

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 703-209/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Heroltice, č.p. 53, okr. Vyškov
Adresa nemovitosti	Heroltice 53, Hoštice-Heroltice, 682 01
Katastrální údaje:	Obec: Hoštice-Heroltice [593061], Katastrální území: Heroltice [646211], Číslo LV: 394, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov st. 77
Pozemky:	
Vlastník stavby:	SJM Jiří Zeman, Heroltice 53, 68201 Hoštice-Heroltice, Alena Zemanová, Heroltice 53, 68201 Hoštice-Heroltice
Vlastník pozemku:	SJM Jiří Zeman, Heroltice 53, 68201 Hoštice-Heroltice, Alena Zemanová, Heroltice 53, 68201 Hoštice-Heroltice

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro dražbu

OBVYKLÁ CENA

680 000 Kč

Datum místního šetření: 4.12.2019

Datum zpracování : 13.12.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7 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

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

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

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

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Heroltice, č.p. 53, okr. Vyškov
Adresa nemovitosti	Heroltice 53, Hoštice-Heroltice, 682 01
Katastrální údaje:	Obec: Hoštice-Heroltice [593061], Katastrální území: Heroltice [646211], Číslo LV: 394, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov
Pozemky:	st. 77

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno 04.12.2019 od 13.00 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 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

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 opotřebením 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 Heroltice, č.p. 53, okr. Vyškov
Adresa nemovitosti	Heroltice 53, Hoštice-Heroltice, 682 01
Katastrální údaje:	Obec: Hoštice-Heroltice [593061], Katastrální území: Heroltice [646211], Číslo LV: 394, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov
Pozemky:	st. 77
Vlastník stavby:	SJM Jiří Zeman, Heroltice 53, 68201 Hoštice-Heroltice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Alena Zemanová, Heroltice 53, 68201 Hoštice-Heroltice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	SJM Jiří Zeman, Heroltice 53, 68201 Hoštice-Heroltice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Alena Zemanová, Heroltice 53, 68201 Hoštice-Heroltice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Hoštice-Heroltice se nachází v okrese Vyškov v Jihomoravském kraji. Tvoří ji dvě části, Hoštice a Heroltice. Do roku 1990 byly obě součástí města Vyškov, poté se opět osamostatnily a tvoří jednu obec. Leží při řece Hané, při silnici Vyškov - Kroměříž, 5 km východně od Vyškova. V místě OU, pošta, MŠ, ZŠ, obchod, restaurace, fara, SDH.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 30. léta 20.stol.
Dílní rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [] dílní
[] 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. 53 je tvořen I. NP a II. NP (podkrovím) a je dispozice 4+1. Do objektu je vstup z ulice, a z boku vrátky, přes dvorek. Objekt je zděný, nepodsklepený se sedlovou střechou s krytinou z tašek. Objekt je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihly, kámen), stropy jsou rovné, v zadní části i klenba, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, pozinkované částečně opatřeny nátěrem, částečně poškozeny. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda částečně zateplená - nedokončeno, z přední části obloženo plastovým obkladem. Vnitřní keramické obklady částečně v koupelně, kuchyni a na WC. Vstupní dveře jsou plastové, int. dřevěné, zčásti prosklené do plechových zárubní. Okna plastová. Podlahy jsou betonové, krytina pvc, dlažba, koberec. Objekt je vytápěn krbovou vložkou na TP s výměníkem a rozvodem do radiátorů. Příprava TUV v ele. boileru (funkčnost neověřena), rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace (funkčnost neověřena) je provedena do koupelny, WC a do kuchyně. V kuchyni menší, starší kuchyňská linka s ele. sporákem a dřezem. Objekt je napojen na rozvod elektrické energie, vodu vlastní (dle sdělení zástupce vlastníka z vlastní studny), vlastní septik. Na obytnou část navazuje užitková část nemovitosti – dílna, sklad. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, studna, vedlejší stavba, zpevněné plochy, oplocení. Technický stav RD je v podprůměrném technickém stavu, se zanedbanou údržbou, určen k celkové rekonstrukci.

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 4+1	Cca 90	252	Cca 312	Cca 80

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:	Krbová vložka s výměníkem				
Popis:	Krbová vložka na tuhá paliva (umístěná v chodbě) s výměníkem.				
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" 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	

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 západní části obce Heroltice, vlevo od příjezdu ze silnice č. 47. Okolí tvoří zástavba objektů rodinného bydlení. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.				
Počet obyvatel	619				
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
1300	Obec Hoštice - Heroltice, Hoštice 78, 68201 Hoštice-Heroltice	jiná plocha
833/4	Obec Hoštice - Heroltice, Hoštice 78, 68201 Hoštice-Heroltice	ostatní komunikace

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

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

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

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

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

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

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

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt ocenění užívá vlastník resp. jeho rodinní příslušníci k bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Přistavba nezanesena v KN.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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

RD pod úrovní místní komunikace, riziko při přivalových deštích.

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

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Zeman Jiří, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zeman Jiří, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zemanová Alena, Zahájení exekuce - Zeman Jiří

RIZIKO	Popis rizika
--------	--------------

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

Ne	Věcné břemeno užívání
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

Praskliny ve štítové 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 394			
Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Vyškov
Obec:	Hoštice-Heroltice	Katastrální území:	Heroltice [646211]
Ulice:	Heroltice	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	SJM Jiří Zeman - Heroltice 53 , 68201 Hoštice-Heroltice		
	Alena Zemanová - Heroltice 53 , 68201 Hoštice-Heroltice		
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 53	zastavěná plocha a nádvoří	st.77	
Pozemky			
st.77	zastavěná plocha a nádvoří	252 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

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

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	80,00	65,00
2.NP		25,00
Celkem	80	90

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	65,00 m ²	1,00	65,00 m ²
	1.NP - celkem	65,00 m²		65,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP/podkroví	25,00 m ²	1,00	25,00 m ²
	2.NP - celkem	25,00 m²		25,00 m²
	Celkem	90 m²		90 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
plocha 1.NP	80,00	2,40	192,00
podkroví/zastřešení	80,00	1,50	120,00
Obestavěný prostor celkem			312,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen, částečná izolace (nopová folie)
Zdivo	smíšené, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	částečně zateplená, část poškozená
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, WC, kuchyně
Schody	dřevěné
Dveře	vstupní plastové, int. dřevěné
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	dlažba, pvc, koberec
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	lokální na TP s výměníkem
Elektroinstalace	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.:735038308, Email:info@zuom.cz

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

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	80
Obestavěný prostor	[m] ³	312,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	3 200
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	998 400
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	399 360

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná přístavba	st.77	180,00	2 000	360 000	60,00	144 000
Popis:	Zděná přístavba, s pultovou střechou sloužící jak sklad. Nezanесeno v KN.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						144 000
						Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemek p.č.st. 77. Pozemek se nachází v obytné zóně obce, je rovinný, podélného tvaru a je ohraničen (stavbou, zdí, oplocením). Pozemek je zčásti zastavěn RD č.p. 53 a navazující zděnou přístavbou, zbylá část je využívána jako dvorek a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizační síť (dle CUZK.cz). Dle sdělení zástupce vlastníka je RD napojen na vlastní zdroj vody (částečně na cizím pozemku) a vlastní septik. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800,-Kč/m² do 1400,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 1000,-Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st.77	252	1 000	1/1	252 000
Celková výměra pozemků:		252,00	Hodnota pozemků celkem:		252 000

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	87,00	154,00	1+1	590 000	6 781	0,95	6 441
<p>RD ze smíšeného zdiva ve Vážanech u Vyškova o velikosti 1+1 s koupelnou a průjezdem. Za domkem je dvorek a studna. Dům v současnosti není napojen na síť. Elektřina byla odpojena. Vodovod a plyn vedou před domem. PENB sk. G. Celková plocha 154m².</p>							
							
Hodnocení: Menší rozměry RD i pozemku.							
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	85,00	1 353,00	3+1	850 000	10 000	0,90	9 000
<p>Dům v obci Moravské Málkovice o dispozici 3+1, je určen k demolici a následnému využití nového stavebního místa nebo celkové rekonstrukci. Podlahová plocha činí 85 m². Zastavěná plocha 157 m². Voda obecní avšak dům má také studnu na zahradě, odpad do jímky. Elektroinstalace v hliníku. Dům je zhotoven z cihel a smíšeného zdiva. Okna dřevěná kastlová, podlahy dřevěné. Na dům navazují přístavky a krásná, rozsáhlá, rovinatá zahrada o rozloze 927 m². Možnost sportovního využití v blízkosti zachovalé přírody. Obec Moravské Málkovice leží v údolí po obou březích Lysého potoka. Nachází se zde typická malotřídní škola, knihovna, za obcí pak koupaliště, fotbalové a volejbalové hřiště. Dobrá dopravní dostupnost, autobusová zastávka před domem, město Vyškov je od obce vzdáleno 11 km, od přivaděče na D1 pak pouhých 5 km.</p>							
							
Hodnocení: Větší pozemek, k rekonstrukci.							

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	90,00	263,00	2+1	700 000	7 777	0,90	6 999
-----------------------	-------	--------	-----	---------	-------	------	-------

Prodej řadového rodinného domu určeného k rekonstrukci, v malebné obci Víceměřice, nacházející se 20 min. jízdy autem od Prostějova nebo Vyškova. Zastavěná plocha domu a nádvoří je 154 m², zahrada má výměru 263 m². Bytová jednotka o dispozici 2+1 se nachází v 1. NP nepodsklepeného domu se sedlovou střechou. Rekonstrukce byla započata v roce 2018, kdy bylo zhotoveno nové topení vč. rozvodů vody, postavena nová koupelna s toaletou a začaly zednické práce. Vstupní chodbou se dostáváme do kuchyně, ze které projdeme do dvou na sebe navazujících pokojů s okny do ulice. Za kuchyní se nachází v malé průchozí chodbě nový průtokový plynový kotel určený k vytápění a ohřevu vody. Odtud vcházíme do zcela nové koupelny vybavené sprchovým koutem, umyvadlem se skříňkou, otopným žebříkem a vestavěným WC. V bytě se také nachází původní koupelna s vanou určená k přestavění. Hlavní chodbou se dostaneme na uzavřenou venkovní terasu, ze které vyjdeme na oplocenou zahradu, kde je možnost pěstování ovoce a zeleniny. Nemovitost se nachází v klidné části obce u málo frekventované průjezdní komunikace. V dosahu je autobusová zastávka (150 m) a vlakové nádraží v sousední obci (1 km). V blízkosti je i nájezd na dálnici D1.



Hodnocení: Nová koupelna.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	6 441 Kč/m ²	Minimální cena:	579 700 Kč
Průměrná jednotková cena	7 480 Kč/m ²	Průměrná cena	673 200 Kč
Maximální jednotková cena	9 000 Kč/m ²	Maximální cena	810 000 Kč
Stanovená jednotková cena	7 480 Kč/m²	Porovnávací hodnota	673 200 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 53 včetně pozemku p.č.st. 77, zapsané na LV č. 394 pro k.ú. Heroltice [646211], obec Hoštice-Heroltice [593061] byla odhadnuta ve výši 680.000,-Kč (slovy: šestsetosmdesátisickorunčeských). 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

+ dobrá dopravní dostupnost

Slabé stránky nemovitosti

- menší výměra pozemku
- RD k celkové rekonstrukci

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	795 360 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	673 200 Kč
Obvyklá cena	680 000 Kč

Slovy : šestsetosmdesátisic 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. 703-209/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

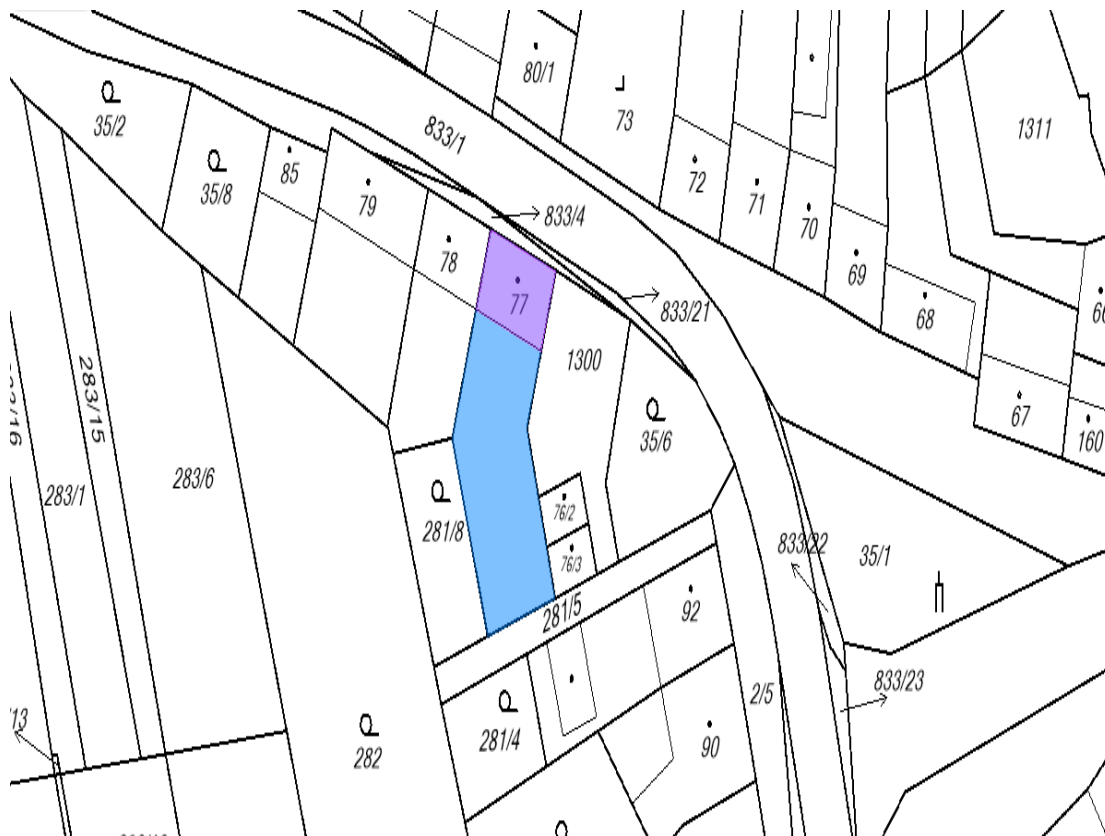
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 394 str.1	1

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

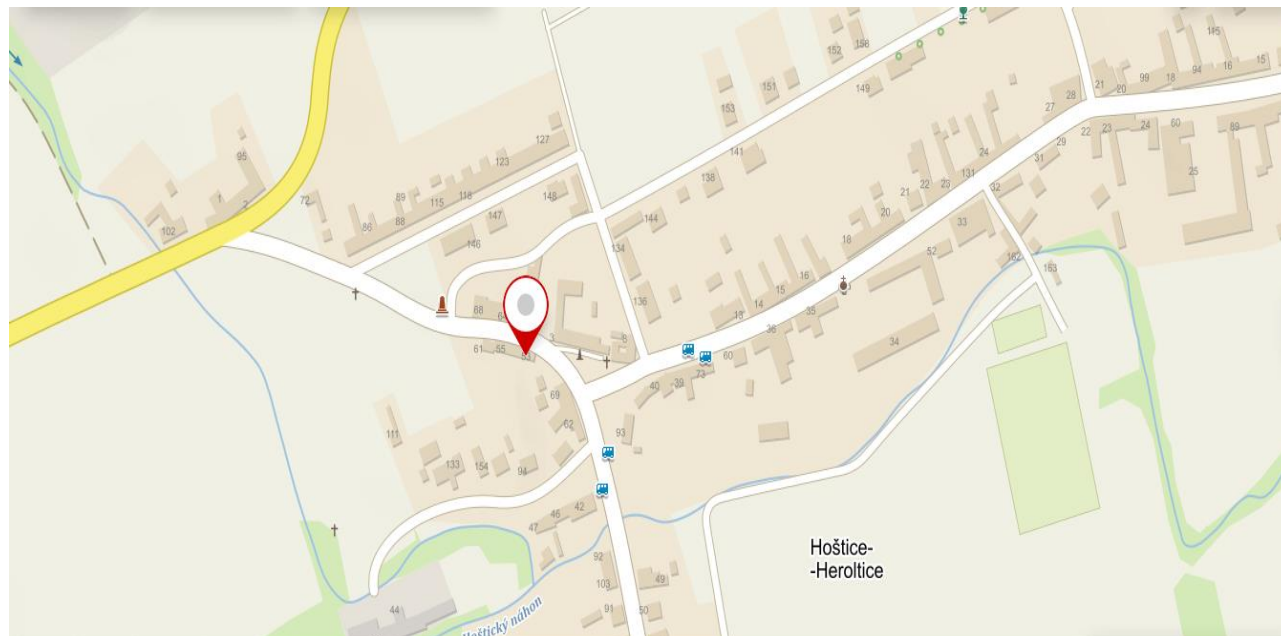


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

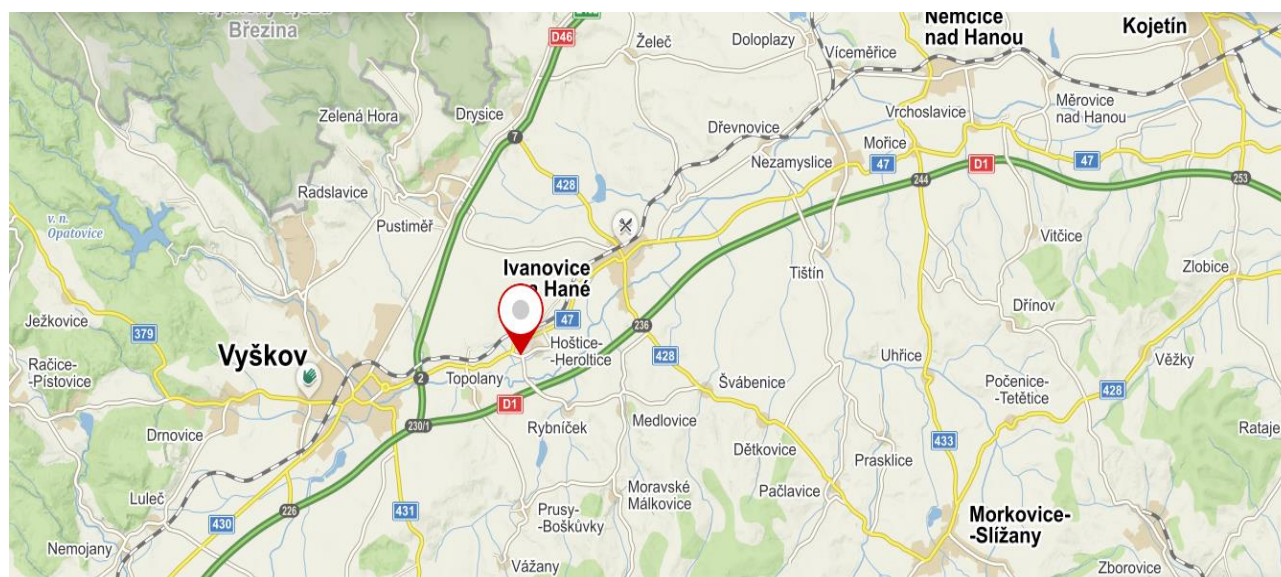
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE



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

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

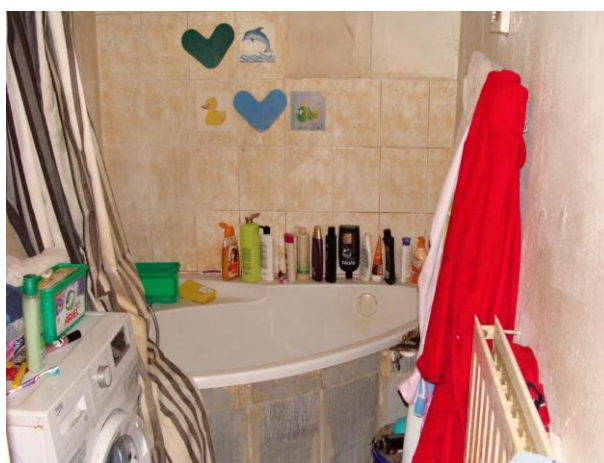
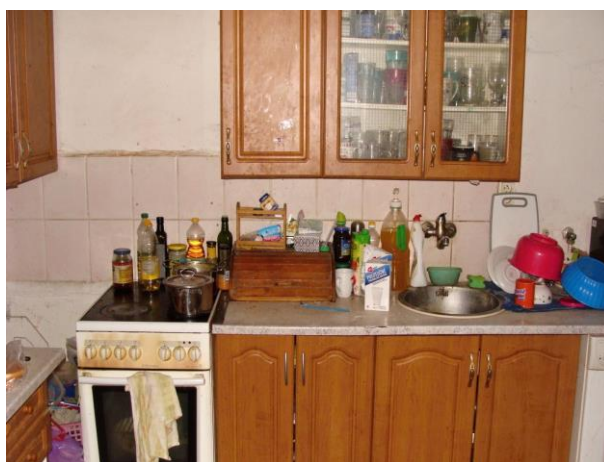
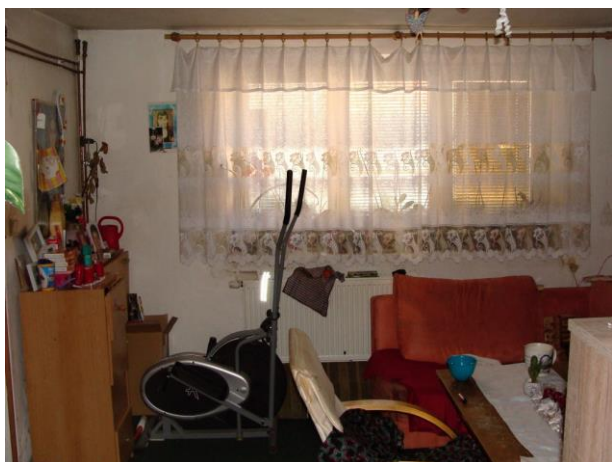
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



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

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

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



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

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

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

