

Znalecký posudek o obvyklé ceně

Číslo 947-236/2020



NEMOVITOST:

Nemovitost:	BJ Hodonín, č.j. 2868/6
Adresa nemovitosti	Kříčkova 2868/35, Hodonín, 695 01
Katastrální údaje:	Obec: Hodonín [586021], Část obce: Hodonín [412252], Katastrální území: Hodonín [640417], Číslo LV: 13690, 13797, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín p. č. st. 2559/3
Pozemky:	
Vlastník BJ:	Lubomír Řičica, Kříčkova 2868/35, 69501 Hodonín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Lubomír Řičica, Kříčkova 2868/35, 69501 Hodonín, spoluvlastnický podíl: 5441/97517

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	DIČ: CZ02777339
	info@zuom.cz	

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

1 400 000 Kč

Datum místního šetření: 24.11.2020

Datum zpracování : 27.11.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 13 stran

V Pardubicích dne 27.11.2020

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

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 Hodonín, č.j. 2868/6
Adresa nemovitosti	Křičkova 2868/35, Hodonín, 695 01
Katastrální údaje:	Obec: Hodonín [586021], Část obce: Hodonín [412252], Katastrální území: Hodonín [640417], Číslo LV: 13690, 13797, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín
Pozemky:	p. č. st. 2559/3

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 24.11.2020 v čase 17:00 - 17:30 hod. za účasti znalce a vlastníka, který umožnil prohlídku BJ a znalci k předmětu ocenění sdělil další informace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení 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 Hodonín, č.j. 2868/6**
Adresa nemovitosti Křičkova 2868/35, Hodonín, 695 01
Katastrální údaje: Obec: Hodonín [586021], Část obce: Hodonín [412252], Katastrální území: Hodonín [640417], Číslo LV: 13690, 13797, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín
Pozemky: p. č. st. 2559/3
Vlastník BJ: Lubomír Řičica, Křičkova 2868/35, 69501 Hodonín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Lubomír Řičica, Křičkova 2868/35, 69501 Hodonín, spoluvlastnický podíl: 5441/97517

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Hodonín je město v Jihomoravském kraji, okrese Hodonín. Hodonín leží na řece Moravě 50 km jihovýchodně od Brna při hranici Moravy se Slovenskem. Narodil se zde prezident Tomáš Garrigue Masaryk. Město má dostatečnou občanskou vybavenost, úřady, školky, školy, nemocnici, kulturní zařízení, sportoviště, obchodní centra.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Oceňovaný byt č. 2868/6 je situován ve 3. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 2723, 2867, 2868, stojícího na parcele p. č. st. 2559/3, k.ú. Hodonín. K bytu náleží podíl o velikosti 5441/97517 na společných částech domu č. p. 2723, 2867, 2868 a na parcele č. st. 2559/3, k.ú. Hodonín. Oceňovaný byt o velikosti 2+1 se sestává dle z předsíně, kuchyně, pokoje, pokoje, koupelny, k dispozici sklep v 1.PP a balkon přístupný z BJ. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou zděné, vodorovné nosné konstrukce tvoří zřejmě železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je sedlová, krytina pálené tašky, klempířské prvky plechové pozinkované, část. opatřeny nátěrem, schodiště je betonové (teraco), okna jsou v bytě plastová. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrch BD je nezateplen (poškozená fasáda, patrné praskliny). V bytovém domě není výtah. Byt má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace, plynu, topení je zajištěno plynovým kotlem umístěným v bytovém domě. Zdravotně-technické vybavení bytu je v původním zděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, sprchový kout, umyvadlo, záchod, kuch. linka, sporák, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, plynu, kanalizace. Podlahy bytu jsou opatřeny dřevěnými vlysy, dlažbou, pvc. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z přelomu 50. a 60.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 60 let. Bytový dům je se zanedbanou údržbou, před rekonstrukcí. Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci, k datu ocenění využívána vlastníkem k bydlení.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	2868/6	
Podlaží	3	
Dispozice	2+1	
Podlahová plocha bytu	Cca 46,00	m ²
Balkon	1,00	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep	8,00	m ²
Zahrada	0,00	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

Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	Cca 55,00	m ²
Podíl na společných částech domu	5441/97517	
Podíl na společných částech pozemku	5441/97517	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	BJ 2868/6 resp. BD č. p. 2723, 2867, 2868 se nachází v severozápadní části města Hodonín, v části Bažantnice, v ulici Kříčkova. Jedná se o lokalitu se zástavbou jak objektů k bydlení (BD, RD), tak objektů občanské vybavenosti (škola, MŠ, obchody, úřady). Lokalita je dobře dostupná.				
Počet obyvatel	24682				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM

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

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
2058/40	Město Hodonín, Masarykovo nám. 53/1, 69501 Hodonín	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 užívá vlastník.

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	Přídavné 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 smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - MUDr. Řičica Lubomír

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

Praskliny ve svislých konstrukcích BD.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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 13797				
Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Hodonín	
Obec:	Hodonín	Katastrální území:	Hodonín [640417]	
Ulice:	Kříčkova	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
	Lubomír Řičica - Kříčkova 2868/35 , 69501 Hodonín			1/1
Stavba		je součástí		
Bytová jednotka č. 2868/6	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	č.p.: 2868	č. p. 2723, 2867, 2868	
Pozemky				
2559/3	zastavěná plocha a nádvoří	415 m ²	LV č. 13690	5441/97517

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/nebyl zpřístupněn	8,00 m ²	0,50	4,00 m ²
1.PP - celkem		8,00 m²		4,00 m²
3.NP				
	balkon	1,00 m ²	0,50	0,50 m ²
	plocha BJ	46,00 m ²	1,00	46,00 m ²
3.NP - celkem		47,00 m²		46,50 m²
Celkem		55 m²		50 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné omítky, částečně chybí nebo poškozené
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	částečně koupelna, kuchyně
Schody	betonové, s teraco úpravou
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	dřevěné vlasy, pvc
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	ÚT, dálková příprava
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo, klozet
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	55
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	30 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 650 000
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	825 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

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

Prodej bytu	54,00	0,00	2+1	1 300 000	24 074	1,00	24 074
-------------	-------	------	-----	-----------	--------	------	--------

Zděnou bytovou jednotku o velikosti 2+1 v osobním vlastnictví v Hodoníně, část Bažantnice. Bytová jednotka je v původním stavu, nachází se ve 2. patře zděného bytového domu, celková výměra bytu činí 53,59 m², z toho podlahová plocha je 48,33 m². V bytě byly v roce 2015 vyměněné okna za plastová včetně žaluzií a nový bojler na ohřev vody, bytové jádro je zděné. Vytápění bytu je ústřední dálkové, ohřev vody zajišťuje plynový bojler. Bytu přináležejí balkon, který je umístěn v obývacím pokoji, dále 2 sklepy (zděný a kóje). Dispozice bytové jednotky: - vchodovými dveřmi se vstupuje na chodbu, - z chodby je zajištěn vstup doprava na sociální zařízení, rovněž do prostorné kuchyně, - z kuchyně je vstup do obývacího pokoje, - z obývacího pokoje je vstup do druhého pokoje. Bytový dům není zateplený, ani revitalizovaný. Na opravu domu (zpevnění podloží bytového domu, opravu statiky) byl v tomto roce vypracovaný projekt, který bude projednán na nejbližší schůzi vlastníků bytových jednotek. Průkaz energetické náročnosti budovy je zpracovaný, energetická třída náročnosti je F - velmi nevhodná. Byt je volný ihned, připravený na rekonstrukci dle vlastního vkusu, fantazie a představ, bez právních vad a omezení.



Hodnocení:Obdobný stav, výměra a dispozici.

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

Prodej bytu	52,00	0,00	2+1	1 690 000	32 500	0,90	29 250
-------------	-------	------	-----	-----------	--------	------	--------

2+1 v centru a přesto v klidné lokalitě města Hodonín. Nachází se ve čtvrtém patře cihlového domu, je v původním, ale udržovaném stavu. Vytápění - vlastní plynový kotel, k bytu náleží sklepní kóje.



Hodnocení:Obdobná výměra, lepší tech. stav.

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	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	54,00	0,00	2+1	1 800 000	33 333	0,90	29 999
<p>Prodej bytu v osobním vlastnictví v klidné části města Hodonín. Byt je ve třetím nadzemním podlaží cihlového bytového domu. Byt je po částečné rekonstrukci, nová koupelna. Vytápění zajišťuje plynový kotel, který je součástí bytu. V kuchyni je vstup do komory. V pokojích jsou na zemi dřevěné parkety. K bytu náleží sklep o velikosti asi 6 m². Dostupnost do centra je asi 10 minut.</p>							
							
<p>Hodnocení:Lepší tech. stav, vlastní kotel, obdobná výměra.</p>							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	24 074 Kč/m ²	Minimální cena:	1 203 700 Kč
Průměrná jednotková cena	27 774 Kč/m ²	Průměrná cena	1 388 733 Kč
Maximální jednotková cena	29 999 Kč/m ²	Maximální cena	1 500 000 Kč
Stanovená jednotková cena	27 774 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 388 700 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 2868/6 vč. podílů ve výši 5441/97517 na pozemku p.č. st. 2559/3 a BD č.p. 2723, 2867, 2868, LV č. 13690, LV č. 13797, k.ú. Hodonín, obec Hodonín byla odhadnuta ve výši 1.400.000,- Kč (slovy : jedenmiliončtyřistisíckorunčeských). 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 občanská vybavenost v místě

Slabé stránky nemovitosti

- bytový dům k celkové revitalizaci
- není výtah
- bytová jednotka k dokončení rekonstrukce

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	825 000 Kč
Porovnávací hodnota	1 388 700 Kč
Obvyklá cena	1 400 000 Kč

Slovy : jedenmiliončtyřistisíc Kč

V Pardubicích dne: 27.11.2020

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. 947-236/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

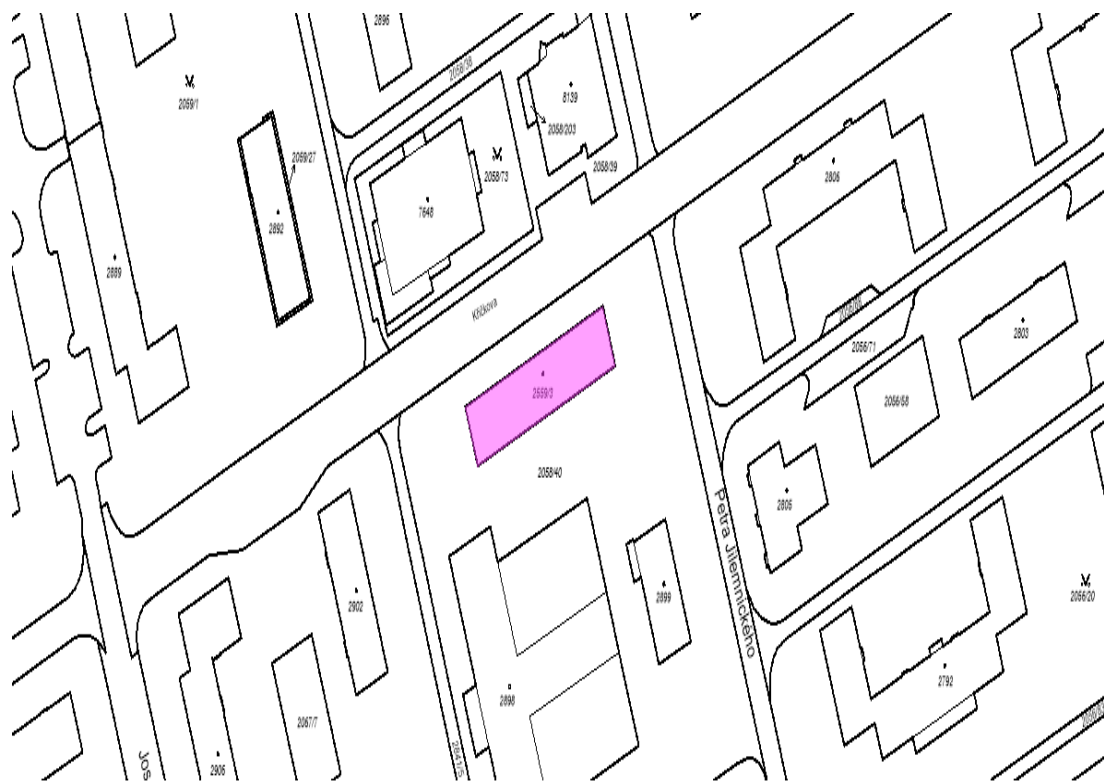
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 13797	7

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

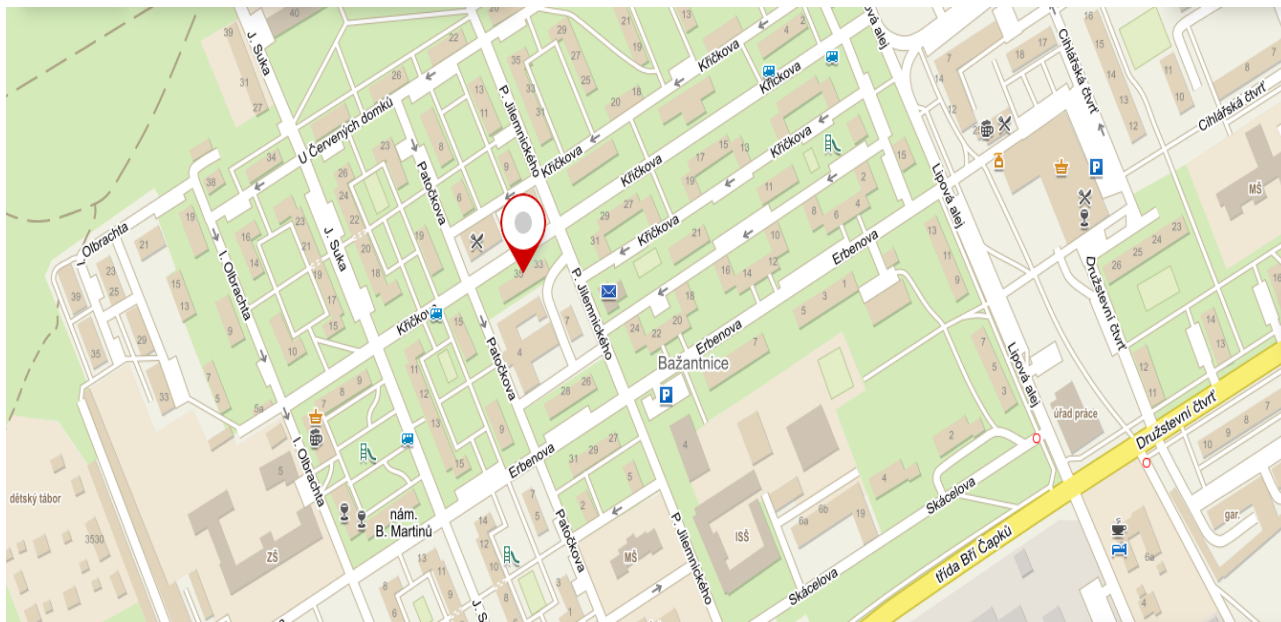


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

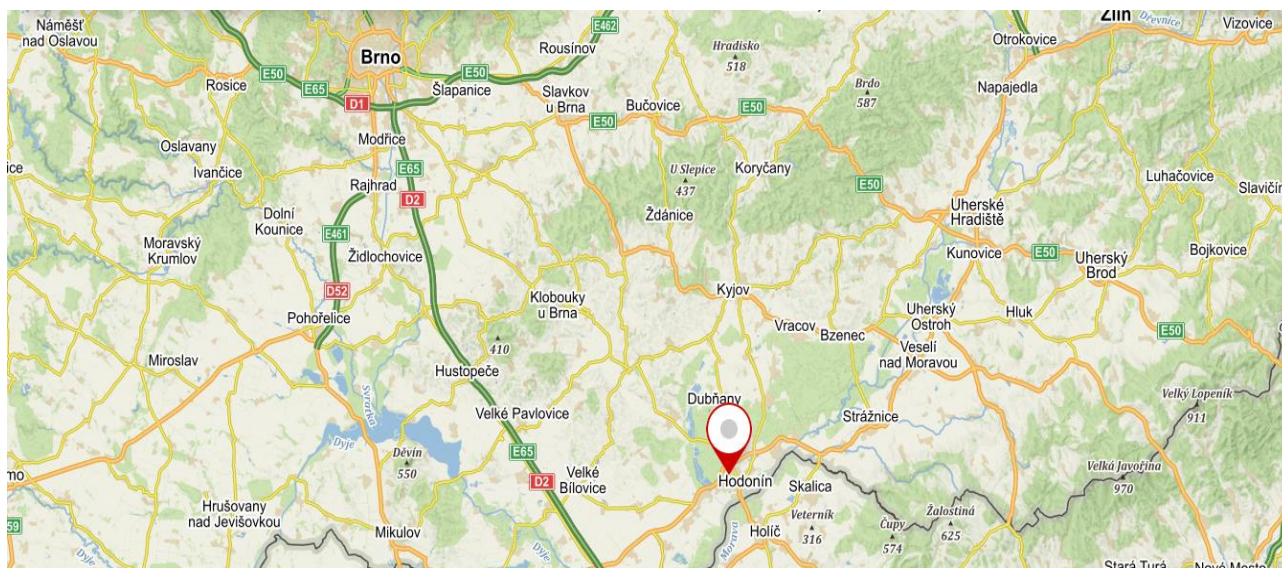
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

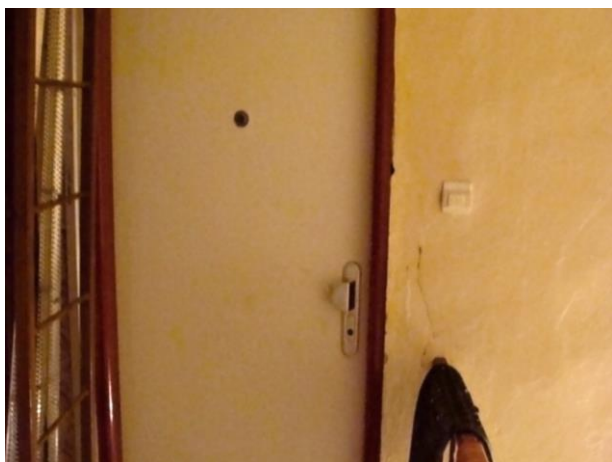
Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz



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

