



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6458 / 2021

o ceně obvyklé nemovitých věcí – spoluvlastnického podílu o velikosti 10/20 na pozemku p.č. 586 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 139 (Potoční 139), včetně této stavby, a pozemku p.č. 587 – zahrada, k.ú. Žulová, obec Žulová, okres Jeseník, LV č. 134.

Zadavatel posudku: Okresní soud v Jeseníku
JUDr. Radmila Krátká - notářka
Dukelská 761/2a
Jeseník

Účel posudku: určení obvyklé ceny pro potřeby prodeje nemovitosti ve věci pozůstalostního řízení po p. Viliamovi Csicsó, věc č.j. 16 D 165/2020

Oceněno ke dni: 7. 5. 2021

Datum zpracování posudku: 15. 6. 2021

Zhotovitel posudku: Znalecký a oceňovací ústav s.r.o.
Přemyslovka 3
796 02 Prostějov
tel. 582 334 822

Počet vyhotovení: 3 ks z toho : objednavatel : 2 ks
archív zhotovitele : 1 ks

Počet listů celkem: 33

Konzultant: nepřibrán

Přílohy posudku: Situační plánec
Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Dodejky

OBSAH

1. Obecné předpoklady pro určení obvyklé ceny

2. Základní údaje

3. Způsoby určení ceny a hodnoty

4. Nález

5. Posudek

6. Závěr

7. Přílohy

8. Znalecká doložka

1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku k obvyklé ceně nemovitosti předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Tržní ocenění respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Tržní ocenění nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto tržního ocenění není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. Znalecký úkol

Určit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 10/20 na pozemku p.č. 586 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 139 (Potoční 139), včetně této stavby, a pozemku p.č. 587 – zahrada, k.ú. Žulová, obec Žulová, okres Jeseník, LV č. 134.

2.2. Vlastník oceňovaného majetku

Vlastníkem předmětného majetku je:

- Avramidis Nikos, č.p. 305, 79383 Jindřichov – podíl 10/20
- Csicsó Viliam, Tomíkovice 340, 79065 Žulová – podíl 10/20

2.3. Podklady pro ocenění

- Usnesení č.j. 16 D 165/2020-259 ze dne 12.4.2021
- Výpis z katastru nemovitostí č. 134 pro k.ú. Žulová, obec Žulová, okres Jeseník ze dne 7.5.2021.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Žulová, obec Žulová, okres Jeseník ze dne 7.5.2021
- Situační plán ze dne 7.5.2021
- Místní šetření provedeno dne 7.5.2021 za účasti spoluvlastníka objektu a pracovníka znaleckého ústavu.
- Platný územní plán obce.
- Povodňová mapa obce - <http://geoportal.gepro.cz/>
- Údaje o dosažených cenách - www.cuzk.cz
- informace od členských kanceláří EKRR, ARK, katastrálních úřadů a z internetových zdrojů
- oceňovací předpisy, zákony, vyhlášky, databáze a informace čerpané z odborných publikací (Soudní judikatura – vydává ASPI Publishing, s.r.o., Odhadce a oceňování majetku – vydává Česká komora odhadců majetku, Znalec – vydává Komora soudních znalců České republiky)
- Kokoška, J. Oceňování nemovitostí – díl III. Oceňování obvyklou cenou, 1. vyd. 2000

Ostatní údaje se zakládají na skutečnostech zjištěných při místním šetření nebo se opírají o prohlášení účastníka místního šetření. Odhadci nebyly předloženy žádné další doklady, ani nebyly sděleny další skutečnosti, které by mohly ovlivnit cenu předmětného majetku.

3. ZPŮSOBY URČENÍ CENY A HODNOTY

Podle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony se při ocenění věci postupuje následovně:

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(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 prodejích 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 tísně. 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. k tomu uvádí:

ČÁST DRUHÁ

OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA

§ 1a Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu **porovnávacího, výnosového nebo nákladového**. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Způsoby určení tržní hodnoty

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

Způsob nákladového ohodnocení (věcný): Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

Způsob výnosový (příjmový): Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

Způsob srovnávací (tržní, statistický): V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných či nabízených porovnatelných nemovitostí.

Zpracovatel ocenění jednoznačně upřednostňuje způsob srovnávací, za tímto účelem dlouhodobě vede vlastní databázi skutečně sjednaných cen nemovitého majetku v oblasti Moravy. Cena obvyklá bude tedy určena srovnáním zrealizovaných prodejů obdobného majetku. Jako doplňkový způsob pro určení tržní hodnoty bude použit nákladový způsob. V souladu s vyhláškou bude určena také cena zjištěná podle předpisu.

4. NÁLEZ

4.1. Místopisné údaje

Město Žulová má cca 1.200 obyvatel a leží cca 16 km severně od středu okresního města Jeseník. V obci, která leží převážně ve svažitém terénu, je dostupná rozšířená občanská vybavenost. Město je dostupné autobusovou i železniční dopravou. V obci je možnost připojení na všechny inženýrské sítě.

Předmětné nemovité věci (stavba rodinného domu) se nachází na okraji zastavěné části obce v mírně svažitém terénu při potoce Vidnávka. V okolí se nachází rodinné domy a železniční trať. Zastávka autobusu od RD ve vzdálenosti cca 650 m, železniční stanice cca 750 m. Parkování možné v omezené míře v okolí RD. Jedná se o polohu v rámci obce průměrnou – klidná lokalita v blízkosti potoka. V místě je možnost napojení na elektřinu a vodovod. Příjezd po zpevněné obecní komunikaci.

4.2. Údaje o stavbě č.p. 139



Při místním šetření byla zástupci zpracovatele posudku zpřístupněna pouze levá polovina domu (v pohledu z ulice), kterou spravuje spoluvlastník p. Avramidis. Pravá polovina domu, kterou dle sdělení spravuje paní Helena Csicsó, zpřístupněna nebyla, ačkoliv byla paní Csicsó vyzvána ke zpřístupnění nemovitých věcí (výzvu si také převzala – viz příloha). Níže uvedený stavebně-technický popis je tedy proveden na základě venkovní obhlídky a předpokládaného technického stavu s přihlédnutím k technickému stavu levé

poloviny domu.

Jedná se o zděný, částečně podsklepený (pravděpodobně podsklepena část pravé poloviny – není znám rozsah), samostatně stojící rodinný dům půdorysného tvaru obdélníku se sedlovou střechou a třemi nadzemními podlažními (3.NP charakter podkroví). Stavba je napojena na elektřinu a vodovod. Kanalizace svedena do žumpy. Levá část domu je ke dni ocenění odpojena od elektřiny. Pravá polovina domu pravděpodobně napojena samostatnou el. přípojkou. Voda dále získávána ze studny.

Stavba sestává ze dvou částí, které jsou stavebně propojeny. Provozně však propojeny nejsou. Přístup z obecního pozemku (ulice Potoční) do každé části samostatně. V levé části je v 1.NP situována bývalá dílna, sklad, kotelna a sociální zařízení, ve 2.NP kuchyně a tři pokoje, ve 3.NP pak pokoj (nemá charakter obytné místnosti) a půdní prostor. V pravé části je pravděpodobně situována v 1.NP kotelna, sklad a WC na mezipodestě schodiště do 2.NP, ve 2.NP dva pokoje, koupelna a kuchyně, v podkroví pokoj a půdní prostor.

Původní stáří stavby je přes 100 roků. Obecně je levá část ve velmi zhoršeném technickém stavu, bez prováděné údržby. V posledních letech neužívána. Pravá část se jeví jako obývána a nahodile udržována. Technický stav z venkovní obhlídky zhoršený pravděpodobně bez provedení významných rekonstrukcí (mimo nové přípojky elektřiny).

V levé polovině lokální zatékání střechou a kolem komínového tělesa, zvýšená vlhkost – vzlínání obvodovým zdívem. Většina prvků krátkodobé životnosti na hranici životnosti nebo nefunkčních. Část prvků dlouhodobé životnosti na hranici životnosti. Opořebení stanoveno odborným odhadem ve výši 85 %.

Základy smíšené bez izolací proti zemi vlhkosti, svislé konstrukce zděné smíšené, stropy dřevěné s rovným podhledem, střecha sedlová krytá osinkocementovými šablonami a šindeli, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaných plechů, vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní omítky hladké, vnější obklady keramické, dveře dřevěné hladké plné a prosklené, okna dřevěná dvojitá, podlahy místností hliněné, teracové a dřevěné vlysy, vytápění ÚT – kotel však chybí v levé části, schody dřevěné, elektroinstalace světelná a motorová, rozvody teplé i studené vody s přípravou teplé vody v elektrickém bojleru (pravděpodobně nefunkční), voda z vodovodního řádu a z vlastní studny, odkanalizování je provedeno do žumpy, splachovací WC, vnitřní vybavení tvoří vana a umyvadlo, další prvky tvoří domácí vodárna a další prvky se nevyskytují.

4.2.1. Obestavěný prostor celkem: 1.610,40 m³

Vrchní stavba: $10,00 \cdot 12,60 \cdot 6,30 + 7,50 \cdot 7,80 \cdot 6,30 = 1.162,35 \text{ m}^3$

Zastřešení: $10,00 \cdot 12,60 \cdot 4,60 \cdot 0,50 + 21,10 \cdot 7,50 \cdot 1,00 = 448,05 \text{ m}^3$

Rozměry zaměřeny při místním šetření,

4.2.2. Podlahová plocha započitatelná celkem: 314,00 m²

Podlahová plocha přepočtena ze zastavěné plochy – neuvažováno s podkrovními prostory a prostory 1.PP. Zaměření podlahové plochy nebylo možné provést.

4.3. Pozemky na LV č. 134

Předmětem ocenění jsou také pozemky, které tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem o celkové výměře 676 m².

Pozemek p.č.	Výměra (m²)	Druh pozemku	Využití
586	397	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba č.p. 139, pozemek je z části zastavěn stavbou RD č.p. 139, z části zastavěn vedlejší stavbou a z části tvoří pozemek kolem staveb
587	279	zahradka	pozemek tvoří zahradu při jižní fasádě stavby
celkem	676		

Na pozemcích se mimo výše uvedené stavby nachází venkovní úpravy (zpevněné plochy, vrátka, oplocení, přípojky inženýrských sítí, žumpa), studna kopaná a trvalé porosty. Cena všech těchto položek bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně. Na pozemcích se dále nachází vedlejší stavba, která nebyla zpřístupněna (užívá paní Csicsó), avšak z venkovní obhlídky se jedná o přízemní, zděnou stavbu dílny, která je pravděpodobně v podprůměrném až zhoršeném technickém stavu, jejíž cena bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně (obestavěný prostor odhadem 70 m³).

4.4. Omezení a rizika

Dle výpisu z katastru nemovitostí č. 134, k.ú. Žulová v části C nejsou uvedena žádná omezení.

Dle povodňového portálu www.geoportal.gepro.cz se oceňované nemovité věci nachází v území se středním rizikem výskytu povodní a záplav (stupeň III – území tzv. 20-leté vody). Tato skutečnost bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně.

Skutečnost, že je předmětem ocenění pouze spoluvlastnický podíl o velikosti 10/20, bude zohledněna srážkou za obtížnější obchodovatelnost ve výši 20 %. Skutečnost, že nebyla pravá polovina domu zpřístupněna bude zohledněna bezpečnostní srážkou ve výši 10 %. Celková srážka tedy činí 30 %.

Přístup je zajištěn po obecních pozemcích.

Zpracovateli nejsou známa žádná další omezení a rizika.

5. POSUDEK

5.1. Marketingová situace a nejlepší využití

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **podíly na rodinných domech**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, s danými omezeními, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí **je poptávka výrazně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci, technickému stavu, vybavení, rozsahu venkovních úprav a způsobu využití, jsme názoru, že oceňované nemovité věci jsou **obtížně až velmi obtížně obchodovatelné**.

Z pohledu metody HABU (high and best use - nejvyšší a nejlepší využití) lze nejlepší využití shledávat ve stávajícím využití - bydlení rezidenční. Vhodná je rozsáhlá modernizace i prvků dlouhodobé životnosti.

Negativa: stavba vykazuje mnohé závady, záplavové území, podíl 10/20

Pozitiva: klidná lokalita v blízkosti potoka

5.2. Nákladový způsob ocenění

Za stavby se považují: budovy, haly, atypické budovy a haly, inženýrské sítě a venkovní úpravy. Jako nejvhodnější, na české poměry nejlépe aplikovatelná pro zjištění skutečné nákladové ceny staveb, je v daném případě použita v přiměřeném rozsahu metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení.

Základem pro ocenění budov je zjištění obestavěného prostoru a to podle vlastního předpisu pro měření staveb (základní měrná jednotka je tedy 1 m³). Podle účelu skutečného užití stavby a dále dle jejího stavebnětechnického provedení se zjistí odpovídající cena za tuto měrnou jednotku. Jako podklad pro zjištění ceny měrné jednotky pro daný typ nemovitosti je portál <https://www.cenovasoustava.cz/>.

Takto zjištěná cena za měrnou jednotku je dále upravena koeficientem zohledňujícím skutečné provedení a vybavení stavby, lišící se od běžného standardu a současně nepromítnutelné do opotřebení. Tuto korekci nelze stanovit matematickým výpočtem, je tedy stanovena odborným odhadem znalce.

Podle tohoto oceňovacího systému se u stavebně propojených objektů počítá samostatně každá účelově a konstrukčně odlišná část, takže některé budovy je třeba ocenit po částech. K ceně stavby je třeba dále připočítat některé další stavební prvky, které jsou součástí stavby (nikoliv tedy movitý majetek), a které nepatří do standardní výbavy daného objektu a současně jejich náklady na pořízení jsou v nezanedbatelné výši.

Náklady na projekt, technický dozor, rizika, pojištění apod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb, stejně tak i cena standardních venkovních úprav (zpevněné plochy, žumpy, oplocení, drobné vedlejší stavby atd.). Od výchozí ceny staveb se odečte přiměřené opotřebení, které se nejčastěji stanovuje lineární metodou a dále též odborným odhadem znalce. Méně častá je metoda analytického výpočtu opotřebení dle jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti.

Stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb je součástí vlastního oceňovacího systému. Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na provedení stavby srovnatelné svými technickými parametry, vybavením, způsobem provedení a v neposlední

řadě též opotřebením. Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. U budov, u kterých byla 1/2 plánované životnosti překročena, se opotřebení stanoví bodovou metodou. U budov po generální opravě se uvažuje opotřebení podle metodického pokynu. Stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb je součástí vlastního oceňovacího systému. Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na provedení stavby. Tato časová cena je obrazem středních cen dosažených při nabídkovém řízení.

Posledním krokem při stanovení věcné hodnoty je vynásobení získané časové ceny koeficientem prodejnosti, který zohledňuje situaci na trhu s nemovitostmi (poměr mezi věcnou hodnotou a realizovanou kupní cenou). Tento koeficient je stanoven na základě analýzy trhu s nemovitostmi v dané lokalitě.

5.2.1. Stavba č.p. 139

Obestavěný prostor celkem	m ³	1 610,40
Jednotková cena (pol. č. 803.7)	Kč/m ³	6 595,00
Korekce jednotkové ceny 0,80 (zohledněny použité prvky, vybavení a DPH)	Kč/m ³	5 276,00
Cena za obestavěný prostor	Kč	8 496 470,40
Snížení ceny za opotřebení 85 %	Kč	- 7 221 999,84
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	1 274 470,56
Koeficient prodejnosti		0,70
Cena stavby	Kč	892 129,39

5.2.2. Pozemky

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů. Pro stanovení jednotkové ceny pozemků byly použity databáze realizovaných prodejů v obdobných lokalitách, údaje spolupracujících odhadců přímo v lokalitě. Tyto informace byly vyhodnoceny, byly aplikovány veškeré cenotvorné prvky, které mají vliv na jednotkovou cenu. Výsledkem je jednotková cena pozemku, která by v daném případě byla realizovatelná při prodeji nemovitosti (včetně venkovních úprav, vedlejších staveb a trvalých porostů). Obvyklá cena srovnatelných pozemků se pohybuje v rozmezí 300,- až 400,- Kč/m², pro potřeby ocenění stanovujeme obvyklou cenu zejména s ohledem na tvar pozemku, výměru a možnost využití při středu uvedeného rozmezí ve výši 350,- Kč/m².

Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Kč/m ²	Celkem Kč
586	397	zastavěná plocha a nádvoří	350 Kč	138 950 Kč
587	279	zahrada	350 Kč	418 500 Kč
celkem	478			97 650 Kč


5.2.3. Věcná hodnota celkem po zaokrouhlení

Stavba	892 129,- Kč
Pozemky	97 650,- Kč
Celkem	989 779,- Kč
Podíl 10/20	494 890,- Kč
Srážka za obchodovatelnost podílu a bezpečnostní srážka – celkem 30 %	- 148 467,- Kč
Nemovitě věci po srážce	346 423,- Kč
...po zaokrouhlení	350 000,- Kč

5.3. Určení srovnávací hodnoty nemovitých věcí

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto 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. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti. Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, databáze ARK získané prostřednictvím Internetu, informace z nabídek dražebníků a z internetových stránek.

5.3.1. Vzorky pro srovnání

	<p>Rodinný dům, Velká Kraš, 75 m²</p> <p>Zrealizovaný prodej stavby č.p. 93, pozemku p.č.st. 110 a p.č. 881/1, k.ú. Velká Kraš na základě kupní smlouvy ze dne 5.3.2021 (V-693/2021-811).</p> <p>TEXT RK: Realitní kancelář – Peška nabízí v exkluzivním zastoupení vlastníka k prodeji samostatně stojící rodinný dům v obci Velká Kraš. Přibližně 200 let starý přízemní dům je částečně podsklepen a má 3 pokoje bez příslušenství. Jeho stav zdánlivě dovoluje, aby byl obýván, nicméně konstrukce střechy a některé úseky obvodového zdiva jsou ve špatném stavu. Část domu je roubená a omítnutá, stav dřeva nelze ověřit. Ostatní části nemovitosti jsou ze smíšených stavebních materiálů, kámen a cihla. V domě jsou 3 úrovně podlah a některé místnosti mají světlou výšku jen 180 cm. Dům je určen buď k rozsáhlé a kompletní rekonstrukci, kdy však bude možné využít jen některé ze stávajících stavebně konstrukčních prvků, nebo k demolici a následné výstavbě domu nového. V současnosti je dům napojen na přípojku elektřiny s původními</p>
---	--

	<p>vnitřními rozvody. V chodbě domu je vrtaná studna. Obecní vodovod je pod přiléhající komunikací a nemovitost bude možné na něj napojit. Suché WC je mimo hlavní budovu rodinného domu. Odkanalizování nemovitosti bude řešeno až v rámci rekonstrukce či výstavby s dotčenými orgány, pravděpodobně do vlastní ČOV. Výstavba obecní kanalizace by měla být realizována až v následujících letech. Plyn v lokalitě není. Celková plocha nabízených pozemků je 913 m². Zastavěná plocha a nádvoří - 199 m². Trvalý travní porost – zahrada - 714 m². Cena zahrnuje veškeré služby realitní kanceláře, kompletní právní servis včetně advokátní úschovy a předání nemovitosti.</p> <p>Nabídková kupní cena dle realitní inzerce 630.000,- Kč dne 22.1.2021 a 449.000,- Kč dne 5.2.2021. Podlahová plocha ověřena přepočtem ze zastavěné plochy.</p>		
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="520 616 917 741"> <p>Cena: 499.000,-Kč 5.987,- Kč/m²</p> </td> <td data-bbox="917 616 1407 741"> <p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 5.3.2021 a realitní inzerce ze dne 21.2.2021</i></p> </td> </tr> </table>	<p>Cena: 499.000,-Kč 5.987,- Kč/m²</p>	<p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 5.3.2021 a realitní inzerce ze dne 21.2.2021</i></p>
<p>Cena: 499.000,-Kč 5.987,- Kč/m²</p>	<p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 5.3.2021 a realitní inzerce ze dne 21.2.2021</i></p>		
	<p>Rodinný dům, Petrovice, Skorošice, 300 m²</p> <p>Zrealizovaný prodej stavby č.p. 238, pozemku p.č.st. 12, st. 16/, st. 18 a p.č. 270/1 a 270/2, k.ú. Petrovice u Skorošic na základě kupní smlouvy ze dne 18.2.2021 (V-792/2021-811).</p> <p>TEXT RK: Dům je na klidném místě v části Petrovice v okrese Jeseník. Jedná se o objekt bývalé hospody jehož součástí byly 3 byty s možností rozšíření o další. Na pozemku je i velká hospodářská budova. Nyní je nemovitost neudržovaná, určená k rekonstrukci. Nemovitost je napojená na obecní vodovod, elektřinu, odpad je sveden do septiku. Dům byl vytápěn krbovými kamny, popř. elektr. přímotopy. Teplá voda byla zajištěna el. bojlerem. Evidovaná zastavěná plocha a nádvoří zapsaná v k.ú. je 913 m², plocha pozemku 1862 m².</p>		
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="520 1167 917 1267"> <p>Cena: 790.000,-Kč 2.633,- Kč/m²</p> </td> <td data-bbox="917 1167 1407 1267"> <p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 18.2.2021 a realitní inzerce ze dne 5.4.2021</i></p> </td> </tr> </table>	<p>Cena: 790.000,-Kč 2.633,- Kč/m²</p>	<p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 18.2.2021 a realitní inzerce ze dne 5.4.2021</i></p>
<p>Cena: 790.000,-Kč 2.633,- Kč/m²</p>	<p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 18.2.2021 a realitní inzerce ze dne 5.4.2021</i></p>		
	<p>Rodinný dům, Velká Kraš, 500 m²</p> <p>Zrealizovaný prodej stavby č.p. 155, pozemku p.č.st. 13/1, p.č. 308/2 a 275/1, k.ú. Hukovice u Velké Kraše na základě kupní smlouvy ze dne 31.7.2020 (V-1888/2020-811).</p> <p>TEXT RK: Jedná se o patrovou obdélnou budovu, secesně upravenou s mansardovou střechou. K jihozápadu obrácené vstupní průčelí je zvýrazněno středním rizalitem se štítem a představeným balkónem. Fasády jsou zdobeny pilastry a římsami . . . První ověřená informace se datuje k roku 1533. Od roku 1856 vlastnil fojtství Robert Michler, který nemovitosti kompletně zrekonstruoval v letech 1910-1919. Před lety byla započata rekonstrukce, při které bylo původně 7 malometrážních bytů vybudovaných v letech 1950 až 1989, zrušeno. Nemovitost má 3 vchody, 2 nadzemní podlaží a je částečně podsklepená. Celkem třemi schodišti se přichází k pokojům, ostatním místnostem s rozličnými možnostmi využití a na půdu. Užitná a podlahová plocha domu je cca 500 m². Přestože započatá rekonstrukce v současnosti neprobíhá příliš intenzivně, nemovitost je vlastníkem udržována v takovém stavu, aby nechátrala. Udržována je i rozsáhlá zahrada. Celková výměra nabízených pozemků je 2764 m². Dům je napojen na elektřinu, obecní vodovod a má i vlastní studnu.</p>		
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="520 1906 917 1971"> <p>Cena: 1.499.000,-Kč 2.998,- Kč/m²</p> </td> <td data-bbox="917 1906 1407 1971"> <p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 31.7.2020 a realitní inzerce ze dne 1.7.2020</i></p> </td> </tr> </table>	<p>Cena: 1.499.000,-Kč 2.998,- Kč/m²</p>	<p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 31.7.2020 a realitní inzerce ze dne 1.7.2020</i></p>
<p>Cena: 1.499.000,-Kč 2.998,- Kč/m²</p>	<p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 31.7.2020 a realitní inzerce ze dne 1.7.2020</i></p>		

5.3.2. Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů

	Jedn. cena (Kč/m ²)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená cena (Kč/m ²)
		Poloha	Pozemek	Velikost	Tech.stav	Zdroj	Ostatní	
Velká Kraš	5 987	1,00	1,00	0,75	0,85	1,00	1,00	3 817
Skorošice	2 633	1,05	0,95	1,00	0,90	1,00	1,00	2 364
Velká Kraš	2 998	1,00	0,90	1,10	0,90	1,05	1,00	2 805
					Průměrná cena:			2 995

Wybrané hodnototvorné faktory (parametry):

Poloha: čím je koeficient vyšší, tím je oceňovaná nemovitost výhodněji situována. V našem případě má nejvyšší vliv rozdílnost obcí.

Pozemek: čím je koeficient vyšší, tím je oceňovaný pozemek v jednotném funkčním celku s oceňovanou stavbou hodnotnější. V našem případě má nejvyšší vliv výměra srovnávaných pozemků, jejich tvar a možné využití.

Velikost: čím je koeficient vyšší, tím má oceňovaná stavba nižší započitatelnou podlahovou plochu. Jedná se o obecně platné pravidlo, že s nárůstem podlahové plochy klesá jednotková cena (Kč/m²). Do tohoto koeficientu je nutné uvažovat s využitelností jednotlivých prostor.

Tech. stav: čím je koeficient vyšší, tím je oceňovaná nemovitosti v lepším technickém stavu. Zde je důraz dán na stáří domu, prováděnou údržbu, provedené rekonstrukce a vady a také rozestavěnost.

Zdroj: tento koeficient odráží vývoj cen v čase na základě dlouhodobého průzkumu trhu, v případě nabídkových cen odráží očekávaný pokles nabídkové ceny při vyjednávání o koupi.

Ostatní: čím je koeficient vyšší, tím je hodnota oceňované nemovitosti vyšší.

S obdobnými nemovitými věcmi se v porovnatelných lokalitách běžně obchoduje. V současné době se tedy srovnatelné stavby nabízejí k prodeji v rozmezí přepočtených jednotkových cen: 2.364,- Kč/m² až 3.817,- Kč/m². Při stanovení srovnávací hodnoty pomocí zohlednění hodnototvorných faktorů a dále s ohledem na výše uvedené skutečnosti volíme srovnávací hodnotu v průměrné výši přepočtených cen: 2.995,- Kč/m². Srovnávací hodnota za předmětné nemovité věci tedy činí: 314,00 m² * 2.995,- Kč/m² = 940.430,- Kč. Skutečnost, že se jedná o ocenění obtížně obchodovatelného podílu bude zohledněna srážkou 20 %, bezpečnostní srážka za nezpřístupnění části stavby bude zohledněna srážkou 10 %. Celkem tedy srážka 30 %. Srovnávací hodnota podílu 10/20 poté činí: 940.430,- Kč * 0,70 * (10/20) = 329.151,- Kč, **po zaokrouhlení: 330.000,- Kč.**

5.4. Určení obvyklé ceny

Typ nemovitosti: spoluvlastnický podíl o velikosti 10/20 na pozemku p.č. 586 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 139 (Potoční 139), včetně této stavby, a pozemku p.č. 587 – zahrada, k.ú. Žulová, obec Žulová, okres Jeseník, LV č. 134.

Obvyklá cena bude ve výši určené srovnávacím způsobem, který nejlépe vystihuje aktuální stav na trhu s nemovitostmi. Jelikož bylo provedeno srovnání s realizovanými kupními cenami, tak se jedná o obvyklou cenu dle definice v bodu 3 tohoto znaleckého posudku. Dále byl vypracován doplňkový způsob ocenění – nákladový.

Nákladový způsob	Srovnávací způsob	Obvyklá cena
350 000,- Kč	330 000,- Kč	330 000,- Kč

5.5. Určení ceny zjištěné

V souladu s oceňovací vyhláškou bude určena i cena zjištěná. Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014, č.345/2015, č.53/2016, č.443/2016, č.457/2017, č.188/2019 a č.488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021.

Ocenění cenou zjištěnou dle předpisu je vypracováno pouze z důvodu požadavku v zákoně o oceňování majetku. Na výslednou obvyklou cenu nemá žádný vliv. Z tohoto důvodu bude určena pouze informativně.

5.5.1 Pozemek p.č. 586

Oceněno podle § 3 vyhlášky. Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 1001 - 2000	3	0.70
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Celkem		0.3128

Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$

Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.06
2. Vlastnické vztahy Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	3	-0.01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	2	0.80
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem		-0.07

Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.03
3. Poloha pozemku v obci Okrajové části obce	3	-0.01
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	-0.10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	2	-0.02
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	6	0.00
7. Osobní hromadná doprava Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	2	-0.01
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00

Celkem -0.11

(posl.položka se do sumy nezapočítává)

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.11) \times 1.01 = 0.899$$

Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	255,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 814 \text{ Kč} \times 0.3128 = 255 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.6690
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.744 \times 0.899$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	170,59
Cena za celou výměru 397.00 m^2	= Kč	67.726,22
Započtení spoluvl.podílu 10/20	= Kč	33.863,11

Pozemek p.č. 586 Cena celkem Kč **33.863,-**

5.5.2 Pozemek p.č. 587

Oceněno podle § 3 vyhlášky. Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	255,-
ZC = ZCv x Iu = 814 Kč x 0.3128 = 255 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.6690
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.744 x 0.899		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	170,59
Cena za celou výměru 279.00 m ²	= Kč	47.596,01
Započtení spoluhl.podílu 10/20	= Kč	23.798,01
Pozemek p.č. 587	Cena celkem Kč	23.798,-

5.5.3 Stavba č.p. 139

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

Charakteristika stavby

SKP: 46.21.11
Typ: B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce: Zděná

Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.07100	100%	-0.071
2.	Svislé konstrukce standard	0.22300	100%	
3.	Stropy standard	0.08400	100%	
4.	Zastřešení mimo krytinu standard	0.05200	100%	
5.	Krytiny střech standard	0.03200	100%	
6.	Klempířské konstrukce standard	0.00800	100%	
7.	Vnitřní omítky standard	0.06200	100%	
8.	Fasádní omítky standard	0.03100	100%	

9. Vnější obklady			
standard	0.00400	100%	
10. Vnitřní obklady			
podstandard	0.02300	100%	-0.023
11. Schody			
standard	0.02400	100%	
12. Dveře			
standard	0.03300	100%	
13. Okna			
standard	0.05200	100%	
14. Podlahy obytných místností			
standard	0.02200	100%	
15. Podlahy ostatních místností			
standard	0.01100	100%	
16. Vytápění			
standard	0.04400	50%	
chybí	0.04400	50%	-0.022*1.852
17. Elektroinstalace			
standard	0.04100	100%	
18. Bleskosvod			
standard	0.00600	100%	
19. Rozvod vody			
standard	0.03000	100%	
20. Zdroj teplé vody			
standard	0.01800	100%	
21. Instalace plynu			
chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
22. Kanalizace			
standard	0.02800	100%	
23. Vybavení kuchyní			
podstandard	0.00500	100%	-0.005
24. Vnitřní hygienické vybavení			
standard	0.05100	100%	
25. Záchod			
standard	0.00400	100%	
26. Ostatní			
standard	0.03600	30%	
chybí	0.03600	70%	-0.0252*1.852
			<hr/>
			-0.19567

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.19567) = 0.8943$$

Opotřebení stavby

Celkové opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem ve výši 85%.

Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.975,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.6)		x 1.0400
Dle polohy u řadových domů (příloha č.6)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.8943
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.13)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3540
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.892,79
Cena za celý obestavěný prostor 1610.40 m ³	= Kč	4.658.549,02
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	4.658.549,02
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	3.959.766,67
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	698.782,35
Započtení spoluhl.podílu 10/20	= Kč	349.391,18
Stavba č.p. 139	Cena celkem Kč	349.391,-

5.5.4 Vedejší stavba

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

Charakteristika stavby

SKP: 46.21.19.9
Typ: B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy podstandard	0.07100	100%	-0.071
2.	Obvodové stěny standard	0.31800	100%	
3.	Stropy standard	0.19800	100%	
4.	Krov standard	0.07300	100%	
5.	Krytina standard	0.08100	100%	
6.	Klempířské konstrukce chybí	0.01700	100%	-0.017*1.852

7. Úprava povrchů			
standard	0.06100	100%	
8. Schodiště			
neuvažuje se	0.00000	100%	
9. Dveře			
standard	0.03000	100%	
10. Okna			
standard	0.01100	100%	
11. Podlahy			
standard	0.08200	100%	
12. Elektroinstalace			
chybí	0.05800	100%	-0.058*1.852
			<hr/>
			-0.2099

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.2099) = 0.8867$$

Opotřebení stavby

Celkové opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem ve výši 70%.

Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.8)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.8867
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.13)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2850
		<hr/>
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.694,33
Cena za celý obestavěný prostor 70.00 m ³	= Kč	118.603,10
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	118.603,10
Snížení ceny za opotřebení 70%	- Kč	83.022,17
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	35.580,93
Započtení spoluhl.podílu 10/20	= Kč	17.790,47
		<hr/>
Vedejší stavba	Cena celkem Kč	17.790,-

5.5.5 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Stavba č.p. 139	349391.00
Celkem zjištěná cena		349391.00

Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	349.391,-
3,5% ze zjištěné ceny	= Kč	12.228,69

Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Cena celkem Kč	12.229,-
---	-----------------------	-----------------

Venkovní úpravy	Cena celkem Kč	12.229,-
------------------------	-----------------------	-----------------

5.5.6 Studna kopaná

Oceněno podle § 19, přílohy č.16 vyhlášky.

Opotřebení stavby

Celkové opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem ve výši 85%.

Výpočet ceny studny (§ 19 vyhlášky)

Cena studny při průměru 100.00 cm:			
od 0 do 5 m =	1.950,- Kč/m	x 4.00 m = Kč	7.800,-
od 5 do 10 m =	3.810,- Kč/m	x 0.00 m = Kč	0,-
od 10 m výše =	5.200,- Kč/m	x 0.00 m = Kč	0,-

Cena za celou hloubku	4.00 m = Kč	7.800,-
Cena za 2 kusy elektr. čerpadla za 9.480,-	= Kč	18.960,- R

Cena po započtení všech čerpadel	= Kč	26.760,-
Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.13)	x 1.0000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)	x 2.5520	
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	45.687,03
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	45.687,03
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	38.833,98
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	6.853,05
Započtení spoluhl.podílu 10/20	= Kč	3.426,53

Studna kopaná	Cena celkem Kč	3.427,-
----------------------	-----------------------	----------------

5.5.7. REKAPITULACE

1) Pozemek p.č. 586	Kč	33.863,-
2) Pozemek p.č. 587	Kč	23.798,-
3) Stavba č.p. 139	Kč	349.391,-
4) Vedlejší stavba	Kč	17.790,-
5) Venkovní úpravy	Kč	12.229,-
6) Studna kopaná	Kč	3.427,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	440.498,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	440.500,-

Rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou zjištěnou je dán zejména netržním přístupem ceny zjištěné určené podle oceňovací vyhlášky, která není schopna pojmout veškeré tržní aspekty. Avšak je nutné konstatovat, že cena zjištěná potvrzuje hladinu obvyklé ceny.

6. ZÁVĚR

Pro potřeby tohoto ocenění je nutno počítat s určitým rizikem. Výše uvedené ceny počítají s tím, že prodávající bude jednat v optimálních podmínkách trhu. Dalším negativním aspektem je skutečnost, že výše uvedené ceny jsou realizovatelné v současných podmínkách trhu. Na základě provedených analýz, za předpokladu dodržení určitých bezpečnostních podmínek a s ohledem na výše uvedené skutečnosti lze konstatovat, že obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí byla určena srovnávacím způsobem za použití minimálně tří zrealizovaných prodejů. Podmínka pro určení ceny obvyklé tedy byla dodržena.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám nemovitých věcí odhadujeme obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí – spoluvlastnického podílu o velikosti 10/20 na pozemku p.č. 586 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 139 (Potoční 139), včetně této stavby, a pozemku p.č. 587 – zahrada, k.ú. Žulová, obec Žulová, okres Jeseník, LV č. 134 ve výši:

330 000,- Kč

Zhotovitel posudku prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově či personálně propojen s objednatelům či obviněnými v posuzovaném případě. Neexistují tedy žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu zhotovitele posudku.

Zpracovatelé posudku:

Str. 1-10 a 25-33: Ing. arch. Vladimír Erben, Ing. František Kocourek, Ing. Vítězslav Lužný
Strana 11-24: Ing. arch. Vladimír Erben, Ing. František Kocourek

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. arch. Vladimír Erben, Ing. František Kocourek

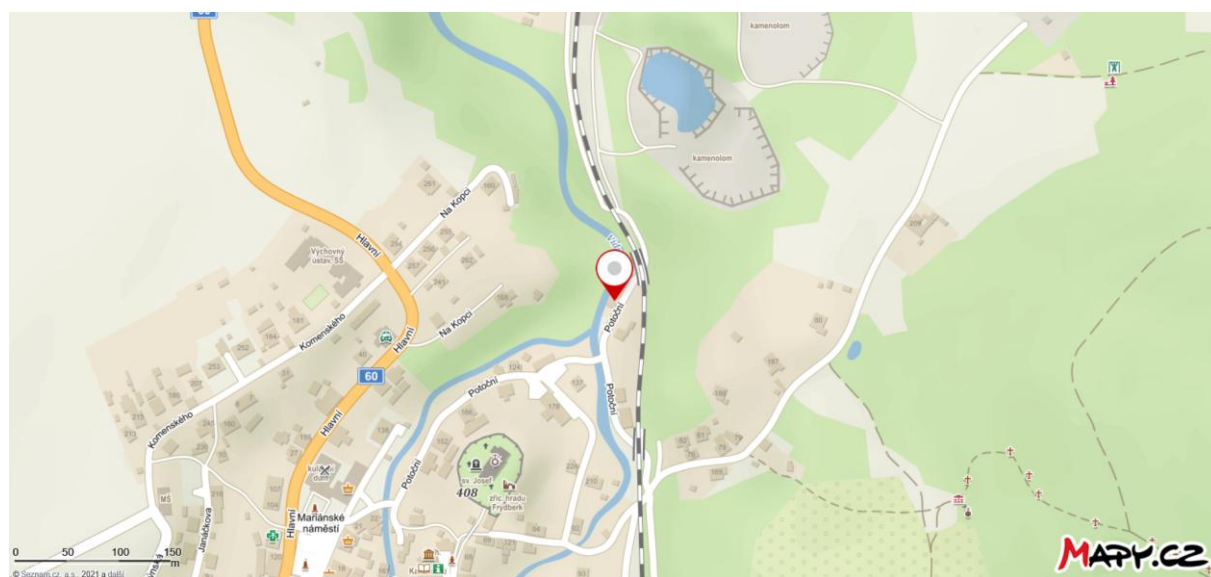
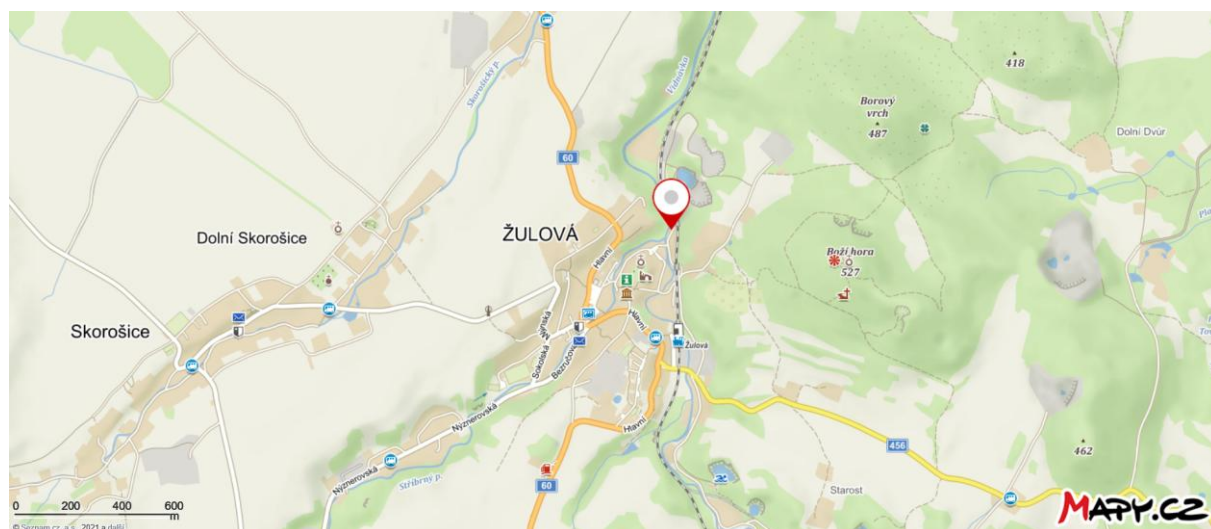
V Prostějově, dne 15. 6. 2021

Znalecký a oceňovací ústav s.r.o.
znalecký ústav

Ing. František Kocourek
Jednatel

7. PŘÍLOHY

7.1. Situační plánek



7.2. Fotodokumentace



STAVBA Č.P. 139



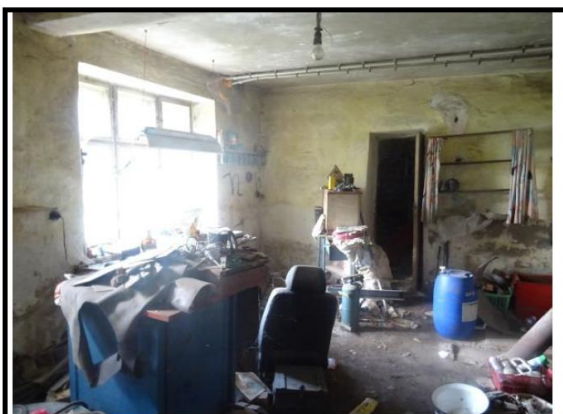
STAVBA Č.P. 139



STAVBA Č.P. 139



STAVBA Č.P. 139



STAVBA Č.P. 139



STAVBA Č.P. 139



STAVBA Č.P. 139



STAVBA Č.P. 139



STAVBA Č.P. 139



STAVBA Č.P. 139

7.3. Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2021 08:15:03

Okres: CZ0711 Jeseník Obec: 541575 Žulová
Kat.území: 797804 Žulová List vlastnictví: 134

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Avramidis Nikos, č.p. 305, 79383 Jindřichov	<input type="text"/>	10/20
Csicsó Viliam, Tomíkovice 340, 79065 Žulová		10/20

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
586	397	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Žulová, č.p. 139, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 586				
587	279	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 760/1995 Usnesení Okresního soudu v Šumperku ze dne 19.9.1996, právní moc dne 31.1.1997.

POLVZ:19/1997

Z-25200019/1997-811

Pro: Avramidis Nikos, č.p. 305, 79383 Jindřichov

RČ/IČO:

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví D 178/2000 ze dne 26.03.2002. Právní moc ke dni 23.04.2002.

Z-1714/2002-811

Pro: Avramidis Nikos, č.p. 305, 79383 Jindřichov

RČ/IČO:

- o Smlouva kupní ze dne 15.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2018 08:47:28. Zápis proveden dne 18.06.2018.

V-1180/2018-811

Pro: Csicsó Viliam, Tomíkovice 340, 79065 Žulová

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
587	72212	279

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2021 08:15:03

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 541575 Žulová

Kat.území: 797804 Žulová

List vlastnictví: 134

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

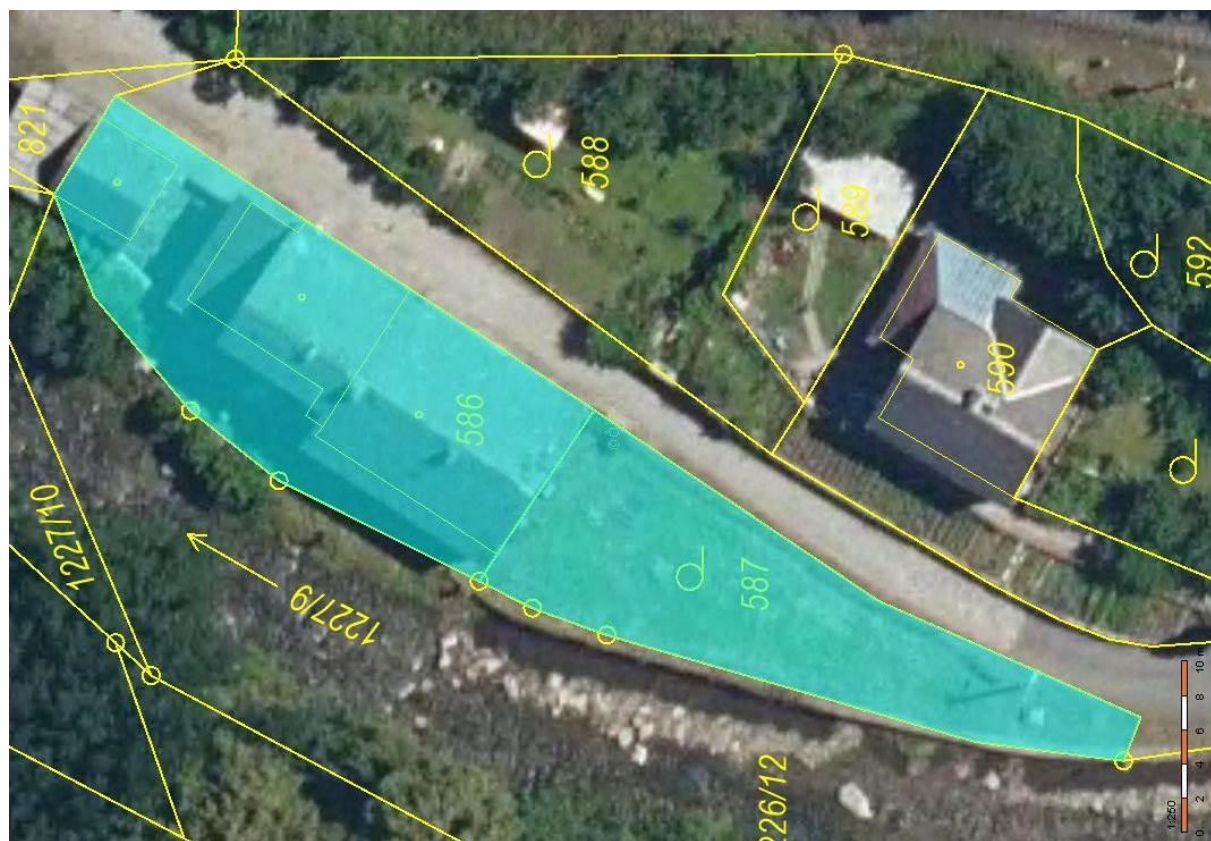
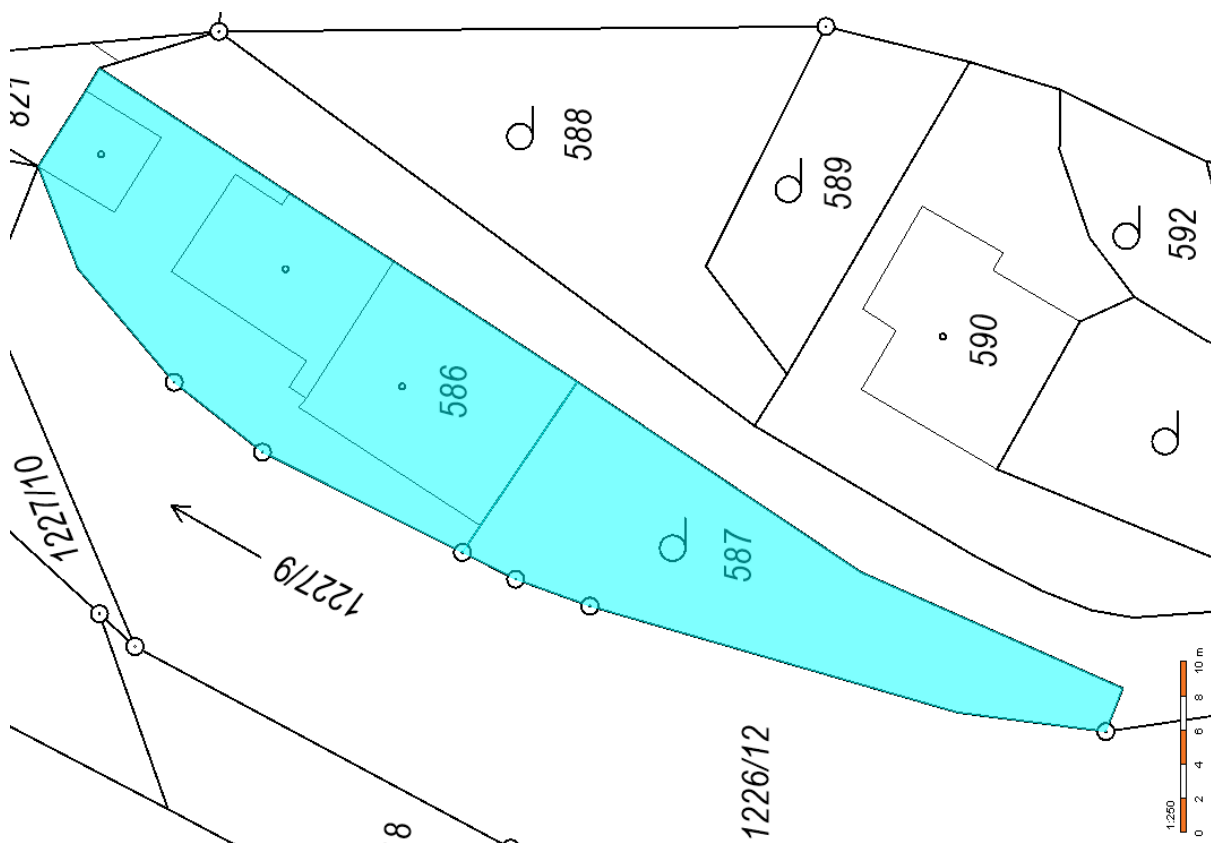
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 07.05.2021 08:29:33

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

7.4. Kopie katastrální mapy



7.5. Dodejky

Prohlášení doručujícího orgánu: <input type="checkbox"/> Adresát byl vyzván k vyzvednutí zásilky a bylo zanecháno poučení. <input type="checkbox"/> Zásilka byla připravena k vyzvednutí dne: <input type="checkbox"/> Zásilka byla vložena do schránky dne:	Odesílatel:  Znalecký a oceňovací ústav znalecký ústav Přemyslovka 3, 796 02 Prostějov IČO: 285 99 186 DIČ: CZ28599186 Tel.: 602 334 822	Označení písemnosti (č. j.): 79602 Prostějov 2
 Razítko Miluše Baránková Jméno a příjmení pracovníka pošty Podpis pracovníka pošty	DORUČENKA <input type="checkbox"/> NEVRACET, VLOŽIT DO SCHRÁNKY ULOŽIT JEN 10 DŮ Adresát: NIKOS AVRAHTIDIS DINDŘICHOV 305 793 83 DINDŘICHOV	 RR496499317CZ 23.04.21 23:11 0,0116 D,VA,EA ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC
	Prohlášení příjemce zásilky NIKOS AVRAHTIDIS Jméno a příjmení příjemce OSOBNĚ Vztah příjemce k adresátovi (není-li adresátem) Potvrzuji převzetí této zásilky dne 23.4.21 Podpis	

Prohlášení doručujícího orgánu: <input type="checkbox"/> Adresát byl vyzván k vyzvednutí zásilky a bylo zanecháno poučení. <input type="checkbox"/> Zásilka byla připravena k vyzvednutí dne: <input type="checkbox"/> Zásilka byla vložena do schránky dne:	Odesílatel:  Znalecký a oceňovací ústav s.r.o. znalecký ústav Přemyslovka 3, 796 02 Prostějov IČO: 285 99 186 DIČ: CZ28599186	Označení písemnosti (č. j.): 79602 Prostějov 2
 Razítko Martina Breichová Jméno a příjmení pracovníka pošty Podpis pracovníka pošty	DORUČENKA <input type="checkbox"/> NEVRACET, VLOŽIT DO SCHRÁNKY ULOŽIT JEN 10 DŮ Adresát: HELENA CSICSO POTOČNÍ 13A 790 65 ŽULOVA	 RR496499325CZ 23.04.21 23:17 0,0116 D,VA,EA
	Prohlášení příjemce zásilky HELENA CSICSOVÁ Jméno a příjmení příjemce OSOBNĚ Vztah příjemce k adresátovi (není-li adresátem) Potvrzuji převzetí této zásilky dne 26.4.21 Podpis	

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst.3 zákona číslo 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhlášky č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pod. č.j.: 155/2000-Zn ke dni 18.8.2000 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika pro ceny a odhady nemovitostí, věcí movitých, motorových vozidel, strojů a zařízení, podniků, cenných papírů, oceňování podílů v obchodních společnostech a účastí v družstvech, pohledávek a investic.

Doložka znalce dle § 127a občanského soudního řádu:

Znalecký ústav si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký a oceňovací ústav s.r.o.
znalecký ústav
Přemyslovka 3
796 02 Prostějov
tel.: 582 334 822
fax: 582 330 169
e-mail: ustav@znalecky.cz
www.znalecky.cz