

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 912-201/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Plaveč č.p. 10, okr. Znojmo
Adresa nemovitosti	Růžová 10, Plaveč, 671 32
Katastrální údaje:	Obec: Plaveč [594628], Katastrální území: Plaveč [721557], Číslo LV: 547, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo
Pozemky:	st. 43; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby:	Patrik Řiháček, Růžová 10, 67132 Plaveč, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Patrik Řiháček, Růžová 10, 67132 Plaveč, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

1 700 000 Kč

Datum místního šetření: 23.9.2020

Datum zpracování : 9.10.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 6 stran

V Pardubicích dne 12.10.2020

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

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:	Objekt k bydlení, Plaveč č.p. 10, okr. Znojmo
Adresa nemovitosti	Růžová 10, Plaveč, 671 32
Katastrální údaje:	Obec: Plaveč [594628], Katastrální území: Plaveč [721557], Číslo LV: 547, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo
Pozemky:	st. 43; součástí pozemku je stavba

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na 23.09.2020 od 10.00. Na místě pouze znalec, vlastník pan Patrik Řiháček, ani žádná jiná osoba na místě nebyla zastížena. Znalec byl na místě v čase od 10:00 - 10:30. Místní šetření bylo provedeno dle možností.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 neproňávají 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 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 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 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:	Objekt k bydlení, Plaveč č.p. 10, okr. Znojmo
Adresa nemovitosti	Růžová 10, Plaveč, 671 32
Katastrální údaje:	Obec: Plaveč [594628], Katastrální území: Plaveč [721557], Číslo LV: 547, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo
Pozemky:	st. 43; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby:	Patrik Řiháček, Růžová 10, 67132 Plaveč, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Patrik Řiháček, Růžová 10, 67132 Plaveč, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Plaveč se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji. V místě základní občanská vybavenost: OÚ, MŠ, obchod, restaurace, domov pro seniory, zájmové spolky a sdružení. Znojmo cca 10km, v.n. Výrovce cca 2km.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

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

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení č.p. 10 je zděný, pravděpodobně nepodsklepený, s 1 NP a pravděpodobně s obytným podkrovím (2.NP) a sedlovou střechou. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti ani na oceňovaný pozemek. Vnitřní prohlídka objektu nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce a zjištění na místě šetření. V 1. NP se předpokládá průjezd do dvora, vpravo z průjezdu vchod do obytné části, zádveří, chodba, kuchyně, sociální zařízení (koupelna a WC) a dva pokoje. V obytném podkroví se předpokládá chodba a cca 2 pokoje. Celkem se tedy předpokládá bytová jednotka cca 4+1 s podlahovou plochou cca 100m². Objekt k bydlení je pravděpodobně napojen, nebo lze napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, plyn, kanalizaci. Vytápění předpokládáno ÚT na TP, nebo lokální (krbová kamna, krbová vložka) na TP. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy, zděná stavba na dvoře, venkovní schody, přípojky inž. sítí. Levá část objektu s průjezdem není zakreslena na mapě LV. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení objektu 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

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
cca 4+1	Cca 100	303	Cca 352	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:	pravděpodobně ÚT, na TP				
Popis: pravděpodobně ÚT, kotel na TP, rozvod do radiátorů po objektu					
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	

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	Objekt k bydlení č. p. 10 se nachází v západní části obce Plaveč, v ulici Růžová. Jedná se o lokalitu se zástavbou převážně objektů k bydlení. Místní občanská vzdálenost v docházkové vzdálenosti.				
Počet obyvatel	459				
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 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
1524/10	Obec Plaveč, Náves 48, 67132 Plaveč	ostatní komunikace

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

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

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

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Nezjištěno

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

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

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

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Předmět ocenění pravděpodobně užívá vlastník k rodinnému bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Část objektu 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

Obcí protéká řeka Jevišovka, nedaleko objektu lokalita s rybníky Vlhké louky.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Řiháček Patrik, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo

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

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

Nebyla umožněna prohlídka a zaměření interiéru.

RIZIKO	Popis rizika
Nezjištěno	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 547			
Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Znojmo
Obec:	Plaveč	Katastrální území:	Plaveč [721557]
Ulice:	Růžová	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Patrik Řiháček - Růžová 10 , 67132 Plaveč		1/1
Stavba		je součástí	
Objekt k bydlení č.p.: 10	zastavěná plocha a nádvoří		st. 10
Pozemky			
st. 10	zastavěná plocha a nádvoří	303 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.: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	80,00	60,00
2.NP		40,00
Celkem	Cca 80	Cca 100

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²
	1.NP - celkem	60,00 m²		60,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	40,00 m ²	1,00	40,00 m ²
	2.NP - celkem	40,00 m²		40,00 m²
	Celkem	100 m²		100 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	80,00	2,90	232,00
2.NP/podkroví/zastřešení	80,00	1,50	120,00
Obestavěný prostor celkem			352,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	pravděpodobně rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, do ulice po část. rekonstrukci - nedokončeno
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	pravděpodobně dřevěné
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, zdvojená, dřevěná střešní
Podlahy obytných místností	pravděpodobně dřevo
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, pvc
Vytápění	pravděpodobně ÚT, kotel na TP
Elektroinstalace	pravděpodobně 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

Bleskosvod	ne
Rozvod vody	pravděpodobně ano
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	HUP
Kanalizace	pravděpodobně vlastní žumpa/septik
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	pravděpodobně splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	80
Obestavěný prostor	[m] ³	352,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 408 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	70
Opotřebení odhadem	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	633 600

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná stavba/sklad	st. 43	80,00	3 000	240 000	55,00	108 000
Popis:	Zděná stavba/sklad na pozemku st. 43.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						108 000
						Kč

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Oceňovaný pozemek je rovinatý, v části pravděpodobně mírně svažité, v klidné části obce. Pozemek je zčásti zastavěn RD č.p. 10 a zděnou stavbou. Zbylá část využívána jako dvůr a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 do 1400,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 1100,-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. 10	303	1 100	1/1	333 300
Celková výměra pozemků:		303,00	Hodnota pozemků celkem:		333 300

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	90,00	1 031,00		1 590 000	17 666	0,90	15 899
<p>RD o dispozici 2+1 v obci Hluboké Mašůvky , vzdálené 9,6 km od města Znojma. Dům se nachází uprostřed obce a je určen k rekonstrukci. Skládá se ze tří pokojů a komor toalety a koupelny, které se dají individuálně upravit. Z inženýrských sítí je přivedena elektřina a voda, plyn a kanalizace se nachází na hranici pozemku. Zastavěná plocha a nádvoří činí 196m² dále předzahrádka 196m² a zahrada 639m². Obec Hluboké Mašůvky je vyhledávaná pro svoji klidnou lokalitu a dobrou dostupnost do Znojma.</p>							
							
Hodnocení: Větší pozemek, ke kompletní rekonstrukci.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	140,00	2 484,00	6+1	2 700 000	19 285	0,86	16 585
<p>RD v malebné obci Kyjovice. Dům prošel před několika lety rekonstrukcí. Dům je nadstandardně velký dispozičně 6+1. Jedná se v podstatě o dva domy, které jsou nyní spojené. Velice snadno je možné je rozdělit na dva samostatné domy, nebo i vzhledem k obrovskému zázemí - vedlejších budov přebudovat na penzion. Kdy poloha Kyjovic ve vinařském kraji je přímo ideální pro cykloturistiku. Rd je napojen na všechny sítě, navíc je k dispozici vlastní studna. Dále má dům dva zemní sklepy, kdy ten větší má samostatný vchod přímo z ulice, kdy se opět nabízí možnost upravit jej na degustační vinný sklípek o kapacitě 30 a více lidí.</p>							
							
Hodnocení: Větší pozemek. Další budovy.							

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 t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	150,00	824,00	4+kk	3 195 000	21 300	0,86	18 318
<p>RD 4+kk se zahrádkou a dvorkem v obci Němčičky (okr. Znojmo). CP pozemku činí 824 m2 (může být po dohodě s prodávajícím změněno - možnost přikoupení větší části zahrady), z toho zastavěná plocha a nádvoří 336 m2, zahrada ve svahu 488 m2. K dispozici sklep přístupný přímo ze dvora. Dům prošel postupnou rekonstrukcí, která byla ukončena v roce 2019 - fasáda, dvůr, rozvody vody, elektřiny, plynu. Rozvody topení v mědi, nové radiátory, napojeno na plynový kondenzační kotel Vaillant ecotec Pro, který zároveň zajišťuje i ohřev vody při zanedbatelné spotřebě plynu (možno doložit ročním vyúčtováním). K dispozici komín (šamotky) - možnost dopojení krbových kamen. Koupelna s vanou, samostatné WC. Půdní prostor pro výstavbu další obytné jednotky. Napojeno na inženýrské sítě - elektřina a plyn. Voda je zajištěna vlastní studnou s pitnou vodou. Příjemné a klidné místo pro bydlení (okraj Znojma vzdálen pouhých 8 km) a nebo víkendovou rekreaci. Veřejná doprava zajištěna autobusy + školní autobus pro děti.</p>							
							
Hodnocení: Po celkové rekonstrukci.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	15 899 Kč/m ²	Minimální cena:	1 589 900 Kč
Průměrná jednotková cena	16 934 Kč/m ²	Průměrná cena	1 693 400 Kč
Maximální jednotková cena	18 318 Kč/m ²	Maximální cena	1 831 800 Kč
Stanovená jednotková cena	16 934 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 693 400 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 objektu k bydlení č.p. 10, vč. pozemku p.č. st. 43, vše zapsáno na LV č. 547 pro k.ú. Plaveč, obec Plaveč byla odhadnuta ve výši 1.700.000,-Kč (slovy : jedenmilionsedmsettisickorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

+ klidná lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- menší výměra pozemku
- zaměření a prohlídka exteriéru proběhla z veřejné komunikace
- skutečný stav technického zařízení objektu může být odlišný od předpokladu znalce

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 074 900 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 693 400 Kč
Obvyklá cena	1 700 000 Kč

Slovy : jedenmilionsedmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 12.10.2020

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. 912-201/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	2
LV č. 547	2

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

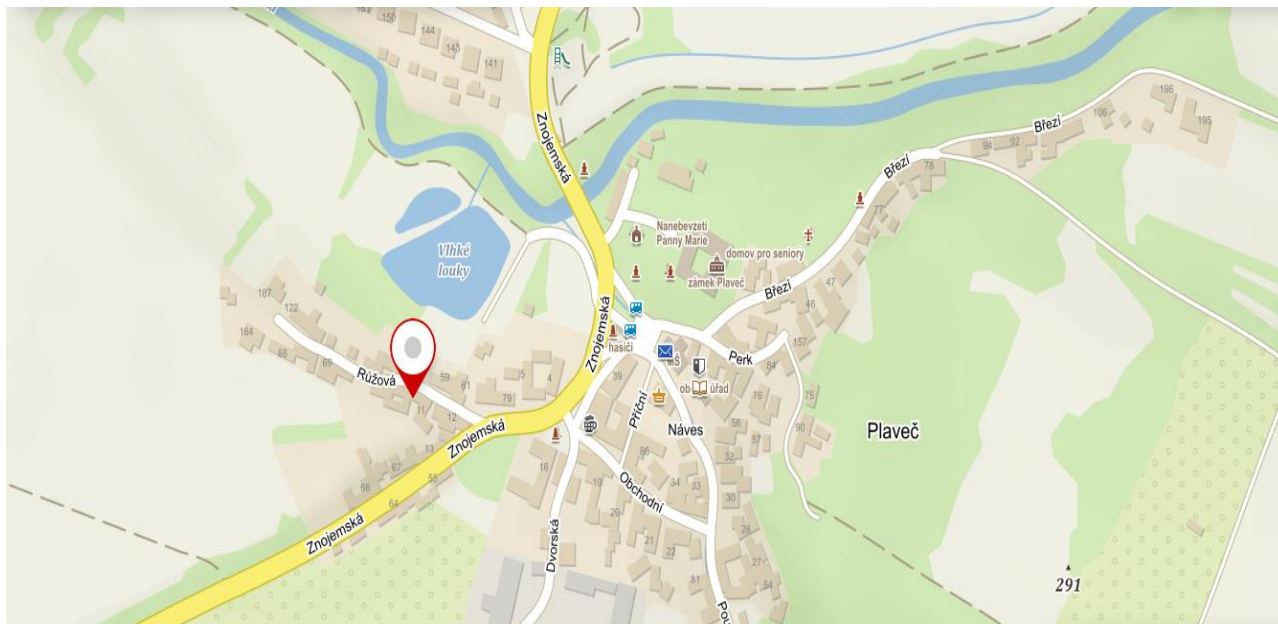


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

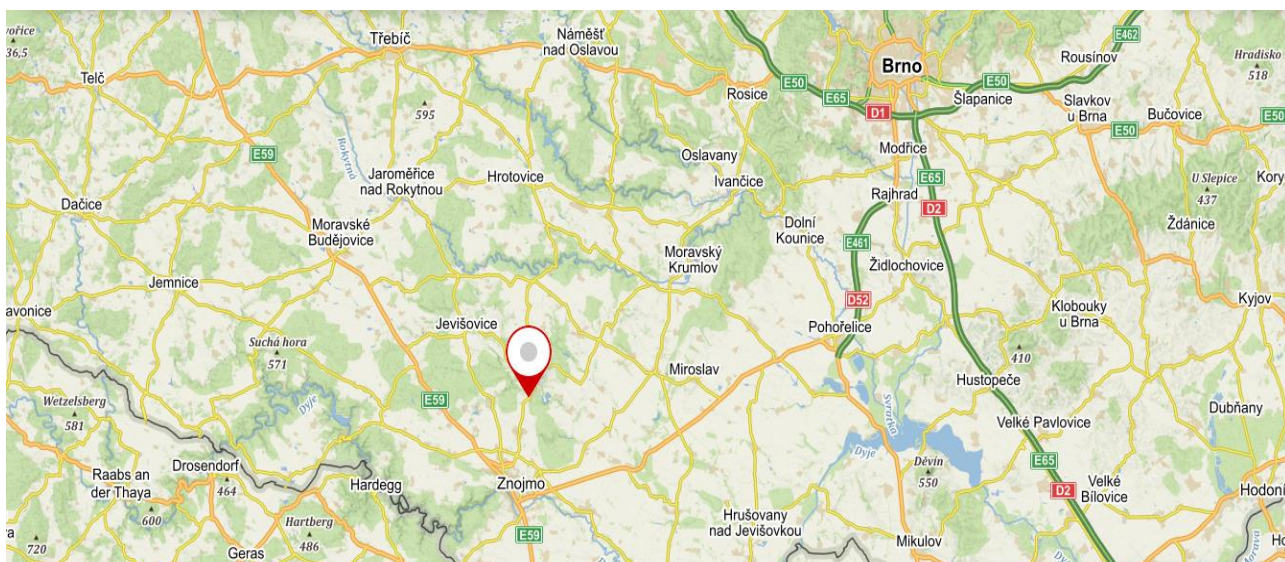
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE



