

Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 680-186/2019



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Milovice, č.p. 16, okr. Břeclav
Adresa nemovitosti	Milovice 16, Milovice, 691 88
Katastrální údaje:	Obec: Milovice [584657], Katastrální území: Milovice u Mikulova [695211], Číslo LV: 369, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav
Pozemky:	252; součástí pozemku je stavba, 253
Vlastník stavby:	Antonín David, Republikánské obrany 945/13, 69201 Mikulov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Antonín David, Republikánské obrany 945/13, 69201 Mikulov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

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
e-mail:	info@zuom.cz
	IČ:02777339
	DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

1 950 000 Kč

Datum místního šetření: 31.10.2019

Datum zpracování : 25.11.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 stran

V Pardubicích dne 25.11.2019

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

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

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Milovice, č.p. 16, okr. Břeclav
Adresa nemovitosti	Milovice 16, Milovice, 691 88
Katastrální údaje:	Obec: Milovice [584657], Katastrální území: Milovice u Mikulova [695211], Číslo LV: 369, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav
Pozemky:	252; součástí pozemku je stavba, 253

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno za účasti znalce a zástupce vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace.

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 neprojednávají 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 oblibou 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 Milovice, č.p. 16, okr. Břeclav
Adresa nemovitosti	Milovice 16, Milovice, 691 88
Katastrální údaje:	Obec: Milovice [584657], Katastrální území: Milovice u Mikulova [695211], Číslo LV: 369, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav
Pozemky:	252; součástí pozemku je stavba, 253
Vlastník stavby:	Antonín David, Republikánské obrany 945/13, 69201 Mikulov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Antonín David, Republikánské obrany 945/13, 69201 Mikulov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Milovice se nachází v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji, při jižním břehu vodní nádrže Nové Mlýny III zhruba 7 km severovýchodně od Mikulova. Převládá zde zemědělská činnost, rostlinná výroba – vinohradnictví. Obcí vedou cyklostezky a vinařské cesty. V obci OÚ, pošta, zdravotnické zařízení, knihovna, obchod, penzióny, restaurace.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca přelom 20. a 30.let 20.stol.	
Dílejší rekonstrukce v roce	2012 - 2015	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílejší
<input checked="" type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení
<input checked="" type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input checked="" type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný	

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Rodinný dům č.p. 16 je samostatně stojící, přízemní rodinný dům s půdním prostorem. RD je pravděpodobně založen na základových pásech, je zděný (cihla, smíšené zdivo) se šikmou, sedlovou střechou. Stropy jsou v části RD klenby, v části rovné, krov je dřevěný vaznicový, krytina taška, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu (žlaby, svody, parapety). Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, část odstraněna, fasáda domu poškozena, nebo chybějící. Vnitřní keramické obklady jsou v koupelně a v kuchyni. Dveře jsou dřevěné, plné, nebo částečně prosklené. Okna jsou část plastová, vč. francouzského směrem do zahrady, část dřevěná zdvojená. Podlahy jsou plovoucí, dlažba. Vytápění (vč. přípravy TUV) je ústřední, plynovým kotlem s rozvodem do radiátorů, k dispozici i topidlo na TP. Rozvod TUV i SV je proveden. Odkanalizování je od všech hygienických zařízeních. V koupelně je vana, sprchový kout, WC, bidet, umyvadlo, infrasauna a další samostatné WC přístupné z chodby. Část RD je v započaté rekonstrukci - odstraněny podlahy, omítky, bez rozvodů, jedná se o část do ulice. Rodinný dům je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řádu (voda i vlastní, ale studna již pravděpodobně bez vody), veř. kanalizaci, plyn. Součástí oceňovaných nemovitostí jsou IS, porosty na pozemcích, zpevněné plochy, oplocení, sklípek, studna, oplocení. Tyto součásti a příslušenství jsou zohledněny 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
	m²	m²	m³	m²
Funkční 2+1	Cca 161	793	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:	ÚT, kotel na plyn				
Popis: Ústřední topení s plynovým kotlem a rozvodem do radiátorů. K dispozici i 1 x topidlo na tuhá paliva.					
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 checked="" 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 v obytné části obce, vlevo od silnice č. 421 ve směru na Mikulov. Okolí tvoří zástavba objektů k rodinnému bydlení a zem. staveb. Nedaleko (1km) VD Nové Mlýny. Okolí obce je vyhledávaná turistická oblast.				
Počet obyvatel	467				
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
344/79	Obec Milovice, č. p. 38, 69188 Milovice	ostatní komunikace
344/90	Obec Milovice, č. p. 38, 69188 Milovice	ostatní komunikace

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: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	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

Památkově chráněné území, Rozsáhlé chráněné území

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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
Ano	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - David Antonín, Zahájení exekuce - David Antonín

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

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

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

Praskliny ve štítové stěně (chybí ztužující věnec), část objektu v rekonstrukci (bez omítek, podlah, fasády), k datu ocenění objekt nevyužíván, nutno dokončit rekonstrukci a stavební úpravy.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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 369			
Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Břeclav
Obec:	Milovice	Katastrální území:	Milovice u Mikulova [695211]
Ulice:	Milovice	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Antonín David - Republikánské obrany 945/13 , 69201 Mikulov		1/1
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 16	zastavěná plocha a nádvoří	p.č. 252	
Pozemky			
252	zastavěná plocha a nádvoří	461 m ²	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
253	zahrada	332 m ²	zemědělský půdní fond, památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území

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	161,00
Celkem	190	161

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	161,00 m ²	1,00	161,00 m ²
	1.NP - celkem	161,00 m²		161,00 m²
	Celkem	161 m²		161 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	190,00	2,90	551,00
půda/zastřešení	190,00	1,50	285,00
Obestavěný prostor celkem			836,00

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	šikmá, sedlová
Krytina	tašková
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky, částečně chybí
Fasádní omítky	nezateplená, část. poškozena nebo chybějící
Vnější obklady	částečně obložené, odvětrávaný sokl
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	betonové
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová i dřevěná
Podlahy obytných místností	plovoucí, dlažba, část bez podlah
Podlahy ostatních místností	dlažba, nebo chybí
Vytápění	ÚT, plynový kotel, lok. na TP
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	komb. plynový kotel
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňské linka, dřez, sklokeramická deska - indukce, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, sprcha, umydlo, bidet, infrasauna
Záchod	1 x samostatně, 1 x v koupelně

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

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	190
Obestavěný prostor	[m] ³	836,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	3 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 926 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 316 700

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č. 252; součástí pozemku je rodinný dům č.p. 16 a p.č. 253. Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě obce, jsou rovinaté, tvaru obdélníku, k dispozici studna, dle získaných informací již nefunkční, dále k dispozici sklípek. Pozemek p.č. 252 je zčásti zastavěn RD č.p. 16, zbylá část využívána jako dvůr resp. zahrada. Pozemek p.č. 253 je veden jako a využíván jako zahrada, pozemky jsou oploceny a neudržovány.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z místní komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace, plynu. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 700 - 1400,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena 900,-Kč/m² u obou parcel ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	253	332	900	1/1	298 800
zastavěná plocha a nádvoří	252	461	900	1/1	414 900
Celková výměra pozemků:		793,00		Hodnota pozemků celkem:	713 700

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

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

Prodej rodinného domu 248,00 707,00 2 800 000 11 290 0,81 9 144

V těsné blízkosti Chráněné krajinné oblasti Pálavy a Novomlýnských jezer se nachází obec Dolní Dunajovice. Množství okolních cyklostezek a vinohradů vám zajistí nejen příjemný odpočinek. Právě v této úžasné lokalitě vám nabízíme dům se zahradou, průjezdem a garáží o celkové výměře 707 m². Při vstupu do domu vás upoutá velká veranda s posezením, ze které se vchází do jednotlivých částí domu. V přední části se nachází kuchyň, dva obytné pokoje, koupelna a WC. V zadní části pak jeden prostorný pokoj, kuchyň a koupelna. Zde je také vstup na dvůr a zahradu. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě.



Hodnocení:Lepší tech. stav.

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

Prodej rodinného domu 160,00 1 498,00 3+1 3 400 000 21 250 0,74 15 725

RD 3+1 Březí u Mikulova, okr. Břelav. Řadový přízemní rodinný dům ze smíšeného zdiva. Dům je po rekonstrukci. Celková plocha pozemku je 1.498 m². V přední části pozemku se nachází rodinný dům 3+1 – dispozice: kuchyň, obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice, koupelna, WC. Ve dvoře se nachází klidová zóna - technická místnost s letní kuchyní (sporák, vinný sklep, lisovna), posezení, studna, bazén, uzavřený udržovaný dvůr, udírna, pec. V zadní části pozemku se nachází samostatný dřevodomek 2+kk s terasou. Obec Březí má dobrou občanskou vybavenost a dobrou dopravní dostupnost – hned u hranic s Rakouskem na hlavní tepně Brno – Vídeň.



Hodnocení:Po částečné rekonstrukci, vinný sklípek, pozemek.

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

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	200,00	760,00		2 800 000	14 000	0,81	11 340
<p>Rodinný dům s garáží a zahradou. Dům z roku 1929 prošel v 90-tých letech kompletní rekonstrukcí a v roce 2007 byla provedena výměna oken a vstupních dveří za nová plastová. Ve stejném roce byla provedena rekonstrukce střechy včetně pokládky nové krytiny. Dům se 4 pokoji, kuchyní, dvěma koupelnami, verandou, malým sklípkem a několika skladovacími/technickými místnostmi poskytuje dostatek možností pro soukromé i komerční využití. Na nemovitost navazuje dvůr s posezením a užitková zahrada. Obec Březí, ve které se nemovitost nachází leží 5 km od Mikulova - v obci je škola, školka, vlakové nádraží, veřejné koupaliště, ordinace lékaře i pošta.</p>							
							
Hodnocení: Po rekonstrukci,cca 5km od Mikulova.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	9 144 Kč/m ²	Minimální cena:	1 472 200 Kč
Průměrná jednotková cena	12 069 Kč/m ²	Průměrná cena	1 943 200 Kč
Maximální jednotková cena	15 725 Kč/m ²	Maximální cena	2 531 700 Kč
Stanovená jednotková cena	12 069 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 943 109 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 RD č.p. 16 vč. parcel p.č. 252 a p.č. 253, vše zapsáno na LV č. 369, k.ú.Milovice u Mikulova, obec Milovice byla odhadnuta ve výši 1.950.000,- Kč (slovy : jedenmiliondevětsetpadesátisickorunčeských). 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

- + dostatečná výměra pozemků na danou lokalitu
- + vyhledávaná lokalita Pavlovských vrchů

Slabé stránky nemovitosti

- část objektu v rekonstrukci
- zjištěné poruchy ve svislých konstrukcích (praskliny ve štítové stěně)

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 030 400 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 943 109 Kč
Obvyklá cena	1 950 000 Kč

Slovy : jedenmiliondevětsetpadesátisíc Kč

V Pardubicích dne: 25.11.2019

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.686-186/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 369	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

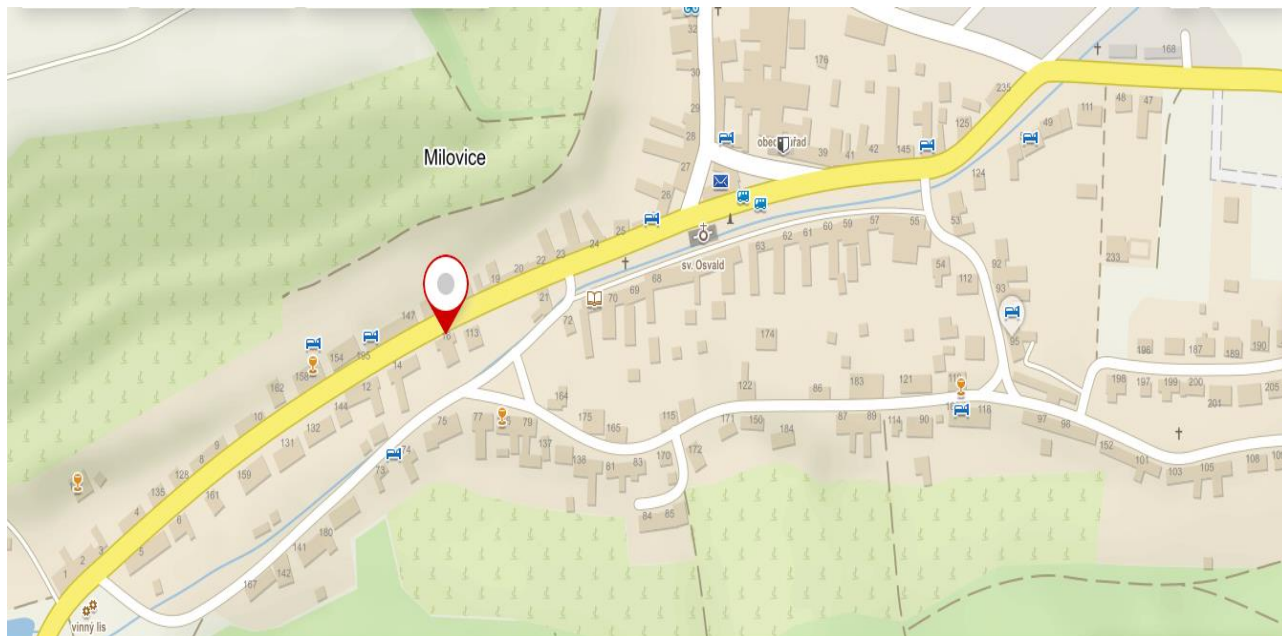


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

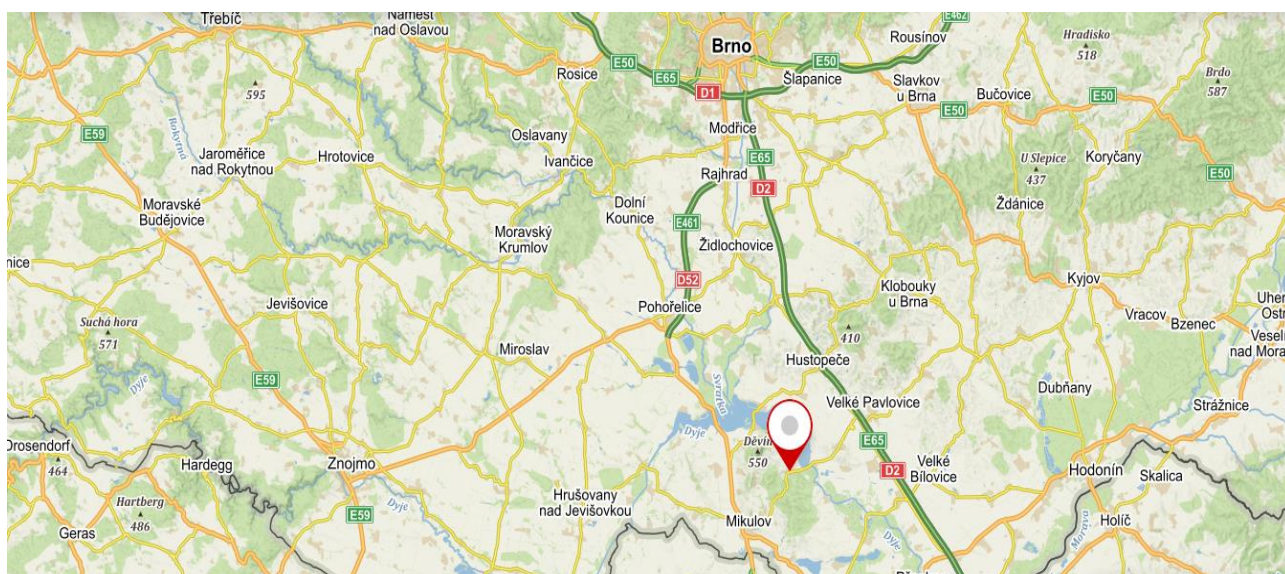
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

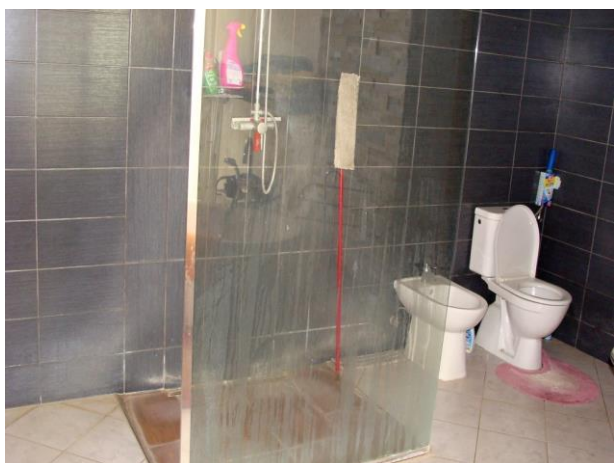
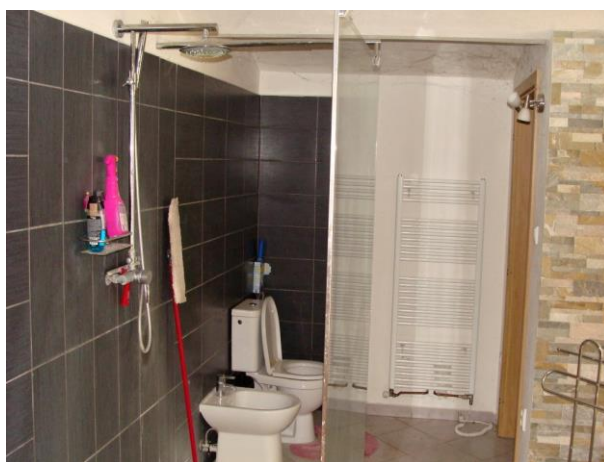
FOTODOKUMENTACE



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

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

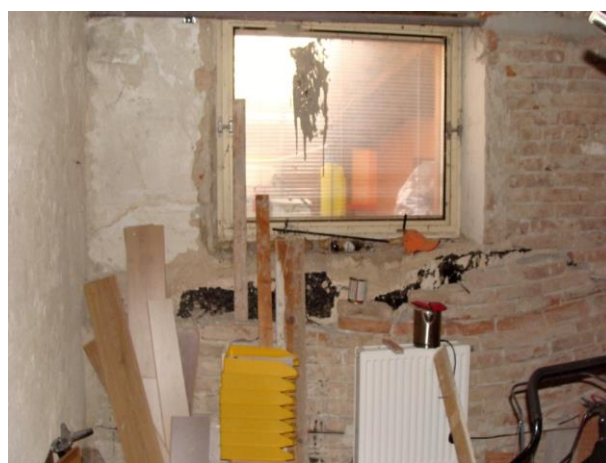
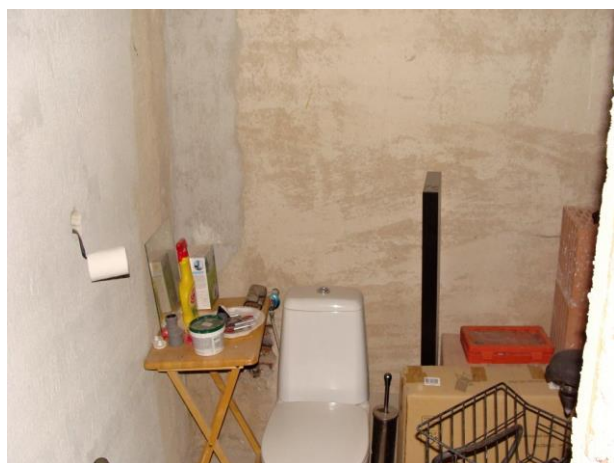
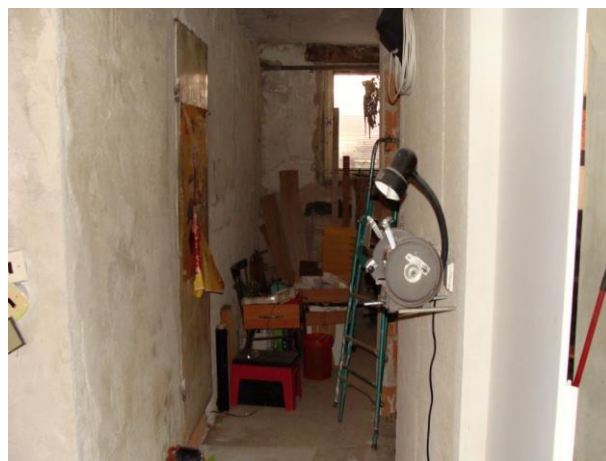
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



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



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

