

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1117-142/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parcelní číslo St. 52/2, evidovaná výměra 389 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba č.p. 199, k.ú. Jalubí, obec Jalubí, objekt k bydlení, pozemek parcelní číslo 3358/11, evidovaná výměra 603 m², druh pozemku zahrada, pozemek parcelní číslo 3461/3, evidovaná výměra 288 m², orná půda, vše zapsáno na listu vlastnictví číslo 1570 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, pro obec (592226) Jalubí, katastrální území (656593) Jalubí.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: JUDr. Petr Bohatý, IČ 8139859
Hlavní 15
66701 Vojkovice

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	3 300 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 34 včetně příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.8.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 13.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : Pozemku parcelní číslo St. 52/2, výměra 389 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba č.p. 199, k.ú. Jalubí, obec Jalubí, objekt k bydlení, pozemku parcelní číslo 3358/11, evidovaná výměra 603 m², druh pozemku zahrada, pozemku parcelní číslo 3461/3, evidovaná výměra 288 m², orná půda, vše zapsáno na listu vlastnictví číslo 1570 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé nemovitostí jako jednoho z podkladů k insolvenčnímu řízení.

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 12.8.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

CAP: povodňová mapa

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. § 1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Jalubí, k.ú. Jalubí
Adresa nemovité věci: Jalubí 199, 687 05 Jalubí

Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Kovařík, č. p. 199, 687 05 Jalubí, LV: 1570, podíl 1 / 1

Obec: Jalubí [592226]

Katastrální území: Jalubí [656593]

Číslo LV: 1570

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 12.8.2021. Vlastník, který má předmět ocenění v držení byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiéru objektu k bydlení vlastník umožnil a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Jalubí je obec Zlínského kraje, nacházející se na severovýchodním úpatí Chřibů v nadmořské výšce 229 metrů a 4 km severozápadně od Uherského Hradiště. I přes mírně členitý kotlinový terén se v centru rozprostírá náves uličního typu, kterou protéká Jalubský potok. V Jalubí se stále dodržují tradiční zvyky, jako např. krojované hody s právem, masopust, pochovávaní basy, a stavění a kácení májky. Největší památkou Jalubí je farní kostel sv. Jana Křtitele, postavený na kopci nad obcí roku 1763. V polích na severovýchodě obce stojí replika původního větrného mlýna. V místě OÚ, knihovna, MŠ, ZŠ 1.-5. třída, koupaliště, hřiště, tělocvična, KD, penziony, obchod, restaurace.

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:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

5460/26

Obec Jalubí, č. p. 135, 68705 Jalubí

Celkový popis nemovité věci

Objekt k bydlení č.p. 199 je tvořen I. NP a půdním prostorem a je dispozice 3+1. Do objektu je vstup z ulice, hlavním vchodem. Objekt je zděný, nepodsklepený, se sedlovou střechou s krytinou z eternitových tašek. Objekt je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech(pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihly kotovice), stropy jsou rovné, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, částečně opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda s vápennou omítkou, částečně poškozenou, opadávající, do ulice po rekonstrukci, zateplena bez finální úpravy. Vnitřní obklady v koupelně, kuchyni a na WC. Vstupní dveře jsou plastové, int. dřevěné, zčásti prosklené do plechových zárubní. Okna jsou plastová (do ulice) a dřevěná. Podlahy jsou s krytinou z pvc, dlažbou event. jsou podlahy dřevěné, prkenné. Objekt je vytápěn ÚT se stacionárním kotlem na plyn, příprava TUV v ele. boileru, rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace je provedena do koupelny a do kuchyně. V kuchyni menší kuchyňská linka s ele. sporákem a digestoří. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, veř. kanalizaci, plyn. Na obytnou část navazuje užitková část nemovitosti – garáž, sklad, sklípek. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: vedlejší stavby, drobné stavby na zahradě, IS, porosty na pozemcích, zpevněné plochy, oplocení. Objekt k bydlení je běžně udržován, po částečné rekonstrukci (koupelna, okna, fasáda do ulice), využíváný vlastníkem k bydlení.

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: Event. riziko při přívalových deštích - umístění objektu k bydlení pod svahem.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- Komentář: Věcné břemeno zřizování a provozování vedení.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt k bydlení užívá vlastník k bydlení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt k bydlení č.p. 199
2. Garáž
3. Vedlejší stavba se sklepním prostorem
4. Pozemky st. 52/2, 3358/11, 3461/3
5. Porosty na pozemcích

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Objekt k bydlení č.p. 199
- 1.2. Garáž

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Vedlejší stavba se sklepním prostorem

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky st. 52/2, 3358/11, 3461/3

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Objekt k bydlení č.p. 199

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Objekt k bydlení

Adresa předmětu ocenění: Jalubí 199
687 05 Jalubí

LV: 1570

Kraj: Zlínský

Okres: Uherské Hradiště

Obec: Jalubí

Katastrální území: Jalubí

Počet obyvatel: 1 827

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZCv = 1\,310,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 550,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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 obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,051}$$

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

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

1. Objekt k bydlení č.p. 199

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	110,00	2,50 m
110,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
-----	-------	--------------------------------------

NP 1. NP	2,8*110 =	308,00
Z půda/zastřešení	1,5*110 =	165,00
Obestavěný prostor - celkem:		473,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9600

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9600
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 657,53
Plná cena: 473,00 m ³ * 4 657,53 Kč/m ³	=	2 203 011,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 170 = 58,8 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 58,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,412
=	907 640,82 Kč
*	1,030
=	934 870,04 Kč

Objekt k bydlení č.p. 199 - zjištěná cena

= **934 870,04 Kč**

2. Garáž

Garáž s úložným prostorem navazující na objekt k bydlení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	40,00	2,50 m
	40,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,5*40 =	100,00
Z	půda/zastřešení	1,5*40 =	60,00

Obestavěný prostor - celkem:

160,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

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	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90

7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 827,69
Plná cena: 160,00 m ³ * 2 827,69 Kč/m ³	=	452 430,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 170 = 58,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 58,8 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 58,8 % / 100)	*	0,412
Nákladová cena stavby CS_N	=	186 401,32 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	191 993,36 Kč

Garáž - zjištěná cena = **191 993,36 Kč**

3. Vedlejší stavba se sklepním prostorem

Drobná zděná stavba se vstupem ze dvora, podsklepená, sklep s klenbovým stropem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
sklepní prostor	20,00	2,20 m
1. NP	30,00	2,50 m
50,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	sklepní prostor	2,2*20 =	44,00
NP	1. NP	2,5*30 =	75,00
Obestavěný prostor - celkem:			119,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
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):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 570,63
Plná cena: 119,00 m ³ * 2 570,63 Kč/m ³	=	305 904,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 170 = 58,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 58,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	=	126 032,85 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	129 813,84 Kč

Vedlejší stavba se sklepním prostorem - zjištěná cena	=	129 813,84 Kč
--	---	----------------------

4. Pozemky st. 52/2, 3358/11, 3461/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. 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	II	0,00

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

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

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	550,-	1,030		566,50	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 52/2	389	566,50	220 368,50
Stavební pozemek - celkem			389		220 368,50

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	3358/11	30850	603	9,67	40,00	13,54	8 164,62
orná půda	3461/3	30850	288	9,67	40,00	13,54	3 899,52
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			891 m ²				12 064,14

Pozemky st. 52/2, 3358/11, 3461/3 - zjištěná cena celkem = 232 432,64 Kč

5. Porosty na pozemcích

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	232 433,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 280,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	891,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	161 795,16
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	10 516,69

Porosty na pozemcích - zjištěná cena celkem = 10 516,69 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 199

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	110,00	2,50 m
110,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,8*110 =	308,00
Z	půda/zastřešení	1,5*110 =	165,00

Obestavěný prostor - celkem:

473,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9600

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9600
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 657,53
Plná cena: 473,00 m ³ * 4 657,53 Kč/m ³	=	2 203 011,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 170 = 58,8 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 58,8 \% / 100)$

* 0,412

Objekt k bydlení č.p. 199 - zjištěná cena

= **907 640,82 Kč**

1.2. Garáž

Garáž s úložným prostorem navazující na objekt k bydlení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	40,00	2,50 m
	40,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,5*40 =	100,00
Z	půda/zastřešení	1,5*40 =	60,00
Obestavěný prostor - celkem:			160,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00

Součet upravených objemových podílů	100,00
Koeficient vybavení K ₄ :	1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 827,69
Plná cena: 160,00 m ³ * 2 827,69 Kč/m ³	=	452 430,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 170 = 58,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 58,8 % / 100)	=	0,412

Garáž - zjištěná cena = **186 401,32 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba se sklepním prostorem

Drobná zděná stavba se vstupem ze dvora, podsklepená, sklep s klenbovým stropem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
sklepní prostor	20,00	2,20 m
1. NP	30,00	2,50 m
	50,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	sklepní prostor	2,2*20 =	44,00
NP	1. NP	2,5*30 =	75,00
Obestavěný prostor - celkem:			119,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
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):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 570,63
Plná cena: 119,00 m ³ * 2 570,63 Kč/m ³	=	305 904,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 170 = 58,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 58,8 % / 100) * 0,412

Vedlejší stavba se sklepním prostorem - zjištěná cena = **126 032,85 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky st. 52/2, 3358/11, 3461/3

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č. st. 52/2; součástí pozemku je stavba a pozemky p.č. 3358/11, p.č. 3461/3 . Pozemky se nacházejí v klidné části obce, jsou svažité (zahrada), oplocené. Pozemek p.č.st. 52/2 je zastavěn objektem k bydlení č.p. 199 a zemědělskou částí využívanou jako sklad, garáž. Nezastavěné části pozemků jsou využívány jako dvůr a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace, tvoří funkční celek a jsou oplocené. Možnost napojení na rozvod ele.energie, vody, plynu, kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1200,- Kč/m² do 2400,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 1800,- Kč/m² u p.č.st. 52/2 a 400,-Kč/m² u ostatních pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 52/2	389	1 800,00		700 200
zahradá	3358/11	603	400,00		241 200
orná půda	3461/3	288	400,00		115 200
Celková výměra pozemků		1 280	Hodnota pozemků celkem		1 056 600

4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt k bydlení č.p. 199

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	150,00 m ²
Obestavěný prostor:	633,00 m ³
Zastavěná plocha:	150,00 m ²
Plocha pozemku:	1 280,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Jankovice, okres Uherské Hradiště
Popis:	RD 3+1 v klidné obci Jankovice s celkovou plochou pozemku cca 900m ² . Dům je půdorysem ve tvaru L a je v dobrém stavu. Vhodný je k užívání i jako chalupa. Před 15-ti lety prošel dům částečnou rekonstrukcí, např. nová koupelna, fasáda, okna, vstupní dveře a nově dostavěna část domu, ve které je nyní obývací pokoj. Za obývacím pokojem je ještě zastřešený volný prostor, kde měl být další nový pokoj nebo může sloužit pouze jako venkovní kryté posezení. V přední části domu je kuchyň a dva průchozí pokoje. Velmi praktický je průjezd vraty přímo do dvora domu. Na dvoře stojí úžasná historická budova, je zde také vystavěna prostorná dílna, letní kuchyň s koupelnou a WC. Dům je vytápěn plynem a také kachlovými kamny. voda je zde obecní, ale na pozemku je rovněž vlastní kopaná studna, která se využívá na dvoře a v letní kuchyni. Výhodou polohy domu je klidné prostředí, krásná příroda a také lesy.
Pozemek:	900,00 m ²
Užitná plocha:	120,00 m ²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Po částečné rekonstrukci, srovnatelný stav a výměry.Cena k 4.9.2021
3 500 000 KčCelkový koeficient Kc
1,00Upravená cena
3 500 000 Kč**Název:** Rodinný dům**Lokalita:** Babice, okres Uherské Hradiště**Popis:** RD v obci s občanskou vybaveností a skvělou dostupností - Babice. Nemovitost sama je situována v krásné a klidné části této obce. Je určena ke kompletní rekonstrukci popř. demolici, kdy tak vznikne nádherné stavební místo. Dům má 3 pokoje, kuchyni, koupelnu, WC, dále je zde k dispozici užitková studna, hospodářské místnosti, půdní prostor, sklep (mimo dům) a garáž. Dům je od ulice oddělen zídka a poskytuje tak soukromí, zahrada je oplocená, jsou zde již vzrostlé ovocné stromy.**Pozemek:** 925,00 m²**Užitná plocha:** 87,00 m²**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Před rekonstrukcí.Cena k 9.6.2021
2 620 000 KčCelkový koeficient Kc
1,05Upravená cena
2 751 000 Kč**Název:** Rodinný dům**Lokalita:** Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště**Popis:** RD s výbornou dispozicí 4+1 s garáží a dvorem v Uherském Hradišti - části Sady. Dům je po částečné rekonstrukci - nová plastová okna, střecha - plechová krytina, zateplení a fasáda. Dům je napojen na veškeré IS - elektřinu 220/380V, obecní vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění je zajištěno křbovými kamny a gamatky. Dispozičně se nabízí vstupní chodba, dva průchozí pokoje, ložnice, dětský pokoj. Dále kuchyň s jídelnou se vstupem na dvůr, komora a koupelna se samostatným WC. K domu náleží menší hospodářská budova, skladovací prostory, studna a přístup ze zadní části ulice. Za domem se nachází dětské hřiště a mateřská škola. Jedná se o příjemné bydlení pro rodinu s výbornou dostupností do centra města.**Pozemek:** 346,00 m²**Užitná plocha:** 180,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramené ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Menší pozemek, RD v Uherském Hradišti.Cena k 3.5.2021
3 600 000 KčCelkový koeficient Kc
1,00Upravená cena
3 600 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 751 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 283 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 600 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	3 283 667 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 283 667 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Objekt k bydlení č.p. 199	934 870,- Kč
2. Garáž	191 993,40 Kč
3. Vedlejší stavba se sklepním prostorem	129 813,80 Kč
4. Pozemky st. 52/2, 3358/11, 3461/3	232 432,60 Kč
5. Porosty na pozemcích	10 516,70 Kč

Výsledná cena - celkem:**1 499 626,50 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****1 499 630,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřístadevadesátdevěttisícšestsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**1 499 630 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřístadevadesátdevěttisícšestsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Objekt k bydlení č.p. 199	907 640,80 Kč
1.2. Garáž	186 401,30 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	1 094 042,10 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba se sklepním prostorem	126 032,90 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky st. 52/2, 3358/11, 3461/3	1 056 600,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Objekt k bydlení č.p. 199	3 283 667,- Kč

Porovnávací hodnota	3 283 667 Kč
Věcná hodnota	2 276 675 Kč
z toho hodnota pozemku	1 056 600 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita
- + dostatečná výměra pozemků

Slabé stránky

- pozemky ve svahu
- k rekonstrukci některých prvků

Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

slovy: Třimilionytřístatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 3.300.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : Pozemku parcelní číslo St. 52/2, výměra 389 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba č.p. 199, k.ú. Jalubí, obec Jalubí, objekt k bydlení, pozemku parcelní číslo 3358/11, evidovaná výměra 603 m², druh pozemku zahrada, pozemku parcelní číslo 3461/3, evidovaná výměra 288 m², orná půda, vše zapsáno na listu vlastnictví číslo 1570 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště.

6.2. Odpověď

Tržní hodnota	3 300 000 Kč
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	slovy: Třimilionytřístatisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa oblasti, mapa obce.	1
Fotodokumentace	7

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1117-142/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 13.9.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

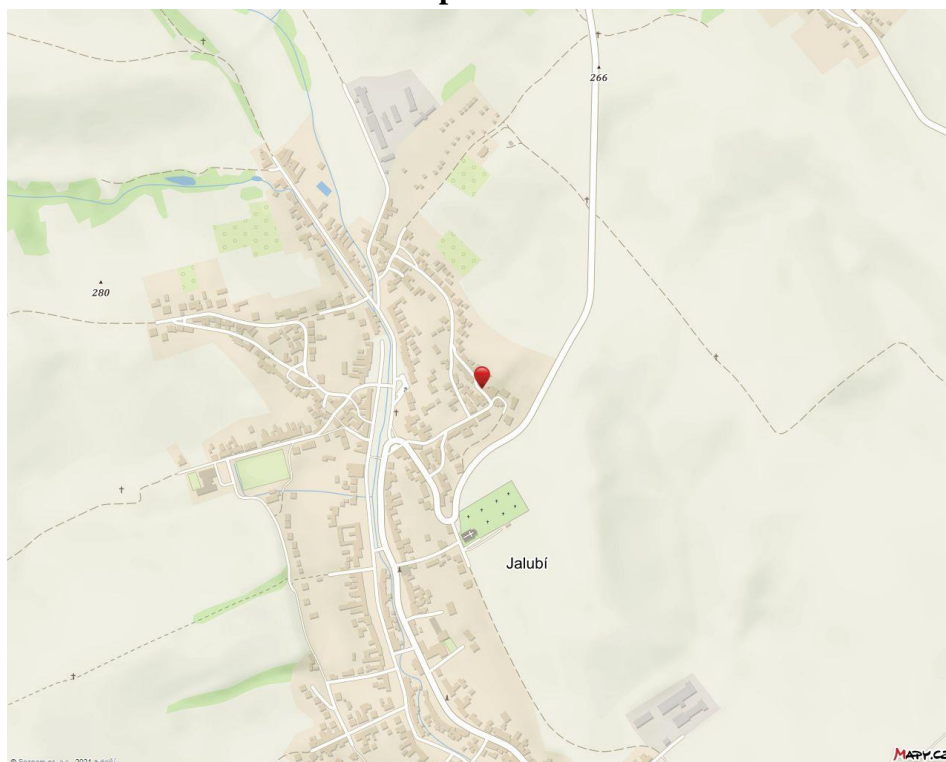
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa oblasti, mapa obce.	1
Fotodokumentace	7

Kopie katastrální mapy

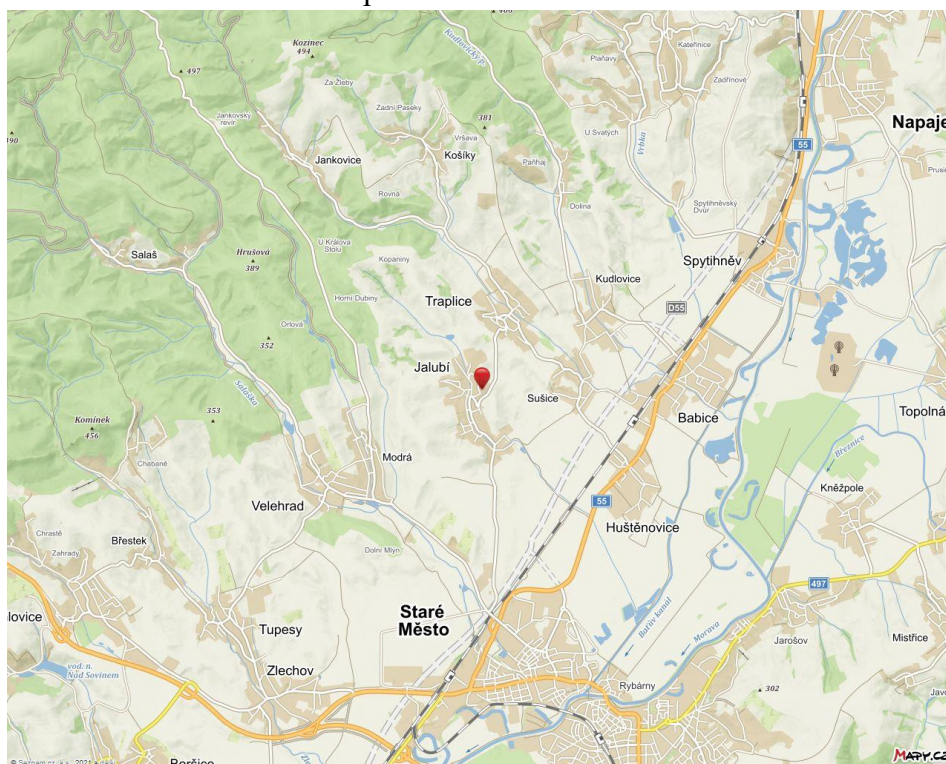


Pozemek p.č. 52/2 v k.ú. č. 656593

Mapa oblasti



Pozemek p.č. st. 52/2 v k.ú. č. 656593



Pozemek p.č. st. 52/2 v k.ú. č. 656593













