

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 839-128/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	BJ Neslovice, č.j. 259/12
Adresa nemovitosti	Pod Knížecím 259, Neslovice, 664 91
Katastrální údaje:	Obec: Neslovice [583481], Část obce: Neslovice [103721], Katastrální území: Neslovice [703729], Číslo LV:726, Číslo LV: 739, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov
Pozemky:	p. č. st. 362/1
Vlastník BJ:	Michal Chupík, Pod Knížecím 259, 66491 Neslovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Lenka Chupíková, Pod Knížecím 259, 66491 Neslovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Michal Chupík, Pod Knížecím 259, 66491 Neslovice, spoluvlastnický podíl: 7501/214484 Lenka Chupíková, Pod Knížecím 259, 66491 Neslovice, spoluvlastnický podíl: 7501/214484

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 jako podkladu pro dražby

OBVYKLÁ CENA

2 200 000 Kč

Datum místního šetření: 24.6.2020

Datum zpracování : 1.7.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 12 stran

V Pardubicích dne 1.7.2020

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

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

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	BJ Neslovice, č.j. 259/12
Adresa nemovitosti	Pod Knížecím 259, Neslovice, 664 91
Katastrální údaje:	Obec: Neslovice [583481], Část obce: Neslovice [103721], Katastrální území: Neslovice [703729], Číslo LV:726, Číslo LV: 739, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov
Pozemky:	p. č. st. 362/1

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 24.06.2020 v čase 11:00 - 11:30 hod. za účasti znalce a spoluvlastníka, paní Lenky Chupíkové, která umožnila prohlídku BJ a znalci k předmětu ocenění sdělila 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 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 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 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 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:	BJ Neslovice, č.j. 259/12
Adresa nemovitosti	Pod Knížecím 259, Neslovice, 664 91
Katastrální údaje:	Obec: Neslovice [583481], Část obce: Neslovice [103721], Katastrální území: Neslovice [703729], Číslo LV:726, Číslo LV: 739, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov
Pozemky:	p. č. st. 362/1
Vlastník BJ:	Michal Chupík, Pod Knížecím 259, 66491 Neslovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Lenka Chupíková, Pod Knížecím 259, 66491 Neslovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Michal Chupík, Pod Knížecím 259, 66491 Neslovice, spoluvlastnický podíl: 7501/214484 Lenka Chupíková, Pod Knížecím 259, 66491 Neslovice, spoluvlastnický podíl: 7501/214484

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Neslovice jsou obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Nacházejí se mezi Rosicemi a Ivančicemi, na okraji Boskovické brázdy a přírodního parku Bobrava. Neslovice jsou obcí mikroregionu Kahan. V obci OÚ, pětiletá základní škola, dvě třídy mateřské školy, obchod, restaurace, spolky a sdružení.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Oceňovaný byt č. 259/12 je situován ve 2. podlaží bytového domu č. p. 257, 258, 259 stojící na pozemku p. č. st. 362/1, k.ú. Neslovice [703729]. K bytu náleží podíl o velikosti 7501/107242 na společných částech domu č. p. 257, 258, 259 a na pozemku p. č. st. 362/1, k.ú. Neslovice [703729]. Oceňovaný byt o velikosti 2+1 se sestává z předsíně, kuchyně, 2 x pokoje, koupelny, samostatné WC, k dispozici lodžie a sklepní kóje v 1.PP. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou pravděpodobně panelové, montované, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá, krytina ze svařovaných asfaltových pásů, klempířské prvky plechové pozink. event. poplastované, střecha je opatřena bleskosvodem, schodiště je betonové prefabrikované s teraco úpravou, okna jsou plastová, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější fasáda je zateplená kontaktní izolací s omítkou. V bytovém domě není výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody, kanalizace, topení je zajišťováno jednotlivě. Zdravotně-technické vybavení bytu je v původním bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, umyvadlo, vana, záchod, kuch. linka, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, plynu a kanalizace. Podlahy bytu jsou opatřeny pvc, event. kobercem. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z poloviny 80.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 35 let. Stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá, současný stavební stav domu je dobrý, po revitalizaci. Dům je běžně udržován. Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci, k datu ocenění užívána vlastníky k rodinnému bydlení.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	259/12	
Podlaží	2	
Dispozice	2+1	
Podlahová plocha bytu	65,00	m ²
Balkon	4,00	m ²

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

Terasa	0,00	m ²
Sklep	6,00	m ²
Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	75,00	m ²
Podíl na společných částech domu	7501/107242	
Podíl na společných částech pozemku	7501/107242	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Oceňovaná BJ se nachází v BD č.p. 259, v jižní části obce, na konci ulice Pod Knížecí. V okolí zástavba objektů k bydlení, především RD. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	957				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
602/6	Obec Neslovice, Hlavní 14, 66491 Neslovice	jiná plocha
602/8	Obec Neslovice, Hlavní 14, 66491 Neslovice	ostatní komunikace

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/BJ. Bytovou jednotku užívají vlastníci k 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

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	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	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, Dražební vyhláška, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Chupík Michal, Zahájení exekuce - Chupíková Lenka

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.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné

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	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 739			
Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Brno-venkov
Obec:	Neslovice	Katastrální území:	Neslovice [703729]
Ulice:	Pod Knížecím	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Michal Chupík - Pod Knížecím 259 , 66491 Neslovice		1/2
	Lenka Chupíková - Pod Knížecím 259 , 66491 Neslovice		1/2
Stavba		je součástí	
Bytová jednotka č. 259/12	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	č.p.: 259	st. 362/1
Pozemky LV č. 726			
st.362/1	zastavěná plocha a nádvoří	507 m ²	parcela nemá evidované BPEJ 7501/214484 7501/214484

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

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	sklep/kóje	6,00 m ²	0,50	3,00 m ²
1.PP - celkem		6,00 m²		3,00 m²
2.NP				
	lodžie	4,00 m ²	0,50	2,00 m ²
	plocha BJ	65,00 m ²	1,00	65,00 m ²
2.NP - celkem		69,00 m²		67,00 m²
Celkem		75 m²		70 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton
Zdivo	pravděpodobně montované, panel
Stropy	rovné, železobetonové
Střecha	plochá, s mírným spádem ke střešním vpustím
Krytina	pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítka
Vnější obklady	sokl s kameninovým nástřikem
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně, WC
Schody	betonové, s teraco úpravou
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc, koberec
Podlahy ostatních místností	pvc
Vytápění	ÚT na plyn
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	komb. plynový kotel
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	75
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	40 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 000 000
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	65
Opotřebení odhadem	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 950 000

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 bytu 50,00 0,00 2+1 1 550 000 31 000 0,90 27 900

2+1 ve městě Zbýšov okr.Brno-venkov na ulici čtvrt' Petra Bezruče. Jedná se o byt, který se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu. Celková plocha bytu činí 50 m². Vytápění bytu je řešeno topením WAW. Byt je v původním stavu k celkové rekonstrukci. Měsíční náklady zde činí cca 3.500,-Kč (fond oprav včetně služeb a inkasa). Parkování je zde bezproblémové před domem. K bytu náleží dva prostorné sklepy. Bytový dům prošel kompletní revitalizací. Město Zbýšov patří administrativně pod okres Brno-venkov a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Rosice. Město Zbýšov se rozkládá asi dvacet dva kilometrů západně od Brna a pět kilometrů jihozápadně od města Rosice. Stálý počet občanů tohoto malého města je asi 3800 obyvatel. Školou povinné děti mohou ve městě navštěvovat základní školu vyššího stupně a mateřská škola zde slouží pro mladší děti. Pro využití volného času je ve městě k dispozici koupaliště, sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom ve městě našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. Ve městě Zbýšov mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a tři zubní lékaři. Kromě toho je zde umístěn i domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.



Hodnocení:Lokalita větší obce, BJ před rekonstrukcí.

Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej bytu 71,00 0,00 3+1 2 700 000 38 028 0,86 32 704

3+1 v OV Oslavany, okres Brno-venkov, ulice Sportovní. Bytová jednotka se nachází v prvním patře (zvýšeném přízemí) cihlového bytového domu. Jedná se o atraktivní a klidnou lokalitu širšího centra města. Byt je ve stavu k rekonstrukci. Dům projde revitalizací včetně nových lodžii v horizontu 1 roku. Výměra bytu činí 60,44 m² + sklep 10 m². Stav a vybavení:- Byt je bez kuchyňské linky.- Koupelna s umývadlem a sprchovým koutem.- Vytápění a ohřev TUV zajišťuje společný kotel v domě, na topných tělesech termoregulační ventily a poměrové měřiče tepla.- Okna plastová s izolačním dvojsklem.- Podlahy – v pokojích parkety, v chodbě a koupelně keramická dlažba, v kuchyni plovoucí laminátová.- Interiérové dveře dřevěné prosklené nebo voštinové s kovovou zárubní.- Elektroinstalace zčásti hliník a částečně měď.




Hodnocení:3+1, větší obec

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 m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	67,00	0,00	3+1	2 790 000	41 641	0,82	34 145
<p>2+1 s krásným výhledem do zeleně. Byt se nachází ve 3.NP/4 cihlového bytového domu bez výtahu. Dům po kompletní revitalizaci.Celková plocha bytu činí 65m2 + balkon. K bytu patří 2 sklepy. Jádro zděné, koupelna a WC samostatně. Podlahy plovoucí, v kombinaci s dlažbou. Vytápění centrální, parkování u domu. Kabelová televize a internet.</p>							
							
Hodnocení: 3+1, lokalita.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	27 900 Kč/m ²	Minimální cena:	1 953 000 Kč
Průměrná jednotková cena	31 583 Kč/m ²	Průměrná cena	2 210 833 Kč
Maximální jednotková cena	34 145 Kč/m ²	Maximální cena	2 390 200 Kč
Stanovená jednotková cena	31 583 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 210 810 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 bytové jednotky č. 259/12 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 7501/107242 na společných částech bytového domu č. p. 257, 258, 259 a pozemku p. č.st. 362/1, obec: Neslovice, k.ú.: Neslovice byla odhadnuta ve výši 2.200.000,-Kč (slovy: dvamilionydvěstětisícikorunčeských). 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

- + bytový dům po revitalizaci
- + vyhledávaná lokalita k bydlení
- + občanská vybavenost v místě

Slabé stránky nemovitosti

- bytová jednotka k rekonstrukci

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 950 000 Kč
Porovnávací hodnota	2 210 810 Kč
Obvyklá cena	2 200 000 Kč

Slovy : dvamilionydvěstětisíc Kč

V Pardubicích dne: 1.7.2020

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. 839-128/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

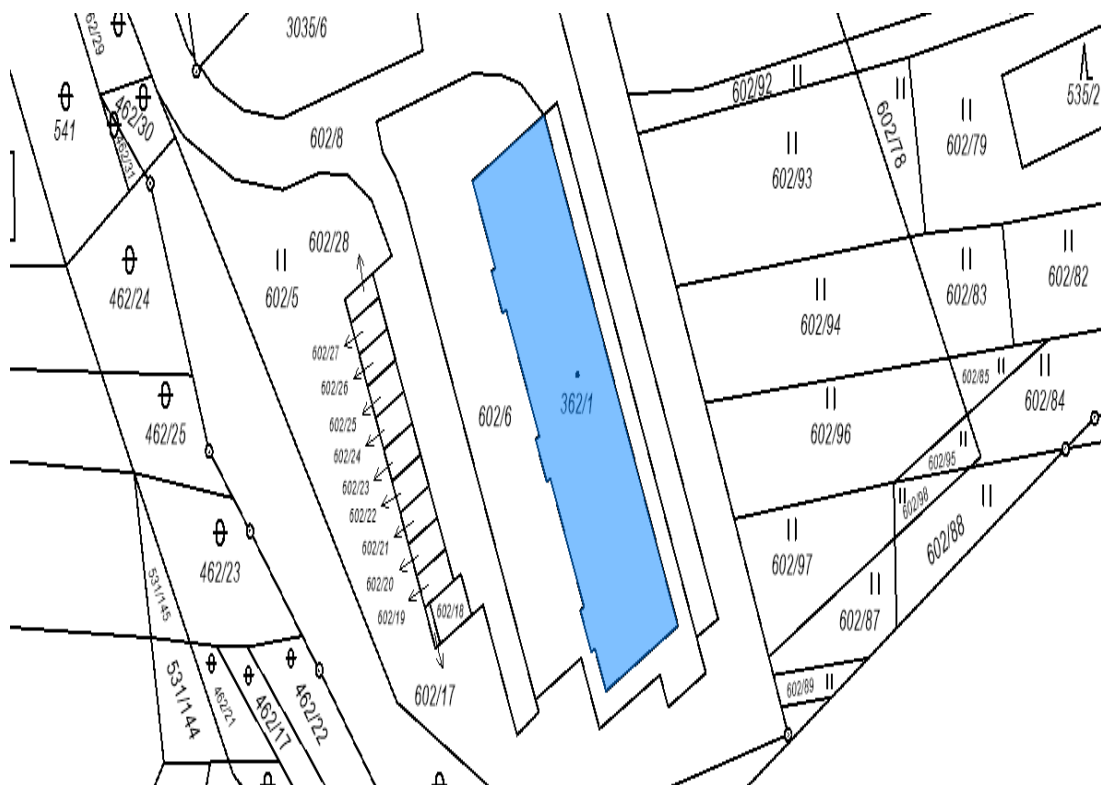
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 739	7

Osvědčení:

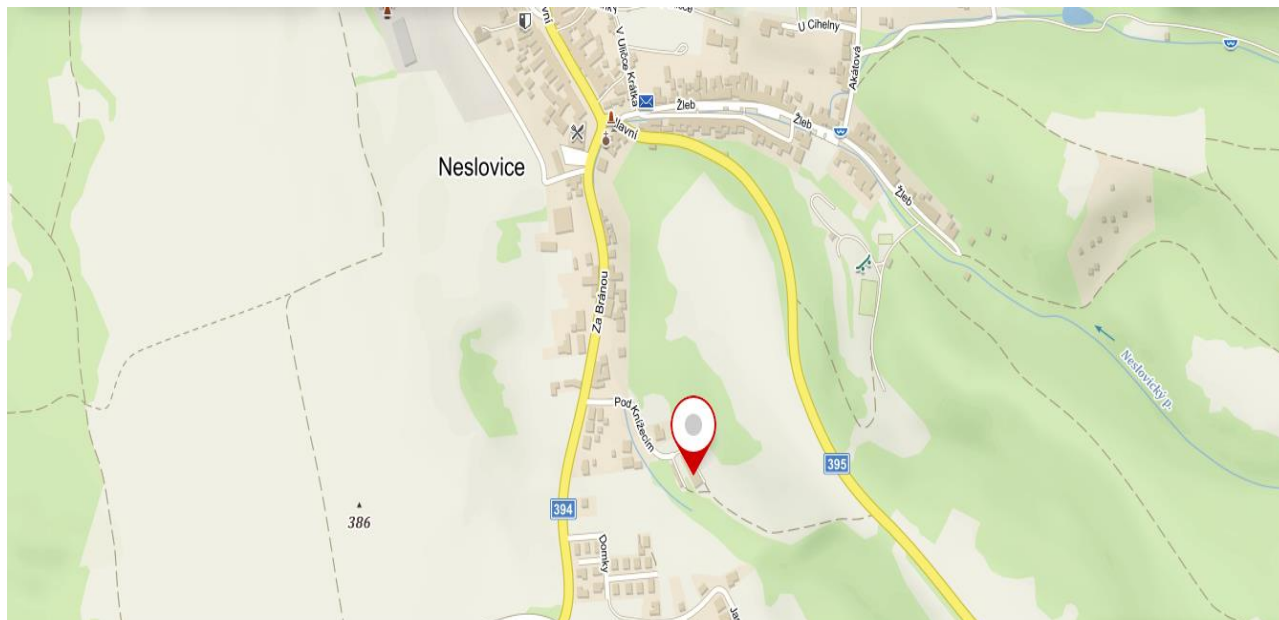
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé 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.

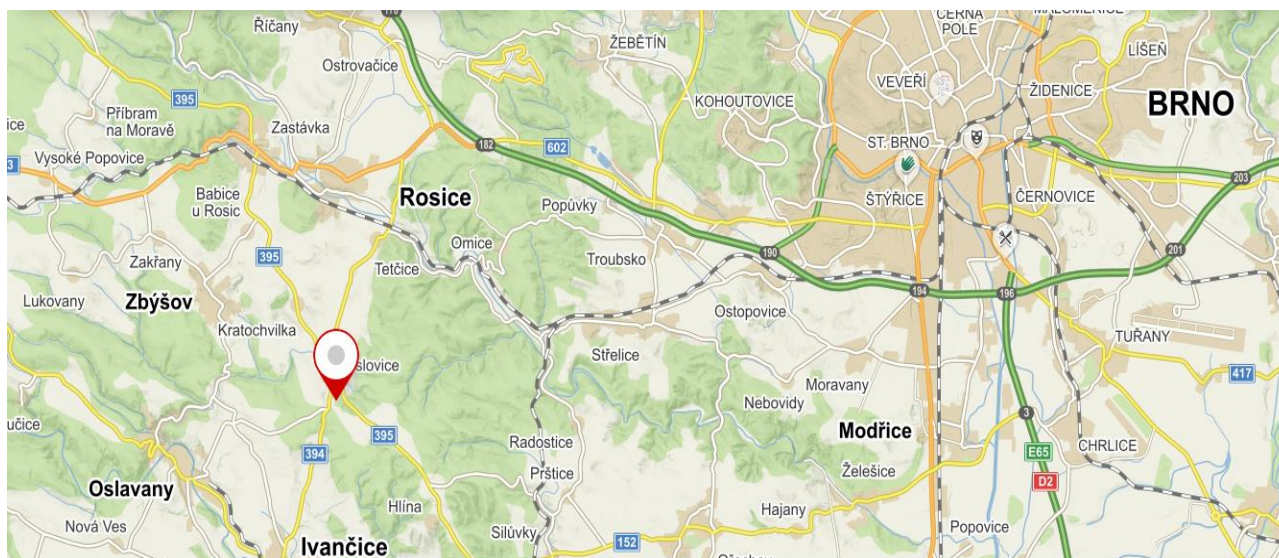
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

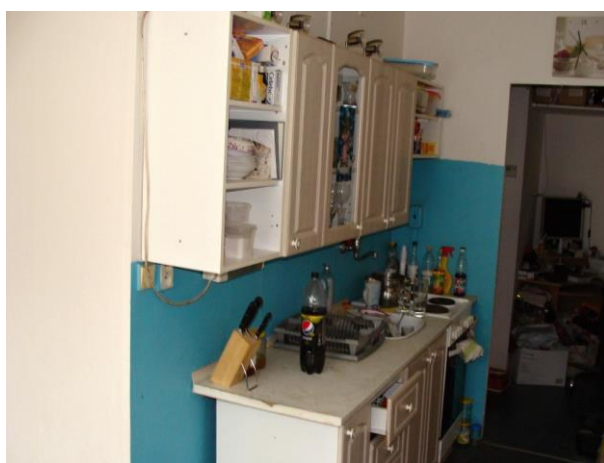
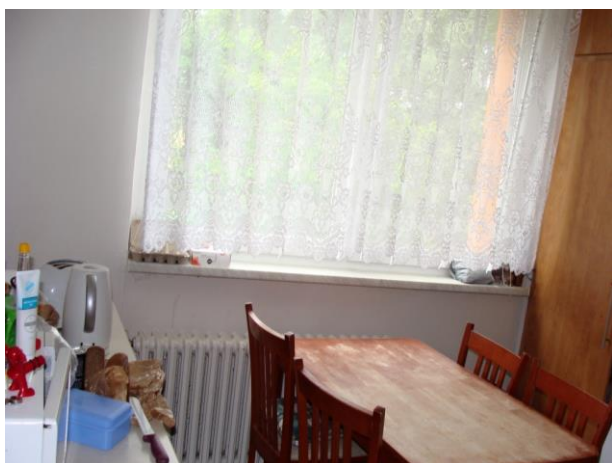
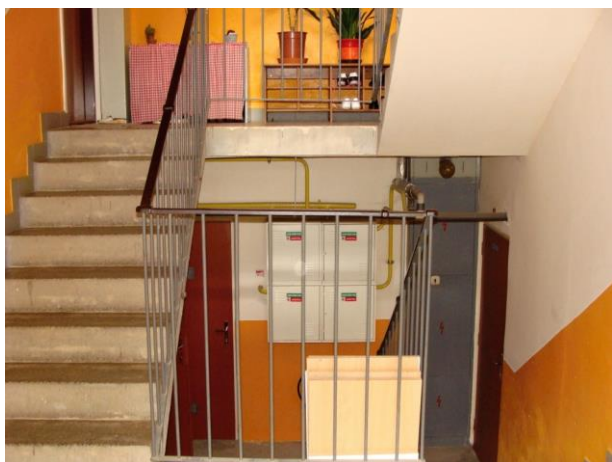
FOTODOKUMENTACE



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

