

Znalecký posudek o obvyklé ceně
číslo 527-33/2019



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Březolupy, č.p. 84**
Adresa nemovitosti: Březolupy 84, Březolupy, 687 13
Katastrální údaje: Obec: Březolupy [592081], Katastrální území: Březolupy [614599], Číslo LV: 1888, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště st. 230
Pozemky:
Vlastník stavby: Veronika Popelková, Dobrotice 64, 76901 Holešov, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Milena Kraváčková, Březolupy, č.p. 84, 68713 Březolupy, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku: Veronika Popelková, Dobrotice 64, 76901 Holešov, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Milena Kraváčková, Březolupy, č.p. 84, 68713 Březolupy, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL

Adresa: **EURODRAŽBY.CZ a.s.**
Čimická 780/61, 18100 Praha 8
Telefon: IČ:29135419
e-mail: DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL

Adresa: **ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**
Chelčického 686, 533 51 Pardubice
Telefon: 735038308 IČ:02777339
e-mail: info@zuom.cz DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

1 800 000 Kč

OBVYKLÁ CENA podíl ½

810 000 Kč

Datum místního šetření: 20.2.2019

Datum zpracování : 28.2.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 5.3.2019

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Březolupy, č.p. 84
Adresa nemovitosti	Březolupy 84, Březolupy, 687 13
Katastrální údaje:	Obec: Březolupy [592081], Katastrální území: Březolupy [614599], Číslo LV: 1888, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště
Pozemky:	st. 230

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 20.02.2019 v čase 14:00 - 14:30 hod. za účasti znalce a spoluvlastníka, paní Mileny Kraváčkové.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi 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

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

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).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně 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. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	RD Březolupy, č.p. 84
Adresa nemovitosti	Březolupy 84, Březolupy, 687 13
Katastrální údaje:	Obec: Březolupy [592081], Katastrální území: Březolupy [614599], Číslo LV: 1888, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště
Pozemky:	st. 230
Vlastník stavby:	Veronika Popelková, Dobrotice 64, 76901 Holešov, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Milena Kraváčková, Březolupy, č.p. 84, 68713 Březolupy, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Veronika Popelková, Dobrotice 64, 76901 Holešov, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Milena Kraváčková, Březolupy, č.p. 84, 68713 Březolupy, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Březolupy se nachází v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji. Jsou vzdáleny cca 12 km od Uherského Hradiště a 16 km od centra Zlína. Leží v moravském národopisném regionu Slovácko, části zvané Uherskohradištské Dolňácko. V obci OÚ, pošta, MŠ, ZŠ, prakt. lékař pro dospělé, 2 x ordinace stomatologa,

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 30.-40.léta 20.stol.
Dílčí rekonstrukce v roce	2010
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] dílčí
[] střecha	[x] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [x] interiér
Stavebně technický stav	průměrný
Energetický průkaz stavby:	Ne
Energetická náročnost	G - Mimořádně neekonomická

obchody, restaurace, kulturní zařízení, sportoviště. V obci rozvody ele. energie, plynu, voda z řadu, veř. kanalizace, ČOV.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Rodinný dům je zděný, nepodsklepený, s 1 NP a půdním prostorem pod polovalbovou střechou a částečně využitím jako obytné podkroví. V 1. NP se nachází vstup, chodba, doleva kuchyně, špajz, koupelna, samostatné WC, vpravo z chodby dva pokoje, jeden průchozí. V zadní části objektu další obytný prostor, samostatně přístupný a skládající se ze dvou místností (stavebně nedokončených, kuchyň a pokoj, event. pokoj s kk), koupelna a WC, v podkroví potom dvě místnosti, WC a vchod na půdu. Rodinný dům je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, veřejnou kanalizaci, obec plynofikována, v objektu plyn zaveden není. Vytápění lokální, přímotopy na ele., v kuchyni potom krbová kamna na TP. Příprava TUV v ele. boileru. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – částečně oploceno, část zpevněné plochy okolo domu, venkovní schody, přípojky inž. sítí, vrátka, vrata, zidky. Objekt je po částečné rekonstrukci, nová plastová okna, zánovní střešní krytina, fasáda. Na pozemku p.č.st. 230 a pozemku 173/1 - pozemek jiného vlastníka) se nachází vedlejší, částečně podsklepená, zděná stavba, využívána jako garáž/skladový prostor. Cena stavby zohledněna v celkové ceně obvyklé.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
Cca 6+2	Cca 160	292	Cca 836	Cca 190

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ

Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	lokální, ele. a na TP				
Popis:	lokální ele. topidla (přímotopy), v kuchyni krbová kamna				
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI

<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt
---	-----------------------------------	------------------------------------	---	-----------------------------------	---------------------------------------

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí nedaleko centra obce, odbočkou doleva ze silnice č. 497 ve směru z Uherského Hradiště na Zlín. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.				
Počet obyvatel	1681				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.			

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
157/2	Obec Březolupy, č. p. 90, 68713 Březolupy	
173/1	Obec Březolupy, č. p. 90, 68713 Březolupy	

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Objekt prázdný, k datu ocenění nevyužíváný.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Nebyly předloženy žádné podklady ke stavbě, rekonstrukci ani k právnímu stavu části stavby (část objektu - garáž na pozemku jiného vlastníka - obce)

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Nezjištěno	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ano	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Nezjištěno	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zákaz zeizení a zatížení, Zástavní právo smluvní, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kraváčková Milena

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

Objekt vlastnicky již nevyužíván, z větší části vyklizen, část BJ v zadní části je rozestavěná.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ano	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ano	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1888			
Kraj:	Zlínský	Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Březolupy	Katastrální území:	Březolupy [614599]
Ulice:	Březolupy	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Veronika Popelková - Dobrotice 64 , 76901 Holešov			1/2
Milena Kraváčková - Březolupy, č.p. 84 , 68713 Březolupy			1/2
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 84	zastavěná plocha a nádvoří	p. č. st. 230	
Pozemky			
st.230	zastavěná plocha a nádvoří	292 m ²	Parcela nemá evidované BPEJ.

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	190,00	130,00
2.NP	0,00	35,00
Celkem	190	165

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	130,00 m ²	1,00	130,00 m ²
	1.NP - celkem	130,00 m²		130,00 m²
2.NP				
	pokoje/podkroví	35,00 m ²	1,00	35,00 m ²
	2.NP - celkem	35,00 m²		35,00 m²
	Celkem	165 m²		165 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	190,00	2,80	532,00
pokroví a zastřešení	190,00	1,60	304,00
Obestavěný prostor celkem			836,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, cihly, tvárnice
Stropy	rovné, dřevěné
Střecha	polovalbová, sedlová
Krytina	taška, asf. šindel
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky, částečně chybí
Fasádní omítky	nezateplená, fasádní tenkovrstvá omítka
Vnější obklady	část. sokl s kameninovým nástřikem
Vnitřní obklady	koupelny, kuchyň, WC
Schody	toč., kovové s dřevěnými schodnicemi
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová, dřevěná špaletová, dřevěná střešní
Podlahy obytných místností	dlažba, dřevo, plovoucí
Podlahy ostatních místností	beton, dlažba
Vytápění	ele. lokální, lokální na TP
Elektroinstalace	světelná

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	190
Obestavěný prostor	[m] ³	836,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	3 200
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 675 200
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 337 600

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
garáž/sklad	st. 230	80,00	2 400	192 000	55,00	86 400
Popis:	část na pozemku p.č.st. 230 a část pravděpodobně na cizím pozemku p.č.173/1					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						86 400 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č. st. 230 je rovinný až mírně svažité, z větší části zastavěný RD č.p. 84. Část pozemku využívána jako dvorek, část jako předzahrádka. Část stavby (garáž) na cizím pozemku.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400 - 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 800,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st.230	292	800	1/2 a 1/2	233 600
Celková výměra pozemků:		292,00		Hodnota pozemků celkem:	233 600

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	185,00	1 380,00		1 800 400	9 731	0,86	8 368
-----------------------	--------	----------	--	-----------	-------	------	-------

Prodej rodinného domu určeného k celkové rekonstrukci v obci Březolupy se zahradou a dalším stavebním místem. Nabízíme k prodeji rodinný dům s výměrou 339m² zastavěná plocha a nádvoří s velkou zahradou o výměře 1380m² a dalším stavebním místem v zadní části zahrady, zde jsou všechny IS na hranici pozemku včetně asfaltové příjezdové cesty. Dům je se smíšeného zdiva, určen k celkové rekonstrukci nebo výstavbě nového RD i s možností podkrovního bydlení nebo rozšíření pro bytovací prostory k pronájmu. K RD jsou připojeny hospodářské budovy. IS: dům je napojen na elektřinu, přípojka pro kanalizaci, plyn a vodu se nachází u RD. Na pozemku se nachází funkční studna. Dům se nachází v klidném prostředí přímo v centru obce. Březolupy jsou spádovou obcí mezi městy Uherské Hradiště (11km) a Zlínem (15km), je zde veškerá občanská vybavenost a možnost pro volnočasové aktivity.



Hodnocení: Větší užitná plocha, větší výměra pozemků, před rekonstrukcí.

Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	200,00	1 904,00		1 900 000	9 500	0,95	9 025
-----------------------	--------	----------	--	-----------	-------	------	-------

Prodej staršího rodinného domu s dispozicí 3+1 se zahradou a průjezdem do dvora, který se nachází v obci Pašovice. Dům je určen k celkové rekonstrukci. Je napojen na elektřinu 220/380 V, obecní kanalizaci, plyn a voda je napojena na studnu (obecní vodovod je před domem). Vytápění je zajištěno kotlem na plyn a tuhá paliva, krbovými kamny. Dispozičně se jedná o vstupní chodbu, obývací pokoj, ložnici, kuchyň s jídelnou a prosklenou verandou. Dále je zde prostorná koupelna, WC, komora, technická místnost. Na dům navazuje uzavřený dvůr se soukromím, hospodářské budovy se sklepem, stodola. Součástí prodeje je oplocená zahrada s ovocnými stromy s přístupem ze zadní části od ulice.



Hodnocení: Větší pozemek.

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	185,00	1 450,00		3 499 000	18 913	0,81	15 319
-----------------------	--------	----------	--	-----------	--------	------	--------

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Prodej krásného rodinného domu 6+2 v Březolupcích s balkonem, terasou, garáž. stáním a velkou zahradou. Dvoupatrový dům kolaudovaný v roce 1968, prošel v roce 2005 částečnou rekonstrukcí, nová plastová okna, zateplení domu + fasáda. V přízemí domu jsou dva pokoje, kuchyň s jídelnou se vstupem přímo na přízemní terasu za domem do zahrady, koupelna a samostatné WC. V druhém patře se nachází dispozičně stejný byt 3+1 s balkonem na přední stranu domu a obrovskou terasou do zahrady. V levé části zahrady hned za domem, je přístavek v kterém se nachází technická místnost a prádelna, na pravé straně domu je přístavek garážového stání, uprostřed zahrady je skleníček.



Hodnocení: Větší pozemek, podsklepen, 2 x 3+1.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	8 368 Kč/m ²	Minimální cena:	1 380 700 Kč
Průměrná jednotková cena	10 904 Kč/m ²	Průměrná cena	1 799 133 Kč
Maximální jednotková cena	15 319 Kč/m ²	Maximální cena	2 527 600 Kč
Stanovená jednotková cena	10 904 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 799 160 Kč

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, RD č.p. 84 vč. pozemku p.č. st. 230, vše zapsáno na LV č. 1888, obec Březolupy, k.ú. Březolupy byla odhadnuta ve výši 1.800.000,-Kč (slovy : jedenmilionosmsettisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Úkolem znalce bylo odhadnout cenu obvyklou podílů ve výši ½. Vzhledem k nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je u podílu ½ použit koeficient 0,90. Obvyklá cena podílu ½ na nemovitostech, RD č.p. 84 vč. pozemku p.č. st. 230, vše zapsáno na LV č. 1888, obec Březolupy, k.ú. Březolupy byla odhadnuta ve výši 810.000,-Kč (slovy : osmsetdesettisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + občanská vybavenost v místě
- + po částečné rekonstrukci
- + možno i jako dvě bytové jednotky

Slabé stránky nemovitosti

- minimální výměra pozemku
- garáž na cizím pozemku

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 657 600 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 799 160 Kč
Obvyklá cena	1 800 000 Kč

Slovy : jedenmilionosmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 5.3.2019

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.527-33 /2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 1888	3

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

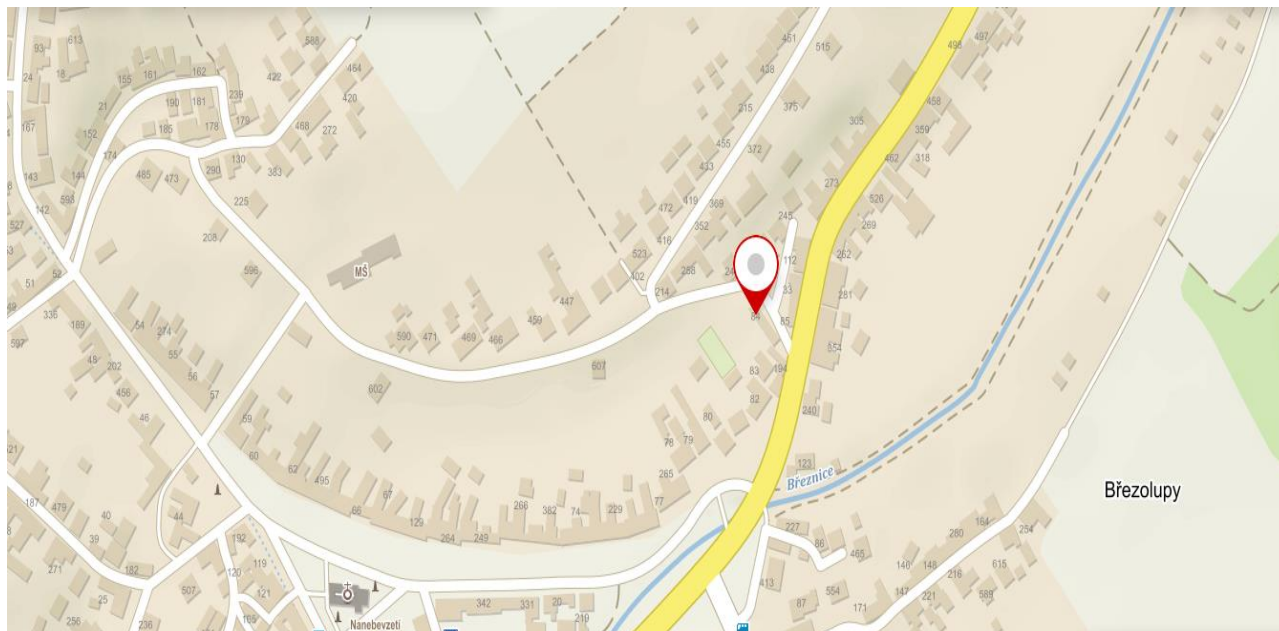


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

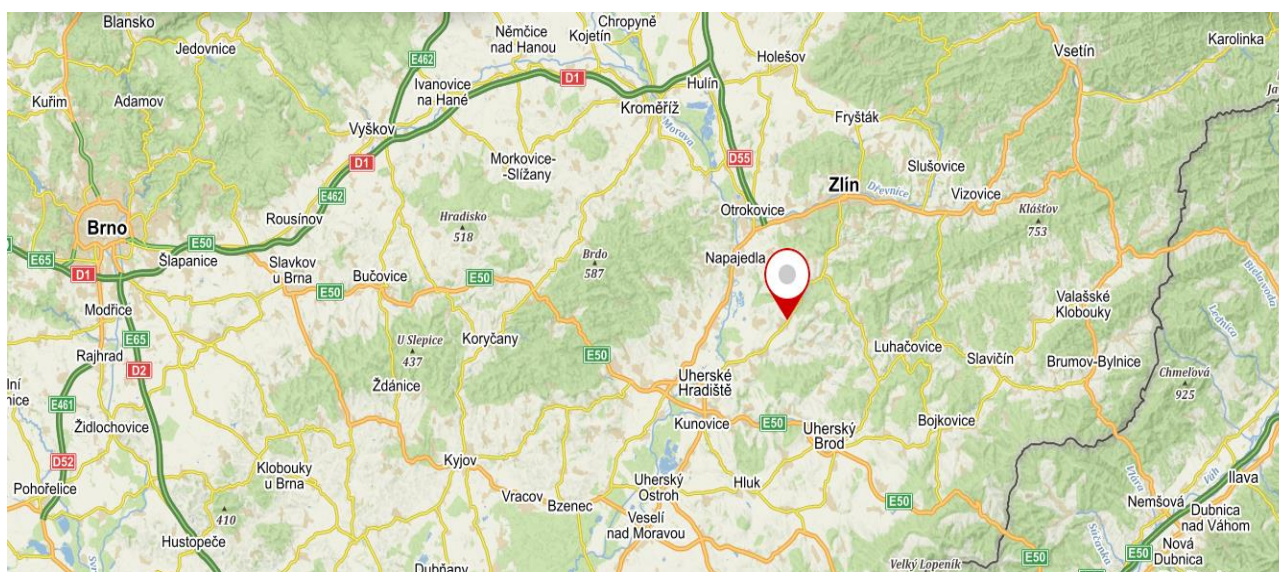
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

MAPA OBLASTI

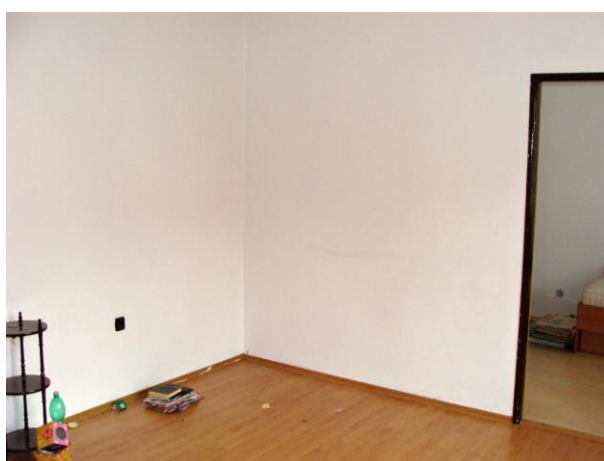


MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

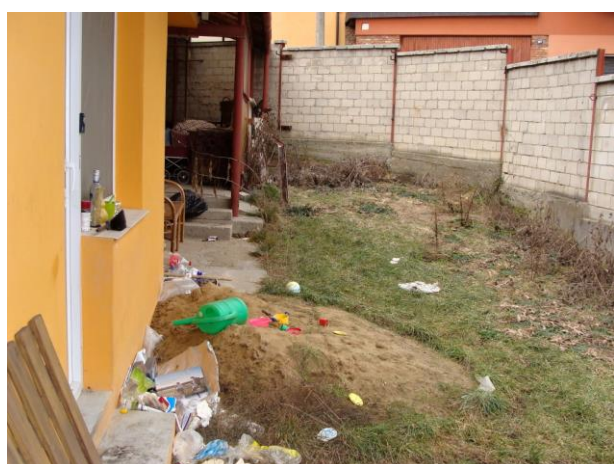
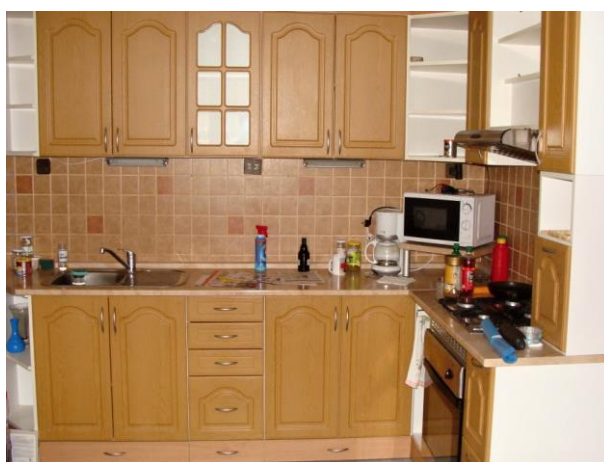
FOTODOKUMENTACE



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

