

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 3084/2021

Znalec: Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň
IČO 64385795

Obor, odvětví, specializace: základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel: ins. správce dlužníka: Josef Olšina
JUDr. Martin Aleš
Houškova 524/30
326 00 Plzeň

Číslo jednací: bez čísla jednacího

Předmět: nemovité věci: pozemek parc.č. 235 o výměře 1028m², zahrada, parc.č. 236 o výměře 642m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Věžky čp. 58**, způsob využití rod.dům, parc.č. 1137 o výměře 80m², zahrada, parc.č. 1138 o výměře 417m², orná půda, zapsáno na LV č. 414 a spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemky parc.č. 240 o výměře 103m², ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsán na LV č. 95, vše pro k.ú. Věžky, obec Věžky u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž

Číslo vyhotovení: 1/3

Datum zpracování: 27.04.2021

Počet stran: 35 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele
- 1.2. Účel znaleckého posudku
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat
- 4.2. Výsledky analýzy

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy
- 5.2. Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky
- 6.2. Odpověď
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh
- 7.2. Přílohy

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 8.1. Otisk znalecké pečeti
- 8.2. Datum a podpis

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek parc.č. 235 o výměře 1028m², zahrada, parc.č. 236 o výměře 642m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Věžky čp. 58, způsob využití rod.dům, parc.č. 1137 o výměře 80m², zahrada, parc.č. 1138 o výměře 417m², orná půda, zapsáno na LV č. 414 a spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemky parc.č. 240 o výměře 103m², ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsán na LV č. 95, vše pro k.ú. Věžky, obec Věžky u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro insolvenční řízení **KSBR 40 INS 23635 / 2020** vedená u **Krajského soudu v Brně**

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

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/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 414 pro k.ú. Věžky ze dne 31.03.2021
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 95 pro k.ú. Věžky ze dne 31.03.2021
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- částečná projektová dokumentace
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, byl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena dne 16.04.2021. 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.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 414 pro k.ú. Věžky ze dne 31.03.2021

Olšina Josef, č. p. 58, 76833 Věžky

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 414 pro k.ú. Věžky ze dne 31.03.2021

Fochr Vladimír, č. p. 28, 76833 Věžky 1/2

Olšina Josef, č. p. 58, 76833 Věžky 1/2

Adresa:	Věžky čp. 58
Název katastrálního území:	Věžky
Název obce:	Věžky
Název okresu:	Kroměříž
List vlastnictví:	LV č. 414 a LV č. 95

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 414 pro k.ú. Věžky ze dne 31.03.2021

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Olšina Josef

Zahájení exekuce - Olšina Josef

Změna číslování parcel

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 95 pro k.ú. Věžky ze dne 31.03.2021

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Olšina Josef

Zahájení exekuce - Olšina Josef

Změna číslování parcel

- určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

Poloha a charakteristika

Rodinný dům v zastavěné, okrajové, severní části obce Věžky, při místní zpevněné komunikaci (parc.č. 339, parc.č. 338 a parc.č. 226 ve vlastnictví obec Věžky), vstup a vjezd z jihovýchodní stany bez oplocení, druhý vjezd ze západní strany. Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se zástavbou převážně rodinnými domy. Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, svojí podélnou jihovýchodní obvodovou stěnou na hranici pozemku s chodníkem, svou štítovou a podélnou severovýchodní stěnou na hranici pozemku, vstup do přízemí rodinného domu z jihovýchodní strany z chodníku. Západně a jihozápadně od rodinného domu je zahrada, na které stojí tři menší zděné sklady.

Odkanalizování rodinného domu do veřejné kanalizace, voda ze studny, elektroinstalace zavedena, plyn v ulici.

Obec Věžky se nachází na území okresu Kroměříž a náleží pod Zlínský kraj. Příslušnou obcí s pověřeným obecním úřadem a s rozšířenou působností je město Kroměříž (v dojezdové vzdálenosti cca 8km). V obci Věžky je malá občanská a technická vybavenost (obecní úřad, veřejný vodovod, kanalizace a plynofikace, prodejna potravin, restaurace, kulturní a sportovní zařízení), doprava autobusová.

Popis a stav

Rodinný dům čp. 58, součást pozemku parc.č. 236

Rodinný dům je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a půdu.

Výčet místností:

místnost	plocha (m2)
chodba	8,65
pokoj	10,55
koupelna (nedokončená)	10,10
kuchyně	14,45
pokoj	18,20
pokoj	20,75
pokoj	16,65
kotelna	24,25
sklad	8,70
celkem	132,30

2 NP (patro)

místnost	plocha (m ²)
pokoj	12,61
WC	1,82
dílna	14,55
koupelna	9,60
chodba	25,00
pokoj	9,25
šatna	5,00
pokoj	8,14
pokoj + kk	41,80
celkem	127,77

Celkem v přízemí byt 4+1, kotelna, sklad, v patře byt 4+kk, zastavěná plocha 171m², podlahová plocha celkem 260,07m².

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	Betonové a kamenné
Svislé konstrukce	Zděné smíšené
Stropy	Klenbové, dřevěné a železobetonové
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Plechová
Klempířské konstrukce	Plechové
Vnitřní povrchy	Omítky
Vnější povrchy	Částečné zateplení, omítky
Vnější obklady	Nejsou
Vnitřní obklady	Běžné keramické (koupelna a WC v přízemí nedokončené)
Schody	Betonové
Dveře	Náplňové
Okna	Dřevěná
Podlahy	Ker.dlažba, PVC, koberec, beton
Vytápění	Ústřední teplovodní kotlem na tuhá paliva, doplňkově krbovými kamny
Elektroinstalace	Provedena (v přízemí v rekonstrukci, nedokočená)
Rozvod vody	Studená a teplá
Zdroj teplé vody	Bojler
Instalace plynu	Plyn na hranici
Kanalizace	Do veřejné kanalizace
Vybavení kuchyně	Kuchyňská linka v patře
Vnitřní vybavení	WC, umyvadla, vana, sprchový kout

Historie a stavebně technický stav:

Stáří rodinného domu dle sdělení od roku 1900, přibližně před třiceti roky byla provedena nástavba patra, v roce 2008 byla do nástavby patra provedena vestavba bytu, v podkroví nedokončená koupelna s nízkou výškou podhledu. Kolaudace dosud nebyla provedena, byt v přízemí je v částečné nedokončené rekonstrukci, neobydlený, byt v patře je užívaný k bydlení. Stavebně technický stav je hodnocen jako celkově horší.

Studna:

Původní kopaná studna hloubky 8m.

Vedlejší stavby:

Vlevo od rodinného domu, při levé hranici pozemku jsou situovány přízemní, zděné kůlny na tyto kůlny, při levé hranici pozemku navazuje přízemní, zděný bývalý chlév se sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Za rodinným domem, při pravé hranici pozemku je situován částečně podzemní, zděný sklep se sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Na sklep, při jeho horní hranici navazuje skleník. Vedlejší stavby jsou ve špatném stavu.

Venkovní úpravy:

Venkovní úpravy v běžném rozsahu - dožilé oplocení, zpevněná plocha, přípojky inženýrských sítí.

Pozemky

Ve funkčním celku:

parc.č. 235 o výměře 1028m², zahrada je pozemek zahrady západně od rodinného domu
parc.č. 236 o výměře 642m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je rodinný dům čp. 58 a vedlejší stavby, nezastavěná část pozemku je zahradou západně od rodinného domu

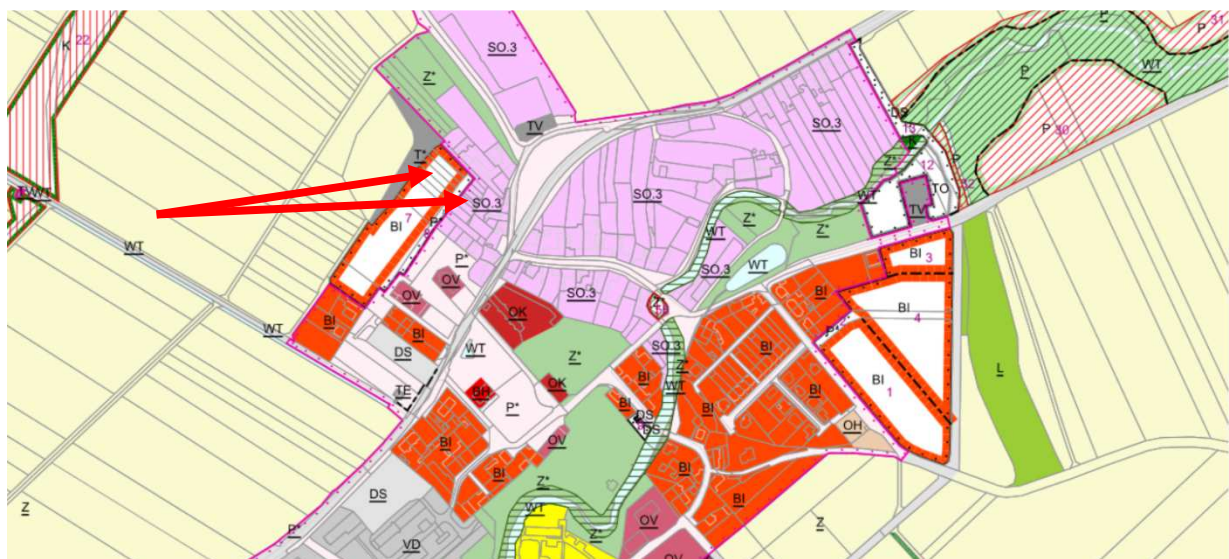
Spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 240 o výměře 103m², ostatní plocha, ostatní komunikace je pozemek zadní příjezdové nezpevněné cesty

Ostatní pozemky:

parc.č. 1137 o výměře 80m², zahrada je pozemek zahrady v okrajové, severovýchodní části obce, jedná se o úzký pruh pozemku, který je zaplacen a užíván sousedním vlastníkem. Pozemek parc.č. 1137 je v Územním plánu obce zahrnut do ploch SO3 - smíšených obytných vesnických

parc.č. 1138 o výměře 417m², orná půda je pozemek louky v okrajové, severovýchodní části obce, v Územním plánu obce je zahrnut do ploch BI - bydlení individuální v návrhu





4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

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 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.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena

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.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území	IV	1,01

vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně		
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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 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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,876}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,01
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, 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	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,911}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,102}$$

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	120 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 204,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP (přízemí):	133,00+38,00	=	171,00 m ²
2 NP (patro):	133,00+38,00	=	171,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP (přízemí):	171,00 m ²	2,60 m
2 NP (patro):	171,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1 NP (přízemí):	171,00*2,60	=	444,60 m ³
2 NP (patro):	133,00*2,60+38,00*2,50	=	440,80 m ³
zastřešení:	133,00*2,50/2	=	166,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 051,65 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	171,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	342,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 120 let:

$$s = 1 - 0,005 * 120 = \mathbf{0,400}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,650 = \mathbf{0,608}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,876**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,204,- \text{ Kč/m}^3 * 0,608 = 732,03 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,051,65 \text{ m}^3 * 732,03 \text{ Kč/m}^3 * 0,876 * 1,040 = 701\,354,44 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 701 354,44 Kč

Sklad

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 není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP (přízemí)	43,00	2,50 m
		43,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1 NP (přízemí)	43,00*2,50 =	107,50
Z	zastřešení	43,00*2,50/2 =	53,75
Obestavěný prostor - celkem:			161,25 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 pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	betonové, dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	náplňové	S	100
10. Okna	dřevěná	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	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	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	P	4,90	100	0,46	2,25
Součet upravených objemových podílů					88,65
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8865

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8865

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
		<hr/>
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 025,65
Plná cena: 161,25 m ³ * 2 025,65 Kč/m ³	=	326 636,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)	*	0,375
		<hr/>
Nákladová cena stavby CS_N	=	122 488,52 Kč
Koeficient pp	*	0,911
		<hr/>
Cena stavby CS	=	111 587,04 Kč
		<hr/>
Sklad - zjištěná cena	=	111 587,04 Kč

Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP (přízemí)	17,00	2,50 m
	17,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1 NP (přízemí)	17,00*2,50 =	42,50
Z	zastřešení	17,00*0,50/2 =	4,25
	Obestavěný prostor - celkem:		46,75 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 pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	betonové, dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	asfaltové	S	100

6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	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. 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	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,10
Koeficient vybavení K_4 :					0,7410

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7410
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 693,19
Plná cena: 46,75 m ³ * 1 693,19 Kč/m ³	=	79 156,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)	*	0,375
Nákladová cena stavby CS_N	=	29 683,74 Kč
Koeficient pp	*	0,911
Cena stavby CS	=	27 041,89 Kč
Sklad - zjištěná cena	=	27 041,89 Kč

Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví: 1.nadz. podlaží
 nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc není součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP (přízemí)	12,00	2,50 m
12,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1 NP (přízemí)	12,00*2,50 =	30,00
Z	zastřešení	12,00*0,50/2 =	3,00
Obestavěný prostor - celkem:			33,00 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 pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	betonové, dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	N	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	N	7,30	100	1,54	11,24
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,04

Koeficient vybavení K_4 : **0,8104**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8104
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 851,76
Plná cena: 33,00 m ³ * 1 851,76 Kč/m ³	=	61 108,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)

	*	0,375
Nákladová cena stavby CS_N	=	22 915,53 Kč

Koeficient pp	*	0,911
Cena stavby CS	=	20 876,05 Kč

Sklad - zjištěná cena	=	20 876,05 Kč
------------------------------	---	---------------------

Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 8,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
-------------------------	-----------------------	---	------------

další hloubka:	3,00 m * 3 810,- Kč/m	+	11 430,- Kč
----------------	-----------------------	---	-------------

Základní cena celkem	=	21 180,- Kč
-----------------------------	---	--------------------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
--	---	--------

Upravená cena studny	=	43 241,09 Kč
-----------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 120 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)

	*	0,167
	=	7 221,26Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks + 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem	=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	2,5520
	=	22 008,45 Kč
opotřebení čerpadel 83,3 %	*	0,167
	=	3 675,41 Kč

Upravená cena čerpadel	+	3 675,41 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	10 896,67 Kč
Koeficient pp	*	1,102
Cena stavby CS	=	12 008,13 Kč
Studna - zjištěná cena	=	12 008,13 Kč

Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,040 = 1,102$$

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	289,-	1,102		318,48
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	289,-	1,102	0,300	95,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	235	1 028	318,48	327 397,44
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	236	642	318,48	204 464,16

§ 9 odst. 4 a) zahrada	1137	80	95,54	7 643,20
Stavební pozemky - celkem		1 750		539 504,80

Zemědělský pozemek oceněný 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]
orná půda	1138	31010	417	16,52	40,00	23,13	9 645,21
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			417 m ²				9 645,21

Pozemky - zjištěná cena celkem = 549 150,01 Kč

Pozemek

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,231}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství § 4 odst. 3	289,-	0,231 1,000	66,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	240	103	66,76	6 876,28
Ostatní stavební pozemek - celkem			103		6 876,28
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					= 6 876,28 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Pozemek - zjištěná cena celkem

= 3 438,14 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	701 354,40 Kč
2. Sklad	111 587,- Kč
3. Sklad	27 041,90 Kč
4. Sklad	20 876,- Kč
5. Studna	12 008,10 Kč
6. Pozemky	549 150,- Kč
7. Pozemek	3 438,10 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 425 455,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 425 460,- Kč

slovy: Jedemmiliončtyřístadvacetpěttisícčtyřistašedesát Kč

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2 a vyhlášky č. 503/2020 Sb.
obvyklá cena

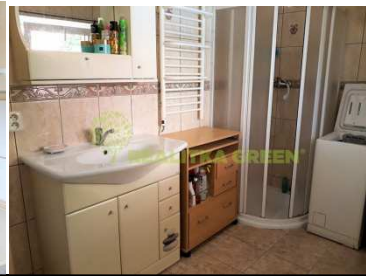
Analýza trhu

V daném případě ocenění residenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky. V obci Věžky není ke dni ocenění na realitním trhu nabízen žádný rodinný dům, v blízkém okolí je pak nabízeno přibližně deset rodinných domů v cenové relaci od 990.000,- Kč za rodinný dům v původním stavu v obci Zdounky. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí.

Porovnávací metoda

parc.č. 235 o výměře 1028m², zahrada a parc.č. 236 o výměře 642m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Věžky čp. 58 a spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na parc.č. 240 o výměře 103m²

lokality	cena	druh ceny
1) Vlčí Doly, okr. Kroměříž	1 690 000,- Kč	realizovaná cena, prodej 11/2019
prodej rodinného domu s velkou, krásnou a udržovanou zahradou Celková plocha je 3286 m ² . Dům prošel rekonstrukcí a to konkrétně kompletním zateplením a podřezáním proti vlhkosti. Rekonstrukcí prošla i střecha, proběhla výměna oken a vstupních dveří. Dispozičně je dům řešen jako 3+1 s obytnou plochou 78 m ² , s možností rozšíření do horního patra. Vnitřní rekonstrukcí prošla kuchyně i koupelna a ve všech místnostech jsou udělány nové podlahy. Topení plynové (vačky) + lokální vytápění krbovými kamny v obývacím pokoji. K domu náleží stodola z pálených cihel, která lze využít jako garážové stání. Na krásné, udržované zahradě o výměře 2700 m ² se nachází studna (v současnosti neužívaná), podzemní sklep a spousta ovocných stromů. Zastavěná plocha 170m ² , pozemek celkem 3286m ² .		
Hodnocení: podobná lokalita, podobný stav, větší pozemek, podobná velikost, lepší vybavení, starší datum prodeje		



2) Počenice, okr. Kroměříž

1 750 000- Kč

realizovaná cena, prodej 12/2019

prodeji rodinný dům se dvěma byty, uzavřeným dvorem s garáží, hospodářskou budovou a velkou zahradou. Průjezdem projdeme do dvora, z něhož jsou vstupy do dvou samostatných bytů a na půdu. V hlavní části budovy je již částečně rekonstruovaný byt 3+1 o velikosti 100 m² s pokoji situovanými do ulice. Kuchyně a koupelna s WC je do dvora. Ve dvorní přístavbě je před rekonstrukcí byt 2+1 s plochou 46 m². Stejně tak je možno přebudovat na bytovou jednotku patrovou hospodářskou budovu uzavírající dvůr. V přízemí lze mít kuchyni, koupelnu, WC a kotelnu a v patře jsou tři stejně velké místnosti o ploše 25 m². Z průjezdu je také vstup do kotelny s plynovým kotlem a schodištěm na půdu. Veškeré inženýrské sítě jsou napojeny. Za hospodářskou budovou je oplocená zahrada o celkové ploše 884 m², která bezprostředně navazuje za polní cestu. Zastavěná plocha 155m², pozemek celkem 1433m².

Hodnocení: podobná lokalita, lepší stav, podobný pozemek, podobná velikost, lepší vybavení, starší datum prodeje



3) Morkovice, okr. Kroměříž

1 872 000- Kč

realizovaná cena, prodej 02/2020

3 byty a stavební pozemek !!! Bytový dům - v přízemí 3+1 ,v 1.NP 2+1 po rekonstrukci a 1+1 k rekonstrukci. Podsklepený,průjezd,dvůr,garáž,zahrada s vlastním příjezdem - vhodná jako stavební pozemek. Zastavěná plocha 200m², pozemek celkem 903m².

Hodnocení: lepší lokalita, podobný stav, podobný pozemek, podobná velikost, horší vybavení



4) Bařice, okr. Kroměříž

1 500 000- Kč

realizovaná cena, prodej 07/2020

dvougenerační rodinný dům, částečně jednopatrový koncový dům v okrajové zástavbě, částečně podsklepený. Dům je funkčně rozdělena na dvě bytové jednotky se samostatnými vstupy. První byt se sestává v přízemí z průjezdu (využitelného jako garáž), zádveří s halou, dvou pokojů, kuchyně, koupelny s vanou, WC, šatny, spíže a kotelny; v patře: jeden pokoj. Druhý byt je tvořen: 6 pokoji, 2 kuchyněmi, koupelnou, WC a 2 půdami. Druhý byt je v současné době užíván nájemci na základě nájemní smlouvy. V domě jsou plastová okna (vyjma jednoho), plynové vytápění, obecní vodovod i vlastní studna. Na pozemku se nachází hospodářská budova s chlévy a dílnou a stodola. Zastavěná plocha 150m², pozemek celkem 2394m².

Hodnocení: podobná lokalita, lepší stav, větší pozemek, podobná velikost, podobné vybavení



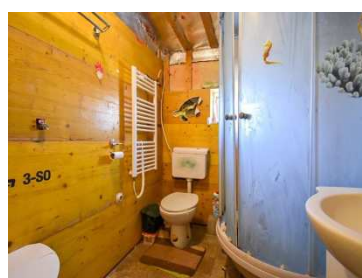
5) Medlov, okr. Kroměříž

1 650 000- Kč

realizovaná cena, prodej 01/2021

rodinný dům, který je možné využít jako dvougenerační bydlení v obci Medlov. Celý dům prochází postupnou rekonstrukcí a úpravami. K domu náleží dvorek se studnou a hospodářské místnosti vhodné pro chov drobného zvířectva, úschovu nářadí a uskladnění např. dřeva. Na dvůr dále navazuje prostorná zahrada, kde je v zadní části postavena zděná, podsklepená chata s krbem a posezením. První patro chaty je možné využít k přespání a odsud je i hezký výhled z balkónu do zahrady a okolí. K chatě přiléhá prostorná terasa. Rodinný dům má dvě bytové jednotky o velikosti 1+1, 2+1. V přízemí domu je samostatná jednotka 1+1 a místnost, která je zamýšlená jako prostorná koupelna s možností vybudování sauny. Na druhém nadzemním podlaží se nachází samostatný byt nyní 2+1 s možností dobudování dalšího pokoje a je zde umístěna koupelna se sprchovým koutem. Na domě jsou instalována nová plastová okna zn.Rehau, která jsou připravena na instalaci venkovních elektrických žaluzií. V domě je nové ústřední topení, zateplené stropy, nové rozvody vody, nově rozvedena elektřina v mědi. Bytová jednotka 2+1 má v pokojích nové omítky a nové podlahy jsou instalovány v kuchyni a dětském pokoji. Ohřev teplé vody zajišťuje nový zásobník na teplou vodu s elektrickým ohřevem. Do domu se vchází průjezdem, který může sloužit k uschování automobilu. Zastavěná plocha 173m², pozemek celkem 1273m².

Hodnocení: podobná lokalita, podobný stav, podobný pozemek, menší velikost, podobné vybavení



6) Nezamyslice, okr. Prostějov

1 850 000- Kč

realizovaná cena, prodej 07/2020

rodinný dům byl postaven v 50-tých letech a v roce 2006 byla provedena jeho přístavba a nástavba. RD je napojen na všechny inženýrské sítě nacházející se v obci. Dispozice RD – přízemí: chodba s dřevěným schodištěm, kuchyň, pokoj, hala, 2 sklady, koupelna, 4 sklepy. V prvním patře: kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, pokoj, chodba, koupelna, WC, ložnice a vstup na terasu. Vytápění je ústřední teplovodní s plynovým kotlem. Ohřev TUV v el. boileru. Příslušenství k domu: oplocená zahrada s ovocným sadem, zděný zahradní domek, malý kurník, zahradní vodovod a zahradní bouda. Zastavěná plocha 157m², pozemek celkem 1453m².

Hodnocení: lepší lokalita, podobný stav, větší pozemek, menší velikost, podobné vybavení



Použité koeficienty:



- K1 - koeficient polohy, lokality
- K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav
- K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar
- K4 – koeficient velikosti objektů
- K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace
- K6 – koeficient zdroje
- K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce


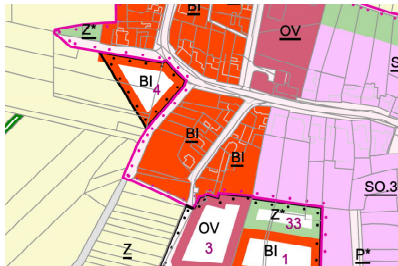

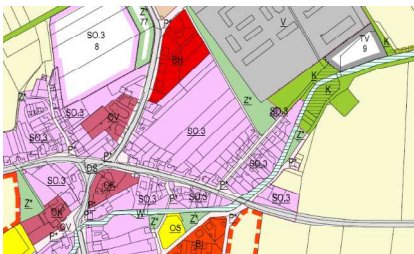


hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. RD Vlčí Doly, okr. Kroměříž	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,10	1 690 000	1 505 790
2. RD Počernice, okr. Kroměříž	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,10	1 750 000	1 559 250
3. RD Morkovice, okr. Kroměříž	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 872 000	1 778 400
4. RD Bařice, okr. Kroměříž	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1 500 000	1 215 000
5. RD Medlov, okr. Kroměříž	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1 650 000	1 815 000
6. RD Nezamyslice, okr. Prostějov	0,95	1,00	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	1 850 000	1 836 588
minimum									1 215 000
maximum									1 836 588
median									1 668 825
průměr									1 618 338
jednotková cena (median)									1 668 825
jednotka (ks)									1
porovnávací hodnota									1 668 825

Porovnávací metoda

ostatní pozemky

lokality	cena	druh ceny
1) Prasklice, okr. Kroměříž Pozemky o celkové ploše 734m ² , v územním plánu bydlení v návrhu <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">   </div>	41,- Kč/m²	realizovaná cena, prodej 12/2018
2) Dřínov, okr. Kroměříž Pozemek o ploše 276m ² , v územním plánu bydlení	50,- Kč/m²	realizovaná cena, prodej 05/2019

		<p>3) Zlobice, okr. Kroměříž 50,- Kč/m2 realizovaná cena, prodej 10/2019 Pozemek o ploše 215m2, v územním plánu plochy smíšené obytné</p>
		<p>4) Věžky, okr. Kroměříž 50,- Kč/m2 realizovaná cena, prodej 09/2020 Pozemek o ploše 132m2, v územním plánu plochy smíšené obytné</p>
		<p>5) Tetětice, okr. Kroměříž 50,- Kč/m2 realizovaná cena, prodej 02/2020 Pozemek o ploše 459m2, v územním plánu plochy bydlení</p>

hodnocení vzorků

č.nem.	Kč/m2
1. pozemky Prasklice, okr. Kroměříž	41
2. pozemek Dřínov, okr. Kroměříž	50
3. pozemek Zlobice, okr. Kroměříž	50
4. pozemek Věžky, okr. Kroměříž	50
5. pozemek Tetětice, okr. Kroměříž	50
minimum	41
maximum	50
median	50
průměr	48
jednotková cena (median)	50
užitná plocha m2	497
porovnávací hodnota celek	24 850

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena celkem činí 1.425.460,- Kč. Porovnávací hodnota celkem činí 1.693.680,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je median ve výši celkem 1.693.680,- Kč.

popis	Cena
parc.č. 235, parc.č. 236, rodinný dům čp. 58	1 667 420,- Kč
spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na parc.č. 240 (50,- Kč/m ²)	2 580,- Kč
parc.č. 1137 a parc.č. 1138 (50,- Kč/m ²)	24 850,- 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

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

6.2. Odpověď

Obvyklá cena je určena:

ve výši: 1 694 850,- Kč

slovy: jedenmilionšestsetdevadesátčtyři tisíc osmsetpadesát Kč

rozdělení ceny:

parc.č. 235, parc.č. 236, rodinný dům čp. 58	1 667 420,- Kč
spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na parc.č. 240 (50,- Kč/m ²)	2 580,- Kč
parc.č. 1137 a parc.č. 1138 (50,- Kč/m ²)	24 850,- Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

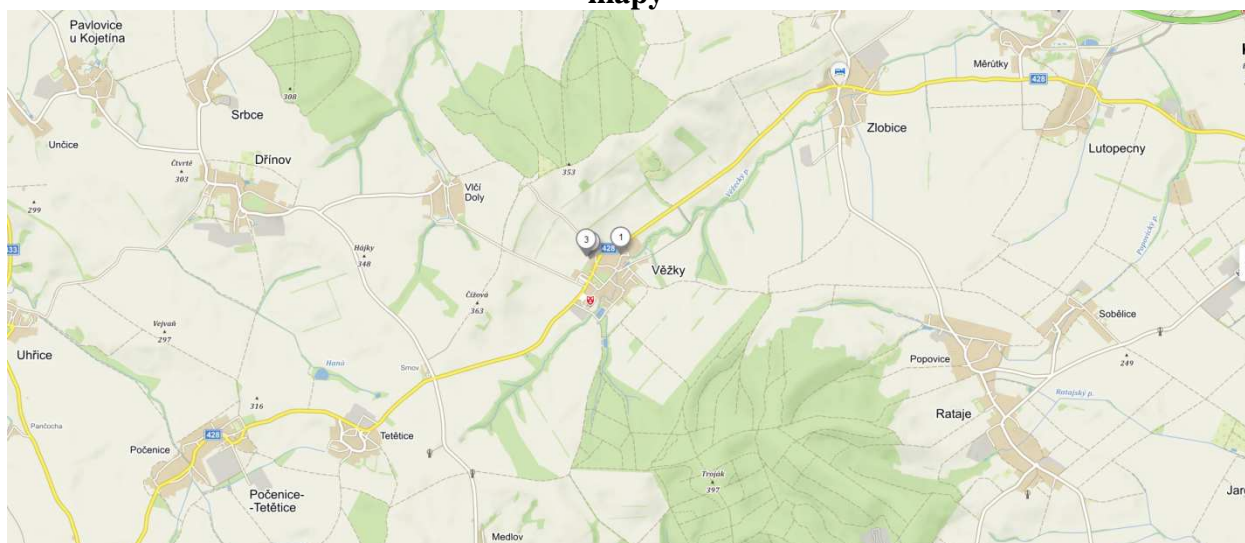
7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

7.2. Přílohy

mapy



LV 414, k.ú. Věžky



LV 95, k.ú. Věžky



fotodokumentace

přízemí

vstup, chodba



kuchyně



pokoj



pokoj



nedokončené sociální zařízení



kotelna, sklad



patro

schodiště, chodba



pokoj + kk



pokoj



pokoj



pokoj



WC



koupelna



žebřík na půdu



půda



sociální zařízení na půdě



vedlejší stavby



horní příjezdová cesta



pohled jižní



pohled západní



pohled severovýchodní



pohled východní



pohled jihovýchodní



pozemky parc.č. 1137 a parc.č. 1138





Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3084/2021 znaleckého deníku.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Plzni dne 27.04. 2021