

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1290-126/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 59 v ulici Dolnoveská v části obce Dolní Ves, v obci Fryšták, který je součástí pozemku st. parcela č. 305 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemky ve funkčním celku parcela č. 304 - zahrada a parcela č. 307 - zahrada, vše na LV 1652 pro katastrální území a obec Fryšták.

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.
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 203/2022-N

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	6 800 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 55 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.11.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 10.12.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 59 v ulici Dolnoveská v části obce Dolní Ves, který je součástí pozemku st. parcela č. 305 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemky ve funkčním celku parcela č. 304 - zahrada a parcela č. 307 - zahrada vše na LV 1652 pro katastrální území a obec Fryšták zapsaných u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.11.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka pana Alexandra Muzslaia.

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.jihomoravskereality.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 30.11.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka pana Alexandra Muzslaie, který umožnil provést 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.jihomoravskereality.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., 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 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 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 se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

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

Cena výnosová

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

Cena porovnávací

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

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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

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 Zlínský, okres Zlín, obec Fryšták, k.ú. Dolní Ves
Adresa nemovité věci: Dolnoveská 59, 763 16 Fryšták

Vlastnické a evidenční údaje

pan Alexander Muzslai, Dolnoveská 59, 763 16 Fryšták, LV: 101, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace oceňované stavby.

Místopis

Fryšták je obec v okrese Zlín ve Zlínském kraji, 7 km severně od obce Zlín, na okraji Hostýnských vrchů a na rozhraní Valašska a Hané. Žije zde přibližně 3 700 obyvatel. V obci převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura a potřebná občanská vybavenost.

Objekt rodinného domu č.p. 59 se nachází jižně od centra obce Fryšták v části obce Dolní Ves v ulici Dolnoveská v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby. Příjezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví Města Fryšták. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území. V blízkosti domu (200m) probíhá výstavba nové dálnice D49.

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

181 Město Fryšták, náměstí Míru 43, 76316 Fryšták
308 Město Fryšták, náměstí Míru 43, 76316 Fryšták
303/2 Město Fryšták, náměstí Míru 43, 76316 Fryšták
306 Město Fryšták, náměstí Míru 43, 76316 Fryšták

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 59 a dvěma vedlejšími stavbami na st. parcele č. 305 - zastavěná plocha a nádvoří, které tvoří funkční celek tj. parcela č. 304 - zahrada a parcela č. 307 - zahrada. Stavby rodinného domu a vedlejší stavby vymezují nádvoří.

Hlavní stavba rodinného domu je částečně podsklepená, má dvě nadzemní podlaží s valbovou střechou s možností provedení půdní vestavby podkroví. Nachází se zde jedna atypická bytová jednotka o vel. 4+kk - ložnice, pracovna, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s WC a společenská místnost ve 2.NP.

Vedlejší stavby, dílna s garáží a technická místnost s prádelnou, jsou nepodsklepeny, mají jedno nadzemní podlaží se sedlovou střechou s možností provedení půdní vestavby podkroví. Nad částí technické místnosti s prádelnou je plochá střecha s terasou.

Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. Areál je oplocen. Původní stáří objektu není známo, na základě odhadu znalce jsou stavby cca z let 1945-1955. Areál prošel v r. 2008 celkovou rekonstrukcí (nové dveře a okna, rozvody elektřiny, vody, kanalizace, vytápění, zbudování koupelen). Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou původní (svislé konstrukce, zastřešení). Na objektu RD částečně chybí vnější omítky, na vedlejších stavbách chybí úplně. Běžná údržba je prováděna pravidelně. Dům je obýván. Technický stav objektu je dobrý.

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

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Ostatní rizika: nejsou

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 59
2. Vedlejší stavba - dílna s garáží na st.p.č. 305
3. Vedlejší stavba - technická místnost s prádelnou na st.p.č. 305
4. Vedlejší stavba - přístřešek s průjezdem
5. Oceňované pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 59

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Vedlejší stavba - dílna s garáží na st.p.č. 305
- 2.2. Vedlejší stavba - technická místnost a prádelna na st.p.č. 305

2.3. Vedlejší stavba - přístřešek s průjezdem

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 59

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, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a byly 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. 59 v Dolnoveské ulici v obci Fryšták

Adresa předmětu ocenění: Dolnoveská 59
763 16 Fryšták

LV: 1652

Kraj: Zlínský

Okres: Zlín

Obec: Fryšták

Katastrální území: Dolní Ves

Počet obyvatel: 3 718

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 328,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{591,00 \text{ Kč/m}^2}$

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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v 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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je	I	0,00

dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,113}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,070}$$

1. Rodinný dům č.p. 59

Hlavní stavba rodinného domu na půdoryse ve tvaru 'L', je částečně podsklepená, má dvě nadzemní podlaží s valbovou střechou s možností provedení půdní vestavby podkroví. Nachází se zde jedna atypická bytová jednotka o vel. 4+kk - ložnice, pracovna, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s wc a společenská místnost ve 2.NP. Na nádvoří navazuje krytý vjezd.

Původní stáří objektu není známo, na základě odhadu znalce jsou stavby z r. 1950. Areál prošel v r. 2008 celkovou rekonstrukcí (nové dveře a okna, rozvody elektřiny, vody, kanalizace, vytápění, zbudování koupelen). Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou původní (svislé konstrukce, zastřešení). Na hlavním objektu RD částečně chybí vnější omítky. Běžná údržba je prováděna pravidelně. Dům je obýván. Technický stav objektu je velmi dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	25,00	2,20 m
1.NP	99,50	2,80 m
	52,30	5,05 m
	27,00	3,40 m

2.NP		99,50	2,47 m
zastřešení nad RD	$22,97 * 7,95 =$	182,61	4,80 m
		485,91 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(25,00)*(2,20) =$	55,00
NP	1.NP	$(99,50)*(2,80) =$	278,60
NP		$(52,30)*(5,05) =$	264,12
NP		$(27,00)*(3,40) =$	91,80
NP	2.NP	$(99,50)*(2,47) =$	245,77
Z	zastřešení nad RD	$(22,97 * 7,95)*(1 + 3,40/2) =$	493,05
Obestavěný prostor - celkem:			1 428,34 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 pasy	S	100
2. Zdivo	smíšené zdivo	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová a valbová střecha	S	100
5. Krytina	eternitová šablona	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenocementová omítka, částečně chybí	S	60
8. Fasádní omítky	vápenocementová omítka, částečně chybí	C	40
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné	S	100
11. Schody	ocelové s dřevěnými nášlapy	S	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	plastová zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	koberce	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, cementový potěr	S	100
16. Vytápění	ústřední s kotlem na ZP	S	100
17. Elektroinstalace	světelná a motorová, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano, ale není uzeměn	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	1x kuchyňská linka s dřezem a spotřebičemi	S	100
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna	S	100

25. Záchod	1x splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	60	1,00	1,86
8. Fasádní omítky	C	3,10	40	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,76
Koeficient vybavení K_4 :					0,9476

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9476
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 736,79
Plná cena: 1 428,34 m ³ * 4 736,79 Kč/m ³	=	6 765 746,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 72 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 72 / 150 = 48,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 48,0 % / 100)	*	0,520
Nákladová cena stavby CS _N	=	3 518 188,25 Kč
Koeficient pp	*	1,070
Cena stavby CS	=	3 764 461,43 Kč
Rodinný dům č.p. 59 - zjištěná cena	=	3 764 461,43 Kč

2. Vedlejší stavba - dílna s garáží na st.p.č. 305

Vedlejší stavba - dílna s garáží je nepodsklepena, má jedno nadzemní podlaží se sedlovou střechou s možností provedení půdní vestavby podkroví.

Původní stáří objektu není známo, na základě odhadu znalce je vedlejší stavba z r. 1950. Objekt v r. 2008 prošel celkovou rekonstrukcí (nová okna, dveře, rozvody elektřiny, vody, kanalizace, vytápění). Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou původní (svislé konstrukce, zastřešení). Na objektu chybí vnější omítky. Běžná údržba je prováděna pravidelně. Technický stav objektu je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	64,60	3,10 m
	35,10	3,20 m
zastřešení	6,60 * 14,95 = 98,67	3,85 m
	198,37 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(64,60)*(3,10) = 200,26
NP		(35,10)*(3,20) = 112,32
Z	zastřešení	(6,60 * 14,95)*(3,85) = 379,88
Obestavěný prostor - celkem:		692,46 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	kamenné základy	S	100
2. Obvodové stěny	smíšené zdivo	S	100
3. Stropy	monolitické	S	100
4. Krov	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	vlnitý eternit	S	100

6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vnitřní omítky vápenné, vnější omítky chybí	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
10. Okna	plastová	S	100
11. Podlahy	beton, dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	světelná i motorová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					96,20
Koeficient vybavení K_4 :					0,9620

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9620
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 956,95
Plná cena: 692,46 m ³ * 2 956,95 Kč/m ³	=	2 047 569,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 72 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 72 / 150 = 48,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 48,0 % / 100)	*	0,520
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 064 736,19 Kč
Koeficient pp	*	1,070
Cena stavby CS	=	1 139 267,72 Kč

Vedlejší stavba - dílna s garáží na st.p.č. 305 - zjištěná cena	=	1 139 267,72 Kč
--	---	------------------------

3. Vedlejší stavba - technická místnost s prádelnou na st.p.č. 305

Vedlejší stavba - technická místnost a prádelna je nepodsplepena, má jedno nadzemní podlaží se

sedlovou střechou s možností provedení půdní vestavby podkroví. Nad částí 1.NP je plochá střecha s terasou.

Původní stáří objektu není známo, na základě odhadu znalce je vedlejší stavba z r. 1950. Objekt v r. 2008 prošel celkovou rekonstrukcí (nová okna, dveře, rozvody elektřiny, vody, kanalizace, vytápění). Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou původní (svislé konstrukce, zastřešení). Na objektu chybí vnější omítky. Běžná údržba je prováděna pravidelně. Technický stav objektu je velmi dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	26,00	3,10 m
	3,00	6,95 m
zastřešení 6,60 * 5,20 =	34,32	3,85 m
1.NP se zastřešením	33,88	2,70 m
	97,20 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (26,00)*(3,10) =	80,60
NP	(3,00)*(3,10+1+2,85/2) =	16,58
Z	zastřešení (6,60 * 5,20)*(1+2,85/2) =	83,23
NP	1.NP se zastřešením (33,88)*(2,70) =	91,48
Obestavěný prostor - celkem:		271,89 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	kamenné základy	S	100
2. Obvodové stěny	smíšené zdivo	S	100
3. Stropy	monolitické	S	100
4. Krov	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vnitřní omítky vápenné, vnější omítky chybí	S	100
8. Schodiště	kamenné	S	100
9. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
10. Okna	plastová	S	100
11. Podlahy	beton, dlažba	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	3 073,75
Plná cena: 271,89 m ³ * 3 073,75 Kč/m ³		=	835 721,89 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 72 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 72 / 150 = 48,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 48,0 % / 100)

* 0,520

Nákladová cena stavby CS_N= **434 575,38 Kč**

Koeficient pp

* 1,070

Cena stavby CS= **464 995,66 Kč****Vedlejší stavba - technická místnost s prádelnou na st.p.č. 305 - zjištěná cena**= **464 995,66 Kč****4. Vedlejší stavba - přístřešek s průjezdem****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:

typ A

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov: umožňující zřízení podkrovní
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
průjezd	7,10 * 5,30 =	37,63	3,50 m
zastřešení	7,10 * 5,30 =	37,63	3,50 m
		75,26 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	průjezd	(7,10 * 5,30) * (3,50) =	131,71
Z	zastřešení	(7,10 * 5,30) * (1+2,50/2) =	84,67
Obestavěný prostor - celkem:			216,38 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	základové pasy	S	100
2. Obvodové stěny	smíšené zdivo, dřevěná prkna	S	100
3. Stropy	dřevěný trámový	S	100
4. Krov	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	eternitová šablona	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	omítky chybí	C	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	C	4,90	100	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	82,30
Koeficient vybavení K ₄ :	0,8230

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8230
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 529,70
Plná cena: 216,38 m ³ * 2 529,70 Kč/m ³	=	547 376,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 72 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 72 / 150 = 48,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 48,0 % / 100)

* 0,520

Nákladová cena stavby CS_N = **284 635,77 Kč**

Koeficient pp = 1,070

Cena stavby CS = **304 560,27 Kč**

Vedlejší stavba - přístřešek s průjezdem - zjištěná cena = **304 560,27 Kč**

5. Oceňované pozemky

Oceňované pozemky tvoří funkční celek, příjezd je umožněn po zpevněné komunikaci a v místě je možnost napojení na inž. sítě vč. zemního plynu. Neleží v žádném ochranném pásmu.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku v_p = 4 214,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 4 214,00) / 4 214,00 = \mathbf{0,847}$$

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

Index polohy pozemku I_P = **1,070**

Index omezujících vlivů pozemku

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

6

Index omezujících vlivů **I_O = 1 + ∑ P_i = 1,000**

i = 1

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,070 = 1,070

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	591,-	1,070		632,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	305	2 395	632,37	
	Redukční koeficient R = 0,847			535,62	1 282 809,90
§ 4 odst. 1	zahrada	304	468	632,37	
	Redukční koeficient R = 0,847			535,62	250 670,16
§ 4 odst. 1	zahrada	307	1 351	632,37	
	Redukční koeficient R = 0,847			535,62	723 622,62
Stavební pozemky - celkem			4 214		2 257 102,68

Oceňované pozemky - zjištěná cena celkem = 2 257 102,68 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 59

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	18,86 m ²	0,50	9,43 m ²	
				9,43 m²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
předsíň	4,46 m ²	1,00	4,46 m ²	
koupelna a WC	3,03 m ²	1,00	3,03 m ²	
chodba	10,50 m ²	1,00	10,50 m ²	
pracovna	42,16 m ²	1,00	42,16 m ²	
				60,15 m²
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	

obývací pokoj	37,52 m ²	1,00	37,52 m ²	37,52 m ²
Výčet místností: ložnice	plocha 20,30 m ²	koef 1,00	užitná plocha 20,30 m ²	20,30 m ²
2.NP				
Výčet místností: společenská místnost	plocha 74,66 m ²	koef 1,00	užitná plocha 74,66 m ²	74,66 m ²
zastřešení nad RD				
Výčet místností: půda	plocha 182,61 m ²	koef 0,10	užitná plocha 18,26 m ²	18,26 m ²
				18,26 m²
				220,32 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	25,00	2,20 m
1.NP	99,50	2,80 m
	52,30	5,05 m
	27,00	3,40 m
2.NP	99,50	2,47 m
zastřešení nad RD	22,97 * 7,95 =	182,61 4,80 m
		485,91 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP (25,00)*(2,20) =	55,00
NP	1.NP (99,50)*(2,80) =	278,60
NP	(52,30)*(5,05) =	264,12
NP	(27,00)*(3,40) =	91,80
NP	2.NP (99,50)*(2,47) =	245,77
Z	zastřešení nad RD (22,97 * 7,95)*(1+3,40/2) =	493,05
Obestavěný prostor - celkem:		1 428,33 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	smíšené zdivo
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová a valbová střecha
5. Krytina	eternitová šablona
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenocementová omítky, částečná
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné
11. Schody	ocelové s dřevěnými nášlapy
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené

13. Okna	plastová zdvojená
14. Podlahy obytných místností	koberce
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba cementový potěr
16. Vytápění	ústřední s kotlem na ZP
17. Elektroinstalace	světelná a motorová, třífázová
18. Bleskosvod	ano, ale není uzeměn
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	1x kuchyňská linka s dřezem a spotřebiči
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna
25. Záchod	1x splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	4 500 Kč/m ³
Množství	1 428,33 m ³
Reprodukční cena	6 427 490 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	276 382	276 382	4,45
2. Zdivo	24,30	1 561 880	1 561 880	25,16
3. Stropy	9,30	597 757	597 757	9,63
4. Střecha	4,20	269 955	269 955	4,35
5. Krytina	3,00	192 825	192 825	3,11
6. Klempířské konstrukce	0,70	44 992	44 992	0,72
7. Vnitřní omítky	6,40	411 359	411 359	6,63
8. Fasádní omítky	3,30	212 107	212 107	3,42
9. Vnější obklady	0,40	25 710	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	154 260	154 260	2,48
11. Schody	3,90	250 672	250 672	4,04
12. Dveře	3,40	218 535	218 535	3,52
13. Okna	5,30	340 657	340 657	5,49
14. Podlahy obytných místností	2,30	147 832	147 832	2,38
15. Podlahy ostatních místností	1,40	89 985	89 985	1,45
16. Vytápění	4,20	269 955	269 955	4,35
17. Elektroinstalace	4,00	257 100	257 100	4,14
18. Bleskosvod	0,50	32 137	32 137	0,52
19. Rozvod vody	2,80	179 970	179 970	2,90
20. Zdroj teplé vody	1,60	102 840	102 840	1,66
21. Instalace plynu	0,50	32 137	32 137	0,52
22. Kanalizace	2,90	186 397	186 397	3,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	32 137	32 137	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,00	321 374	321 374	5,18
25. Záchod	0,40	25 710	25 710	0,41
26. Ostatní	3,00	192 825	0	0,00
Upravená reprodukční cena			6 208 955 Kč	

Množství		1 428,33 m ³
Základní upravená jedn. cena	(JC)	4 347 Kč/m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	179
Užitná plocha (UP)	[m ²]	220
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 428,33
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 347
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 347
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 208 955
Stáří	roků	34
Další životnost	roků	76
Opotřebení	%	34,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 097 910

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba - dílna s garáží na st.p.č. 305

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	0,00 m ²
	0,00 m ²
zastřešení	0,00 m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	64,60	3,10 m
	35,10	3,20 m
zastřešení	6,6 * 14,95 = 98,67	3,85 m
	198,37 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (64,60)*(3,10) =	200,26
NP	(35,10)*(3,20) =	112,32
Z	zastřešení (6,6 * 14,95)*(1+2,85/2) =	239,27
Obestavěný prostor - celkem:		551,85 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné základy
2. Obvodové stěny	smíšené zdivo
3. Stropy	monolitické
4. Krov	dřevěný krov, sedlová střecha

5. Krytina	vlnitý eternit
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	vnitřní omítky vápenné, vnější omítky chybí
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	hladké plné nebo prosklené
10. Okna	plastová
11. Podlahy	dlažba, beton
12. Elektroinstalace	světelná i motorová

Jednotková cena	3 500 Kč/m ³
Množství	551,85 m ³
Reprodukční cena	1 931 492 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	137 136	137 136	7,10
2. Obvodové stěny	31,80	614 214	614 214	31,80
3. Stropy	19,80	382 435	382 435	19,80
4. Krov	7,30	140 999	140 999	7,30
5. Krytina	8,10	156 451	156 451	8,10
6. Klempířské práce	1,70	32 835	32 835	1,70
7. Úprava povrchů	6,10	117 821	117 821	6,10
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	57 945	57 945	3,00
10. Okna	1,10	21 246	21 246	1,10
11. Podlahy	8,20	158 382	158 382	8,20
12. Elektroinstalace	5,80	112 027	112 027	5,80
Upravená reprodukční cena			1 931 492 Kč	
Množství			551,85 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 500 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	100
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	551,85
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 931 492
Stáří	roků	34
Opotřeбенí	%	34,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 274 785

2.2. Vedlejší stavba - technická místnost a prádelna na st.p.č. 305

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
-------	---------------

1.NP				
Výčet místností: technická místnost a prádelna	plocha 19,49 m ²	koef 1,00	užitná plocha 19,49 m ²	
				19,49 m²
Výčet místností: schodiště	plocha 2,20 m ²	koef 1,00	užitná plocha 2,20 m ²	
				2,20 m²
1.NP se zastřešením				
Výčet místností: terasa	plocha 28,73 m ²	koef 0,50	užitná plocha 14,37 m ²	
				14,37 m²
1.NP se zastřešením				
Výčet místností: půda	plocha 34,32 m ²	koef 0,10	užitná plocha 3,43 m ²	
				3,43 m²
				39,49 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	26,00	3,10 m
	3,00	6,65 m
1.NP se zastřešením	33,88	2,70 m
1.NP se zastřešením 6,60 * 5,20 =	34,32	3,85 m
		97,20 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(26,00)*(3,10) = 80,60
NP		(3,00)*(3,10+1+2,85/2) = 16,58
NP	1.NP se zastřešením	(33,88)*(2,70) = 91,48
Z	zastřešení	(6,60 * 5,20)*(1+2,85/2) = 83,23

Obestavěný prostor - celkem: **271,88 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné základy
2. Obvodové stěny	smíšené zdivo
3. Stropy	molotické a cihlové
4. Krov	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	vlnitý eternit
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	vnitřní omítky vápenné, vnější omítky chybí
8. Schodiště	kamenné
9. Dveře	hladké plné nebo prosklené
10. Okna	plastová
11. Podlahy	dlažba, beton
12. Elektroinstalace	světelná a motorová

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	34
Užitná plocha (UP)	[m ²]	39
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	271,88
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 087 508
Stáří	roků	34
Opotřeбенí	%	34,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	717 755

2.3. Vedlejší stavba - přístřešek s průjezdem

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
průjezd	0,00 m ²
zastřešení	0,00 m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
průjezd	7,10 * 5,30 =	37,63	3,50 m
zastřešení	7,10 * 5,30 =	37,63	3,50 m
		75,26 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	průjezd	$(7,10 * 5,30) * (3,50) =$	131,71
Z	zastřešení	$(7,10 * 5,30) * (1+2,50/2) =$	84,67
Obestavěný prostor - celkem:			216,37 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pasy
2. Obvodové stěny	smíšené zdivo, dřevěná prkna
3. Stropy	dřevěný trémový
4. Krov	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	eternitová šablona
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	chybí
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	chybí
10. Okna	chybí
11. Podlahy	dlažba
12. Elektroinstalace	chybí

Jednotková cena	3 000 Kč/m ³
Množství	216,37 m ³
Reprodukční cena	649 118 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	46 087	46 087	8,45
2. Obvodové stěny	31,80	206 419	206 419	37,86
3. Stropy	19,80	128 525	128 525	23,57
4. Krov	7,30	47 386	47 386	8,69
5. Krytina	8,10	52 579	52 579	9,64
6. Klempířské práce	1,70	11 035	11 035	2,02
7. Úprava povrchů	6,10	39 596	0	0,00
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	19 474	0	0,00
10. Okna	1,10	7 140	0	0,00
11. Podlahy	8,20	53 228	53 228	9,76
12. Elektroinstalace	5,80	37 649	0	0,00
Upravená reprodukční cena			545 259 Kč	
Množství			216,37 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 520 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	38
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	216,37
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 520
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 520
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	545 259
Stáří	roků	72
Další životnost	roků	78
Opotřebení	%	48,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	283 535

3. Hodnota pozemků

3.1. 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 Fryšták a okolí se pohybuje v rozmezí 2 000 - 3 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem pod dolní úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu velké výměry pozemků ve funkčním celku ve výši 1 600,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku
--------------	------------	--------------------------	-----------------	-----------------------	----------------------

			[Kč/m ²]	[Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	305	2 395	1 400,00	3 353 000
zahrada	304	468	1 400,00	655 200
zahrada	307	1 351	1 400,00	1 891 400
Celková výměra pozemků	4 214	Hodnota pozemků celkem		5 899 600

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 59

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	220,32 m ²
Obestavěný prostor:	1 437,46 m ³
Zastavěná plocha:	178,80 m ²
Plocha pozemku:	4 214,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Fryšták
Lokalita:	zastavěná část obce Dolní ves, ul. Dolnoveská
Popis:	Samostatně stojící patrový dům z pálených cihel, který se nachází v klidné části Fryštáku, do centra je to pěšky cca 5 minut chůze. K domu náleží zahrádka a na dvoře posezení s pergolou včetně studny, grilu a udírny. Samotný dům má dispozici 5+1. V přízemí se nachází vstupní chodba, dvě neprůchozí místnosti, koupelna, samostatné WC a technická místnost. V prvním patře se nachází ložnice, obývací pokoj se vstupem na prostornou terasu, kuchyně s jídelnou, pokoj pro hosty, koupelna a samostatné WC. Objekt je připojen na veřejnou kanalizaci. Vytápění domu je řešeno jak kotlem na tuhá paliva, tak i plynovým kotlem, vše napojeno na rozvod topení s radiátory. V obývacím pokoji v prvním patře domu je možno topit i dřevem a to v krbových kamnech. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost. Plocha pozemku dle inzerátu: 441 m ² . Zastavěná plocha RD dle zjištění znalce : 110 m ² . Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 0,75 * 110 m ² 1.NP + 0,70 * 110 m ² 2.NP = 159,50 m ²
Podlaží:	2
Dispozice:	5+1
Typ stavby:	zděná
Pozemek:	441,00 m ²
Obestavěný prostor:	960,00 m ³
Užitná plocha:	159,50 m ²
Zastavěná plocha:	110,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,87
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - výrazně menší výměra x stejná poloha	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.12.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 990 000	159,50	37 555	0,94	35 302

Název: RD v obci Holešov**Lokalita:** zastavěná část obce Tučapy, obec Holešov

Popis: Rodinný dům 6+1 z roku 1935 prošel v roce 1995 kompletní rekonstrukcí. V domě se nachází kuchyně, obývací pokoj, 2 koupelny, 3 ložnice a pracovna. Dům je napojený na kanalizaci a vodovod. Vytápění je možné kotlem na plyn nebo kotlem na tuhá paliva. V obývacím pokoji nalezneme také krbová kamna. Nachází se v klidné části obce.
Užitná plocha převzata dle inzerátu a odhadnuta dle metodiky ČBA : 222 m². - 20 m² garáž = 202 m²
Plocha pozemku dle inzerátu: 806 m².

Podlaží: 2**Dispozice:** 6+1**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 806,00 m²**Obestavěný prostor:** 888,00 m³**Užitná plocha:** 202,00 m²**Zastavěná plocha:** 148,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,98
K3 Poloha - mírně horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - výrazně menší výměra	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.10.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 490 000	202,00	27 178	1,11	30 168

Název: RD v obci Bystřice pod Hostýnem**Lokalita:** zastavěná část obce Rychlov, obec Bystřice pod Hostýnem**Popis:** Jedná se o samostatně stojící dům nacházející se v krásné klidné lokalitě. Dům je

podsklepený o velikosti 5+1 s garáží, dílnou, bazénem, rybníkem, pergolou a zahradou. V přízemí je chodba, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj s krbem, ložnice, koupelna, WC, sklad. V patře je 3x pokoj koupelna, WC, chodba se vstupem na terasu. Střeška sedlová, topení ústřední na tuhá paliva. Voda je obecní, odpady do septiku. Za domem je prostorná garáž s dílnou, bazén, dvůr, pergola s krbem a udírnou a velká zahrada s rybníkem. Zastavěná plocha domu dle inzerátu: RD 146 m², garáže 160 m². Celkem: 306 m².

Pozemek dle inzerátu celkem: 3.305 m².

Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 185 m².

Podlaží: 1
Dispozice: 5+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 3 305,00 m²
Obestavěný prostor: 1 326,00 m³
Užitná plocha: 185,00 m²
Zastavěná plocha: 146,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 3.12.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 190 000	185,00	28 054	0,99	27 773

Minimální jednotková porovnávací cena	27 773 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 081 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	35 302 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	31 081 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	220,32 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 847 766 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 59	3 764 461,- Kč
2. Vedlejší stavba - dílna s garáží na st.p.č. 305	1 139 268,- Kč
3. Vedlejší stavba - technická místnost s prádelnou na st.p.č. 305	464 996,- Kč
4. Vedlejší stavba - přístřešek s průjezdem	304 560,- Kč
5. Oceňované pozemky	2 257 103,- Kč

Výsledná cena - celkem: 7 930 388,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

7 930 390,- Kč

slovy: Sedmmilionůdevětsetřicettisíctřistadevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

7 930 390 Kč

slovy: Sedmmilionůdevětsetřicettisíctřistadevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 59 4 097 910,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba - dílna s garáží na st.p.č. 305 1 274 785,- Kč

2.2. Vedlejší stavba - technická místnost a prádelna na st.p.č. 305 717 755,- Kč

2.3. Vedlejší stavba - přístřešek s průjezdem 283 535,- Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **2 276 075,- Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky 5 899 600,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 59 6 847 766,- Kč

Porovnávací hodnota	6 847 766 Kč
Věcná hodnota	12 273 585 Kč
z toho hodnota pozemku	5 899 600 Kč

Silné stránky

+ nemovitost je v dobrém technickém stavu

+ nemovitost prochází pravidelnou údržbou

+ velká výměra pozemků

Slabé stránky

- cca 200 od domu stavba dálnice D49

Tržní hodnota

6 800 000 Kč

slovy: Šestmilionůosmsettisíc 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 Fryšták a okolí. O obdobné rodinné domy je v místě průměrný zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je potřebná občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v kmenové části obce Fryšták. Parkování je umožněno přímo 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

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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 zvaženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 6.800.000,- Kč.

TRŽNÍ HODNOTA

6 800 000 Kč

slovy: Šestmilionůosmsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky, navíc s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1652 ze dne 11.8.2022	3
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	2
Snímek katastrální mapy ze dne 28.10.2022	1
Fotodokumentace ze dne 30.11.2022	16

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. 126/2022.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Ing. Kristýna Sirová, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 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. 1290-126/2022.

V Českých Budějovicích 10.12.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1290-126/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1652 ze dne 11.8.2022	3
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	2
Snímek katastrální mapy ze dne 28.10.2022	1
Fotodokumentace ze dne 30.11.2022	16

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1652 ze dne 11.8.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2022 14:55:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585211 Fryšták

Kat.území: 635341 Dolní Ves

List vlastnictví: 1652

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

Muzslai Alexander, Dolnoveská 59, Dolní Ves, 76316
Fryšták

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
304	468	zahrada		zemědělský půdní fond
305	2395	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolní Ves, č.p. 59, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 305				
307	1351	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 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 veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů až do celkové výše 3 264 000,- Kč, které vzniknou do 27.6.2052

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 304, Parcela: 305, Parcela: 307

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1129333901/1 ze dne 08.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2018 14:21:11. Zápis proveden dne 05.10.2018; uloženo na prac. Zlín

V-9076/2018-705

Pořadí k 11.09.2018 14:21

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1129333901/1 ze dne 08.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2018 14:21:11. Zápis proveden dne 05.10.2018; uloženo na prac. Zlín

V-9076/2018-705

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1129333901/1 ze dne 08.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2018 14:21:11. Zápis proveden dne 05.10.2018; uloženo na prac. Zlín

V-9076/2018-705

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započtení výkonu zást. práva dle zák. o

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

strana 1

LV č. 1652 - strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1652 ze dne 11.8.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2022 14:55:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585211 Fryšták
Kat.území: 635341 Dolní Ves List vlastnictví: 1652
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

spotř. úvěru ze dne 18.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2022
16:16:45. Zápis proveden dne 21.07.2022; uloženo na prac. Zlín
Z-7307/2022-705

o Zákaz zatížení

- zákaz zřídit věcné břemeno ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby
 - zákaz zřídit právo stavby ve prospěch jiné nemovité 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: 304, Parcela: 305, Parcela: 307

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1129333901/1 ze dne
08.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2018 14:21:11. Zápis proveden
dne 05.10.2018; uloženo na prac. Zlín

V-9076/2018-705

Pořadí k 11.09.2018 14:21

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní č. 1005/2017 ze dne 13.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2017
11:42:07. Zápis proveden dne 28.08.2017.

V-8227/2017-705

Pro: Muzslai Alexander, Dolnoveská 59, Dolní Ves, 76316 Fryšták

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
304	61410	468
307	61410	1256
	65800	95

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1652 ze dne 11.8.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2022 14:55:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585211 Fryšták

Kat.území: 635341 Dolní Ves

List vlastnictví: 1652

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

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

Vyhotoveno: 11.08.2022 15:04:27

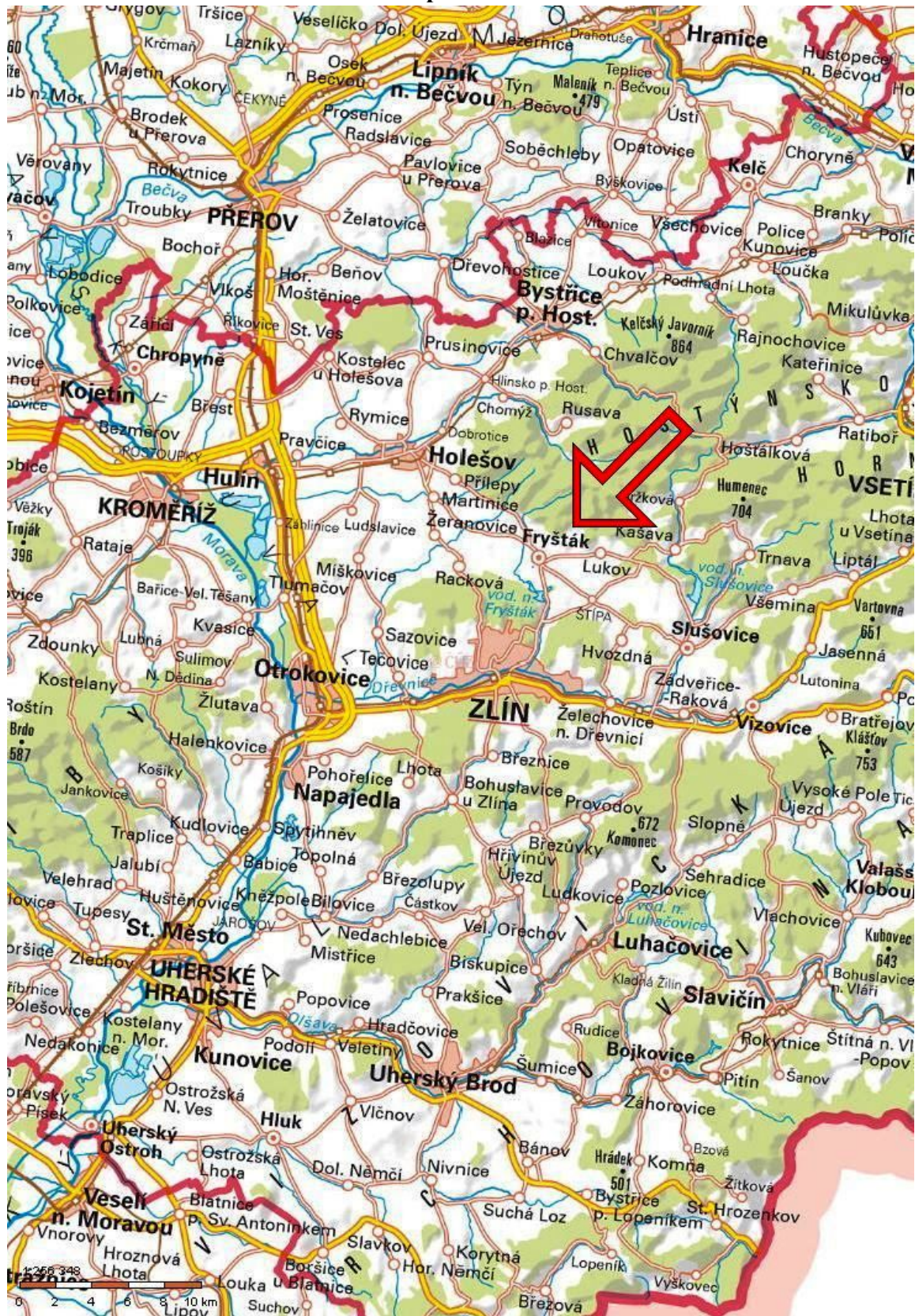
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

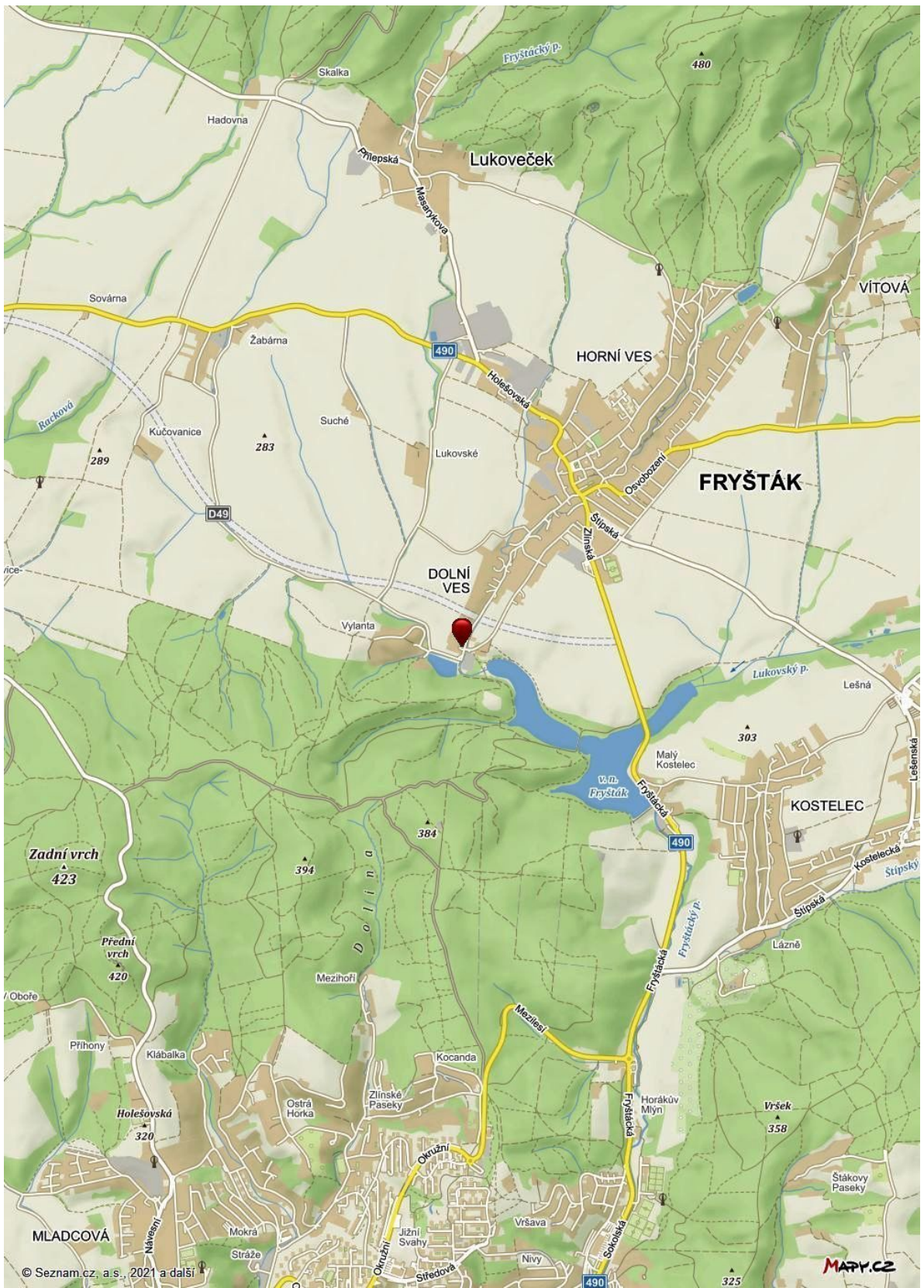
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 3

LV č. 1652 - strana 3

Mapa oblasti



Mapa oblasti



Mapa lokality



mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 28.10.2022



snímek katastrální mapy, oceňované nemovitosti (žlutě), veřejný příjezd (modře)

Fotodokumentace ze dne 30.11.2022



RD z příjezdové cesty



příjezdová cesta, oplocený pozemek p.č. 307

Fotodokumentace ze dne 30.11.2022



RD z příjezdové cesty



RD, zatravněný pozemek p.č. 304

Fotodokumentace ze dne 30.11.2022



RD 1.NP předsíň



RD 1.NP koupelna

Fotodokumentace ze dne 30.11.2022



RD 1.NP obývací pokoj s kuchyňským koutem



RD 1.NP obývací pokoj s kuchyňským koutem

Fotodokumentace ze dne 30.11.2022



RD 1.NP kuchyňský kout



RD 1.NP pracovna

Fotodokumentace ze dne 30.11.2022



RD 1.NP ložnice



RD 1.NP ložnice

Fotodokumentace ze dne 30.11.2022



RD 2.NP galerie



RD 2.NP galerie

Fotodokumentace ze dne 30.11.2022



RD 1.PP sklep



RD 1.PP schodiště do sklepa

Fotodokumentace ze dne 30.11.2022



vnitřní dvůr, RD nalevo, příslušenství napravo



vnitřní dvůr, RD napravo, příslušenství nalevo

Fotodokumentace ze dne 30.11.2022



příslušenství 1.NP garáž



příslušenství 1.NP dílna

Fotodokumentace ze dne 30.11.2022



příslušenství 1.NP záchod



příslušenství 1.NP technická místnost / prádelna

Fotodokumentace ze dne 30.11.2022



příslušenství 1.NP sklad



příslušenství 1.NP schodiště na půdu

Fotodokumentace ze dne 30.11.2022



příslušenství 2.NP půda



příslušenství 2.NP půda

Fotodokumentace ze dne 30.11.2022



příslušenství 2.NP terasa



příslušenství 2.NP terasa

Fotodokumentace ze dne 30.11.2022



zahrada



posezení

Fotodokumentace ze dne 30.11.2022



okolí RD



okolí RD