

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 700-206/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Bulhary č.p. 183
Adresa nemovitosti	Bulhary 183, Bulhary, 691 89
Katastrální údaje:	Obec: Bulhary [584380], Katastrální území: Bulhary [616168], Číslo LV: 63, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav
Pozemky:	703; součástí pozemku je stavba, 704
Vlastník stavby:	Miroslav Effenberger, Bulhary č.p. 183, 69189 Bulhary, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Miroslav Effenberger, Bulhary č.p. 183, 69189 Bulhary, 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

1 700 000 Kč

Datum místního šetření: 4.12.2019

Datum zpracování : 13.12.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 11 stran

V Pardubicích dne 13.12.2019

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:	Objekt k bydlení, Bulhary č.p. 183
Adresa nemovitosti	Bulhary 183, Bulhary, 691 89
Katastrální údaje:	Obec: Bulhary [584380], Katastrální území: Bulhary [616168], Číslo LV: 63, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav
Pozemky:	703; součástí pozemku je stavba, 704

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 04.12.2019 od 15:30 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 neproňávají 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

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

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:	Objekt k bydlení, Bulhary č.p. 183
Adresa nemovitosti	Bulhary 183, Bulhary, 691 89
Katastrální údaje:	Obec: Bulhary [584380], Katastrální území: Bulhary [616168], Číslo LV: 63, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav
Pozemky:	703; součástí pozemku je stavba, 704
Vlastník stavby:	Miroslav Effenberger, Bulhary č.p. 183, 69189 Bulhary, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Miroslav Effenberger, Bulhary č.p. 183, 69189 Bulhary, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Bulhary se nachází cca 8 km východně od Mikulova v Jihomoravském kraji. Jedná se o vinařskou obec v Mikulovské vinařské podoblasti (viniční tratě Nad sklepy, Doubrava, Na pískách, Panské, Podlesí, Zahrady). V okolí obce se nachází významné archeologické naleziště lovců mamutů. V obci OÚ, pošta, MŠ, obchody, vinné sklípky, penziony, sportoviště.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 30.léta 20.století
Dílní rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] dílní
[] střecha	[] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení č.p. 183 je tvořen I. NP, menším sklípkem a půdním prostorem. Do objektu je vstup z ulice, hlavním vchodem nebo vlevo vraty, přes průjezd, využívány jako stání pro automobil. Objekt je zděný, se sedlovou střechou s krytinou z tašek, pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (převažující cihly), stropy jsou rovné, v zadní části klenba, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, částečně opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda s vápennou omítkou, částečně poškozenou, opadávající. Vnitřní obklady v koupelně a v kuchyni. Dveře jsou dřevěné, int. dřevěné, zčásti prosklené do plechových zárubní. Okna jsou v části plastová, v části dřevěná špaletová i jednoduchá. Podlahy jsou betonové nebo prkenné, krytina pvc, koberec, dlažba. Vytápění plynovým kotlem s rozvodem do radiátorů, příprava TUV v ele. boileru, rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace je proveden do koupelny a do kuchyně. V kuchyni kuchyňská linka, plynový sporák, dřez, digestoř. Objekt k bydlení je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, veř. kanalizaci, plyn. Na obytnou část navazuje užitková, zemědělská část nemovitosti – kůlna, sklad. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: zemědělská přístavba, IS, porosty na pozemku, zpevněné plochy, oplocení. Technický stav objektu k bydlení je před rekonstrukcí, objekt k datu ocenění využíváný vlastníkem k rodinnému bydlení.

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
Cca 3+1	Cca 125	1607	Cca 900	Cca 200

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 stacionárním plynovým kotlem a rozvodem do radiátorů.					
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, jižně od centra obce. Okolí tvoří zástavba objektů k rodinnému bydlení a zem. staveb. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.				
Počet obyvatel	754				
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
2/1	Obec Bulhary, č. p. 88, 69189 Bulhary	

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. Objekt ocenění užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

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. Nedaleko řeka Dyje. V těsném v sousedství zemědělský areál.

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)
Ano	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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Effenberger Miroslav

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo

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	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

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 63			
Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Břeclav
Obec:	Bulhary	Katastrální území:	Bulhary [616168]
Ulice:	Bulhary	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Miroslav Effenberger - Bulhary č.p. 183 , 69189 Bulhary		1/1
Stavba		je součástí	
Objekt k bydlení č.p.: 183	zastavěná plocha a nádvoří	703	
Pozemky			
703	zastavěná plocha a nádvoří	615 m ²	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území, parcela nemá evidované BPEJ
704	zahrada	992 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.PP		5,00
1.NP	200,00	120,00
Celkem	200	125

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	sklep	10,00 m ²	0,50	5,00 m ²
	1.PP - celkem	10,00 m²		5,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	120,00 m ²	1,00	120,00 m ²
	1.NP - celkem	120,00 m²		120,00 m²
	Celkem	130 m²		125 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	10,00	2,00	20,00
1.NP	200,00	2,90	580,00
půda/zastřešení	200,00	1,50	300,00
Obestavěný prostor celkem			900,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen, bez zjištěné izolace
Zdivo	pravděpodobně cihelné
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, vápenná, část poškozená
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	ne
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	část plastová, část dřevěná
Podlahy obytných místností	prkno, pvc, koberec
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	ÚT, plynový kotel

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

Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňské linka, dřez, sporák
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	200
Obestavěný prostor	[m] ³	900,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	3 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 150 000
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	60
Opotřebením odhadem	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 417 500

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebením %	VH Kč
Zděná zemědělská část	703	350,00	2 000	700 000	55,00	315 000
Popis:	Zděná zem. přístavba navazující na obytnou část, sedlová střecha.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						315 000
						Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č.703 a p.č.704. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou oplocené, rovinné, přístupné z veřejné komunikace, p.č. 703 je zčásti zastavěn č.p. 183 a zem. přístavbou, pozemek p.č. 704 využíván jako zahrada . Možnost napojení na rozvod ele.energie, vody, plynu, kanalizaci.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200,-Kč/m² do 1200,-Kč/m². Cena byla stanovena na 800,-Kč/m² u p.č. 703 a 200,-Kč/m² u p.č. 704.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	704	992	200	1/1	198 400
zastavěná plocha a nádvoří	703	615	800	1/1	492 000
Celková výměra pozemků:		1 607,00		Hodnota pozemků celkem:	690 400

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 128,00 1 006,00 1 870 000 14 609 0,95 13 878

Prodej přízemního rodinného domu ve vinařské obci Rakvice, Nádražní 387. Dům je před celkovou rekonstrukcí, zastavěná plocha 120 m², 60 m² je byt 2+1 a 60 m² je navazující prostor bývalé pekárny. Ve dvoře je dále hospodářská budova o zastavěné ploše 30 m² a studna. Pozemek celkem 1.006 m², z toho 598 m² je neosázená vinice. Přípojky elektro, plyn, vodovod a kanalizace. Dům je podsklepen pod stávající obytnou částí, přístup do sklepa je ze dvora. Plastová okna do ulice se zateplenou fasádou, okno do dvora dřevěné. Dům je ihned k dispozici.



Hodnocení: Vinice, zatepleno, 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 200,00 995,00 2 990 000 14 950 0,86 12 857

Dům v malebné obci Hlohovec v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji. Obec Hlohovec se nachází v atraktivní a vyhledávané oblasti Lednicko-valtického areálu. Nachází se zde i část soustavy lednických rybníků, konkrétně rybníků Nesyt, Hlohoveckého a Prostředního, která je národní přírodní rezervací. Nabízený dům se nachází v centru obce, je z roku 1930 v původním stavu o užitné ploše 200m² a disponuje 6 místnostmi. Dům lze využít k bydlení a také ke komerčnímu užití. V přízemí domu se nachází velký pokoj, který původně sloužil jako obchod. Dům byl rozšířen o přístavbu, kde se nachází kuchyň s jídelnou a vstupem do dvora. Součástí přízemí je také koupelna a samostatné WC přístupné z haly odkud vede schodiště do patra. V patře jsou 2 ložnice průchozí ze středního pokoje a tyto místnosti jsou orientovány na jižní stranu do ulice. Koupelna a další samostatné WC jsou přístupné ze schodišťové haly stejně jako druhá kuchyň a pokoj v rámci přístavby do dvora. Z kuchyně lze vstoupit po schodech do půdního prostoru, který má podchodovou výšku. Dům je částečně podsklepen se vstupem ze schodišťové haly. K domu náleží hospodářská stavení cca 45m², která jsou umístěna ve dvoře. Součástí domu je pozemek o celkové výměře 995m². Vstup do domu je z ulice a rovněž vjezd do dvora. V obci se nachází veškerá občanská dostupnost jako je škola, školka, pošta, supermarket.




Hodnocení: Patrový RD nedaleko Lednicko-Valtického areálu.

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	100,00	225,00	4+1	1 490 000	14 900	0,95	14 155
<p>RD 4+1 Velké Pavlovice, okr. Břeclav. Řadový přízemní rodinný dům ze smíšeného zdiva. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Celková plocha pozemku je 225 m², z toho užitná plocha je 100 m², šířka pozemku cca 12 m. K domu náleží uzavřený dvůr, průjezd, kvelbený sklep. Dům je napojen na inženýrské sítě (elektrina, plyn, voda, kanalizace). Městys Velké Pavlovice má kompletní občanskou vybavenost dobrou dopravní dostupnost – 8 km od města Hustopeče, kde je nájezd na dálnici D2.</p>							
							
<p>Hodnocení:K rekonstrukci, menší pozemek, sklípek.</p>							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	12 857 Kč/m ²	Minimální cena:	1 607 100 Kč
Průměrná jednotková cena	13 630 Kč/m ²	Průměrná cena	1 703 766 Kč
Maximální jednotková cena	14 155 Kč/m ²	Maximální cena	1 769 400 Kč
Stanovená jednotková cena	13 630 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 703 750 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 183 včetně pozemků p.č. 703 a p.č. 704 vše zapsané na LV č. 63, pro k.ú. Bulhary, obec Bulhary byla odhadnuta ve výši 1.700.000,- Kč (slovy : jedenmilionsedmsettisickorunčeských). 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
- + vyhledávaná lokalita - vinařská oblast

Slabé stránky nemovitosti

- objekt před rekonstrukcí

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 422 900 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 703 750 Kč
Obvyklá cena	1 700 000 Kč

Slovy : jedenmilionsedmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 13.12.2019

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.700-206 /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	3
LV č. 63	6

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

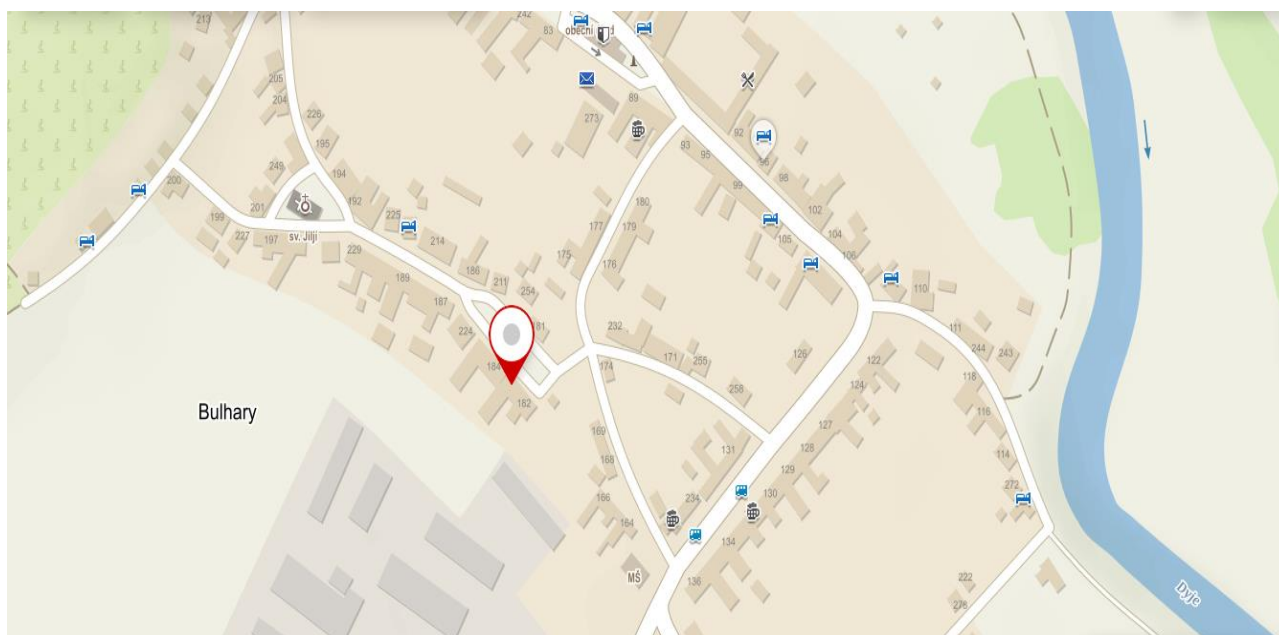


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

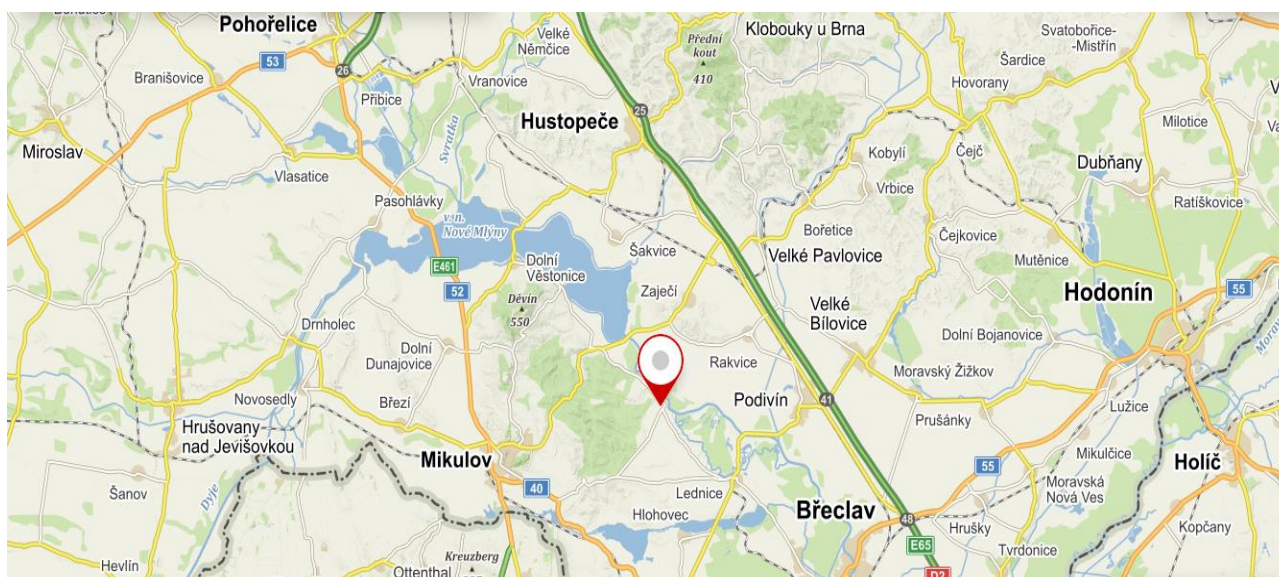
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI

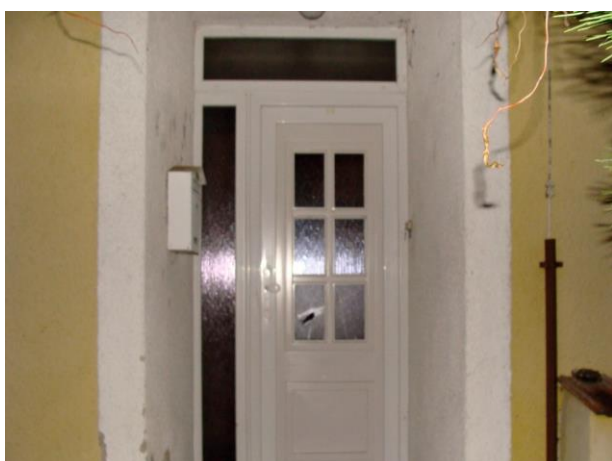
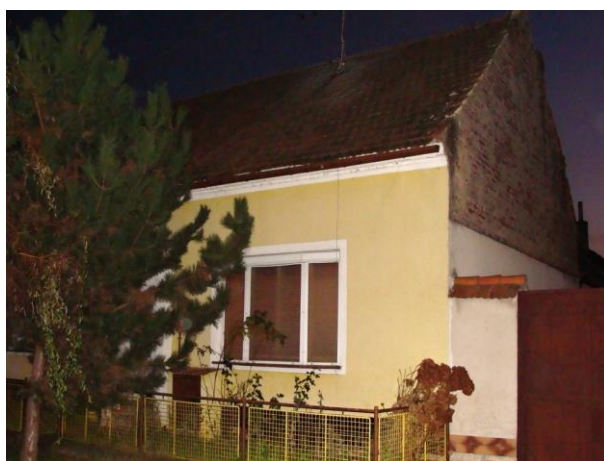
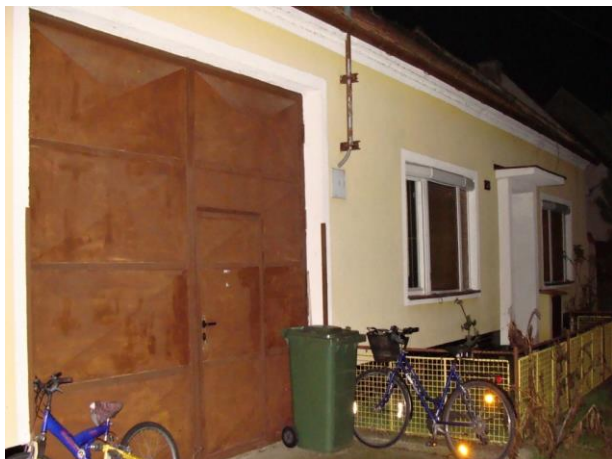


MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

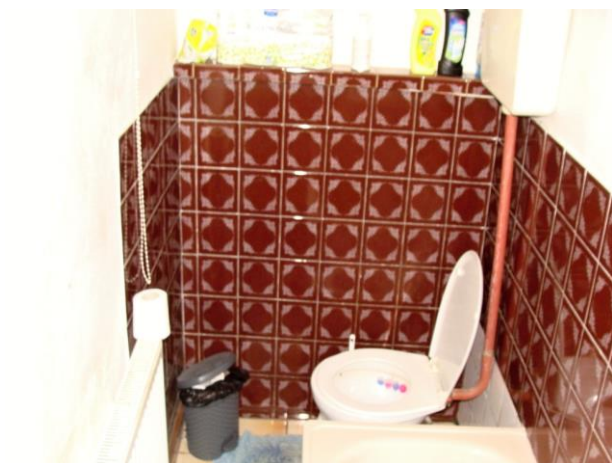
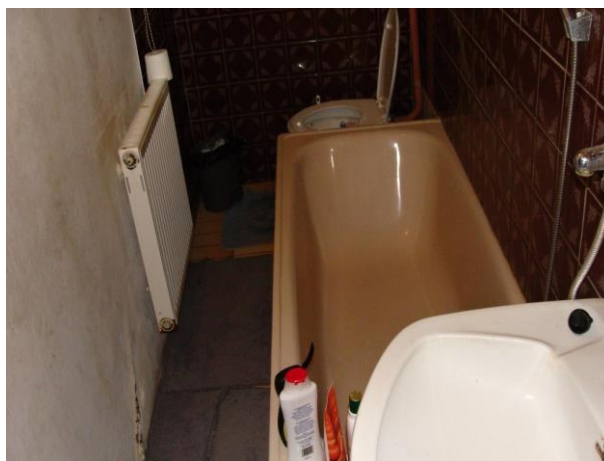
FOTODOKUMENTACE



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

