

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2803-5/14/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**O ceně pozemků p.č. 210 a 211, rodinného domu č.p. 109 na pozemku p.č. 210 v části obce Březová, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 7 pro kat. území Březová u Zlína, obec Březová.**

**Znalec:** Ing. Miroslav Kopáček  
Jabloňová 814  
537 01 Chrudim IV  
telefon: 608 048 653  
e-mail: kopacekmir@gmail.com

**Zadavatel:** ODOAKER a.s. Pardubice  
Pernerova 441  
530 02 Pardubice  
IČ: 26147645

**Počet stran:** 14 stran textu a 6 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 23.2.2024

**Vyhotoveno:** V Chrudimi 23.2.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek k určení obvyklé (tržní) ceny celého RD čp.109 v Březové, pro účely dobrovolné dražby.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny nemovitosti dle cenového předpisu a stanovení tržní ceny nemovitosti (dobrovolná dražba).

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 31.1.2023 za přítomnosti objednatele odhadu (pouze vnější).

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

*Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.*

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, LV č. 7 - k.ú. Březová u Zlína, vyhotovený dne 16.2.2024
- snímek katastr. mapy (nahlížení do KN)
- výpis údajů z KN - nahlížení do KN, ze dne 2.2.2024
- znalecký posudek č. 16775-1417/2022 : určení obvyklé ceny pro exekuční řízení, ze dne 8.7.2022, vyhotovený XP Servis s.r.o., Mánesova 1374, Praha
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku - spoluvlastníkem nemovitosti

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Na LV bylo uvedeno zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (pro OSSZ) a exekutorské zástavní právo (bude vypořádáno spoluvlastníkem). tyto věcná práva již byla vypořádána a zrušena, nové současné LV je bez jakéhokoliv omezení. Ocenění je provedeno pro předmět ocenění jako volný, neobsazený, nepronajatý.

Znalci nebyl umožněn vstup do objektu, znalecký posudek je vypracován na základě vnější obhlídky a všech dostupných dokumentů (starší znalecký posudek).

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě 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 nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

### **Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 1.1.2024, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při zpracování dat**

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 434/2023 Sb.

Protože nebyl znalci umožněn vstup do nemovitosti, je tato cena zjištěná v rámci dostupných informací a zaměření zjednodušena. S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků a ke stanovení cen kromě vlastního ohledání je použitý i znalecký posudek pro exekuci z r. 2022.

Touto metodou je tedy oceněna pouze stavba hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby (garáže, kůlny, studny, trvalé porosty), neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní.

2. Ocenění **věcnou hodnotou (časovou cenou)** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 434/2023 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.

3. Ocenění **výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti. *(V tomto případě neprováděno.)*

4. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

5. **Odhad tržní ceny metodou váženého průměru** - vážený aritmetický průměr z hodnoty výnosové a ceny časové. Při převažující ceně časové se klade větší váha na hodnotu výnosovou.

*(V tomto případě neprováděno.)*

6. **Závěrečný odborný odhad tržní ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Na závěr uvádím, že úroveň obvyklých (dle současné terminologie tržních) cen nemovitostí je průměrem z dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, svých vlastností aj. Nejlepším způsobem je stanovení obvyklé ceny na základě porovnání s už uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí a to v daném čase a daném místě tj. porovnávací metodou.

***Vlastní tržní cena se tvoří na trhu až s uskutečněným prodejem. Před tímto prodejem, resp. koupí není známa její přesná výše. Z těchto důvodů a z povahy obvyklé/tržní ceny plyne, že obvyklou cenu nelze dopředu úplně přesně a jednoznačně vypočítat ani stanovit, nýbrž vždy pouze více nebo méně přesněji odhadnout. V případě stanovení tržní ceny se tedy vždy jedná jen o odborný odhad, nikoliv o přesnou částku.***

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: dům, pozemky, příslušenství  
Adresa předmětu ocenění: Březová čp.109  
763 15 Březová  
LV: 7  
Kraj: Zlínský  
Okres: Zlín  
Obec: Březová  
Katastrální území: Březová u Zlína  
Počet obyvatel: 515

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 541,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - 515 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Obec u Slušovic	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším	IV	1,01

vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - cac 8 km od Zlína		
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - IS v obci veškeré	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Pouze autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - V obci pouze restaurace, sportovní zařízení, mateřská školka, obchod potravin aj.	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 368,00\ \text{Kč/m}^2$

### Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 7 pro kat.území Březová u Zlína:

BV projekt 1 družstvo, Pernerova 441, Pardubice (IC 27525741) - 1/2

Holík Zdeněk (860530/4543), Březová 109 - 1/2

### Dokumentace a skutečnost

Jedná se o přízemní, částečně podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím a půdou pod sedlovou střechou. Samostatně stojící rodinný dům se nachází v zastavěné, okrajové části obce Březová, na adrese: Březová čp.109, PSČ 76315, okr. Zlín. Parkování je možné na vlastním pozemku a garáži v domě. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 200 - ostatní plocha- ostatní komunikace, který je ve vlastnictví Obce Březová. Dle informací ČSÚ v obci Březová je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Samostatná katastrální obec Březová leží 6,5 km severozápadně od města Vizovic v nadmořské výšce 348 m. Je rozložena na pozvolném svažitém terénu pod jižními výběžky Hostýnských vrchů a severními svážnicemi Vizovické vrchoviny, těsně v údolí pod přehradní nádrží Slušovice. Současné okolí je převážně zemědělského charakteru, uzpůsobené pro pastevní chov skotu. V obci existují různé spolky, z nichž nejaktivnější jsou TJ Sokol a Sbor dobrovolných hasičů.

Dům je postaven v jižní části obce, u místní účelové asfaltové komunikace, která končí u posledních rodinných domů. V obci je pouze omezená občanská vybavenost (obecní úřad, restaur.zařízení, prodejna potravin, mateřská škola, sportovní zařízení - hřiště, aj.)

### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zděný dům se sedlovým/valbovým krovem. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů z r.1963. V průběhu své celkové životnosti objekt neprocházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností, dle zjištění pouze v podkroví proběhla výměna podlah. . Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu s minimálně prováděnou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav). Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Dispozičně je dům velikosti 4+2. V domě se nachází předsín o výměře 4,51 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 4,50 m<sup>2</sup>, ložnice o výměře 11,22 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 22,57 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 14,83 m<sup>2</sup>, spíž o výměře 1,10 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 6,00 m<sup>2</sup>, šatna o výměře 6,77 m<sup>2</sup>, schodiště o výměře 9,89 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 9,85 m<sup>2</sup>, spíž o výměře 3,96 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 16,40 m<sup>2</sup>, šatna o výměře 10,40 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 5,20 m<sup>2</sup>, ložnice o výměře 13,05 m<sup>2</sup>, půda o výměře 64,00 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 19,85 m<sup>2</sup>, garáž o výměře 26,79 m<sup>2</sup>.

Podlahová plocha činí 140,25 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 250,89 m<sup>2</sup>.

### 3.3. Obsah

1. Dům č.p.109
2. Pozemky

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
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 - spoluvlastnické podíly budou vypořádány	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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,868}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,894}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,082}$$

### 1. Dům č.p.109

Základy domu jsou betonové izolované, objekt je cihlové konstrukce, stěny mají tloušťku 45 cm, stropy jsou železobetonové monolitické. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem (zateplení pláště není provedeno). Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná špaletová bez žaluzií, na schodišti jsou luxfery. Orientace obytných prostor je na severovýchod a severozápad. Koupelny disponují klasickou vanou a WC je vybaveno klasickou toaletou. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyních je instalována kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, vlýsky, koberce, kuchyně má na podlaze lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je položeno lino. Ostatní místnosti mají na podlaze cementový potěr.

V domě je zavedena elektrina o napětí 230V a 400V, objekt je připojen na vodovodní řad, zemní plyn je zaveden, odpady jsou svedeny do obecní kanalizace. Řešení vytápění v domě: domovní kotelna, kotel na tuhá paliva a topná tělesa tvoří článkové radiátory. Ohřev vody zajišťuje plynový bojler.

Objekt z r. 1963 má zastaralé stěny, střechu s krytinou, okna, podlahy, vybavení, instalační rozvody. Rodinný dům je v původním stavu, vykazoval známky mírně zanedbané údržby, jeho stav je hodnocen jako stav před rekonstrukcí.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 008,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	56,00 m <sup>2</sup>
1.NP:	9,0*9,80+3,0*7,40	= 110,40 m <sup>2</sup>
Podkroví:	9,0*9,8	= 88,20 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	56,00 m <sup>2</sup>	2,50 m
1.NP:	110,40 m <sup>2</sup>	2,60 m
Podkroví:	88,20 m <sup>2</sup>	2,50 m

## Obestavěný prostor

1.PP:	$(56,0) \cdot (2,50)$	=	140,00 m <sup>3</sup>
1.NP:	$(9,0 \cdot 9,80 + 3,0 \cdot 7,40) \cdot (2,60)$	=	287,04 m <sup>3</sup>
Podkroví:	$(9,0 \cdot 9,8) \cdot (1,0 + 1,60/2)$	=	158,76 m <sup>3</sup>
Zatřešení:	$(9,00 \cdot 9,80) \cdot (1,5/2) + (3,00 \cdot 7,40) \cdot (0,5/2)$	=	71,70 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>657,50 m<sup>3</sup></u>

## Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	110,40 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	254,60 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,31

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, 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 <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium 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 pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,600 = \mathbf{0,566}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,030}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \cdot I_V = 3\,008,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,566 = 1\,702,53 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 657,50 \text{ m}^3 \cdot 1\,702,53 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,050 \cdot 1,030 = 1\,210\,645,67 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 210 645,67 Kč**

## 2. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,050}$  Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,030}$



## Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,030 = 1,082$$

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 368,-	1,082		1 480,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	210	123	1 480,18	182 062,14
§ 4 odst. 1	Zahrada	211	795	1 480,18	1 176 743,10
Stavební pozemky – celkem			918		<b>1 358 805,24</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 1 358 805,24 Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace výsledných zjištěných cen (dle vyhl.)

1. Dům č.p.109	1 210 646,- Kč
2. Pozemky	1 358 805,- Kč
Výsledná zjištěná cena - celkem:	2 569 451,- Kč

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 569 450,- Kč**

slovy: Dvamilionypětsetšedesátdevěttisícčtyřistapadesát Kč

## 5. Stanovisko k tržní ceně

Cena tržní /obvyklá/ je vztažena ke srovnávací hodnotě, srovnávací hodnota byla určena dle údajů realitních kanceláří, vlastní zkušenosti při realizaci prodejů nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném místě a čase. Uvažují se náklady na nutné opravy a údržbu.

Ceny porovnávacích nemovitostí z realitní inzerce jsou sníženy o 10-20 %, vzhledem k tomu, že skutečné prodejní jsou v praxi obvykle nižší než ceny inzerované (snižování cen, prodej včetně vybavení a zařízení, provize RK).

Cena věcná (zjištěná dle vyhl. bez koef. prodejnosti) a stanovení výnosové ceny z pronájmu ploch domu není tržní cena objektivní. Z těchto důvodů se uvažuje jako cena tržní preferována srovnávací hodnota.

### Srovnávací hodnota:

Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na pohyb cen by vyhodnocené prodeje neměly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí, databáze získané prostřednictvím internetu.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **rodinný dům, dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je srovnatelná s nabídkou, případně ji převyšuje (u nemovitostí v dobrém technickém stavu, bez právních vad)**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, předpokládám, že oceňovaná nemovitost je **dobře obchodovatelná**. Trh byl zkoumán v rozsahu okresu Zlín, kde aktuálně existuje realitní nabídka pro Březovou a okolí do 5-10 km cca 40 rodinných domu k prodeji.

### Místopis a umístění domu:

Obec Březová leží 6,5 km severozápadně od města Vizovic a 10 km od Zlína, v nadmořské výšce 348 m. Je rozložena na pozvolném svažitém terénu pod jižními výběžky Hostýnských vrchů a severními svážnicemi Vizovické vrchoviny, těsně v údolí pod přehradní nádrží Slušovice. Současné okolí je převážně zemědělského charakteru. Podmínky životního prostředí jsou zde velmi příznivé, včetně zaměstnanosti.

Z hlediska prodejnosti se jedná o dobrou nemovitost.

Silné stránky:

- vyhledávaná lokalita vhodná k bydlení (v dosahu vodní plochy, lesy, rekreační využití, aj.)
- poloha v klidné okrajové části obce, s blízkou dostupností do Zlína, Vizovic
- dostatečně velký částečně oplocený pozemek u domu
- využití nemovitostí je v souladu s územním plánem obce (zástavba rod. domů)

Slabé stránky:

- stavba v téměř původním provedení a stavu (bez zateplení)
- malá občanská vybavenost v obci

Zjištěné srovnávané nemovitosti obchodovatelné v daném čase a podobné lokalitě jsou obchodovatelné za cenu kolem 23-28 tis. Kč/m<sup>2</sup>, tj. 4,2-4,5 mil. Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

#### Výpočet porovnávací hodnoty

Zde odhadovaný RD s velkým pozemkem, samostatně stojící, s 1PP a 1 NP a podkrovím, s minimální rekonstrukcí (modernizací).

## Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet uvažovány koeficienty vztažené k oceňované nemovitosti a srovnatelným nemovitostem (jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší než srovnávaná nemovitost, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1, u pozemků s podstatně větší výměrou se zpravidla postupuje opačně):

### Definice koeficientů použitých pro srovnání

K	Název koeficientu
K1	Redukce pramene ceny
K2	Lokalita
K3	Velikost objektu
K4	Provedení a vybavení
K5	Celkový stav
K6	Vliv pozemku
K7	Úvaha zpracovatele ocenění
K8	Energetická náročnost budovy

SC – současná (nabídková cena srovnávané nemovitosti – základní jednotková cena Kč/m<sup>2</sup>)

TC – tržní cena oceňované nemovitosti (Kč/m<sup>2</sup>)

$TC = SC * (K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8)$



## Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby


### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.PP	56,00 m <sup>2</sup>	23,32 m <sup>2</sup>
1.NP	110,40 m <sup>2</sup>	81,39 m <sup>2</sup>
2.NP	88,20 m <sup>2</sup>	58,86 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>163,57 m<sup>2</sup></b>

### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>				
	sklep	19,85 m <sup>2</sup>	0,50	9,93 m <sup>2</sup>
	garáž	26,79 m <sup>2</sup>	0,50	13,40 m <sup>2</sup>
<b>1.PP - celkem</b>		<b>46,64 m<sup>2</sup></b>		<b>23,32 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
	byt	81,39 m <sup>2</sup>	1,00	81,39 m <sup>2</sup>
<b>1.NP - celkem</b>		<b>81,39 m<sup>2</sup></b>		<b>81,39 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	byt	58,86 m <sup>2</sup>	1,00	58,86 m <sup>2</sup>
<b>2.NP - celkem</b>		<b>58,86 m<sup>2</sup></b>		<b>58,86 m<sup>2</sup></b>

Lokalita	Započítaná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>							
Březová RD samostatný	163,57	918	2NP, 1PP				
<b>Srovnávané nemovité věci</b>							
Horní dědina, Zlín - Příluky	135,00	400	1.NP	4 660 000	34 519	0,82	28 306
<p>Rodinný dům 135 m<sup>2</sup>, pozemek 400 m<sup>2</sup>, Dům ve vyhledávané lokalitě města Zlína, místní části Příluky. Jedná se o starší rodinný dům, který se skládá z původní výstavby. V 80. letech byl zvětšen o dvě místnosti, obývací pokoj a ložnici. Dům je o dispozici 5+1 s předzahrádkou a prostorným dvorem. Ve dvoře je garáž, která je propojena průchozí chodbou do ulice a vstupem na půdu. Z ulice vstoupíme hlavními dveřmi do verandy, odtud se dostaneme do kuchyně, obývacího pokoje a ložnice. Z kuchyně dále vstoupíme do koupelny a komory, kde je umístěna pračka a bojler. Z vstupní chodby se dostaneme do místnosti, která by mohla sloužit jako šatna, je zde umístěn plynový kotel. Za touto místností je poslední, prostorný pokoj. Dům je napojen na veškeré IS. Po celou dobu procházel úpravami, rekonstrukcemi. Pozemek je o celkové výměře 400 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pozn.: lepší lokalita v okrajové části Zlína, lepší technický stav, menší pozemek.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - snížení - koeficient 0,95; Lokalita - mírně lepší - koeficient 0,98; Velikost objektu - mírně menší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší - koeficient 0,95; Energetická náročnost budovy - neuvedeno - koeficient 1,00;</p>							
Zádveřice-Raková, okres Zlín	150,00	941	1.NP	3 800 000	25 333	1,00	25 333
<p>Rodinný dům 150 m<sup>2</sup>, pozemek 941 m<sup>2</sup>, Rodinný dům v klidné části obce Raková. Jedná se o jednopodlažní dům s možností vybudovat obytné podkroví. Na domě je započatá rekonstrukce. Vnitřní část domu je kompletně vybouraná a nachystána na dodělání dle vlastních představ. Střecha je stará 10 let a okna s fasádou se dělaly před 5ti lety. Dům je napojen na obecní vodovod a k dispozici je i studna. K domu náleží prostorná zahrada s hospodářskou budovou a menší sklep.</p> <p>Pozn.: podobná lokalita, interiéry kompletně vybourané, dům přízemní před rekonstrukcí, podobná velikost pozemku, navíc vedlejší hospodářská stavba</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - snížení - koeficient 0,95; Lokalita - podobná-lepší - koeficient 0,99; Velikost objektu - podobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší - před rekonstr. - koeficient 1,03; Celkový stav - horší - koeficient 1,02; Vliv pozemku - podobný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně horší - koeficient 1,01; Energetická náročnost budovy - neuvedeno - koeficient 1,00;</p>							

ul. Zahrádecká, 113,00 446 1.PP, 1NP 3 200 000 28 319 0,90 25 487				
Ledeč nad Sázavou				
Rodinný dům 113 m <sup>2</sup> , pozemek 446 m <sup>2</sup> , Rodinný dům o velikosti 4+1 s příslušenstvím a garáží na pozemcích o celkové rozloze 446m <sup>2</sup>				
Jde o koncový, řadový dům s jedním částečným podzemním podlažím, jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou bez využitého podkroví. V podzemním podlaží je situována garáž, předsín a schodiště do 1.NP, kde jsou čtyři plnohodnotné pokoje, kuchyně, propojovací chodba, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, spíž a další samostatnou pracovně/technickou místnost.				
Stáří domu je 53 let. V roce 2008 byla provedena výměna vstupních dveří a oken, v průběhu 2013 částečná obměna rozvodů ÚT a radiátorů, ve 2018 částečně nové povrchy podlah. Nový plynový kotel byl instalován v roce 2020 (revize 11/2023). Dům je připojen k obecní kanalizaci, vodovodnímu řádu, elektrina 230/400V. Technický stav domu je dobrý.				
Dojezdová doba do centra města Zlína je 15 minut. V obci je mateřská a základní škola (1.-4. třída), prodejna potravin, knihovna, restaurace i pizzerie, hřiště dětské, fotbalové i s umělým povrchem.				
Pozn.: podobná /nedaleká lokalita, pozemek menší, dům s lepším techn.stavem.				
Hodnocení: Redukce pramene ceny - snížení - koeficient 0,95; Lokalita - podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - mírně lepší - koeficient 0,98; Celkový stav - mírně lepší - koeficient 0,97; Vliv pozemku - podstatně menší - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší - koeficient 0,97; Energetická náročnost budovy - neuvedeno - koeficient 1,00;				
Variační koeficient před úpravami: 13,02 %	Variační koeficient po úpravách: 5,18 %			
Započitatelná plocha	163,57 m <sup>2</sup>			
Minimální jednotková cena:	25 333 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	4 143 719 Kč	
Průměrná jednotková cena:	26 375 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	4 314 159 Kč	
Maximální jednotková cena:	28 306 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	4 630 012 Kč	
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>26 400 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>4 318 248 Kč</b>	

### Cena tržní

Ke stanovení tržní ceny byla použita pouze srovnávací metoda (výnosová hodnota zde neprůkazná).

Tržní cena celé nemovitosti dle srovnávací metody (bez závad) je po zaokr. .... **4 300 000,- Kč**

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek k určení obvyklé (tržní) ceny celého RD čp.109 v Březové, pro účely dobrovolné dražby.

**Tržní cena celé nemovitosti dle LV č.7 k.ú. Březová u Zlína ..... 4 300 000,- Kč**

*(slovy:čtyřimiliónytřístatisíc Kč)*

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2803-5/14/2024.

### Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 2803-5/14/2024.

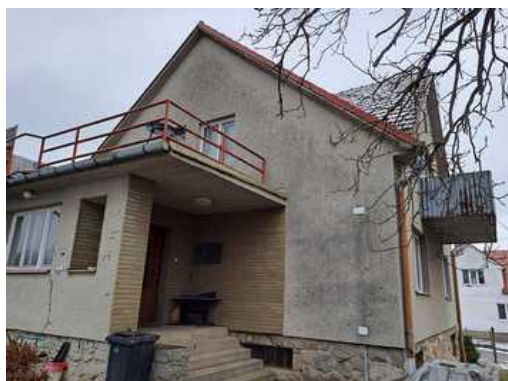
V Chrudimi 23.2.2024

Ing. Miroslav Kopáček  
Jabloňová 814  
537 01 Chrudim IV

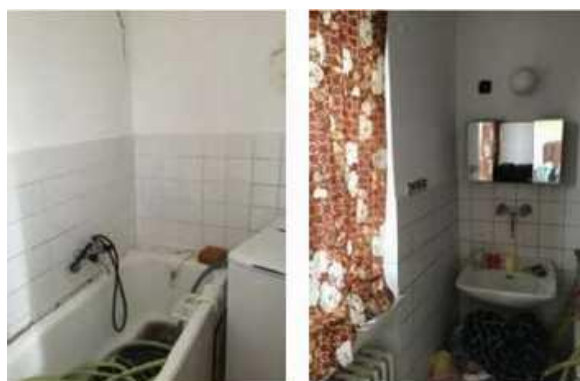
### SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 7	2
Snímek katastrální mapy	1
Situační mapy	2

Fotodokumentace (5.11.2020, 31.1.2023)



Kuchyň 1.NP



Koupelna 1.NP



1.NP



1.NP



Podkroví



Podkroví