

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 069927/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 518/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 394 v ulici K Vodě v části obce Bukovice a pozemků parcela č. 518/2 - ostatní plocha, parcela č. 519 - zahrada a parcela č. 522 - vodní plocha vše na LV č. 54 pro katastrální území Bukovice u Jeseníka a obec Jeseník.

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., IČ: 291 35 419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 011/2024-D

TRŽNÍ HODNOTA	5 700 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 36 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 23.10.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 1.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny tj. pozemku parcela č. 518/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 394 v ulici K Vodě v části obce Bukovice a pozemků parcela č. 518/2 - ostatní plocha, parcela č. 519 - zahrada a parcela č. 522 - vodní plocha vše na LV č. 54 pro katastrální území Bukovice u Jeseníka a obec Jeseník vedené u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu veřejné dražby.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.10.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí.

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.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <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 23.10.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě.

Realitní servery www.sreality.czapod.

- 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

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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 přepisu (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 Jeseník, obec Jeseník, k.ú. Bukovice u Jeseníka
Adresa nemovité věci: K Vodě 394, 790 01 Jeseník

Vlastnické a evidenční údaje

pan Stanislav Škrabánek, Masarykovo náměstí 167/1, 79001 Jeseník, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace.

Místopis

Město Jeseník se nachází na severním okraji Olomouckého kraje. Jedná se o bývalé okresní město s cca 11 000 obyvateli. Spojení s okolím je po silnicích I. třídy č. 44 vedoucí z polského města Paczków a č. 60 přicházející ze Šumperka a dále po silnicích nižších tříd. Ve městě je železniční stanice na trati ze Šumperka do Polska. Je zde kompletní občanská vybavenost.

Objekt rodinného domu č.p. 394 se nachází v samostatné místní části Dětrichov, v zástavbě rodinných domů podél ulice K Vodě. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace a plynu. Pozemky jsou v územním plánu města Jeseník zahrnuty do plochy „BV - bydlení venkovské“, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
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

532

Město Jeseník

Celkový popis nemovité věci

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 394 na parcele č. 518/1 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemky ve funkčním celku parcela č. 518/2 - ostatní plocha, jiná plocha, parcela č. 519 - zahrada a parcela č. 522 - vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené. Celková výměra pozemků činí 1 080 m².

Objekt RD je nepravidelného půdorysu. Jedná se o samostatně stojící podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je využito. Příslušenství tvoří kryté posezení a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy.

Rodinný dům pochází z roku 1986. V roce 1998 byla provedena přístavba a nástavba, která byla zkolaudována v roce 2000. V roce 2013 byla provedena částečná rekonstrukce interiéru. V současné době probíhá rekonstrukce části 1.NP a tyto obytné prostory nejsou v současné době obývatelné. Tato skutečnost je v ocenění zohledněna.

Rodinný dům obsahuje v 1. NP byt 4+kk, byt 1+kk a garáž, v podkroví se nachází byt 3+kk a ateliér o velikosti 3+kk. V suterénu se nacházejí nebytové prostory - sklady, dílna a další. Jednotky jsou pronajímány.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář:

Při letošních záplavách byl částečně zaplaven suterén domu. Škody však nebyly závažné.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na oceňovaných nemovitostech vážnou zástavní práva smluvní ve prospěch ČSOB Stavební spořitelny a COLETTE INVESTMENT s.r.o. Praha, zástavní práva exekutorská, zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu a zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny, vč. závazku nezajistit zást. právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji a rozhodnutí o úpadku, viz. zápisy v části C a D LV č. 54 pro k.ú. Bukovice u Jeseníka obce Jeseník.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář:

Dle informace dlužníka jsou prostory v domě pronajímány na volném trhu za tržní nájemné :

- byt 4+kk v 1.NP za 12 000,- Kč/měs
- byt 1+kk v 1.NP za 9 000,- Kč/měs
- byt 3+kk v podkroví za 12 000,- Kč/měs
- ateliér v podkroví za 13 500,- Kč/měs

Bližší podmínky pronájmů nejsou znalci známy, vlastník žádné nájemní smlouvy nedoložil.

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 a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí ze současné nabídky cen stavebních pozemků v dané lokalitě a nejbližším okolí, která se pohybuje v rozmezí 2 000,- Kč až 3 000,- Kč/m², v závislosti na zasíťování a velikosti obce. V našem případě se jedná o pozemek připojený na kompletní inženýrské sítě, který se nachází v okrajové části obce s velmi dobrou občanskou vybaveností. Z tohoto důvodu odhadujeme jednotkou cenu spíše nad střední hladinou výše uvedeného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	518/1	215	2 600,00		559 000
ostatní plocha	518/2	219	2 600,00		569 400
zahrada	519	453	2 600,00		1 177 800
vodní plocha	522	193	2 600,00		501 800
Celková výměra pozemků		1 080	Hodnota pozemků celkem		2 808 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 394

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený, jednopodlažní objekt nepravidelného půdorysu se sedlovou střechou, podkroví je využito.

Nosná konstrukce svislá : zdivo tl. 40 cm

Nosná konstrukce vodorovná : rovné

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Střecha : dřevěný vázaný krov

Střešní krytina : lakovaný a Al plech

Oplechování : lakovaný plech

Schodiště : betonové s teracem

Bleskosvod : ne

Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká

Podlahy : keramická a teracová dlažba, laminátové plovoucí, textilie

Okna: plastová s izolačním dvojsklem a dřevěná zdvojená

Dveře : plné
 El. instalace : světelná, třífázová
 Vytápění : ústřední teplovodní, plynový kotel, radiátory, v suterénu kamna na TP
 Rozvod vody : teplé i studené
 Rozvod plynu : pouze ke kotli ÚT
 Zdroj teplé vody : komb. bojler
 Sociální zařízení : vana, sprchové kouty, umývadla, WC mísy
 Kuchyňské vybavení : kuchyňské linky, elektrospotřebiče
 Ostatní : není
 Technický stav domu je průměrný.

Užitná plocha

Název Užitná plocha

1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklad	57,01 m ²	0,50	28,51 m ²
sklad	37,03 m ²	0,50	18,52 m ²
sklad	15,91 m ²	0,50	7,96 m ²
sklad	9,88 m ²	0,50	4,94 m ²
sklad	6,80 m ²	0,50	3,40 m ²
sklad	2,13 m ²	0,50	1,07 m ²
sklad	3,16 m ²	0,50	1,58 m ²
chodba	4,89 m ²	0,50	2,44 m ²
WC	6,10 m ²	0,50	3,05 m ²
WC	8,30 m ²	0,50	4,15 m ²

75,60 m²

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kotelna	4,08 m ²	0,50	2,04 m ²
chodba	6,93 m ²	1,00	6,93 m ²
pokoj s kuchyňským koutem	22,45 m ²	1,00	22,45 m ²
koupelna s WC	3,44 m ²	1,00	3,44 m ²
chodba	7,96 m ²	1,00	7,96 m ²
pokoj	11,65 m ²	1,00	11,65 m ²
pokoj	17,32 m ²	1,00	17,32 m ²
WC	3,21 m ²	1,00	3,21 m ²
chodba	9,64 m ²	1,00	9,64 m ²
pokoj	14,88 m ²	1,00	14,88 m ²
chodba	8,15 m ²	1,00	8,15 m ²
chodba	5,74 m ²	1,00	5,74 m ²
koupelna	5,88 m ²	1,00	5,88 m ²
WC	7,45 m ²	1,00	7,45 m ²
garáž	14,42 m ²	0,00	0,00 m ²
pokoj	8,58 m ²	0,00	0,00 m ²
pokoj	11,78 m ²	0,00	0,00 m ²
koupelna s WC	3,44 m ²	0,00	0,00 m ²

126,74 m²

podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj s kuchyňským	16,90 m ²	1,00	16,90 m ²

koutem			
pokoj	9,30 m ²	1,00	9,30 m ²
pokoj	10,60 m ²	1,00	10,60 m ²
pracovna	6,50 m ²	1,00	6,50 m ²
koupelna s WC	4,63 m ²	1,00	4,63 m ²
chodba	14,80 m ²	1,00	14,80 m ²
pokoj s kuchyňským	22,56 m ²	1,00	22,56 m ²
koutem			
pokoj	8,30 m ²	1,00	8,30 m ²
pokoj	8,60 m ²	1,00	8,60 m ²
koupelna s WC	5,48 m ²	1,00	5,48 m ²
terasa	13,07 m ²	0,50	6,54 m ²

114,20 m²

316,55 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	173,00	2,50 m
1.NP	215,00	2,80 m
podkroví	215,00	2,50 m
	603,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	173*(2,50+0,30) =	484,40
NP	1.NP	215*(0,10+2,50+0,30) =	623,50
Z	podkroví	215*(1,70+2,10/2) =	591,25

Obestavěný prostor - celkem:

1 699,15 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	zděné z cihel tl. 40 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	lakovaný plech, Al plech
6. Klempířské konstrukce	lakovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenocementová
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady v běžném rozsahu
11. Schody	železobetonové, teraco
12. Dveře	plné
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem, dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	laminátové plovoucí, textilie
15. Podlahy ostatních místností	keramická a teracová dlažba
16. Vytápění	ústřední teplovodní, plynový kotel, radiátory
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	chybí

19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný bojler
21. Instalace plynu	ke kotli ÚT
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňské linky, elektrospotřebiče
24. Vnitřní vybavení	vana, sprchové kouty, umývadla
25. Záchod	WC mísy
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 500 Kč/m ³
Množství	1 699,15 m ³
Reprodukční cena	12 743 625 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	547 976	547 976	4,47
2. Zdivo	24,30	3 096 701	3 096 701	25,29
3. Stropy	9,30	1 185 157	1 185 157	9,68
4. Střecha	4,20	535 232	535 232	4,37
5. Krytina	3,00	382 309	382 309	3,12
6. Klempířské konstrukce	0,70	89 205	89 205	0,73
7. Vnitřní omítky	6,40	815 592	815 592	6,66
8. Fasádní omítky	3,30	420 540	420 540	3,43
9. Vnější obklady	0,40	50 975	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	305 847	305 847	2,50
11. Schody	3,90	497 001	497 001	4,06
12. Dveře	3,40	433 283	433 283	3,54
13. Okna	5,30	675 412	675 412	5,52
14. Podlahy obytných místností	2,30	293 103	293 103	2,39
15. Podlahy ostatních místností	1,40	178 411	178 411	1,46
16. Vytápění	4,20	535 232	535 232	4,37
17. Elektroinstalace	4,00	509 745	509 745	4,16
18. Bleskosvod	0,50	63 718	0	0,00
19. Rozvod vody	2,80	356 822	356 822	2,91
20. Zdroj teplé vody	1,60	203 898	203 898	1,66
21. Instalace plynu	0,50	63 718	63 718	0,52
22. Kanalizace	2,90	369 565	369 565	3,02
23. Vybavení kuchyně	0,50	63 718	63 718	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,00	637 181	637 181	5,20
25. Záchod	0,40	50 975	50 975	0,42
26. Ostatní	3,00	382 309	0	0,00
Upravená reprodukční cena			12 246 624 Kč	
Množství			1 699,15 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 208 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	215
Užitná plocha (UP)	[m ²]	317

Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 699,15
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 208
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 208
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	12 247 473
Stáří	roků	38
Další životnost	roků	62
Opotřebení	%	38,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	7 593 433

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 394

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	316,55 m ²
Obestavěný prostor:	1 699,15 m ³
Zastavěná plocha:	215,00 m ²
Výměra pozemku:	1 080,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Jeseník
Lokalita:	Jeseník, ul. Kalvodova
Popis:	Samostatně stojící zděný rodinný dům v ulici Kalvodova ve městě Jeseník. Na pozemku se nachází garáž, zahradní domek a skleník. Dům je napojen na kompletní inženýrské sítě. Vytápění je ústřední teplovodní s plynovým kotlem a s kotlem na tuhá paliva. Dispozice: 1. PP - technické prostory a sklady; 1. NP - chodba, úklidová místnost, spíž, hala, dětský pokoj, ložnice, obývací pokoj, kuchyně, WC, koupelna s vanou, ložnice se vstupem na terasu; podkroví - dva pokoje, 2x komory a půda. Dům je v dobrém stavu. Po kontrole v KN užitná plocha stanovena odborným odhadem ze zastavěné plochy jednotlivých podlaží s využitím metodiky BA: $149 \text{ m}^2/2 \cdot 0,7^5 + 87 \text{ m}^2 \cdot 2 \cdot 0,75 = 186 \text{ m}^2$
Pozemek:	1 156,00 m ²
Užitná plocha:	186,00 m ²
Zastavěná plocha:	149,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2024	0,85
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejny	0,80
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná	1,00
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,85
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nižší riziko povodně 0,95

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.10.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 590 000	186,00	30 054	0,55	16 530

Název: RD Jeseník - Bukovice

Lokalita: Jeseník - Bukovice, ul. Za Pilou

Popis: Samostatně stojící zděný rodinný dům v části Bukovice. Jedná se o jednopodlažní objekt s podsklepením a s využitým podkrovím. Dispozice: 1. NP - obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj a samostatné WC; podkroví - tři pokoje a koupelna s vanou a WC; 1. PP - jeden pokoj, koupelna se sprchovým koutem a s WC, komora a garáž. Vytápění je ústřední teplovodní, plynový kotel, v kuchyňském koutu je podlahové topení, ohřev vody v el. boileru. V obytném prostoru jsou kachlová kamna. Dům je napojen na obecní kanalizaci. Pitná voda je přiváděna ze studny, která slouží i pro sousední nemovitost. Před 5 lety byla provedena rekonstrukce střechy a výměna oken za trojskla. Na pozemku se nachází stavba sauny z roku 2021 a koupací jezírko. Odpadní vody jsou svedeny do ČOV.
Po kontrole v KN užitná plocha stanovena odborným odhadem s využitím metodiky ČBA.
 $(96 \text{ m}^2/2 + 2 \cdot 96 \text{ m}^2) \cdot 0,75 = 180 \text{ m}^2$

Pozemek: 1 053,00 m²

Užitná plocha: 180,00 m²

Zastavěná plocha: 96,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2024 0,80

K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejný 0,80

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení, lepší příslušenství 0,85

K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,80

K6 Vliv pozemku - srovnatelný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nižší riziko povodně 0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.10.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
7 950 000	180,00	44 167	0,41	18 108

Název: RD Vápenná

Lokalita: Vápenná

Popis: Samostatně stojící zděný rodinný dům v obci Vápenná se nachází se na samotě. Dům nabízí 5 místností, pod částí domu je sklep. Rok výstavby 1959. Celkový stav nemovitosti je dobrý. Vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva a radiátory. Na pozemku se nachází kopaná studna, septik a dřevěný zahradní domek.
Po kontrole v KN užitná plocha stanovena odborným odhadem:
 $56 \text{ m}^2/2 \cdot 0,75 + 101 \text{ m}^2 \cdot 0,75 + 45 \text{ m}^2 \cdot 0,75 = 131 \text{ m}^2$

Pozemek: 2 004,00 m²
Užitná plocha: 131,00 m²
Zastavěná plocha: 101,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2024	0,80
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejny	0,75
K3 Poloha - v méně atraktivní lokalitě	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší příslušenství	0,90
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,85
K6 Vliv pozemku - velký pozemek	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nižší riziko povodně	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.10.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 200 000	131,00	47 328	0,41	19 404

Minimální jednotková porovnávací cena	16 530 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 014 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	19 404 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	18,54 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	6,52 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	18 014 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	316,55 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 702 332 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	5 702 332 Kč
Věcná hodnota	10 401 433 Kč
z toho hodnota pozemku	2 808 000 Kč

Tržní hodnota	5 700 000 Kč
slovy: Pět milionů sedm set tisíc Kč	

Silné stránky

- + klidná lokalita
- + samostatné bytové jednotky vhodné k pronájmu

Slabé stránky

- předpoklad zvýšené údržby
- v místě riziko povodně
- velký hůře prodejný objekt

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v bývalém okresním městě s velmi dobrou občanskou vybaveností, avšak jedná se o samostatnou místní část s horší dostupností centra a se zvýšeným rizikem povodně. Dům je v průměrném stavebně-technickém stavu. Použité konstrukce a vybavení jsou standardní. U domu je přiměřeně velký pozemek.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny bylo vycházeno z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem. Výše stávajících zástav a právních omezení nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

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 dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období a proto byly použity nemovitosti ze stávající nabídky realitních kanceláří. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. **Tržní hodnota nemovitých věcí, tj. pozemku parcela č. 518/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 394 v ulici K Vodě v části obce Bukovice a pozemků parcela č. 518/2 - ostatní plocha, parcela č. 519 - zahrada a parcela č. 522 - vodní plocha vše na LV č. 54 pro katastrální území Bukovice u Jeseníka a obec Jeseník byla odhadnuta ve výši 5 700 000,- Kč.**

Tržní hodnota

5 700 000 Kč

slovy: Pět milionů sedm set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno u některých vzorků z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o $\pm 10 \%$ ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 54 ze dne 9.2.2024.	6
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 23.10.2024	1
Fotodokumentace ze dne 23.10.2024	10

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl, 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 Jírovцова 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.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 069927/2024.

V Českých Budějovicích 1.11.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 069927/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 54 ze dne 9.2.2024.	6
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 23.10.2024	1
Fotodokumentace ze dne 23.10.2024	10

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2024 09:15:02

Obec: 536385 Jeseník

List vlastnictví: 54

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

01.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2023 12:59:25. Zápis proveden dne 24.02.2023.

V-234/2023-811

Pořadí k 02.02.2023 12:59

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 33.050,00 Kč včetně příslušenství.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Jeseník, Karla
Čapka 1147/10, 79001 Jeseník

Povinnost k

Parcela: 518/1. Parcela: 518/2. Parcela: 519. Parcela: 522

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48003-220/8070/01.02.2023-00045/MK - 1 ze dne 01.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2023 12:59:30. Zápis proveden dne 24.02.2023.

V-235/2023-811

Pořadí k 02.02.2023 12:59

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 31.049,00 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Jeseník, Karla
Čapka 1147/10, 79001 Jeseník

Povinnost k

Parcela: 518/1, Parcela: 518/2, Parcela: 519, Parcela: 522

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48003-220/8070/29.03.2023-00191/MK - 1 ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2023 11:05:20. Zápis proveden dne 21.04.2023.

V-728/2023-811

Pořadí k 30.03.2023 11:05

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky - jistina ve výši 99.967,30 Kč s příslušenstvím, vzniklé ode dne 07.08.2021 do zaplacení.

Oprávnění pro

Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město,
12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

Povinnost k

Parcela: 518/1, Parcela: 518/2, Parcela: 519, Parcela: 522

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Olomouc 185-EX 228/2023 -15 ze dne 16.03.2023. Právní moc
ke dni 04.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2023 14:41:33. Zápis
proveden dne 01.06.2023.

V-1055/2023-811

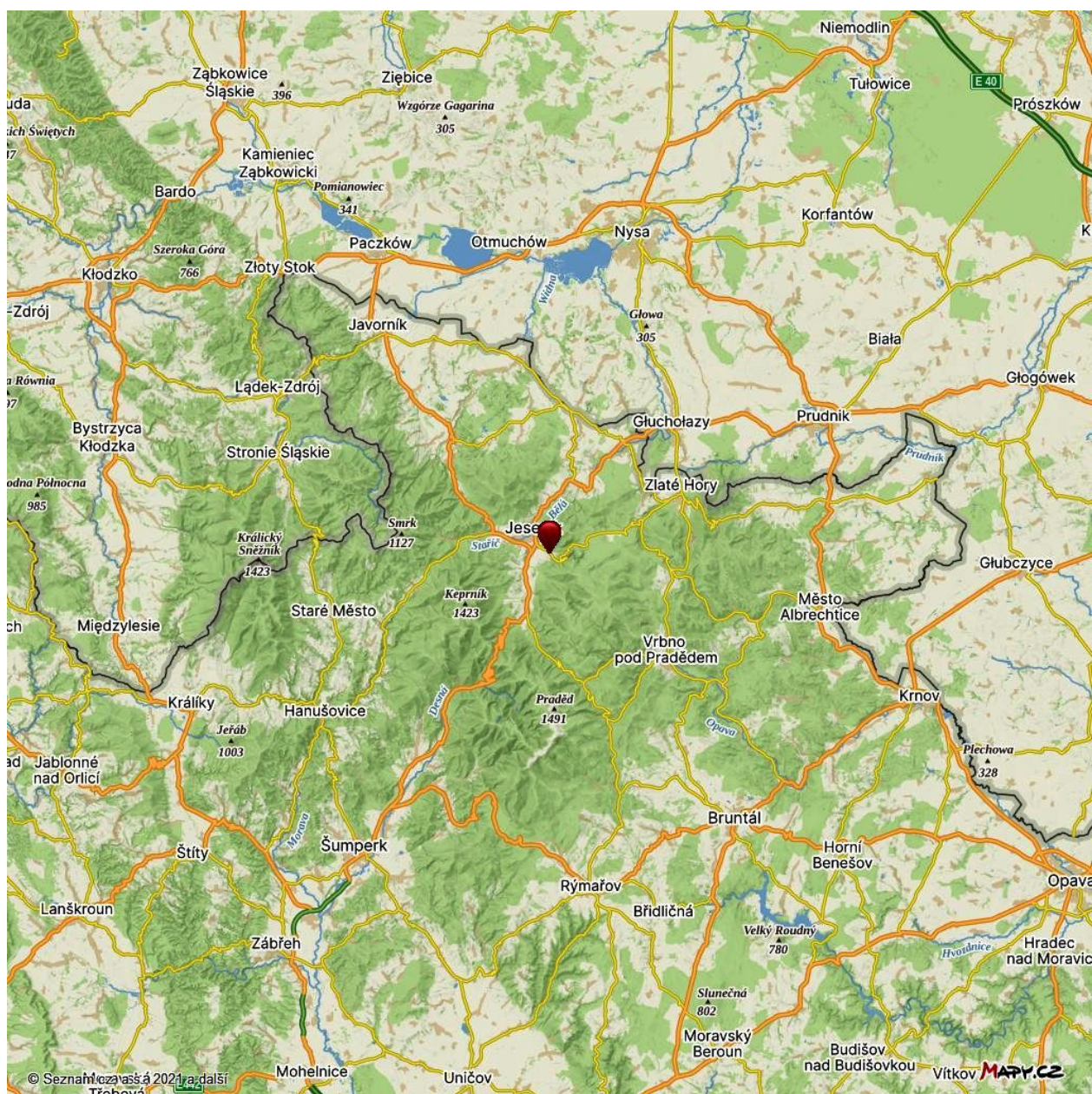
Pořadí k 10.05.2023 14:41

- o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

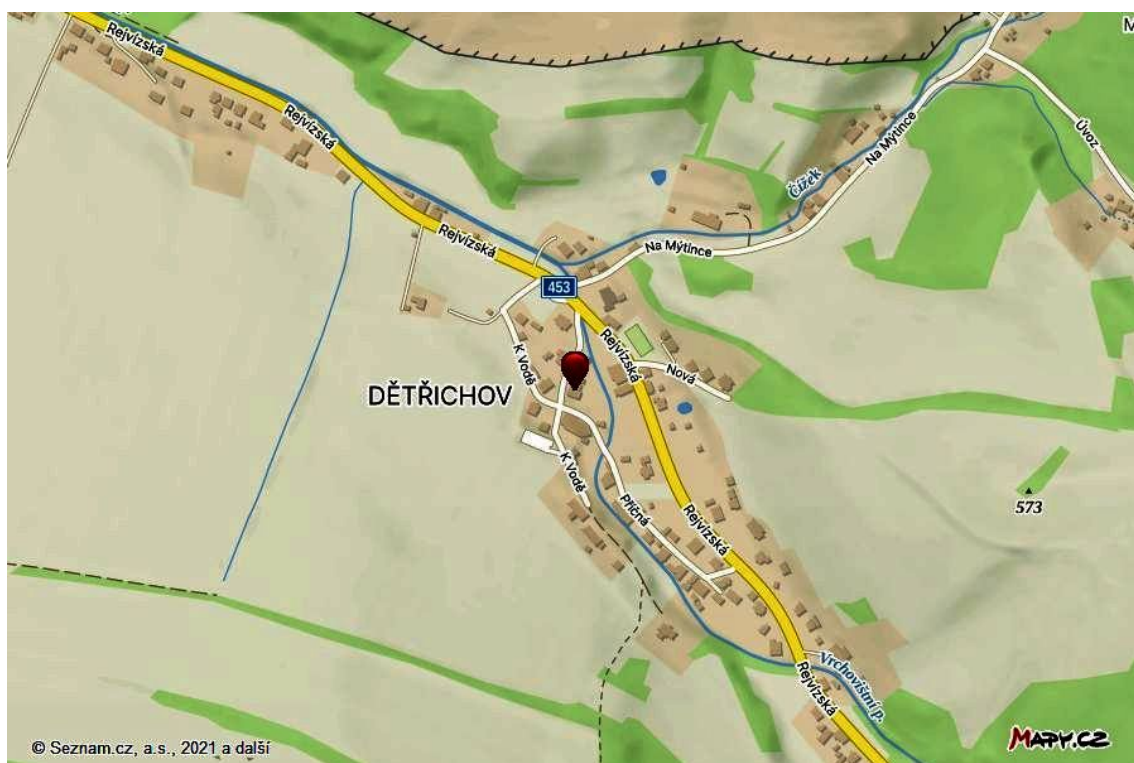
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

strana 3



mapa oblasti



mapa části obce



mapa lokality



oceňované nemovitosti - žlutě; veřejný přístup - modře









