

Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 802-91/2020



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Šumná, č.p. 74
Adresa nemovitosti	Šumná 74, Šumná, 671 02
Katastrální údaje:	Obec: Šumná [594911], Katastrální území: Šumná [764256], Číslo LV: 129, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo
Pozemky:	442; součástí pozemku je stavba, 443/1
Vlastník stavby:	Marek Molík, Šumná 74, 67102 Šumná, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Marie Molíková, Šumná 74, 67102 Šumná, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemků:	Marek Molík, Šumná 74, 67102 Šumná, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Marie Molíková, Šumná 74, 67102 Šumná, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

1 300 000 Kč

Datum místního šetření: 5.5.2020

Datum zpracování : 19.5.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7 stran

V Pardubicích dne 19.5.2020

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 Šumná, č.p. 74
Adresa nemovitosti	Šumná 74, Šumná, 671 02
Katastrální údaje:	Obec: Šumná [594911], Katastrální území: Šumná [764256], Číslo LV: 129, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo
Pozemky:	442; součástí pozemku je stavba, 443/1

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 5.5.2020 od 15:00 hod. za účasti znalce a spoluvlastníka, 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 neproňímají 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 přikládáná 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 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

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

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 Šumná, č.p. 74
Adresa nemovitosti	Šumná 74, Šumná, 671 02
Katastrální údaje:	Obec: Šumná [594911], Katastrální území: Šumná [764256], Číslo LV: 129, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo
Pozemky:	442; součástí pozemku je stavba, 443/1
Vlastník stavby:	Marek Molík, Šumná 74, 67102 Šumná, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Marie Molíková, Šumná 74, 67102 Šumná, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemků:	Marek Molík, Šumná 74, 67102 Šumná, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Marie Molíková, Šumná 74, 67102 Šumná, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Šumná (do roku 1949 Šumvald) se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji. V obci OÚ, pošta, KD s restaurací, ordinace praktického lékaře, stomatolog, obchod, MŠ, ZŠ. Nedaleko obce se nachází Vranovská přehrada.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1930
Díličí rekonstrukce v roce	Cca 2016
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] díličí
[] střecha	[x] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

RD č.p. 74 je tvořen I. NP a půdním prostorem a je dispozice 3+1 a 1+1 (kk). RD je zděný, nepodsklepený se sedlovou střechou a krytinou z tašek. Objekt je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihly nepálené, kotovice), stropy jsou rovné, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, pozinkované event. částečně opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplená, po rekonstrukci, ale bez finální úpravy. Vnitřní keramické obklady v koupelně, částečně v kuchyních a na WC. Vstupní dveře jsou plastové, int. dřevěné, zčásti prosklené. Okna z větší části plastová, další potom dřevěná (do dvora). Podlahy jsou betonové, krytina pvc, dlažba. Objekt je vytápěn ÚT kotlem na tuhá paliva a s rozvodem do plechových radiátorů, příprava TUV v ele. boileru (funkčnost neověřena), rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace (funkčnost neověřena) je provedena do koupelny a do kuchyní. V kuchyních starší kuchyňské linky se sporákem (na PB) a dřezem. Objekt je napojen na rozvod elektrické energie, vodu vlastní (dle sdělení spoluvlastníka z vlastní studny), veř. kanalizaci. Na obytnou část navazuje užitková část nemovitosti – kotelna, sklad. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, studna, vedlejší stavby, zpevněné plochy, oplocení. RD je sice po částečné rekonstrukci (okna, fasáda, rozvod topení), ale stav vyžaduje další investice zejména do interiéru a vybavení RD.

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
	m²	m²	m³	m²
3+1, 1+1	Cca 105	872	Cca 708	Cca 160

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 TP				
Popis:	ÚT kotel na TP, rozvod do radiátorů po RD.				
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Předmět ocenění se nachází v centrální části obce, na rohu dvou ulic v zástavbě obdobných objektů rodinného bydlení. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.				
Počet obyvatel	632				
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 checked="" 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
295	Obec Šumná, č. p. 149, 67102 Šumná	ostatní komunikace
390	Obec Šumná, č. p. 149, 67102 Šumná	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) - 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 užívají vlastníci a jejich rodinní příslušníci k bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

,Změna výměr obnovou operátu, Změna číslování parcel

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
Ano	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

RIZIKO	Popis rizika
Nezjištěno	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
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, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Molík Marek, Nařízení exekuce - Molíková Marie, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Molíková Marie, Zahájení exekuce - Molík Marek Zahájení exekuce - Molíková Marie

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání

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

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

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

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

Rizika ostatní

Interiér k rekonstrukci, patrné praskliny na svislých konstrukcích, vlhkost a plíseň.

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 129			
Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Znojmo
Obec:	Šumná	Katastrální území:	Šumná [764256]
Ulice:	Šumná	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Marek Molík - Šumná 74 , 67102 Šumná			1/2
Marie Molíková - Šumná 74 , 67102 Šumná			1/2
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 74	zastavěná plocha a nádvoří	p.č.442	
Pozemky			
442	zastavěná plocha a nádvoří	576 m ²	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, parcela nemá evidované BPEJ.
443/1	zahrada	296 m ²	zemědělský půdní fond, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

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 ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	160,00	105,00
Celkem	160	105

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	105,00 m ²	1,00	105,00 m ²
	1.NP - celkem	105,00 m²		105,00 m²
	Celkem	Cca 105 m²		Cca 105 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	160,00	3,20	512,00
půda/zastřešení	140,00	1,40	196,00
Obestavěný prostor celkem			708,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, převažující cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, nedokončena fin.úprava
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, WC, kuchyně
Schody	venkovní železné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc
Podlahy ostatních místností	pvc, dlažba
Vytápění	ÚT, kotel na TP
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler, kombinovaný kotel
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano

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	kuch. linka, sporáky, dřezy
Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo, klozet
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	160
Obestavěný prostor	[m] ³	708,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 832 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 132 800

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Hospodářská stavba	442	130,00	2 000	260 000	50,00	130 000
Popis:	Hospodářská stavba, zděná, využívaná jako sklad a k chovu drobného hospodářského zvířectva.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						130 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č.442, 443/1. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou rovinnaté, obdélníkového tvaru a jsou oploceny (zeď, vlnitý plech resp. eternit). Pozemek p.č. 442 je zčásti zastavěn RD a zděnou přístavbou a hospodářskou stavbou, zbylá část je využívána jako dvorek a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody (vlastní studna), kanalizace veřejná (dle CUZK.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600,-Kč/m² do 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 900,-Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	443/1	296	900	1/2,1/2	266 400
zastavěná plocha a nádvoří	442	576	900	1/2,1/2	518 400
Celková výměra pozemků:		872,00		Hodnota pozemků celkem:	784 800

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	40,00	344,00	3+1	850 000	21 250	0,99	21 037
-----------------------	-------	--------	-----	---------	--------	------	--------

Rodinný domek 3+1 v obci Šumná na Znojemsku. Lze ho využít jako celoroční bydlení, ale také si ho dovedu díky pěkné lokalitě představit jako chalupu k rekreaci. Domek je určen k rekonstrukci dle vašich představ. Před domem je líbivá předzahrádka a parkovací místo. Ze širokého praktického vjezdu vcházíme do menší kuchyně, poté postupně do dalších pokojů - obývacího pokoje a ložnice. Pokoje jsou světlé, suché. K rekonstrukci je určena především střecha, kde v jednom místě i zatéká, v domě bohužel není zbudována koupelna a záchod. Dům je napojen na kanalizaci, plyn a elektřinu. K domu náleží i dvě hospodářská stavení, která bych směřovala k demolici. Zvětší se tak prostor pro vstup na velmi pěknou a prostornou zahradu se studní, což rozhodně patří k velkému plusu této nemovitosti.



Hodnocení:Menší vřměry, horší 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	111,00	1 485,00	3+1	1 490 000	13 423	0,86	11 543
-----------------------	--------	----------	-----	-----------	--------	------	--------

RD 3+1 v obci Vranovská Ves. Vranovská Ves se nachází kousek od vyhledávané Vranovské přehrady. Dům je obklopen prostornou zahradou s několika stromy, které Vám v horkých letních dnech poskytnou stín. Samotný dům je ihned obyvatelný jako chalupa a užijete si tu hodně soukromí.




Hodnocení:Větší pozemek, srovnatelný stav.

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 ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	200,00	1 371,00		1 190 000	5 950	0,77	4 581
<p>Prodej rodinného domu v klidné části obce Štítary. Celková plocha 1371 m². V roce 2012 byla provedena rekonstrukce - nová dřevěná okna a vchodové dveře. V roce 2017 v části domu nové rozvody elektrického proudu a rozvody vody, nová koupelna a toaleta. Dům je možné upravit na byty k pronajmutí nebo na rekreaci. Nemovitost má velký potenciál k podnikání. Lze vybudovat penzion, domov důchodců, obchod, restauraci, autoservis, autodopravu. Dům lze přestavět na dvojdomek nebo ubytovnu. Obec Štítary leží 2 km od Vranovské přehrady, kde se nachází velké množství restaurací, klubů a kempů.</p>							
							
Hodnocení: Po částečné rekonstrukci interiéru, větší pozemek, větší užitná plocha.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	4 581 Kč/m ²	Minimální cena:	481 000 Kč
Průměrná jednotková cena	12 387 Kč/m ²	Průměrná cena	1 300 633 Kč
Maximální jednotková cena	21 037 Kč/m ²	Maximální cena	2 208 900 Kč
Stanovená jednotková cena	12 387 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 300 635 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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 74 včetně pozemků p.č. 442 a p.č. 443/1, zapsané na LV č. 129 pro k.ú. Šumná, obec Šumná byla odhadnuta ve výši 1.300.000,-Kč (slovy: jedenmiliontřístatisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + občanská vybavenost v místě
- + dostatečná výměra pozemků k RD

Slabé stránky nemovitosti

- interiér a vybavení RD k rekonstrukci

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 047 600 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 300 635 Kč
Obvyklá cena	1 300 000 Kč

Slovy : jedenmiliontřístatisíc Kč

V Pardubicích dne: 19.5.2020

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. 802-91/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

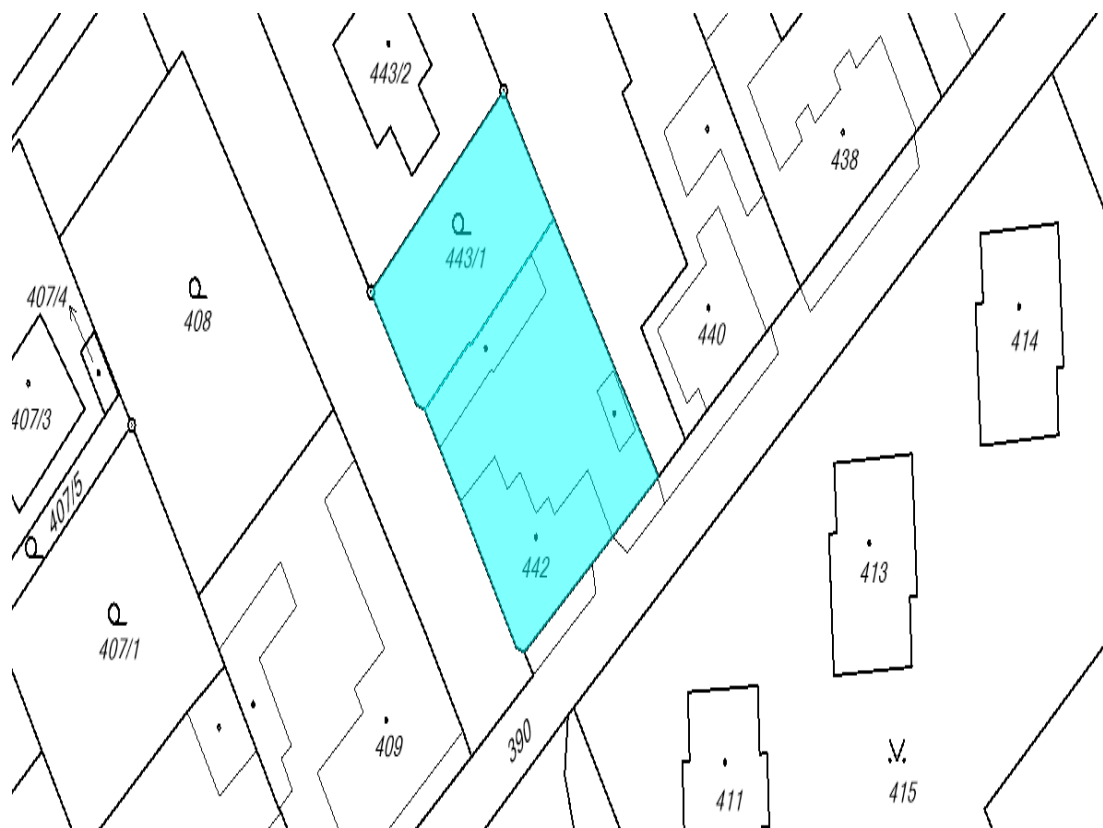
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
MAPA LV	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 129 str.1	1

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

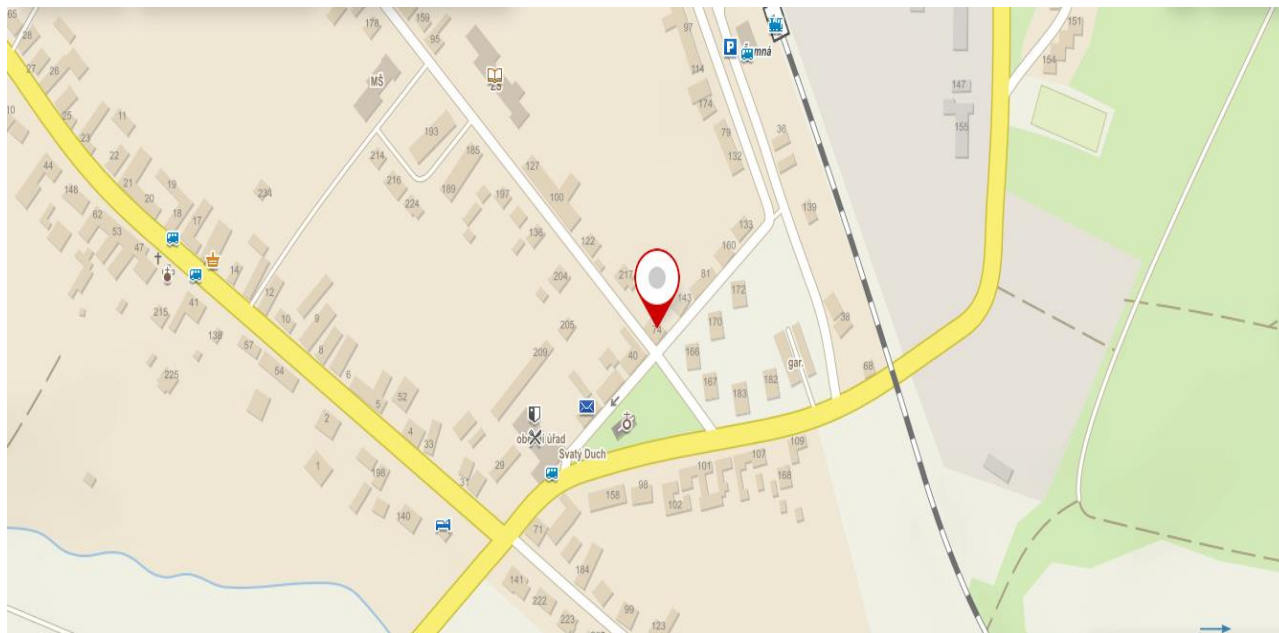


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

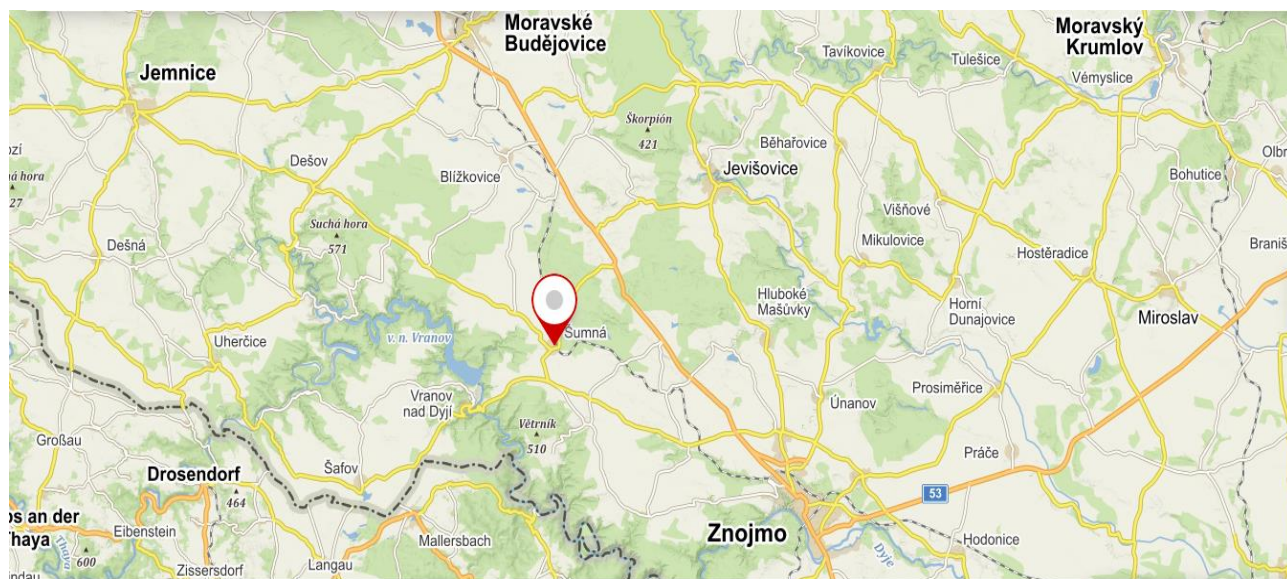
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI

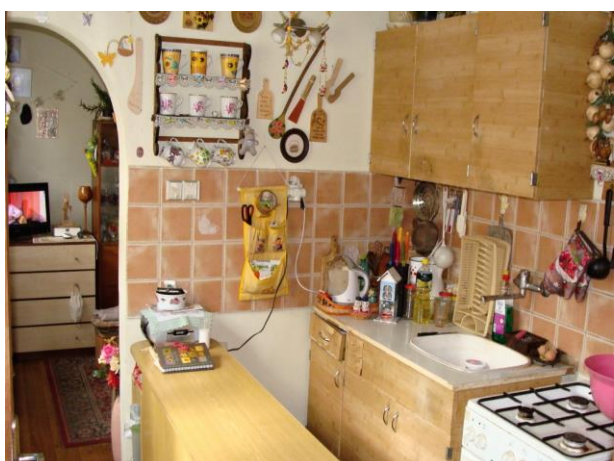


MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

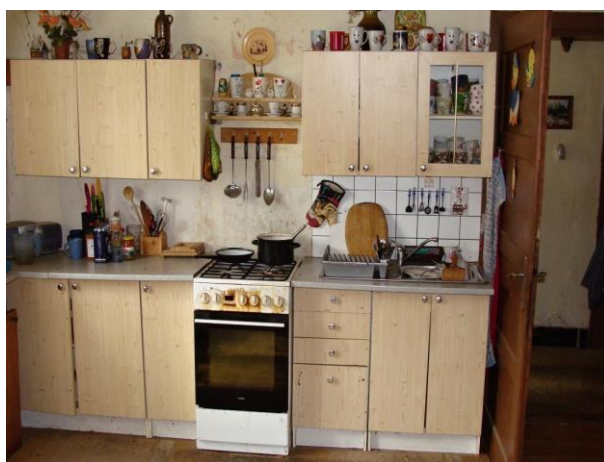
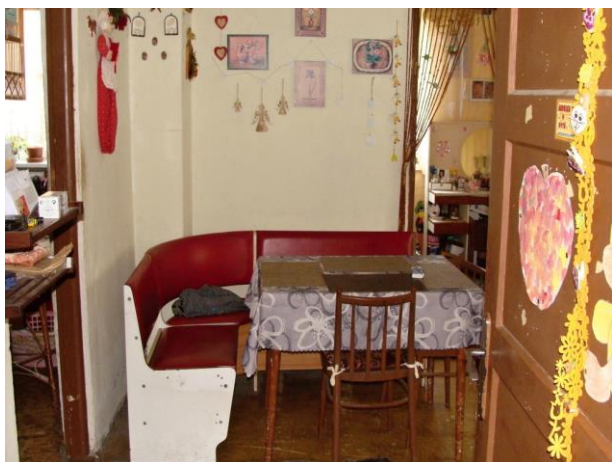
FOTODOKUMENTACE



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

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

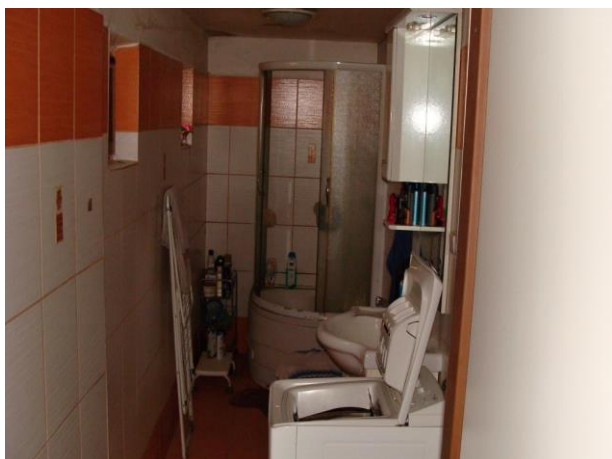
Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz



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



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

