkování je umožněno před RD na příjezdové komunikaci. 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

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

TRŽNÍ HODNOTA	1 700 000 Kč
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	
slovy: Jedenmilionsedmsettisíc 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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 1.700.000,- Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, případné skutečnosti snižující přesnost nebyly ke dni zpracování ocenění znalci známy a nebyly též sděleny zadavatelem.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.5.2022	3
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Snímek katastrální mapy ze dne 10.10.2022	1
Fotodokumentace ze dne 11.10.2022	11

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 110/2022.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovceva 1621/19, 370 01 České Budějovice, 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.

Podle §29 zák. č. 254/2019 Sb. je správcem evidence posudků ministerstvo spravedlnosti. Evidence posudků je informačním systémem veřejné správy a je vedena způsobem umožňující dálkový přístup. S ohledem na skutečnost, že systém evidence posudků nebyl ministerstvem dosud zprovozněn, nelze tento posudek evidovat, ani jej označit číslem ve smyslu zákona. Z tohoto důvodu byl tento znalecký posudek opatřen interním číslem prozatímního znaleckého deníku a je veden pod č. 1274-110/2022.

V Českých Budějovicích 20.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovceva 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1274-110/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.5.2022	3
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Snímek katastrální mapy ze dne 10.10.2022	1
Fotodokumentace ze dne 11.10.2022	11

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.5.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2022 10:35:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 511382 Přerov
Kat.území: 638277 Henčlov List vlastnictví: 137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Malinčíková Tereza, Sokolů 94/28, Přerov VIII-Henčlov,
75002 Přerov

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
222	215	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Přerov VIII-Henčlov, č.p. 94, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 222				

Bl Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů do výše 2.372.000,- Kč, které vzniknou do 25.11.2050

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 222

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1015417701/1 ze dne
25.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2015 10:01:36. Zápis proveden
dne 22.12.2015; uloženo na prac. Přerov

V-8548/2015-808

Pořadí k 30.11.2015 10:01

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1015417701/1 ze dne
25.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2015 10:01:36. Zápis
proveden dne 22.12.2015; uloženo na prac. Přerov

V-8548/2015-808

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1015417701/1 ze dne
25.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2015 10:01:36. Zápis
proveden dne 22.12.2015; uloženo na prac. Přerov

V-8548/2015-808

o Zákaz zatížení

zákaz zřídít bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno a právo stavby ve prospěch
jiné nemovitě věci nebo třetí osoby po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 222

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.5.2022 (strana 1)

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.5.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2022 10:35:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 511382 Přerov
Kat.území: 638277 Henčlov List vlastnictví: 137
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1015417701/1 ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2015 10:01:36. Zápis proveden dne 22.12.2015; uloženo na prac. Přerov

V-8548/2015-808

Pořadí k 30.11.2015 10:01

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Malinčíková Tereza, Sokolů 94/28, Přerov VIII-Henčlov,
75002 Přerov,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-15108/2021 -12 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 23.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2021 11:44:46. Zápis proveden dne 28.06.2021; uloženo na prac. Přerov

Z-3902/2021-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Malinčíková Tereza, Sokolů 94/28, Přerov VIII-Henčlov, 75002 Přerov,
Parcela: 222

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-15108/2021 -16 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 23.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2021 11:44:46. Zápis proveden dne 28.06.2021; uloženo na prac. Přerov

Z-3902/2021-808

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Malinčíková Tereza, Sokolů 94/28, Přerov VIII-Henčlov,
75002 Přerov,

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Ostravě, pobočka v Olomouci Čj.-/ KSOL 10 INS 15031/2021-A6 ze dne 07.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2021 15:21:09. Zápis proveden dne 12.10.2021; uloženo na prac. Přerov

/KSOL

Z-6118/2021-808

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2015 09:43:19. Zápis proveden dne 29.12.2015.

V-8758/2015-808

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 2

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.5.2022 (strana 2)

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.5.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2022 10:35:02

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 511382 Přerov

Kat.území: 638277 Henčlov

List vlastnictví: 137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Malinčíková Tereza, Sokolů 94/28, Přerov VIII-Henčlov, 75002
Přerov

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.05.2022 10:43:27

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.
strana 3

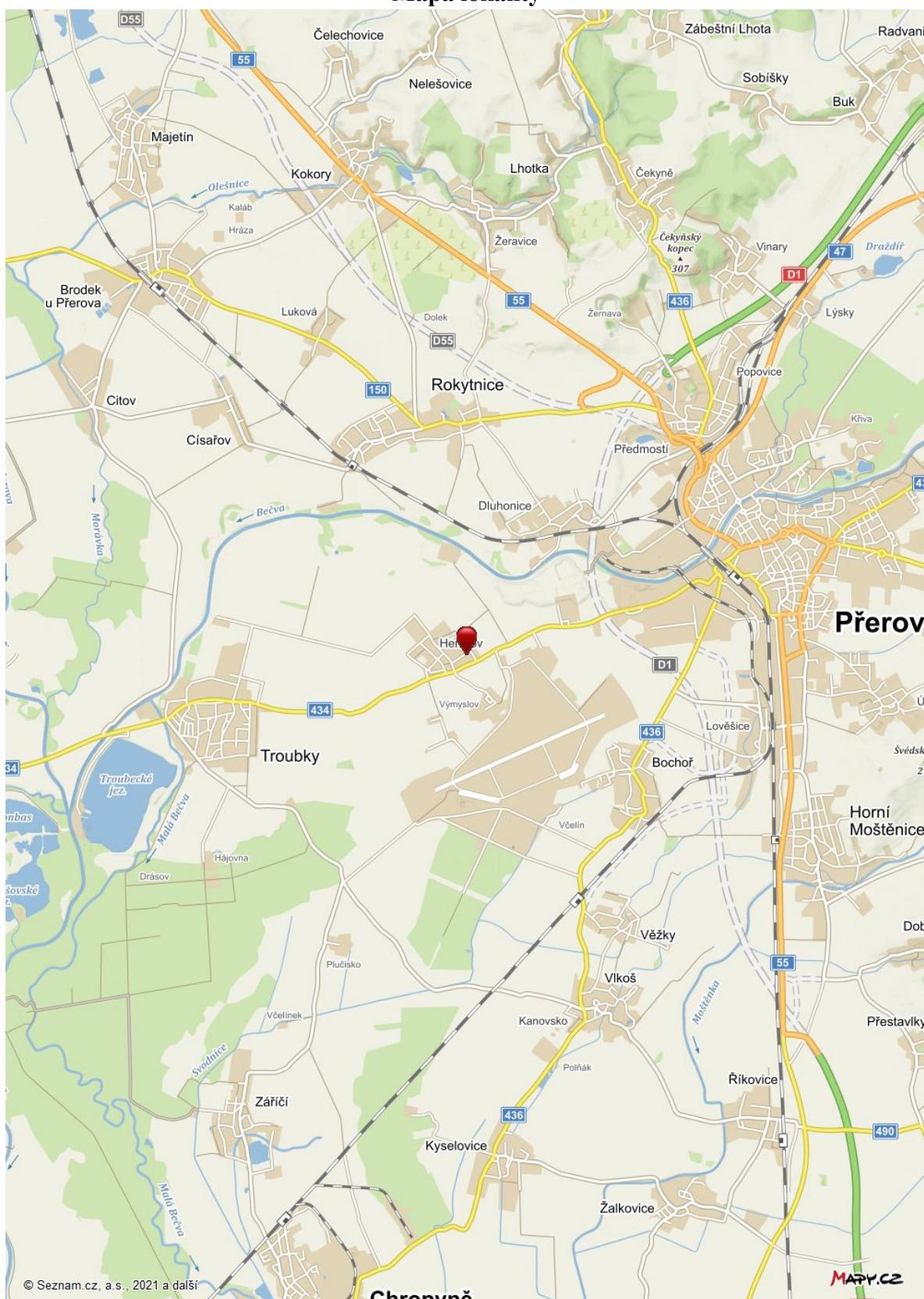
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.5.2022 (strana 3)

Mapa oblasti



Mapa oblasti

Mapa lokality



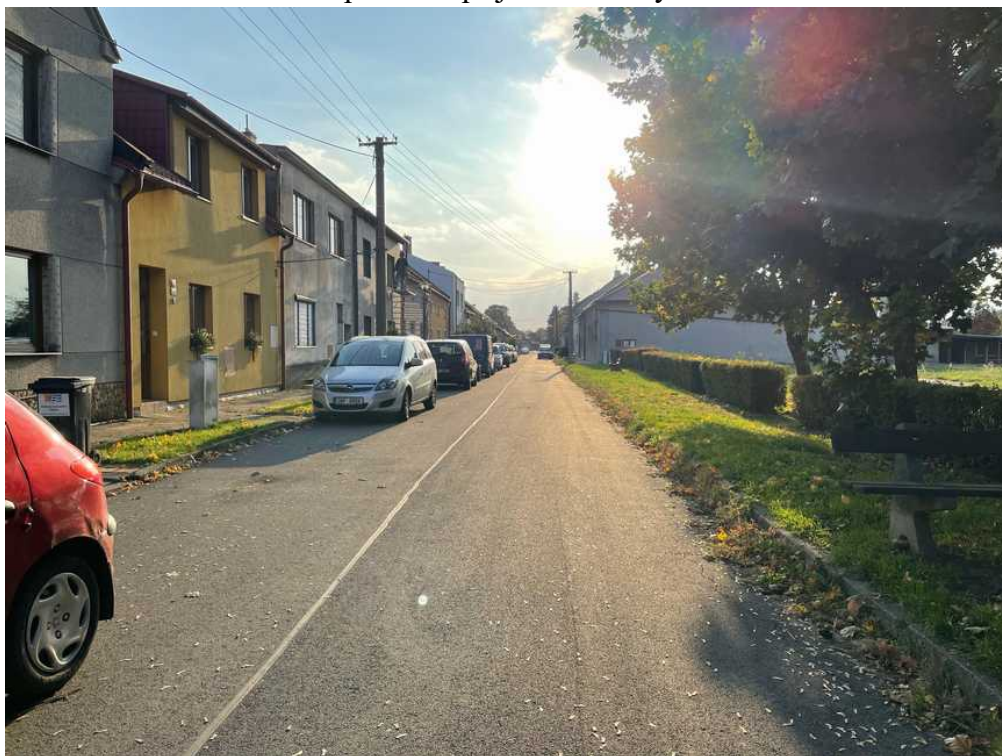
Mapa lokality

- 31 -

Fotodokumentace ze dne 11.10.2022



pohled z příjezdové cesty



příjezdová cesta

Fotodokumentace ze dne 11.10.2022



1.NP vstupní chodba - vstup z ulice



1.NP vstupní chodba - vstup na zahradu

Fotodokumentace ze dne 11.10.2022



1.NP kuchyně



1.NP kuchyně

Fotodokumentace ze dne 11.10.2022



1.NP kuchyně



1.NP pokoj

Fotodokumentace ze dne 11.10.2022



1.NP WC



1.NP koupelna

Fotodokumentace ze dne 11.10.2022



1.NP schodiště



2.NP schodiště

Fotodokumentace ze dne 11.10.2022



2.NP pokoj 1



2.NP pokoj 1

Fotodokumentace ze dne 11.10.2022



2.NP pokoj 2



2.NP průchod mezi pokoji

Fotodokumentace ze dne 11.10.2022



2.NP pokoj 3



podhled ze dvora

Fotodokumentace ze dne 11.10.2022



1.PP sklep 1



1.PP sklep 2

Fotodokumentace ze dne 11.10.2022



pohled na zahradu



Vedejší stavba - nezapsán v KN