

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 909-198/2020**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Rapotice č.p.73</b>
Adresa nemovitosti	Hlavní 73, Rapotice, 675 73
Katastrální údaje:	Obec: Rapotice [591581], Katastrální území: Rapotice [739324], Číslo LV: 97, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč
Pozemky:	st. 80; součástí pozemku je stavba, 875/1, 875/2
Vlastník stavby:	Libor Černý, Hlavní 73, 67573 Rapotice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Libor Černý, Hlavní 73, 67573 Rapotice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### **OBJEDNATEL**

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

### **ZHOTOVITEL**

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

**ÚČEL POSUDKU:** Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podklad pro dražbu

**OBVYKLÁ CENA**

**900 000 Kč**

Datum místního šetření: 5.10.2020

Datum zpracování : 9.10.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 12 stran

**V Pardubicích dne 9.10.2020**

## SEZNAM

1. ÚVOD
  - Souhrn
  - Znalecký úkol
  - Místní šetření
  - Určení obvyklé ceny
  
2. METODY OCEŇOVÁNÍ
  - Definice pojmů
  - Oceňovací metody
  
3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
  - Identifikace nemovitosti
  - Místopis
  - Celkový popis nemovitosti
  - Poloha a dopravní dostupnost
  - Přístup a příjezd
  - Pronájem
  - Vyhodnocení rizik
  
4. VÝPOČTY
  - Výpočet
  - Komentář k určení ceny
  - Rekapitulace
  - Seznam podkladů a příloh
  
5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
  - Znalecká doložka
  
6. PŘÍLOHY
  - Osvědčení
  - Přílohy
  - Fotodokumentace

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Rapotice č.p.73</b>
Adresa nemovitosti	Hlavní 73, Rapotice, 675 73
Katastrální údaje:	Obec: Rapotice [591581], Katastrální území: Rapotice [739324], Číslo LV: 97, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč
Pozemky:	st. 80; součástí pozemku je stavba, 875/1, 875/2

### 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 5.10.2020 od 9.00 - 9.30. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena (vlastník poskytl klíče od předmětu ocenění) pouze za účasti znalce. Popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

### 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 prodejkách 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 přikládáaná 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 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu ( viz níže ).

#### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou 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 užitkovosti.

#### **- 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: **Objekt k bydlení, Rapotice č.p.73**  
Adresa nemovitosti Hlavní 73, Rapotice, 675 73  
Katastrální údaje: Obec: Rapotice [591581], Katastrální území: Rapotice [739324], Číslo LV: 97,  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč  
Pozemky: st. 80; součástí pozemku je stavba, 875/1, 875/2  
Vlastník stavby: Libor Černý, Hlavní 73, 67573 Rapotice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Vlastník pozemků: Libor Černý, Hlavní 73, 67573 Rapotice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Rapotice se nachází v okrese Třebíč v Kraji Vysočina. Obcí prochází železniční trať Brno – Jihlava, obcí také prochází silnice druhé třídy II/393, stejně tak obcí prochází silnice první třídy I/23. V místě OÚ, pošta, ZŠ, obchod, restaurace, sportoviště.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1920
Dílčí rekonstrukce v roce	Cca 2005
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková [x] dílčí
[ ] střecha	[ ] fasáda [ ] zateplení
[x] okna	[ ] dveře [ ] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení č.p. 73 je tvořen I. NP, průjezdem a půdním prostorem. Do objektu je vstup z ulice, vlevo vraty, přes průjezd, původně využívaný jako stání pro automobil. Objekt je zděný, se sedlovou střechou s krytinou z pálených tašek, pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihla, kámen), stropy jsou rovné, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, částečně opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, část chybí, fasáda s vápennou omítkou, částečně poškozenou, opadávající, poškozenou vlhkostí. Dveře jsou dřevěné, int. dřevěné, zčásti prosklené, okna jsou plastová i dřevěná. Podlahy jsou betonové nebo dřevěné, část. pokrytá pvc. Vytápění lokální plynové nebo na TP, příprava TUV v ele. boileru (funkčnost neověřena), rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace (funkčnost neověřena) je provedena do koupelny (vana, umyvadlo, WC zvlášť) a do kuchyně. Kuchyně bez vybavení. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řady, pravděpodobně vlastní jímku, plyn. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: zděná zem. stavba, IS, porosty na pozemku, cihlová zídka, zpevněné plochy, oplocení. Technický stav objektu k bydlení je před rekonstrukcí, s chybějícími, nebo nefungujícími prvky jak krátkodobé, tak dlouhodobé životnosti a TZB. Objekt k datu ocenění nevyužívaný, neobyvatelný.

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

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

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

<b>DŮM</b>				
<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Obestavěný prostor</b>	<b>Zastavěná plocha</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>3+1</b>	<b>Cca 70</b>	<b>1159</b>	<b>Cca 546</b>	<b>Cca 120</b>

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	Lokální na TP, plyn				
Popis: Lokální topidla na plyn (Gamaty) a lokální topidlo na TP, příprava TUV v ele. boileru.					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

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

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	Objekt k bydlení se nachází na ulici Hlavní, v centrální části obce u silnice č. 23. V docházkové vzdálenosti je centrum obce a občanská vybavenost. Okolí tvoří objekty rodinného bydlení.				
Počet obyvatel	546				
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.			

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

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY</b>		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
1561/21	OBEC RAPOTICE, Hlavní 55, 67573 Rapotice	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 k datu ocenění neudržovaný, neobyvatelný, k celkové rekonstrukci.

## VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Přístavba s plochou střechou nezapsána a nezakreslena v KN/KM.

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

Poloha u hlavní silnice č. 23 Brno resp. D1, Rosice - Třebíč.

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)
Ano	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, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Černý Libor

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.:735 038 308, 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**

Nemovitosti neužívány, před celkovou rekonstrukcí, k datu ocenění neobyvatelné.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ano	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

**Přehled listů vlastnictví**

LIST VLASTNICTVÍ číslo 97			
Kraj:	Vysočina	Okres:	Třebíč
Obec:	Rapotice	Katastrální území:	Rapotice [739324]
Ulice:	Hlavní	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
	Libor Černý - Hlavní 73 , 67573 Rapotice		1/1
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Objekt k bydlení č.p.: 73	zastavěná plocha a nádvoří		st. 80
<b>Pozemky</b>			
st. 80	zastavěná plocha a nádvoří	350 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
875/1	trvalý travní porost	758 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond
875/2	zahrada	51 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond

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

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

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

## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

#### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

##### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	Započítatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.NP	120,00	70,00
Celkem	120	70

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	70,00 m <sup>2</sup>	1,00	70,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>		<b>70,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>		<b>70 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.NP	120,00	3,20	384,00
půda/zastřešení	90,00	1,80	162,00
Obestavěný prostor celkem			546,00

#### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	pálená taška
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné omítky, částečně chybí nebo poškozené
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň, WC
Schody	ne
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, plastová
Podlahy obytných místností	dřevo, pvc
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	lokální na TP, plyn
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV, funkčnost neověřena
Zdroj teplé vody	ele. boiler, pravděpodobně nefunkční
Instalace plynu	ano, ale odpojen
Kanalizace	pravděpodobně vlastní žumpa/septik (CUZK.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

Vybavení kuchyně	bez vybavení
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	120
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	546,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 184 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	40
Opotřebení odhadem	%	70,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>655 200</b>

## Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m <sup>3</sup>	JC Kč/m <sup>3</sup>	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná stavba/sklad	st. 80	200,00	3 000	600 000	80,00	120 000
<b>Popis:</b>	Zděná stavba/sklad se sedlovou střechou na pozemku p.č. st. 80. Havarijní stav, výměry odhadnuty, z bezpečnostních důvodů nebylo do objektu vstupováno.					
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>						<b>120 000</b> <b>Kč</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky st. 80, 875/1, 875/2. Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě obce, jsou rovinaté, tvaru obdélníku. Pozemek p.č. st. 80 je zčásti zastavěn objektem k bydlení č.p. 73, zbylá část využívána jako dvůr resp. zahrada s další zděnou stavbou. Pozemky jsou částečně oploceny a neudržovány.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z místní komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizaci vlastní, plynu (dle CUZK.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 - 1400,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena 1100,-Kč/m<sup>2</sup> u st. a 400,-Kč u pozemků ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
trvalý travní porost	875/1	758	400	1/1	303 200
zahrada	875/2	51	400	1/1	20 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 80	350	1 100	1/1	385 000
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>1 159,00</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>708 600</b>

**VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY**

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

Prodej rodinného domu

Cihlový RD v obci Ketkovice o dispozici 3+1, určený k rekonstrukci vnitřních prostor. Plocha pozemku 151 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha 120 m<sup>2</sup>, plocha obytných místností 70 m<sup>2</sup>, předzahrádka 18 m<sup>2</sup>, dvorek 13 m<sup>2</sup>, půdní prostor 120 m<sup>2</sup>, sklep 30 m<sup>2</sup>. Součástí domu je i garáž, která je využívána jako dílna, neboť vjezd není řešen pro automobil. Vytápění plynovým kotlem. Rozvody elektřiny v původní zástavbě (stáří 70 let) v hliníku, v nové zástavbě (staří 40 let) v mědi. Rozvody vody a topení vedeny žlaby v betonové podlaze. Vlastní studna + obecní vodovod. Plastová okna. Střecha budovy rekonstrukci nevyžaduje. Odpad řešen septikem, v příštím roce plánována výstavba obecní kanalizace. Vzdálenost od centra Brna 35km, od Náměště nad Oslavou 12 km. Obec, jako taková, je obklopena lesy, čili ráj pro houbaře a je zde nebývalá možnost turistického vyžití. V obci je ZŠ, MŠ, fotbalové hřiště, zájezdní hostinec, pořádají se zde soutěže o nejlepší štrůdl, bábovku, koláč a vyhláší se zde kořalka roku. SDH je samozřejmostí. Samotnou obec obklopují pole a lesy, nechybí pošta, ani kostel zasvěcený sv. Kateřině.



**Hodnocení:**Menší pozemek, klidnější lokalita.

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

Prodej rodinného domu

RD 2+1 Jasenice, okr. Třebíč. Dům vhodný na chalupu díky své poloze v klidné oblasti a přitom kousek od Brna. Celková plocha pozemku je 1.358 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha domu je 130 m<sup>2</sup>, užitná plocha je 300 m<sup>2</sup>. Pozemek z boku domu možno využít jako další stavební místo. K domu dále náleží průjezd, uzavřený dvůr, hospodářské budovy, 3 x sklep. Dům je napojen na inženýrské sítě (elektřina, voda, plyn možno napojit). Obec leží 35 km od Brna.



**Hodnocení:**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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	195,00	981,00		2 750 000	14 102	0,81	11 422
<p>Rodinný dům o dispozici 4+1 v obci Nová Ves, okr. Brno-venkov. Dům se nachází v řadové zástavbě a je zděný, zateplený a má plastová okna. Podlahy v domě jsou kryté PVC a keramickou dlažbou. Dispozice: Při vstupu do domu se ocitneme na chodbě, ze které lze vejít do neprůchozího pokoje. Dále na chodbu navazuje otevřená jídelna, kterou lze propojit s obývacím pokojem. Z jídelny se pohodlně dostaneme do koupelny s vanou, sprchovým koutem a toaletou. Z obývacího pokoje lze projít do dalšího pokoje. Z druhé strany na jídelnu navazuje velká a prostorná kuchyně bez kuchyňské linky a dále se chodbičkou dostaneme do další místnosti, kterou lze využít jako úklidovou či společenskou místnost, spíž nebo úložný prostor. Na konci chodbičky se nachází druhá toaleta a vchod na pergolu a zahradu. Nemovitost je napojena na elektrorozvod, plynovod, veřejný vodovod (na pozemku se nachází i vlastní kopaná studna) a kanalizace je vyvedena do septiku. Dům je částečně podsklepený, v podzemním podlaží se nachází uhelna a kotelna. Na zahradě se nachází vedlejší stavba (kolna) a zastřešená voliéra. Zahrada je společná se sousedním domem, kterou lze rozdělit plotem na dvě poloviny. K domu by náležel rozlohou velmi pěkný pozemek o výměře 297 m<sup>2</sup>, který uzavírá prostorná stodola, která je také společná s vedlejším domem.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Lepší tech. stav.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	10 032 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	702 200 Kč
Průměrná jednotková cena	12 851 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	899 566 Kč
Maximální jednotková cena	17 100 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	1 197 000 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>12 851 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>899 570 Kč</b>

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 73 včetně pozemků p.č. st. 80, 875/1, 875/2 vše zapsané na LV č. 97, pro k.ú. Rapotice, obec Rapotice byla odhadnuta ve výši 900.000,- Kč (slovy : devětsettisickorunčeských). 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 (vlak, dálnice, MHD)
- + Brno cca 25 km
- + dostatečná výměra pozemků

### Slabé stránky nemovitosti

- objekt k celkové rekonstrukci
- poloha u frekventovaného silničního tahu

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 483 800 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	899 570 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>900 000 Kč</b>

Slovy : devětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 9.10.2020

-----  
**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. 909-198/2020 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 97	6

### 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.

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

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

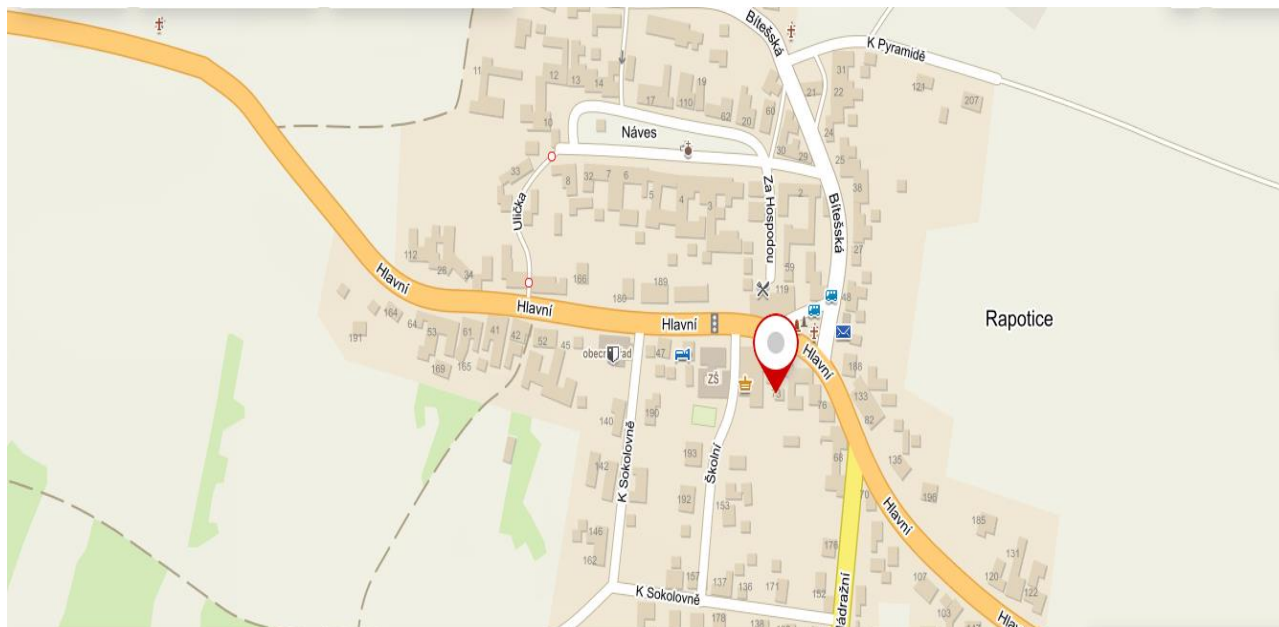
Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

## SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

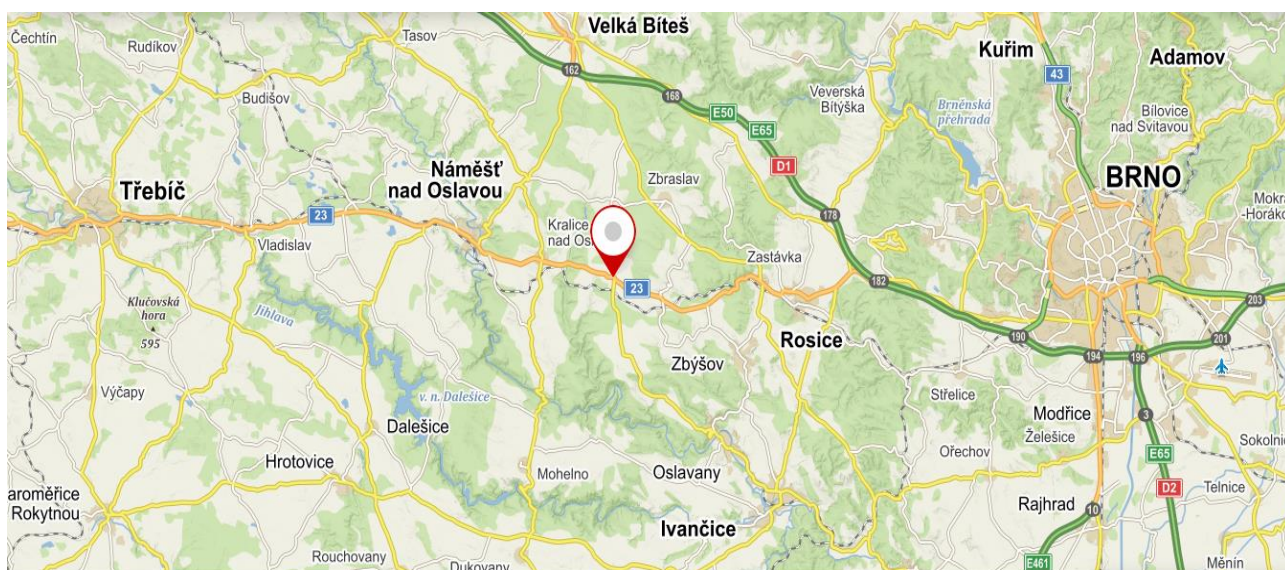




## MAPA OBLASTI

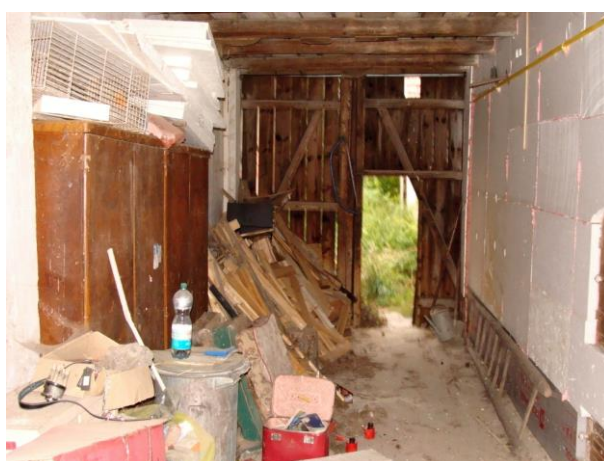


## MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

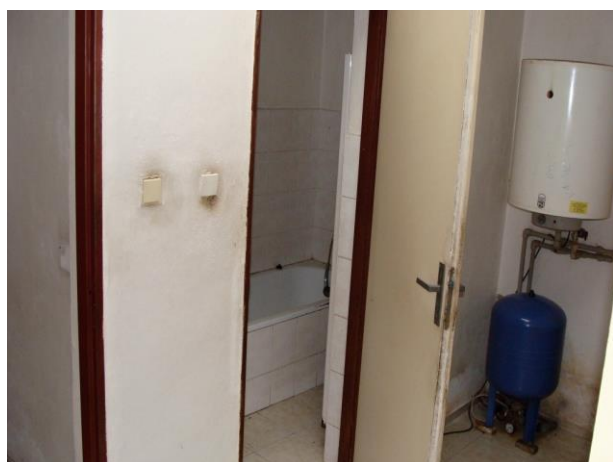
## FOTODOKUMENTACE



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

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

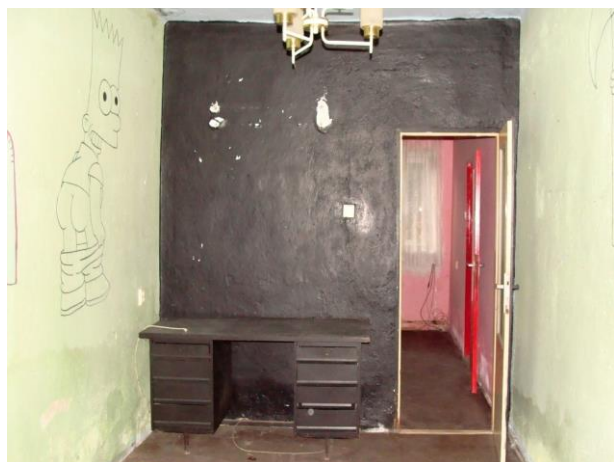
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



**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



**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

