

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 750-39/2020**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>RD Boleradice, č.p. 331</b>
Adresa nemovitosti	Boleradice 331, Boleradice, 691 12
Katastrální údaje:	Obec: Boleradice [584321], Katastrální území: Boleradice [607118], Číslo LV: 67, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče
Pozemky:	st. 339; součástí pozemku je stavba, 335/7
Vlastník stavby:	SJM Luboš Marinč, Boleradice č.p. 331, 69112 Boleradice, Alena Marinčová, Boleradice č.p. 331, 69112 Boleradice
Vlastník pozemků:	SJM Luboš Marinč, Boleradice č.p. 331, 69112 Boleradice, Alena Marinčová, Boleradice č.p. 331, 69112 Boleradice

### **OBJEDNATEL**

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

### **ZHOTOVITEL**

Adresa:	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b> Chelčického 686, 533 51 Pardubice
Telefon:	735 038 308 IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz DIČ: CZ02777339

**ÚČEL POSUDKU:** **Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu**

**OBVYKLÁ CENA**

**580 000 Kč**

Datum místního šetření: 7.2.2020

Datum zpracování : 24.2.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 stran

**V Pardubicích dne 24.2.2020**

## 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:	<b>RD Boleradice, č.p. 331</b>
Adresa nemovitosti	Boleradice 331, Boleradice, 691 12
Katastrální údaje:	Obec: Boleradice [584321], Katastrální území: Boleradice [607118], Číslo LV: 67, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče
Pozemky:	st. 339; součástí pozemku je stavba, 335/7

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 07.02.2020 od 13.00 za účasti znalce a spoluvlastníka, paní Aleny Marinčové, která umožnila prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělila 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 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 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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 sníženou 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:	<b>RD Boleradice, č.p. 331</b>
Adresa nemovitosti	Boleradice 331, Boleradice, 691 12
Katastrální údaje:	Obec: Boleradice [584321], Katastrální území: Boleradice [607118], Číslo LV: 67, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče
Pozemky:	st. 339; součástí pozemku je stavba, 335/7
Vlastník stavby:	SJM Luboš Marinč, Boleradice č.p. 331, 69112 Boleradice, Alena Marinčová, Boleradice č.p. 331, 69112 Boleradice
Vlastník pozemků:	SJM Luboš Marinč, Boleradice č.p. 331, 69112 Boleradice, Alena Marinčová, Boleradice č.p. 331, 69112 Boleradice

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Boleradice jsou městy v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji, 6 km severovýchodně od Hustopečí a cca 40km jihovýchodně od Brna. Občanská vybavenost : MÚ, Základní a mateřská škola Boleradice, různé zájmové spolky, SDH, obchod, restaurace, ubytování, za obcí menší letiště.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Odhadem cca v roce 1920
Dílčí rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková [ ] dílčí
[ ] střecha	[ ] fasáda [ ] zateplení
[ ] okna	[ ] dveře [ ] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

RD č.p. 331 je tvořen I. NP, průjezdem a půdním prostorem. Do objektu je vstup z ulice, hlavním vchodem nebo vlevo vraty, přes průjezd, využívaný jako stání pro automobil. Objekt je zděný, se sedlovou střechou s krytinou z pálených tašek, pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (převažující nepálené cihly), stropy jsou rovné, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, částečně opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, část chybí, fasáda s vápennou omítkou, částečně poškozenou, opadávající, na štítové stěně chybějící. Dveře jsou dřevěné, int. dřevěné, zčásti prosklené, okna jsou dřevěná. Podlahy jsou betonové nebo část. pokrytá dřevěnými vlysy, pvc nebo kobercem. Vytápění lokální ele. přímotopy. Vnitřní kanalizace nefunkční, na pozemku pravděpodobně nefunkční, poškozený septik. Kuchyň s minimální výbavou, část linky, sporák, dřez s odpadem do kbelíku. RD je napojen na rozvod elektrické energie, vodu vlastní, HUP na domě. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: zemní sklípek, IS, porosty na pozemku, cihlová zídka, zpevněné plochy, oplocení. Technický stav objektu k bydlení je před rekonstrukcí, s chybějícími, nebo nefungujícími prvky krátkodobé životnosti a TZB. RD k datu ocenění využíván 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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

<b>DŮM</b>				
<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Obestavěný prostor</b>	<b>Zastavěná plocha</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>2+1</b>	<b>Cca 85</b>	<b>567</b>	<b>Cca 645</b>	<b>Cca 150</b>

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
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				
Popis: lokální ele. přímotopy					
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

<b>VYUŽITÍ NEMOVITOSTI</b>					
<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

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v jihovýchodní části obce, nedaleko centra obce. Okolí tvoří zástavba objektů k rodinnému bydlení a zem. staveb. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenost.				
Počet obyvatel	906				
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.		

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM</b>		
<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	

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY</b>		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
308/54	Městys Boleradice, č. p. 401, 69112 Boleradice	parcela využívaná jako příjezd se zpevněným povrchem, v KN však vedena jako orná půda

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

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

Tel.:735 038 308, 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 (RD) užívají vlastníci k rodinnému 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

Nedaleko RD se nachází areál ZD. Městyssem protéká potok Haraska, Boleradice mají vypracovaný povodňový plán. RD pod svahem, který je dle sdělení vlastníka nestabilní.

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



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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Ne	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, Zahájení exekuce - Marinč Luboš, Zahájení exekuce - Marinčová Alena, RD bez přípojky vody a bez funkční kanalizace.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ano	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

Odstraněna sousední stavba, na předmětu ocenění patrné svislé praskliny na štitové stěně.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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 67			
Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Břeclav
Obec:	Boleradice	Katastrální území:	Boleradice
Ulice:	Boleradice	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
			1/1
	SJM Luboš Marinč - Boleradice č.p. 331 , 69112 Boleradice		
	Alena Marinčová - Boleradice č.p. 331 , 69112 Boleradice		
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Rodinný dům č.p.: 331	zastavěná plocha a nádvoří	st. 339	
<b>Pozemky</b>			
st.339	zastavěná plocha a nádvoří	338 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
335/7	zahradá	229 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

#### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

##### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	Započitatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.NP	150,00	85,00
Celkem	150	85

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP/BJ	85,00 m <sup>2</sup>	1,00	85,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>85,00 m<sup>2</sup></b>		<b>85,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>85 m<sup>2</sup></b>		<b>85 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.NP	150,00	2,80	420,00
půda/zastřešení	150,00	1,50	225,00
Obestavěný prostor celkem			645,00

#### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, bez zjištěné izolace
Zdivo	smíšené, převažující cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. i poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápněné omítky, částečně chybí
Fasádní omítky	nezateplená, část. poškozena, nebo chybějící
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	ne
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	pvc, vlisy, koberec
Podlahy ostatních místností	beton
Vytápění	lokální, ele.
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	není
Zdroj teplé vody	není
Instalace plynu	přípojka HUP na hranici pozemku
Kanalizace	není

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Vybavení kuchyně	není
Vnitřní vybavení	není
Záchod	v RD není, údajně na pozemku

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	150
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	645,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	3 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 257 500
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	40
Opotřebení odhadem	%	70,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>677 250</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky st. 339 a 335/7. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou oplocené, přístupné z veřejné parcely, p.č.st. 339 je zčásti zastavěn č.p. 331 a je rovinatý, pozemek p.č. 335/7 je ve svahu a využíván jako zahrada, pozemky tvoří funkční celek. Na pozemcích zemní sklípek přístupný z prostor za RD. Možnost napojení na rozvod ele.energie,plynu. V obci i veřejná kanalizace a voda z řadu.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200,-Kč/m<sup>2</sup> do 1200,-Kč/m<sup>2</sup>. Cena byla stanovena na 800,-Kč/m<sup>2</sup> u st. 339 a 200,-Kč/m<sup>2</sup> u p.č. 335/7.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	335/7	229	200	1/1	45 800
zastavěná plocha a nádvoří	st.339	338	800	1/1	270 400
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>567,00</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>316 200</b>

**VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY**

Lokalita 1	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------

Prodej rodinného domu 85,00 207,00 850 000 10 000 0,90 9 000

Ve výhradním zastoupení majitele nabízím prodej rodinného domu v malebné vinařské obci Boleradice, která se nachází 40 km jižně od Brna. Dům je vhodný k rekonstrukci a aktuálně disponuje třemi místnostmi v přízemí, jednou podkrovní a dostatečně velkou půdou ideální k vytvoření dalšího obyvatelného prostoru. Vytápění domu bylo dosud řešeno lokálními kamny na pevná paliva. Dům je napojen na elektřinu, voda zde není zavedena. Přípojka na obecní vodovodní řád leží 2 m od hranice pozemku a plynová přípojka cca 20 m. Na pozemku se nachází malá zahradní stavba a dvě v zemi zapuštěné nádrže, jedna na záchyt dešťové vody dostatečně velká na závlahu pozemku a druhá dříve sloužící jako odpadní jímka.



**Hodnocení:**K celkové rekonstrukci.

Lokalita 2	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------

Prodej rodinného domu 200,00 532,00 990 000 4 950 0,90 4 455

Rodinný dům v obci Klobouky u Brna, v části Bohumilice. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci a je o velikosti 4+1 až 7+1. Umístěn je v klidné části obce s výhledem do okolí. Za domem je mírně svažité zahrada napojena na obecní cestu s možností vjezdu až na pozemek. Před domem je asfaltová komunikace. Napojení lze na všechny sítě, které obec má. Dispozičně jsou v 1.NP čtyři místnosti a ve 2.NP čtyři malé průchozí místnosti. Dům je částečně podsklepen. Lokalita je dojezdná do Brna, cca 30 km, anebo do Klobouků u Brna 6km. V obci je obchod, dopravu zajišťuje IDS.



**Hodnocení:**K celkové rekonstrukci, blíže k Brnu.

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	190,00	1 007,00		1 800 000	9 473	0,74	7 010
<p>RD 4+1 v Terezíně. Dům je v původním, ale udržovaném stavu, částečně jsou zde plastová okna. Je napojen na všechny IS a část domu je podsklepená. Dispozičně je dům dobře řešen, do dvora je velká, prosluněná veranda. Dvůr zaručuje maximální soukromí a jsou zde hospodářské přístavky a také dílna. Za domem je velká zahrada, která je přístupná i ze zadní části. Dům je vhodný k rodinnému bydlení, ale také k podnikání. Parkování je možné před domem i v garáži.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Lepší tech. stav a vybavení, větší pozemek.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	4 455 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	378 700 Kč
Průměrná jednotková cena	6 821 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	579 866 Kč
Maximální jednotková cena	9 000 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	765 000 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>6 821 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>579 785 Kč</b>

### **KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ**

Obvyklá cena RD č.p. 331 včetně pozemku p. č. st. 339 a p.č. 335/7 vše zapsané na LV č. 67, pro k.ú. Boleradice, obec Boleradice byla odhadnuta ve výši 580.000,- Kč (slovy : pětsetosmdesátisickorunčeských). 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**

- + klidná lokalita cca 40km od Brna
- + dobrá občanská vybavenost v místě

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- chybějící, nebo nefunkční prvky technického zařízení budov
- odstraněn sousední objekt, porušena společná štítová stěna
- RD k celkové rekonstrukci

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b>	
Věcná hodnota	993 450 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	579 785 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>580 000 Kč</b>

Slovy : pětsetosmdesátisíc Kč

V Pardubicích dne: 24.2.2020

-----  
**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. 750-39/2020znaleckého 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. 67	4

### 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.

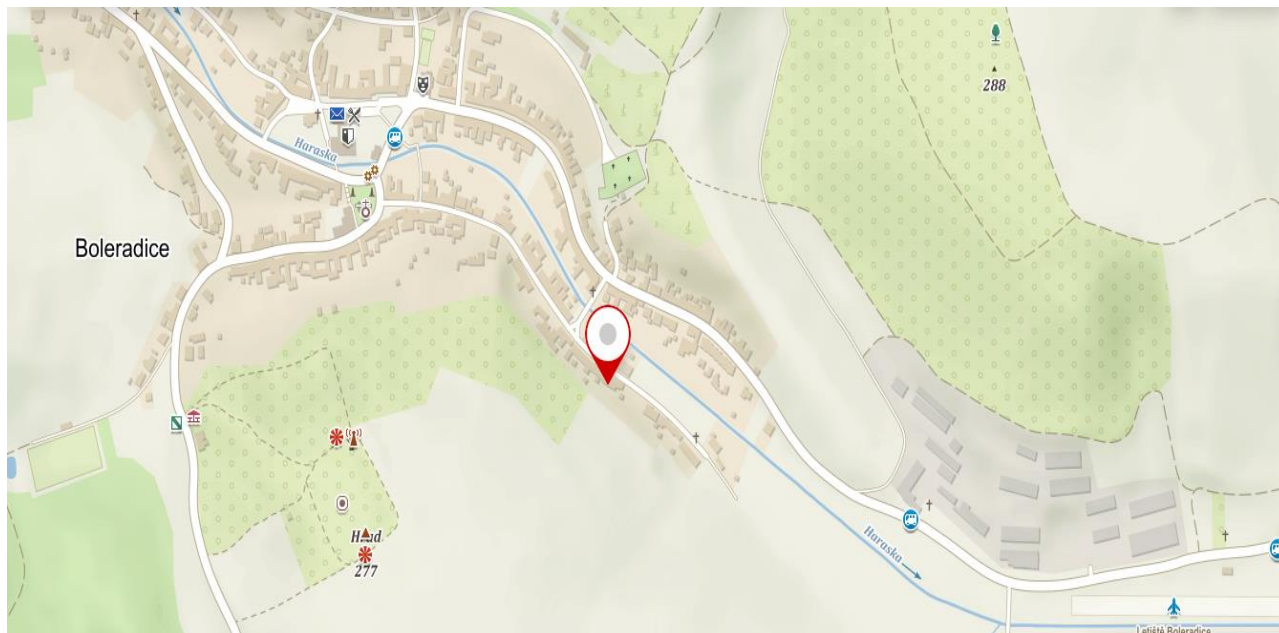
Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

**SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY**

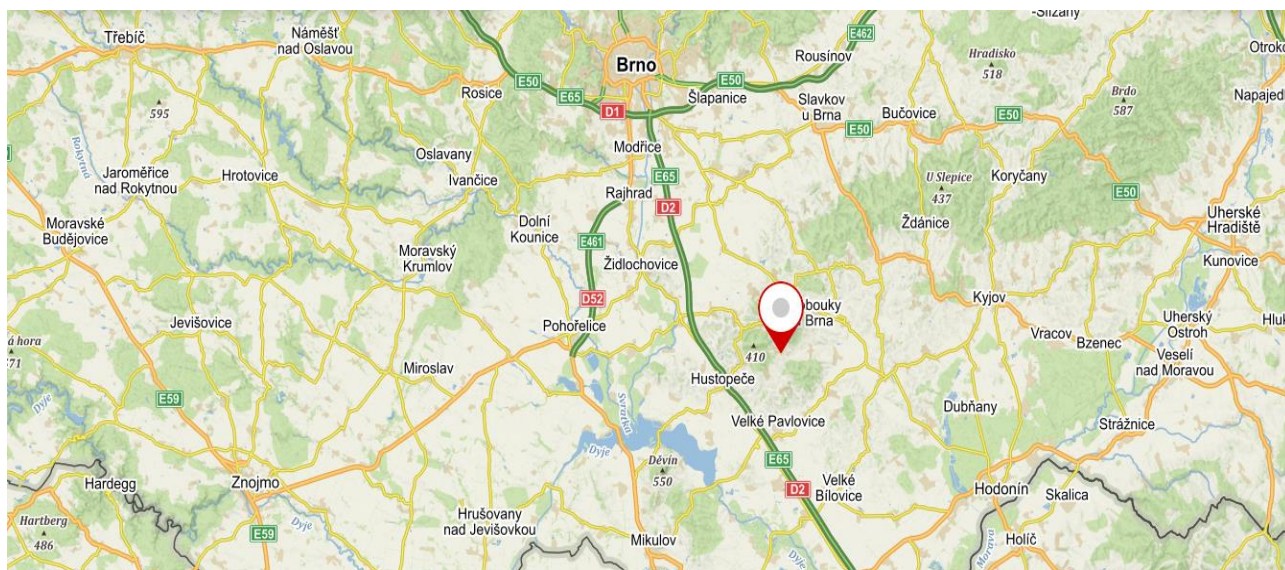




## MAPA OBLASTI

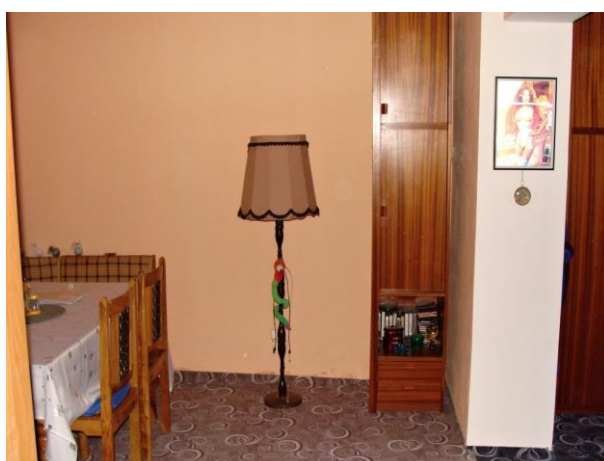
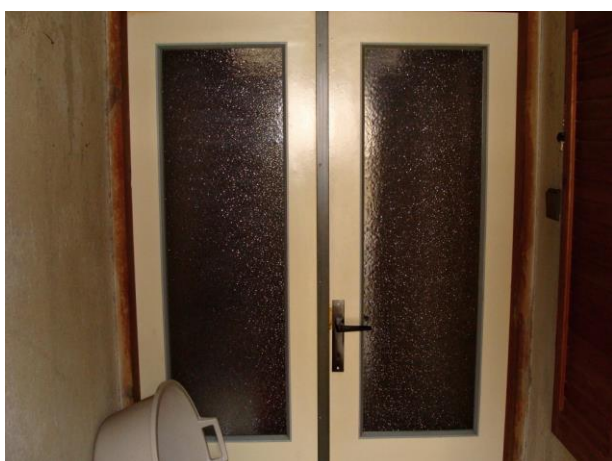


## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

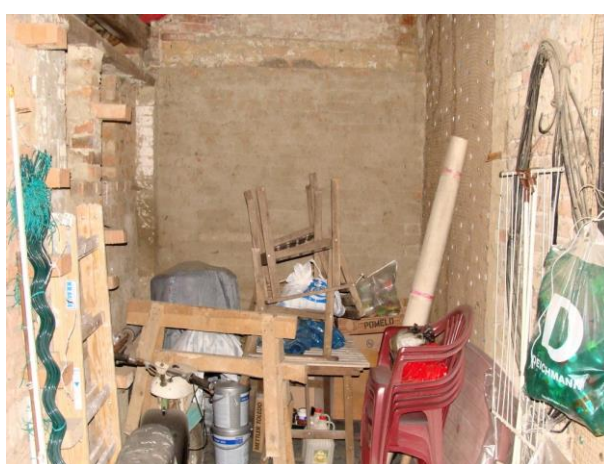
## FOTODOKUMENTACE



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

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

Tel.:735 038 308, 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.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz

