

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 953-242/2020**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>RD Ivančice, č.p. 1218, okr. Brno - venkov</b>
Adresa nemovitosti	Hřbitovní 1218/7, Ivančice, 664 91
Katastrální údaje:	Obec: Ivančice [583120], Katastrální území: Kounické Předměstí [655741], Číslo LV: 2640, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov
Pozemky:	st. 106/1; součástí pozemku je stavba, 245/1, 269, 270
Vlastník stavby:	Jan Haičman, Hřbitovní 1218/7, 66491 Ivančice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Jan Haičman, Hřbitovní 1218/7, 66491 Ivančice, 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:** Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

**OBVYKLÁ CENA**

**3 200 000 Kč**

Datum místního šetření: 24.11.2020

Datum zpracování : 2.12.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 15 stran

**V Pardubicích dne 2.12.2020**

## 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:	<b>RD Ivančice, č.p. 1218, okr. Brno - venkov</b>
Adresa nemovitosti	Hřbitovní 1218/7, Ivančice, 664 91
Katastrální údaje:	Obec: Ivančice [583120], Katastrální území: Kounické Předměstí [655741], Číslo LV: 2640, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov
Pozemky:	st. 106/1; součástí pozemku je stavba, 245/1, 269, 270

### 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 15:00 - 15:30 hod. za účasti znalce a vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a k předmětu ocenění sdělil znalci další informace.

### URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

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

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

### **DEFINICE POJMŮ** (definování použitých pojmů)

#### Obvyklá cena

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

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

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

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

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

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

#### Cena sjednaná

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

#### Cena pořizovací

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

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 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 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 Ivančice, č.p. 1218, okr. Brno - venkov**  
Adresa nemovitosti: Hřbitovní 1218/7, Ivančice, 664 91  
Katastrální údaje: Obec: Ivančice [583120], Katastrální území: Kounické Předměstí [655741], Číslo LV: 2640, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov  
Pozemky: st. 106/1; součástí pozemku je stavba, 245/1, 269, 270  
Vlastník stavby: Jan Haičman, Hřbitovní 1218/7, 66491 Ivančice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Vlastník pozemků: Jan Haičman, Hřbitovní 1218/7, 66491 Ivančice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Ivančice jsou město v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Nacházejí se cca 20 km jihozápadně od Brna, v Boskovické brázdě, při soutocích řeky Jihlavy s Oslavou a Rokytinou. Město je centrem širšího okolí a mikroregionu Ivančicko. Ve městě dostatečná občanská vybavenost - MÚ, školky, ZŠ, gymnázium, ZUŠ,

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1930
Dílčí rekonstrukce v roce	Cca 2015
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková [x] dílčí
[ ] střecha	[ ] fasáda [ ] zateplení
[ ] okna	[ ] dveře [x] interiér
Stavebně technický stav	průměrný

nemocnice, obchody, sportoviště.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Jedná se o krajní, zděný, řadový, nepodsklepený RD, odhadem ze 30. let 20.stol. se sedlovou střechou. RD byl cca v letech 2010-2015 částečně zrekonstruován - částečně zateplená fasáda (boční stěna), částečně interiér. RD je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, HUP, obecní vodovod, kanalizace veřejná. Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci. Dispozice objektu : Hlavní vstup z ulice, vstupní předsíň, z předsíně doleva obytná část - obývací pokoj a kuchyň, vpravo samostatné WC, za kuchyní vstup na dvorek (zděné přístavby, udírna) a na zahradu. Vpravo v obytné části dřevěné schody do podkrovní (2.NP). Zde podesta, pokoj, koupelna (rozestavěná) a dvě místnosti na spaní (bez oken). Obytné prostory jsou po částečné rekonstrukci, údržba je však zanedbána, nutno dokončit rekonstrukci a doplnit chybějící zařízení. Venkovní úpravy v rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy, venkovní schodiště, přípojky inž. sítí. Na pozemku další, menší zděné stavby - udírna, sklad, dílna, sklípek. Venkovní úpravy a další drobné stavby zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé.

#### DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
cca 4+1	Cca 120	1671	Cca 378	Cca 90

**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>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				
Popis: lokální topidlo na tuhá paliva v 1.NP					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Volný objekt

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	Předmět ocenění se nachází v obci Ivančice, k.ú. Kounické Předměstí, v ulici Hřbitovní. Okolní zástavbu tvoří obdobné objekty k bydlení. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost, zastávka autobusů, obchody, MŠ, ZŠ, sportoviště.				
Počet obyvatel	9760				
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 checked="" 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
2769/2	Město Ivančice, Palackého náměstí 196/6, 66491 Ivančice	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

# 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

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.  
Rodinný dům užívá vlastník.

## VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Část přístavby nezařazena 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

RD pod svahem, event. riziko při lokálních přívalových deštích.

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

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Dražební vyhláška, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Haičman Jan

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



**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	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

**Rizika ostatní**

Nutno dokončit rekonstrukci zejm. interiéru.

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

**Přehled listů vlastnictví**

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2640			
Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Brno-venkov
Obec:	Ivančice	Katastrální území:	Kounické Předměstí [655741]
Ulice:	Hřbitovní	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
			1/1
	Jan Haičman - Hřbitovní 1218/7 , 66491 Ivančice		
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Rodinný dům č.p.: 1218	zastavěná plocha a nádvoří		st. 106/1
<b>Pozemky</b>			
st.106/1	zastavěná plocha a nádvoří	172 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
245/1	zahrada	342 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond
269	neplodná půda	132 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
270	orná půda	1 025 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>	Započitatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.NP	90,00	70,00
2.NP		50,00
Celkem	Cca 90	Cca 120

##### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná 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>2.NP</b>				
	plocha 2.NP/podkroví	50,00 m <sup>2</sup>	1,00	50,00 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>50,00 m<sup>2</sup></b>		<b>50,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>		<b>120 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	90,00	2,60	234,00
2.NP/podkroví/zastřešení	80,00	1,80	144,00
Obestavěný prostor celkem			378,00

##### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová, plochá
Krytina	pálená taška, bitumenové pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	část. zateplená, část. poškozena, nebo chybějící
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	částečně koupelna, kuchyně
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové, vstupní plechové
Okna	plastová, dřevěná
Podlahy obytných místností	dřevěné, prkna
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	lokální na TP
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová

# 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	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	HUP
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuch. linka, dřez, sklokeramická deska, ele. trouba
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC (příprava v podkroví)
Záchod	ano, splachovací v 1.NP

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	90
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	378,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 512 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	70
Opotřebení odhadem	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>756 000</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 přístavba	st.106/1	200,00	3 000	600 000	50,00	300 000
<b>Popis:</b>	Zděná přístavba na dvoře, sklípek, skladový prostor, dílna.					
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>						<b>300 000</b> <b>Kč</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky st. 106/1, 245/1, 269, 270 se nacházejí v obytné části obce, část svažité a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 106/1 je zčásti zastavěn RD č.p. 1218 a zděnými přístavbami, ostatní pozemky nepřilíš udržovány a využívány jako zahrada.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 - 3000,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 1900,-Kč/m<sup>2</sup> u st. a 300,-Kč u ostatních pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
nepločná půda	269	132	300	1/1	39 600
orná půda	270	1 025	300	1/1	307 500
zahrada	245/1	342	300	1/1	102 600
zastavěná plocha a nádvoří	st.106/1	172	1 900	1/1	326 800
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>1 671,00</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>776 500</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 celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	100,00	499,00		2 690 000	26 900	0,99	26 631
<p>Rodinný dům o velikosti 3+1 + sklep, průjezd a rozsáhlé příslušenství, který se nachází v Ivančicích - Řeznovicích, v klidné lokalitě. Jedná se o zděnou stavbu, vytápění plynovým kotlem. V domě je umístěna koupelna s vanou a samostatné WC. Ohřev TUV zajišťuje el. bojler. Dům má krásný půdní prostor, kde se nabízí možnost rozšíření. V zadní části se nachází dvůr s hospodářskými stavbami a dále zahrada. V přední části je předzahrádka. Napojeno na všechny IS., + vlastní studna. Dům je v dobrém stavu, naprosto suchý a udržovaný. Celková plocha pozemku - 499 m<sup>2</sup>.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Meší pozemek, dále od centra Ivančic.							
Lokalita 2	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	90,00	605,00		2 950 000	32 777	0,99	32 449
<p>Rodinný dům v obci Ivančice. Jedná se řadový přízemní dům o uliční šíři cca 8m. Zastavěná plocha domu je cca 140m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku je 605m<sup>2</sup>. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci či přestavbě. Je napojen na všechny IS. Momentální dispoziční řešení je 3+1 + technické zázemí. Nabízí se možnost využít podkroví a naplnit tak potenciál domu pro rodinné bydlení. Na dům navazuje velice hezká zahrada.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Sousední ulice, k 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	140,00	586,00		2 990 000	21 357	0,95	20 289
<p>Řadový dům na ulici Oslavanská s uliční šíří cca 6m v blízkosti obchodů a služeb. Rodinný dům sloužil doposud k bydlení a skládá se ze dvou bytových jednotek. Nemovitost je před rekonstrukcí, avšak doteď byla udržována a je možné se do ní hned nastěhovat.Přední jednotka - užitná plocha 85m<sup>2</sup>.Skládá se z chodby (7,6m<sup>2</sup>), obývacího pokoje (21m<sup>2</sup>), kuchyně (9,6m<sup>2</sup>), průchozí místnosti (9,8m<sup>2</sup>), kotelny (4,6m<sup>2</sup>) s výstupem na dvůr, koupelny s WC (5,2m<sup>2</sup>) a pokoje v podkroví (26m<sup>2</sup>).Zadní jednotka - užitná plocha 84m<sup>2</sup>. Skládá se ze vstupu a koupelny se sprchovým koutem a WC (6m<sup>2</sup>), kuchyně (7,5m<sup>2</sup>), obývacího pokoje (19,4m<sup>2</sup>), v 2. nadzemním podlaží z ložnice s umývárnou (25,3m<sup>2</sup>) a zimní zahrady (11,3m<sup>2</sup>) a z obývacího pokoje vedou dveře do sklepa (7,8m<sup>2</sup>).Bytové jednotky jsou částečně oddělené, spojuje je částečně zastřešený dvorek porostlý vinnou révou a využívaný k posezení.Za domem se nachází dílna, sklad zahradnického nářadí, skleník, na tuto část navazuje posezení s malým bazénem, za kterým začíná zahrada se vzrostlými stromy a kouzelnými zákoutími.Pozemek je severo-jížně orientovaný a mírně se svažuje k jihu.Dům byl svými majiteli postupně rekonstruován a dostavován až do r. 2004, kdy byla postavená zimní zahrada. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě - vodovod, kanalizace, elektřina, plyn.Parkovat lze na ulici cca 30m od vstupu do domu. V dochozí vzdálenosti se nachází rozmanité obchody, služby a instituce, které město Ivančice nabízí.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Obdobná výměra a stav.							

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	20 289 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	2 434 700 Kč
Průměrná jednotková cena	26 456 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	3 174 766 Kč
Maximální jednotková cena	32 449 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	3 893 900 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>26 456 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 174 720 Kč</b>

### **KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ**

Obvyklá cena nemovitostí, RD č.p. 1218 vč. pozemků p.č. st. 106/1, 245/1, 269, 270 vše zapsané na LV č. 2640, k.ú.Kounické Předměstí, obec Ivančice byla odhadnuta ve výši 3.200.000,-Kč (slovy : třimilionydvěstětisíkorunčeských). 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
- + vyhledávaná lokalita nedaleko Brna
- + po částečné rekonstrukci int.
- + dostatečná výměra pozemků k RD

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- není garáž, přístup na pozemky
- nutno dokončit rekonstrukci

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b>	
Věcná hodnota	1 832 500 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	3 174 720 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 200 000 Kč</b>

Slovy : třimilionydvěstětisíc Kč

V Pardubicích dne: 2.12.2020

-----  
**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. 953-242/2020 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. 2640	9

### 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



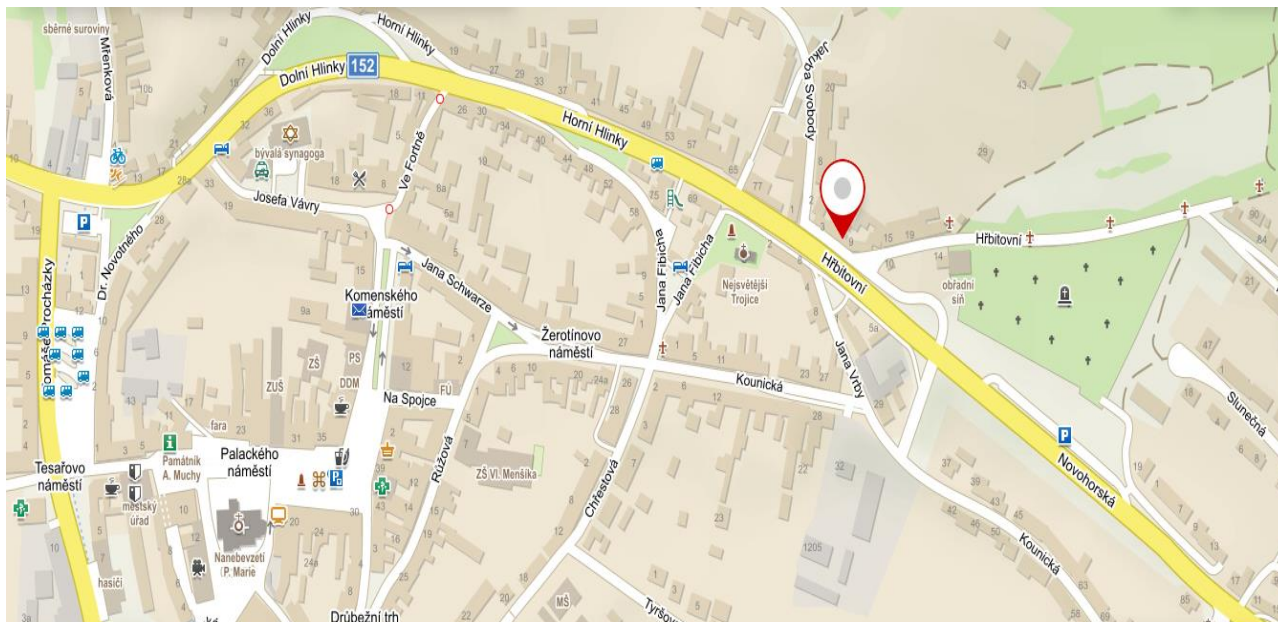


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

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

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

## MAPA OBLASTI

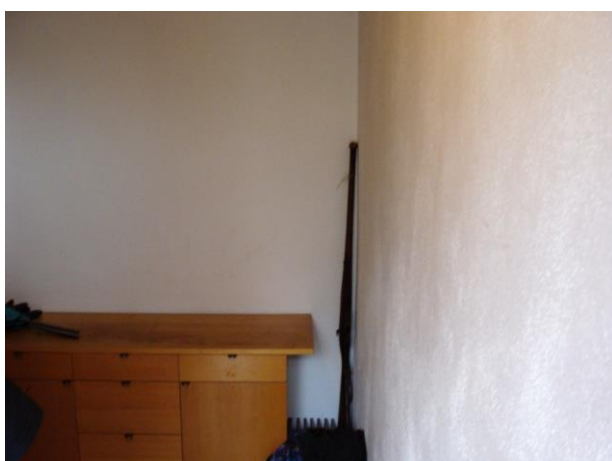


## MAPA OBCE



zdroj:mapy.cz

## FOTODOKUMENTACE

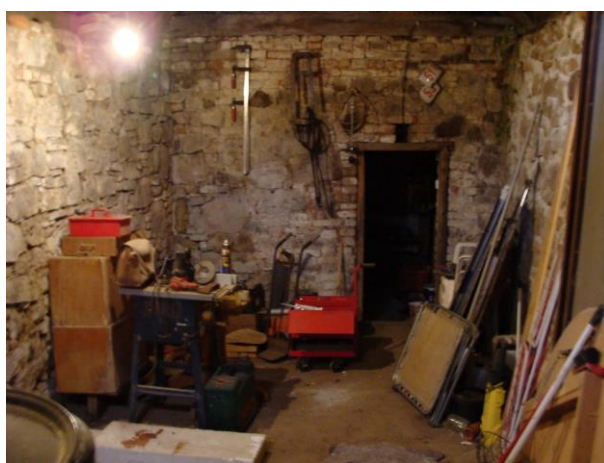




**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

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

