

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 780-69/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Rozstání pod Kojálem, č.p. 179**
Adresa nemovitosti: Rozstání 179, Rozstání, 798 62
Katastrální údaje: Obec: Rozstání [589977], Katastrální území: Rozstání pod Kojálem [742490], Číslo LV: 246, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov
Pozemky: st. 233; součástí pozemku je stavba, st. 581, 96/1, 104/3, 104/4, 2018/60
Vlastník stavby: Lenka Šustrová, Rozstání č.p. 179, 79862 Rozstání, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků: Lenka Šustrová, Rozstání č.p. 179, 79862 Rozstání, 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: 735 038 308
e-mail: info@zuom.cz IČ:02777339
DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

1 600 000 Kč

Datum místního šetření: 11.3.2020

Datum zpracování : 23.3.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 23.3.2020

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:	RD Rozstání pod Kojálem, č.p. 179
Adresa nemovitosti	Rozstání 179, Rozstání, 798 62
Katastrální údaje:	Obec: Rozstání [589977], Katastrální území: Rozstání pod Kojálem [742490], Číslo LV: 246, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov
Pozemky:	st. 233; součástí pozemku je stavba, st. 581, 96/1, 104/3, 104/4, 2018/60

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 11.03.2020 od 15.00. Na místě pouze znalec, vlastník, ani žádná jiná osoba na místě nebyla zastižena. Znalec byl na místě v čase od 15:00 - 15:30. Místní šetření bylo provedeno dle možností.

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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 průměrné 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 Rozstání pod Kojálem, č.p. 179
Adresa nemovitosti	Rozstání 179, Rozstání, 798 62
Katastrální údaje:	Obec: Rozstání [589977], Katastrální území: Rozstání pod Kojálem [742490], Číslo LV: 246, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov st. 233; součástí pozemku je stavba, st. 581, 96/1, 104/3, 104/4, 2018/60
Pozemky:	
Vlastník stavby:	Lenka Šustrová, Rozstání č.p. 179, 79862 Rozstání, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Lenka Šustrová, Rozstání č.p. 179, 79862 Rozstání, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Rozstání se nachází v okrese Prostějov v Olomouckém kraji. V obci OÚ, pošta (partner), MŠ, ZŠ, obecní hospoda, obchod COOP, řeznictví, Sokol, SDH.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1940
Dílčí rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☒ dílčí
☐ střecha	☐ fasáda ☐ zateplení
☐ okna	☐ dveře ☐ interiér
Stavebně technický stav	průměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný, pravděpodobně nepodsklepený RD s 1 NP a pravděpodobně s obytným podkrovím (2.NP) s vikýři a sedlovou střechou. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti ani na oceňované pozemky. Vnitřní prohlídka objektu k bydlení nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce a zjištění na místě šetření. V 1. NP se předpokládá zádveří, chodba, kuchyně, sociální zařízení (koupelna, WC) a dva pokoje. V obytném podkroví se předpokládá chodba a cca 2 pokoje. Celkem se tedy předpokládá byt cca 4+1, podlahová plocha cca 140m². V levé části potom garáž a tech. místnost event. skladový prostor. RD je pravděpodobně napojen, nebo lze napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, plyn - HUP, připojení na kanalizační síť pravděpodobně k vlastní žumpě/jímce. Vytápění předpokládáno UT na plyn nebo na TP. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, venkovní schody, betonová plocha. Na pozemku pravděpodobně další stavby - bazén, kůlna, sklad. Stavby zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly tedy získány obhlídkou z veřejné komunikace. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení rodinného domu.

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

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
cca 4+1	Cca 140	1001	Cca 760	Cca 190

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	pravděpodobně ÚT, plyn/TP				
Popis: pravděpodobně ÚT s rozvodem do radiátorů, kotel na plyn event. na tuhá paliva.					
Přípojky	☐ voda vlastní	☒ voda veřejná			
	☒ kanalizace vlastní	☐ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☒ plyn	☐ teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik	☐ rekreace	☐ Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí nedaleko centra obce, v jižní části obce. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost. Okolí tvoří zástavba obdobných RD.				
Počet obyvatel	611				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		☐ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	☐ jiná komunikace
☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
2018/10	Obec Rozstání, č. p. 77, 79862 Rozstání	ostatní komunikace
2068	Obec Rozstání, č. p. 77, 79862 Rozstání	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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Nezjištěno

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

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

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

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 pravděpodobně užíval vlastník a jeho rodinní příslušníci, k datu ocenění pravděpodobně nevyužívaný.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Nezjištěno	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Nezjištěno	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

RIZIKO	Popis rizika
Ne	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 zatížení, Zástavní právo smluvní,

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

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 ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	190,00	100,00
2.NP		40,00
Celkem	Cca 190	Cca 140

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	100,00 m ²	1,00	100,00 m ²
	1.NP - celkem	100,00 m²		100,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	40,00 m ²	1,00	40,00 m ²
	2.NP - celkem	40,00 m²		40,00 m²
	Celkem	140 m²		140 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	190,00	2,60	494,00
2.NP/podkroví a zastřešení	190,00	1,40	266,00
Obestavěný prostor celkem			760,00

Konstrukce (převažující)

Popis

Základy	základové pásy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	pravděpodobně rovné
Střecha	sedlová
Krytina	pálená taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená
Vnější obklady	část soklu s dřevěným obkladem
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	pravděpodobně dřevěné
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	pravděpodobně prkno, dlažba, pvc
Podlahy ostatních místností	prkenné, dlažba, beton
Vytápění	pravděpodobně ÚT na plyn nebo TP
Elektroinstalace	ano, pravděpodobně odpojena

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

Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler, event. komb. plynový
Instalace plynu	přípojka HUP
Kanalizace	pravděpodobně vlastní žumpa/septik
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	pravděpodobně splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	190
Obestavěný prostor	[m] ³	760,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 040 000
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 520 000

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o parcely st. 233, st. 581, 96/1, 104/3, 104/4, 2018/60 vše zapsané na LV č. 246, k.ú. Rozstání pod Kojálem, obec Rozstání. Pozemky jsou rovinné až mírně svažité, oplocené a tvoří funkční celek kromě pozemku p.č. 104/4, který je přístupný přes pozemek jiného vlastníka.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vodu z řadu, kanalizaci pravděpodobně vlastní, plyn (HUP na hranici pozemku). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200 - 800,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena ve výši 800,-Kč/m² u parcel č. st. 233 a 581 a 200,-Kč/m² u ostatních parcel.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
jiná plocha	2018/60	17	200	1/1	3 400
zahrada	96/1	35	200	1/1	7 000
zahrada	104/3	344	200	1/1	68 800
zahrada	104/4	224	200	1/1	44 800
zastavěná plocha a nádvoří	st.233	366	800	1/1	292 800
zastavěná plocha a nádvoří	st.581	15	800	1/1	12 000
Celková výměra pozemků:		1 001,00	Hodnota pozemků celkem:		428 800

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------	---------------	-----------	--------------------	--------------------------	------------------------	---------------

Prodej rodinného domu 160,00 288,00 1 790 000 11 187 0,90 10 068

Prodej pěkného RD + zahrada, garáž, v obci Žďárná. Oplocená zahrada, dvorek. Garáž. Zádveří, předsíň, zimní zahrada. Obývací pokoj, pokoj s kuchyní. Ložnice. Menší sklep z kuchyně, lze využít jako vinotéku. Půda, kvalitní pevné trámy, možná úprava na bydlení. RD je suchý, udržovaný, 10 let po rekonstrukci. Plastová okna, kotel. Komíny, možnost krbu. Obecní vodovod, plyn, elektřina, septik.



Hodnocení: Menší výměra pozemků.

Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------	---------------	-----------	--------------------	--------------------------	------------------------	---------------

Prodej rodinného domu 150,00 551,00 990 000 6 600 0,95 6 270

Vícegenerační rodinný dům s velkým potenciálem. Může dobře sloužit velké rodině, stejně jako sídlo firmy společně s bydlením nebo například jako ubytovna pro pracovníky s možností parkování vozů ve dvoře. Dům se skládá z dvou bytových jednotek. Menší je v domě sousedící s ulicí, skládá se z kuchyně a pokoje o celkové výměře 55 m2. Dále je zde komora a chodba, která vede do spojovací místnosti mezi oběma jednotkami. Odtud je i vstup do koupelny a na toaletu. Druhá bytová jednotka je přístupná i ze dvora. V přízemí je kuchyně, předsíň, průchozí pokoj a schodiště do patra. V patře jsou další tři místnosti, dvě jsou samostatné, jedna průchozí. Plocha druhého bytu má celkem 100 m2. Dále je zde vstup na půdu. U domu doporučujeme stavební úpravy, díky dvěma jednotkám je možné rekonstruovat postupně. K domu náleží i dvůr o celkové výměře 250 m2, přístupný širokou branou z ulice. Ze dvora je vjezd do prostorné garáže a vstup do dílny. V kotelně je instalovaný nový plynový kotel s rozvody UT v mědi.



Hodnocení: Dvě BJ, menší pozemek.

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------	---------------	-----------	--------------------	--------------------------	------------------------	---------------

Prodej rodinného domu 110,00 530,00 3+1 2 190 000 19 909 0,90 17 918

3+1 se zahradou a garáží v oblasti Dražanské vrchoviny. Otínoves. Stav domu / dispozice: Koncový částečně

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

podsklepený dům z r.1930 má zastavěnou plochu 120 m², celková plocha pozemku je 530 m², uliční šíře 20 m. Dům ze smíšené zdiva je obydlený a průběžně rekonstruovaný v tomto rozsahu:2008 - plastová okna, dveře, plovoucí podlaha, sádkokarton na stěnách v jídelně, 2010 - plynofikace, ústřední topení na plynový kotel Thermona, topná tělesa, lokální topidlo na chodbě, 2012 - nová střešní krytina (černá pálená taška, asfaltový šindel), střešní okna, krbová kamna v kuchyni, oprava komínu, 2013 - pořízena nezateplená fasáda, zateplování podkroví (prostor pro 2 pokoje). Výška stropu 2,3 - 3,5 m. 1.NP (105 m²): 2x pokoj (18 a 13 m²), jídelna, kuchyň 11 m², chodba, koupelna (6 m², vana) s WC, kotelna, klubovna, 1.PP (suterén, 10 m²): sklep se studnou. Střecha - původní dřevěný krov, částečně zatepleno, pálená krytina. Podlahy - dlažba, palubky (kryté kobercem, lino), stropy trémové. Lze rozšířit o místnosti v podkroví. Dům je ihned obydlený, vyžaduje však dokončení celkové rekonstrukce (koupelna, kuchyňská linka, podlahy). Inž. síť / technologie: elektřina 380 V (Al rozvody), obecní vodovod, jímka na vyvážení, plyn. Vytápění a ohřev vody - kotel s rozvodem ústř.topení. V kuchyni plynový sporák. Zelené a ostatní plochy: Dům je obklopen zahradou (celkem asi 350 m²), na zahradě parkování, garáž (25 m²). Lokalita: Obec proslavila známá mlékárna a plísňový sýr Niva. V obci je mateřská škola, hřiště, obchod COOP, lékař, rybník. V okolí jsou krásné lesy, cyklostezky a turist.trasy. Výborná dopravní dostupnost do Brna, Blanska a Prostějova (bus / auto).Možné využití:Vhodné pro rodinu s dětmi. Najdete tu hezké místo k bydlení. Možnost pro chalupaření s aktivním odpočinkem.



Hodnocení:Menší pozemek, po částečné rekonstrukci.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	6 270 Kč/m ²	Minimální cena:	877 800 Kč
Průměrná jednotková cena	11 418 Kč/m ²	Průměrná cena	1 598 600 Kč
Maximální jednotková cena	17 918 Kč/m ²	Maximální cena	2 508 500 Kč
Stanovená jednotková cena	11 418 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 598 520 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, RD č.p. 179 vč. pozemků p.č. st. 233, p.č. st. 581, p.č. 96/1, p.č. 104/3, p.č. 104/4 a p.č. 2018/60 vše zapsáno na LV č. 246, k.ú. Rozstání pod Kojálem, obec Rozstání byla odhadnuta ve výši 1.600.000,- Kč (slovy : jedenmilionšestsettisícorunčeských). 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
- + RD v relativně dobrém stavu
- + MŠ a ZŠ v obci

Slabé stránky nemovitosti

- pozemky nejsou ve funkčním celku

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 948 800 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 598 520 Kč
Obvyklá cena	1 600 000 Kč

Slovy : jedenmilionšestsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 23.3.2020

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. 780-69/2020znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

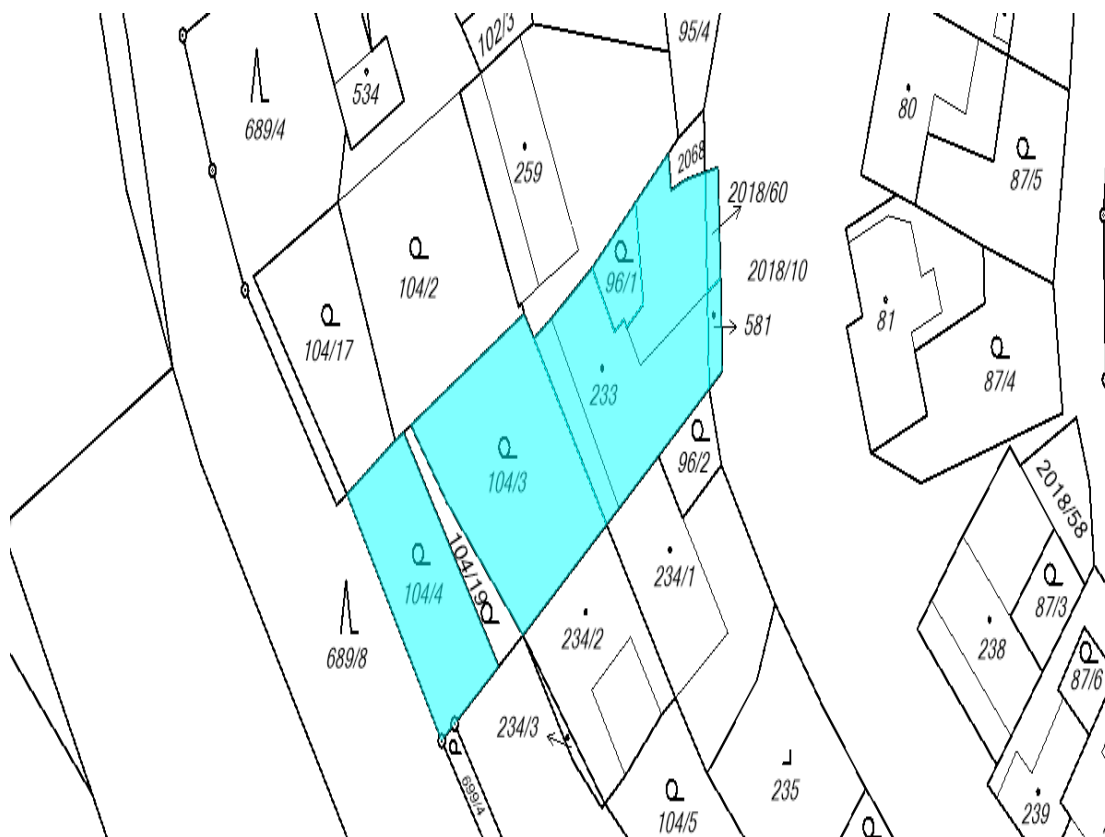
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 246	3

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

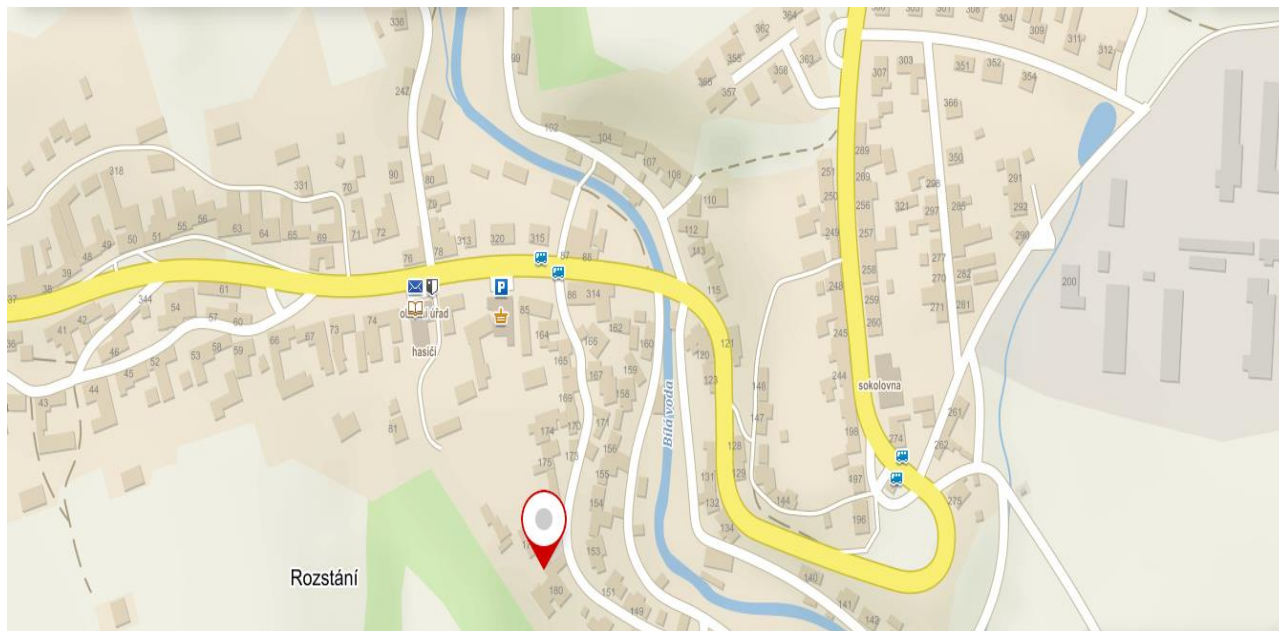


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

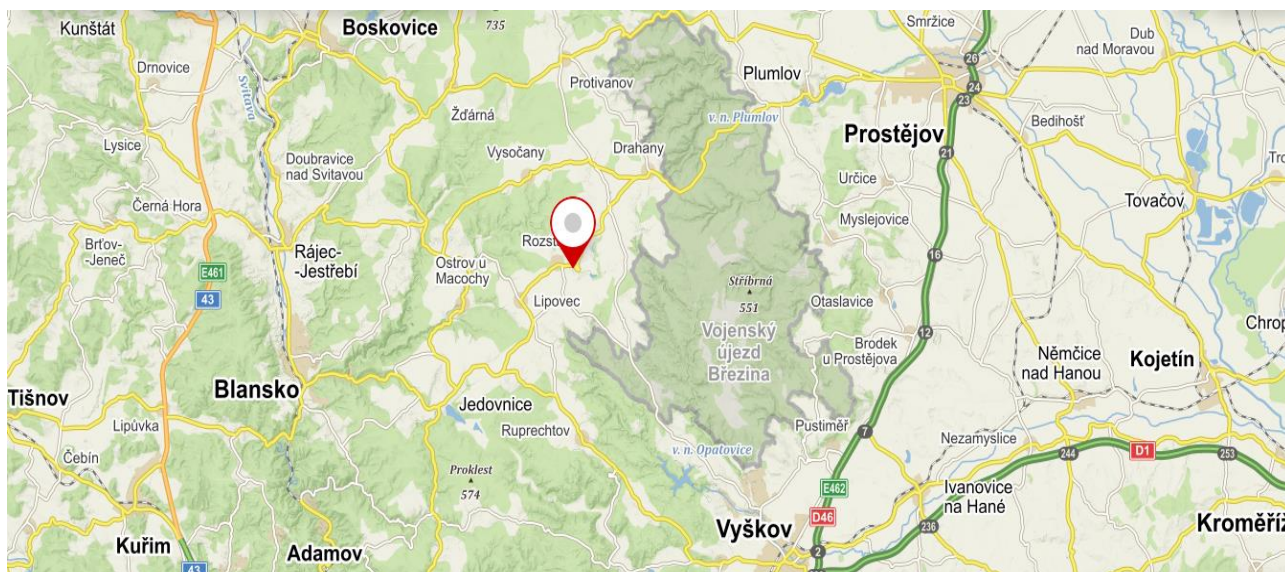
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, 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.: 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

