

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 938-227/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Velká nad Veličkou, č.p. 405, okr. Hodonín
Adresa nemovitosti	Velká nad Veličkou 405, Velká nad Veličkou, 696 74
Katastrální údaje:	Obec: Velká nad Veličkou [586714], Katastrální území: Velká nad Veličkou [778583], Číslo LV: 3807, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín
Pozemky:	555/1; součástí pozemku je stavba, 556
Vlastník stavby:	Matěj Remeš, Milana Fialy 245/2, Dubina, 70030 Ostrava, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Matěj Remeš, Milana Fialy 245/2, Dubina, 70030 Ostrava, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

1 500 000 Kč

Datum místního šetření: 5.10.2020

Datum zpracování : 9.11.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 stran

V Pardubicích dne 9.11.2020

SEZNAM

1. ÚVOD

- Souhrn
- Znalecký úkol
- Místní šetření
- Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- Definice pojmů
- Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

- Identifikace nemovitosti
- Místopis
- Celkový popis nemovitosti
- Poloha a dopravní dostupnost
- Přístup a příjezd
- Pronájem
- Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY

- Výpočet
- Komentář k určení ceny
- Rekapitulace
- Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY

- Osvědčení
- Přílohy
- Fotodokumentace

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Velká nad Veličkou, č.p. 405, okr. Hodonín
Adresa nemovitosti	Velká nad Veličkou 405, Velká nad Veličkou, 696 74
Katastrální údaje:	Obec: Velká nad Veličkou [586714], Katastrální území: Velká nad Veličkou [778583], Číslo LV: 3807, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín
Pozemky:	555/1; součástí pozemku je stavba, 556

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 5.10.2020 za účasti znalce a zástupce bývalých vlastníků. Byla umožněna prohlídka předmětu ocenění a znalci byly k předmětu ocenění sděleny 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 neprojednávají 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 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:	RD Velká nad Veličkou, č.p. 405, okr. Hodonín
Adresa nemovitosti	Velká nad Veličkou 405, Velká nad Veličkou, 696 74
Katastrální údaje:	Obec: Velká nad Veličkou [586714], Katastrální území: Velká nad Veličkou [778583], Číslo LV: 3807, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín
Pozemky:	555/1; součástí pozemku je stavba, 556
Vlastník stavby:	Matěj Remeš, Milana Fialy 245/2, Dubina, 70030 Ostrava, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Matěj Remeš, Milana Fialy 245/2, Dubina, 70030 Ostrava, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Velká nad Veličkou je obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji na úpatí Bílých Karpat na říčce Veličce, 13 km jihovýchodně od Veselí nad Moravou. Je největší obcí hornácké oblasti Moravského Slovácka. V místě

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1928
Dílčí rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☒ dílčí
☐ střecha	☐ fasáda ☒ zateplení
☒ okna	☐ dveře ☐ interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

dobrá občanská vybavenost: OÚ, MŠ, ZŠ, pošta, kulturní dům, obchody, pivovar, restaurace, spolky a sdružení, sportoviště.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Rodinný dům č.p. 405 je samostatně stojící objekt, tvořen I. NP, půdním prostorem, garáží a je dispozice cca 3+1. RD je zděný s polovalbovou střechou a krytinou z tašek a je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihly, kámen), stropy jsou rovné, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, pozinkované event. částečně opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda zateplená. Vnitřní keramické obklady v koupelně, částečně v kuchyni. Vstupní dveře jsou dřevěné, int. dřevěné, zčásti prosklené. Okna část již plastová. Podlahy jsou pokryté dlažbou event. pvc nebo kobercem. Vytápění lokální na plyn a tuhá paliva, příprava TUV v ele. boileru, rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace je proveden do koupelny a do kuchyně. V kuchyni kuchyňská linka s dřezem a sporákem. RD je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu, plyn, kanalizaci. Na pozemku dále drobné přístřešky a torza zděných kůlen. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, porosty na pozemcích, drobné přístřešky, torza zděných staveb, studna, oplocení. RD je běžně udržován, ale již vyžadující rekonstrukci a modernizaci, k datu ocenění využívaný bývalým vlastníkem k rodinnému 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
	m ²	m ²	m ³	m ²
Cca 3+1	Cca 110	1125	Cca 645	Cca 150

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	lokální na TP, plyn				
Popis: Lokální topidla na plyn (Gamaty) a lokální topidlo na TP, příprava TUV v ele. boileru.					
Přípojky	☒ voda vlastní	☒ voda veřejná			
	☐ kanalizace vlastní	☐ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☒ plyn	☐ teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik	☐ rekreace	☐ Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Rodinný dům se nachází v jižní části obce, u silnice č. 71, po pravé straně ve směru z obce na Myjavu (Slovensko). V docházkové vzdálenosti je centrum obce a místní občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	2892				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		☐ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	☐ jiná komunikace
☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
560/1	Obec Velká nad Veličkou, č. p. 151, 69674 Velká nad Veličkou	ostatní komunikace

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. Objekt ocenění užívá původní vlastník, pan František Janda k bydlení. V insolvenčním rejstříku uvedeny informace o spornosti - žalobě na určení vlastnického práva vč. rozsudků.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti**

Poznámka spornosti: žaloba na určení vlastnického práva podaná u OS v Hodoníně dne 1.8.2016 oprávnění pro: Janda František, č.p. 405, 69674 Velká nad Veličkou

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
Ano	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídátne spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

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 smluvní, Poznámka spornosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Remeš Matěj

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
Ano	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
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3807			
Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Hodonín
Obec:	Velká nad Veličkou	Katastrální území:	Velká nad Veličkou [778583]
Ulice:	Velká nad Veličkou	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Matěj Remeš - Milana Fialy 245/2, Dubina , 70030 Ostrava			1/1
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 405		zastavěná plocha a nádvoří p.č. 555/1	
Pozemky			
555/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 081 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany zemědělský půdní fond
556	zahrada	44 m ²	

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	150,00	110,00
Celkem	Cca 150	Cca 110

Výčet místností orientačně

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP			
plocha 1.NP	110,00 m ²	1,00	110,00 m ²
1.NP - celkem	110,00 m²		110,00 m²
Celkem	110 m²		110 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	150,00	2,80	420,00
půda/zastřešení	150,00	1,50	225,00
Obestavěný prostor celkem			645,00

Konstrukce (převažující)

Popis

Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Stropy	rovné
Střecha	polovalbová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	část. zateplená
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	dřevěné na půdu
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová, dřevěná
Podlahy obytných místností	pvc,koberec
Podlahy ostatních místností	beton, dlažba
Vytápění	lokální na TP, plyn
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná

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

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

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

Vybavení kuchyně	kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo, klozet
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	150
Obestavěný prostor	[m] ³	645,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 580 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	70
Opotřebení odhadem	%	56,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 135 200

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o pozemky p.č. 555/1 a p.č. 556. Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě obce, jsou rovinné (mírně svažité), tvaru obdélníku. Pozemek p.č. 555/1 je zčásti zastavěn RD č.p. 405, zbylá část využívána jako dvůr resp. zahrada. Pozemek s RD je oplocen a běžně udržován. P.č. 556 užíváno jako předzahrádka.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z místní komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizaci, plynu (dle CUZK.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena 900,-Kč/m² u pozemku 555/1 a 200,-Kč/m² u zahrady.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	556	44	200	1/1	8 800
zastavěná plocha a nádvoří	555/1	1 081	900	1/1	972 900
Celková výměra pozemků:		1 125,00	Hodnota pozemků celkem:		981 700

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------	---------------	-----------	--------------------	--------------------------	------------------------	---------------

Prodej rodinného domu 170,00 641,00 1 490 000 8 764 0,99 8 676

RD určený k rekonstrukci v největší obci na na Hornácku ve Velké nad Veličkou. Dům se nachází v centru obce, je celý postavený z cihel, pouze hospodářské stavení je ze smíšeného zdiva. Nachází se v řadové zástavbě, s vlastní studnou. Je připojený na elektřinu a kanalizaci, přípojka na obecní vodovod a plyn na hranici pozemku. V přízemí se nachází ložnice, kuchyň, koupelna a komora. V prvním patře ložnice, komora a vstup na půdu, kde by bylo možnost vybudovat obytné podkroví. Dům je vhodný jak na rodinný dům, tak jako chalupa nebo vybudování penzionu. K domu není příjezdová cesta z druhé strany. Velikost zastavěné plochy a zahrady je 633 m2. V obci Velká nad Veličkou je veškerá občanská vybavenost.



Hodnocení:K rekonstrukci. Zemědělská přístavba.

Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------	---------------	-----------	--------------------	--------------------------	------------------------	---------------

Prodej rodinného domu 96,00 397,00 1 870 000 19 479 0,95 18 505

3+1 do tvaru "L" nacházející se uprostřed obce Nová Lhota. Dům je nepodsklepený, pozemek oplocený. Dům je v dobré kondici. Na domě jsou nová plastová okna. Dispozice domu: 3 neprůchozí pokoje, kuchyňská linka s jídelnou, prostorná chodba, koupelna s vanou, samostatné wc. Na dvorku jsou 2 technické místnosti. Průjezd na dvorek je vyřešen vraty s podvrátím. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Vytápění domu je ústřední.



Hodnocení: Menší pozemek.

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

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

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

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	180,00	893,00		2 490 000	13 833	0,90	12 449
RD o dispozici 3+1 ve Slavkově (okres Uh. Hradiště). Řadový dům s užitou plochou 180m ² je situovaný na konci obce a je napojený na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod. K domu patří pozemek - zahrada s trnkovým sadem o rozloze 893 m ² , na který je možný příjezd i ze zadní strany pozemku. Dispozice domu: garáž, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, pokoj, WC, koupelna, sklad. Dále se na dvoře nacházejí další 2 samostatné místnosti, zděná hospodářská budova a přístřešek pro uskladnění dřeva. K vytápění domu je možné využít plynový kotel nebo kotle na dřevo, který je umístěn ve sklepech pod domem.							
							
Hodnocení: Větší vymořeny RD, hospodářská budova.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	8 676 Kč/m ²	Minimální cena:	954 400 Kč
Průměrná jednotková cena	13 210 Kč/m ²	Průměrná cena	1 453 133 Kč
Maximální jednotková cena	18 505 Kč/m ²	Maximální cena	2 035 600 Kč
Stanovená jednotková cena	13 210 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 453 100 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena rodinného domu č.p. 405 včetně pozemků p.č. 555/1 a p.č. 556 vše zapsané na LV č. 3807, pro k.ú. Velká nad Veličkou, obec Velká nad Veličkou byla odhadnuta ve výši 1.500.000,- Kč (slovy : jedenmilionpětsettisíkorunčeských). 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

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

Slabé stránky nemovitosti

- zastaralé prvky technického zařízení budov
- RD k rekonstrukci - dokončení zateplení, fasády, interiéru
- praskliny ve svislých konstrukcích

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 116 900 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 453 100 Kč
Obvyklá cena	1 500 000 Kč

Slovy : jedenmilionpětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 9.11.2020

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. 938-227/2020znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

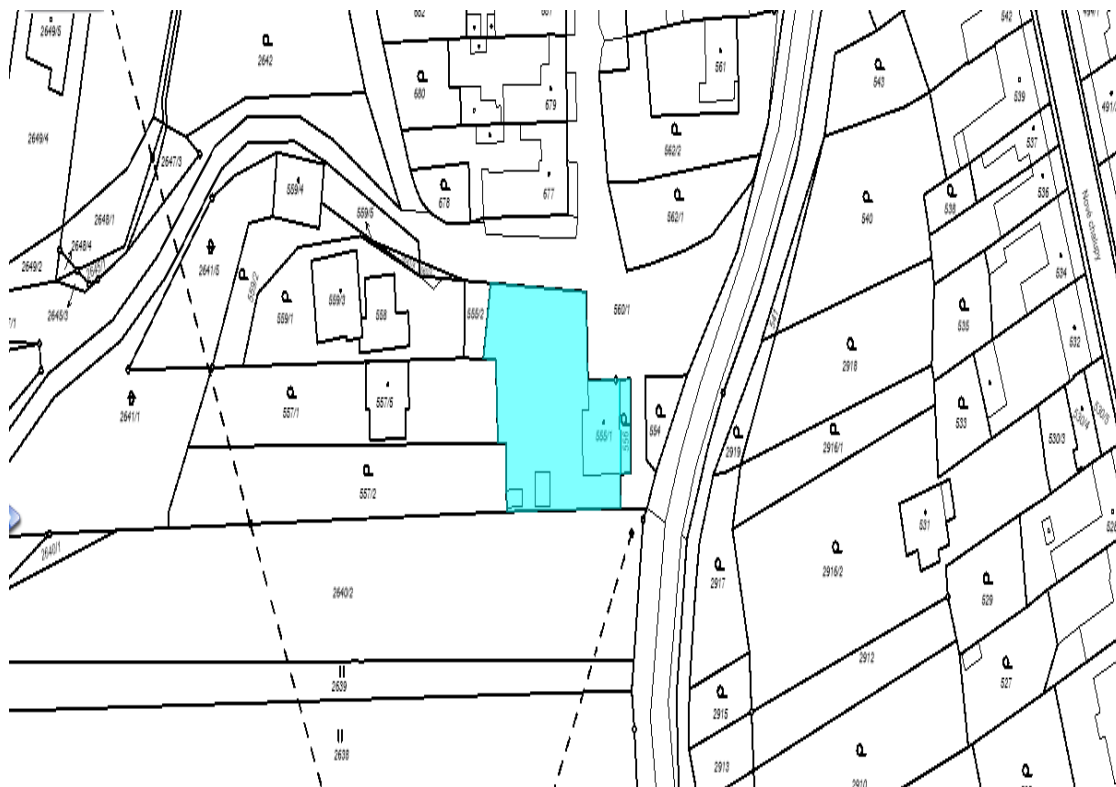
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 3807	3

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

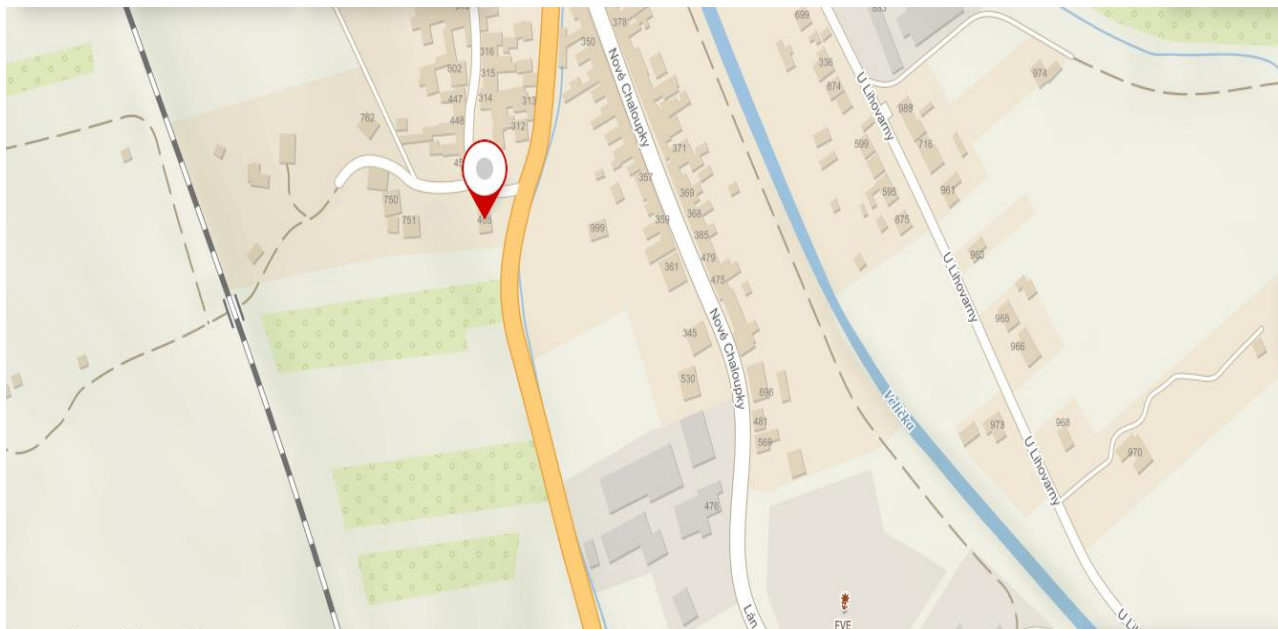


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

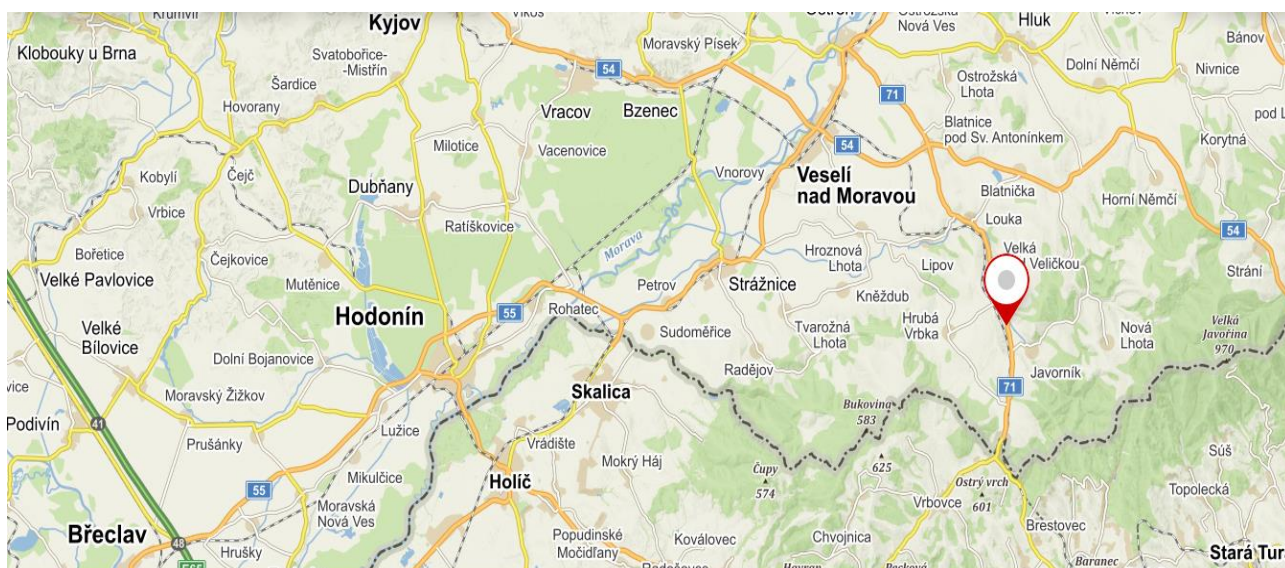
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

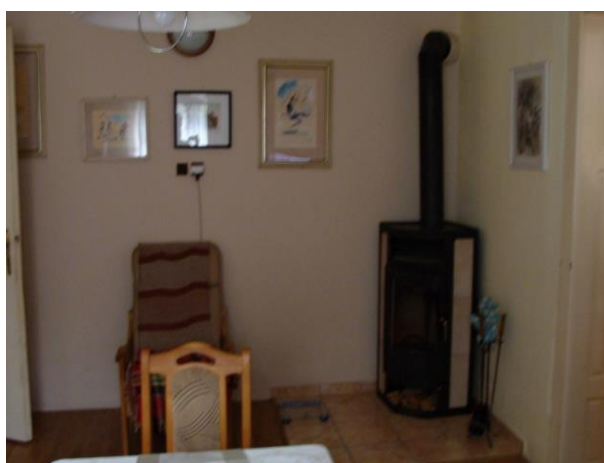
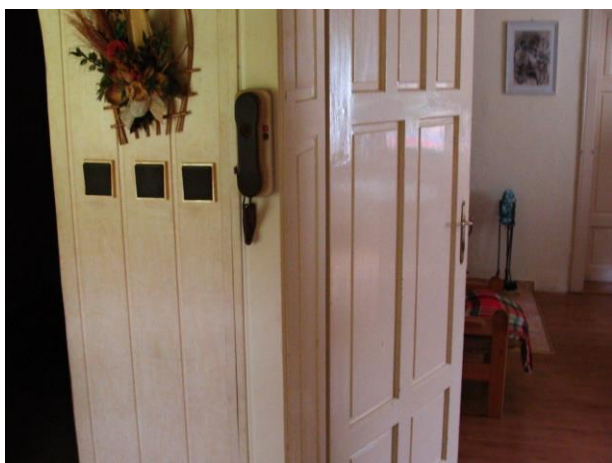
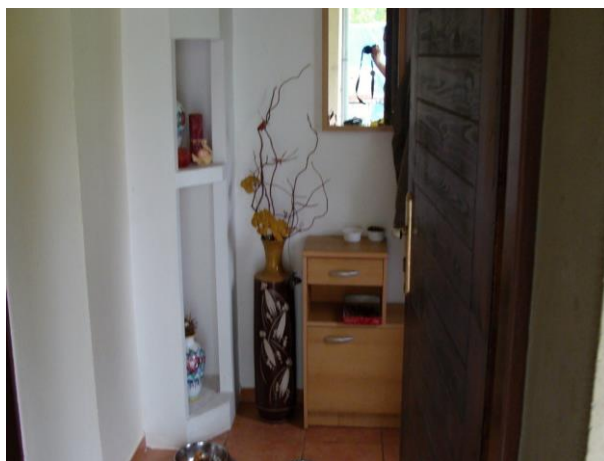
FOTODOKUMENTACE



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

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

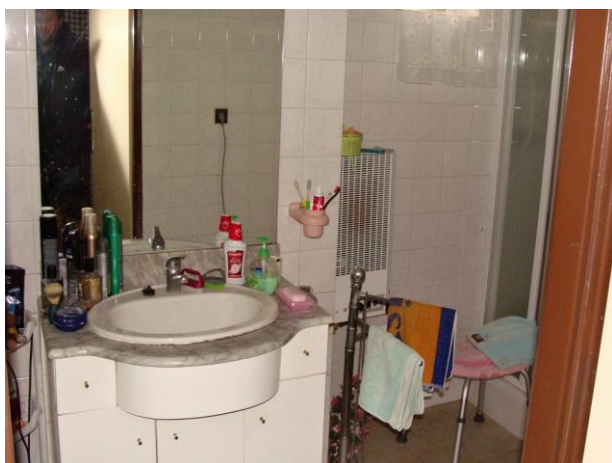
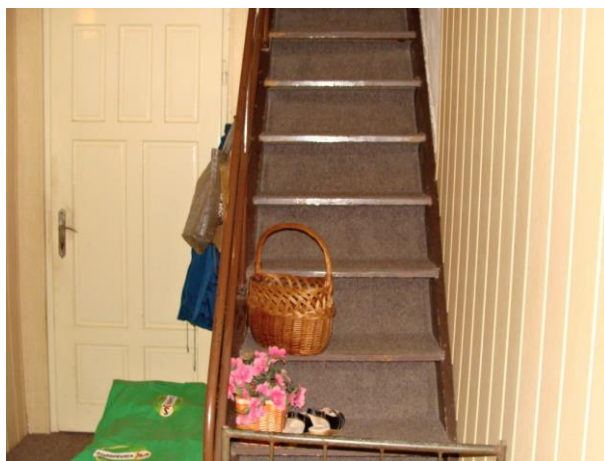
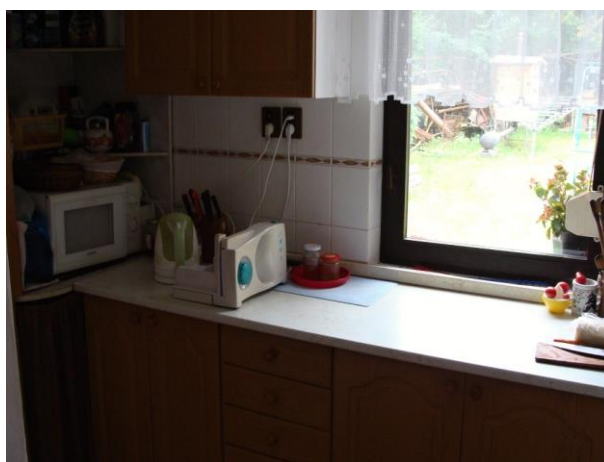
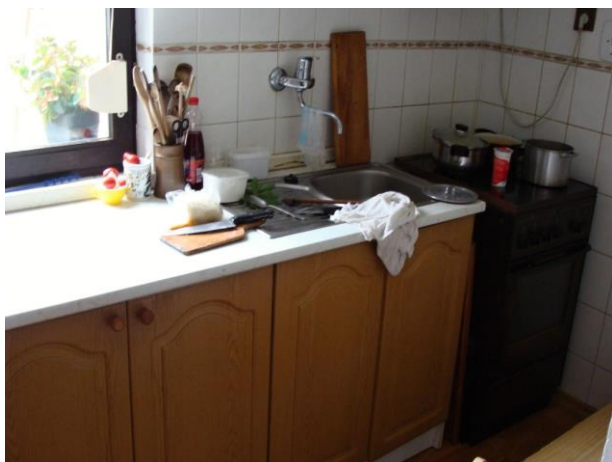
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



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

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

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



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

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

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

