

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 954-243/2020**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>BJ Šakvice, č.j. 543/27, okres Břeclav</b>
Adresa nemovitosti	Hlavní 543, Šakvice, 691 67
Katastrální údaje:	Obec: Šakvice [584924], Část obce: Šakvice [161918], Katastrální území: Šakvice [761915], Číslo LV: 11319, Číslo LV: 11361, Číslo LV: 11110, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče
Pozemky:	p. č. st. 947, st. 948, 1955
Vlastník BJ:	SJM Jiří Šubert, Hlavní 543, 69167 Šakvice, Milena Šubertová, Hlavní 543, 69167 Šakvice
Vlastník pozemků:	SJM Jiří Šubert, Hlavní 543, 69167 Šakvice, Milena Šubertová, Hlavní 543, 69167 Šakvice, spoluvlastnický podíl 474/15817

### **OBJEDNATEL**

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

### **ZHOTOVITEL**

Adresa:	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b> 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**

**2 200 000 Kč**

Datum místního šetření: 24.11.2020

Datum zpracování : 2.12.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 10 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>BJ Šakvice, č.j. 543/27, okres Břeclav</b>
Adresa nemovitosti	Hlavní 543, Šakvice, 691 67
Katastrální údaje:	Obec: Šakvice [584924], Část obce: Šakvice [161918], Katastrální území: Šakvice [761915], Číslo LV: 11319, Číslo LV: 11361, Číslo LV: 11110, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče
Pozemky:	p. č. st. 947, st. 948, 1955

### 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 16:00 - 16:30 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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

# 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

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:	<b>BJ Šakvice, č.j. 543/27, okres Břeclav</b>
Adresa nemovitosti	Hlavní 543, Šakvice, 691 67
Katastrální údaje:	Obec: Šakvice [584924], Část obce: Šakvice [161918], Katastrální území: Šakvice [761915], Číslo LV: 11319, Číslo LV: 11361, Číslo LV: 11110, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče
Pozemky:	p. č. st. 947, st. 948, 1955
Vlastník BJ:	SJM Jiří Šubert, Hlavní 543, 69167 Šakvice, Milena Šubertová, Hlavní 543, 69167 Šakvice
Vlastník pozemků:	SJM Jiří Šubert, Hlavní 543, 69167 Šakvice, Milena Šubertová, Hlavní 543, 69167 Šakvice, spoluvlastnický podíl 474/15817

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Šakvice jsou obec v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji, 5 km jižně od Hustopečí na mírné výšině nedaleko Novomlýnských nádrží cca 20 min. vlakem z Brna, 35 min. autem. V místě OÚ, pošta, obchody, penziony, sportoviště.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Oceňovaný byt (označováno též jako domek C2) v „Rezidenci pro seniory u Pálavy“ o velikosti 2+kk se sestává z před síně, pokoje s kuchyňským koutem, ložnicí, šatnou, koupelny s WC, k dispozici terasa před BJ. Konstruktivní řešení a vybavení (BD a bytu): BJ je umístěna v areálu řadových domků (BD), každý se samostatným vstupem ze společného pozemku a terasou před BJ. Svislé nosné konstrukce bytového domu (domku) jsou zděné, vodorovné nosné konstrukce tvoří zřejmě železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je sedlová, krytina taška, klempířské prvky plechové pozinkované, okna a vstupní dveře jsou plastová. Vnitřní omítky jsou vápenné, svislé konstrukce zatepleny. Byt má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé (ele. boiler), kanalizace, vytápění je zajištěno centrálně pro celý BD resp. areál. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, obložky, vestavěné skříně, sprchový kout, umyvadlo, záchod, kuch. linka vč. zabudovaných spotřebičů, dřez, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, dále vnitřní instalace elektrického proudu, topení, vody, kanalizace. Podlahy bytu jsou opatřeny dlažbou a vinylovou krytinou. Bytový dům a celý areál je běžně udržován. Bytová jednotka (domek) je udržována, využívána vlastníky k bydlení.

Pozn. Developerský projekt „Rezidence pro seniory u Pálavy“ jehož je předmět ocenění součástí, byl pojat jako bezbariérový a s dalšími službami. Okolí má parkovou úpravu, zařízenou společenskou místnost s krbem, kuchyňkou a knihovnou k užívání pro všechny rezidenty. Správce a hospodyně zajišťují správu a chod celého BD, údržbu areálu, provoz společenské místnosti. Platby se provádí stejně jako u každého bytového domu v rámci Společenství vlastníků jednotek, tedy v rámci měsíčních plateb. Projekt má seniorský program, a to: praktický lékař přímo v Šakvicích pro klienty z Rezidence u Pálavy. Dle potřeby pro každého individuálně: opravy a montáže v bytech a domcích, úklid v domácnosti, donáška jídel, nákupy, přepravu obyvatel, výlety, kulturní akce, pomoc s administrativou, kadeřnické a kosmetické služby, manikúra, pedikúra další pomoc dle potřeby.

#### POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	543/27	
Podlaží	1.NP	

**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

Dispozice	2+kk	
Podlahová plocha bytu	47,00	m <sup>2</sup>
Balkon	0,00	m <sup>2</sup>
Terasa	0,00	m <sup>2</sup>
Sklep	0,00	m <sup>2</sup>
Zahrada	0,00	m <sup>2</sup>
Garážové stání	0,00	m <sup>2</sup>
Celková podlahová plocha	Cca 47,00	m <sup>2</sup>
Podíl na společných částech domu	474/15817	
Podíl na společných částech pozemku	474/15817	

**POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST**

Poloha v obci	BJ 543/27 resp. BD č. p. 543 se nachází v centrální části obce Šakvice, na ulici Hlavní v areálu Rezidence pro seniory u Pálavy. Jedná se o lokalitu se zástavbou jak objektů k bydlení (BD, RD), tak objektů občanské vybavenosti (obchody, pošta, OÚ). Lokalita je dobře dostupná.				
Počet obyvatel	1487				
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
1955	více vlastníků LV č. 11110	podíl 474/15817 : SJM Šubert Jiří a Šubertová Milena, Hlavní 543, 691 67 Šakvice

**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

# 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

pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí/BJ. Bytovou jednotku užívají vlastníci.

## 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	Přidatné 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

Zákaz zcizení nebo zatížení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Zahájení exekuce - Šubert Jiří

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

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané



**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 dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

**Přehled listů vlastnictví****LIST VLASTNICTVÍ číslo 11361**

Kraj: Jihomoravský

Okres: Břeclav

Obec: Šakvice

Katastrální území: Šakvice [761915]

Ulice: Hlavní

č.o.:

**Vlastníci****Podíl**

1/1

SJM Jiří Šubert - Hlavní 543 , 69167 Šakvice

Milena Šubertová - Hlavní 543 , 69167 Šakvice

**Stavba****je součástí**

Bytová jednotka č. 543/27

jednotka vymezená podle  
zákona o vlastnictví bytů

č.p.: 543 st. 948

**Pozemky: spoluvlastnický podíl 474/15817**

st. 947 zastavěná plocha a nádvoří

395 m<sup>2</sup> LV č. 11319, nejsou evidovány žádné způsoby  
ochrany

st. 948 zastavěná plocha a nádvoří

1 309 m<sup>2</sup> LV č. 11319, nejsou evidovány žádné způsoby  
ochrany

1955 jiná plocha

2 511 m<sup>2</sup> LV č. 11110, 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

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	koupelna	3,65 m <sup>2</sup>	1,00	3,65 m <sup>2</sup>
	ložnice	11,54 m <sup>2</sup>	1,00	11,54 m <sup>2</sup>
	obývací pokoj s KK	23,35 m <sup>2</sup>	1,00	23,35 m <sup>2</sup>
	šatna	5,13 m <sup>2</sup>	1,00	5,13 m <sup>2</sup>
	zádveří	3,64 m <sup>2</sup>	1,00	3,64 m <sup>2</sup>
<b>1.NP - celkem</b>		<b>47,31 m<sup>2</sup></b>		<b>47,31 m<sup>2</sup></b>
<b>Celkem</b>		<b>47 m<sup>2</sup></b>		<b>47 m<sup>2</sup></b>


Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, izolace
Zdivo	zděné, zateplené
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné omítky
Vnější obklady	sokl s kameninovým nástřikem
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	ne
Dveře	dřevěné, náplňové, vstupní plastové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	dlažba, vinyl
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	ÚT, dálková příprava
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
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, digestoř
Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo, klozet
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	47
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	40 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 880 000
Stáří	roků	4
Další životnost	roků	96
Opotřebení odhadem	%	5,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 786 000</b>

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	34,00	0,00	1+kk	1 580 000	46 470	0,95	44 146
<p>Byt se skládá ze vstupní chodby, samostatného pokoje s kuchyňským koutem, koupelny s WC a niky, kterou lze využít jako ložnici. V místnosti je zabudována kuchyňská linka včetně spotřebičů (sporák se sklokeramickou deskou, troubou a digestoří). V přední budově lze využívat společenskou místnost, kolárnu, a posezení na dvoře uzavřeného traktu. K dispozici je také zahrádka, k aktivnímu odpočinku stávajících obyvatel. Jedná se o krásné bydlení v klidné lokalitě přitom v centru obce, s nízkými náklady na bydlení, s možností zajištění pečovatelské služby, lékaře, osobní asistence, atd. V okolí se nachází přehrada k rybaření a koupání, prostředí vhodné pro milovníky procházek a cykloturistiky spojené s degustací vína v místních sklípčích. Tento byt je součástí uzavřeného areálu pro seniory.</p>							
							

**Hodnocení:**Menší výměra, stejná lokalita - areál.

Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	54,00	0,00	2+kk	2 300 000	42 592	0,90	38 332
<p>2+kk v příjemné a klidné obci Vranovice. Tento byt o velikosti 54 m2 disponuje dvěma pokoji o rozměrech 27,13 m2 a 12,9 m2. V bytě se nachází 1 koupelna s vanou a toaletou o velikosti 4,7 m2. Dominantou je obývací pokoj s kuchyňským koutem s přímým vstupem na balkon 6 m2 situovaný na západ. Připravily jsme pro vás klidné a funkční bydlení v domě z roku 2014, který byl vystavěn v duchu pohodlnosti a na dosah centra obce Vranovice. Dojezdová vzdálenost do města Brna je 30 Km. V bytové jednotce bylo myšleno na prostornost a vzdušnost. Dům se nachází ve vinařské obci Mikulovské vinařské podoblasti v blízkosti vodní nádrže Nové Mlýny a u zatopeného Mušova. Tato lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost a zároveň klidná místa k odpočinku ve stylových kavárnách, vinotékách a restauracích či aktivní pro vyjížděky na kole po vinařských stezkách a památkách. Nedaleko obce asi 9 km se nachází zmíněná vodní nádrž Nové Mlýny a zatopený Mušov v obci Pasohlávky, kde naleznete Aqualand Moravia, Wakeboarding, Kitesurfing, Windsurfing, dětská hřiště a sportoviště. K bytu náleží velmi prostorný sklep 5,3 m2 v suterénu a dále parkovací stání u domu.</p>							
							

**Hodnocení:**Větší výměra, sklep.

# 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 bytu	42,00	0,00	1+kk	2 526 000	60 142	0,95	57 134
<p>Bytový dům SÝPKA v Hustopečích, ulice Vinařská. Jedná se o unikátní nabídku moderního bydlení v centru města. Svými standardy uspokojí potřeby i náročných klientů. Byt je ideální i jako investice. Výnos z pronájmu pokryje měsíční splátky hypotéky. Jsme schopni zajistit výhodný hypoteční úvěr, rovněž i nájemce bytu. Byt č. 11:dispozice: 1+kk - ideální byt pro investici - pronajímání,patro: 3. nadzemní podlaží,celková plocha: 42,1 m<sup>2</sup> - komfortní velikost pro jednotlivce i pár,užitná plocha: 40,9 m<sup>2</sup>,komora: ano,parkovací stání: 100.000 Kč,energetická náročnost: C.Bytový dům je zateplený. Všechna okna jsou francouzská, opatřená trojskly, splňující nejpřísnější zvukové i tepelné parametry. Vytápění je zajištěno centrálně plynovým kotlem umístěným ve společných prostorách domu. Každý byt má vlastní elektroměr a vodoměry.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Větší město, blíže Brnu. Novostavba. Nevybavený byt.							

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	38 332 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 801 600 Kč
Průměrná jednotková cena	46 537 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	2 187 266 Kč
Maximální jednotková cena	57 134 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	2 685 300 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>46 537 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 187 239 Kč</b>

## 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 bytové jednotky č. 543/27 vč. podílu ve výši 474/15817 na BD č.p. 543 a pozemcích st. 947, st. 948 a podílu 474/15817 na p.č. 1955, k.ú. Šakvice, obec Šakvice byla odhadnuta ve výši 2.200.000,- Kč (slovy : dvamilionydvěstětisícikorunčeských). 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

- + prakticky novostavba
- + uzavřený areál - bezpečí, možnost dalších služeb
- + posezení před BJ
- + vyhledávaná lokalita jižní Moravy

#### Slabé stránky nemovitosti

- uzavřený areál (původně) pro seniory nemusí vyhovovat každému využití (krátkodobý pronájem)

### REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 786 000 Kč
Porovnávací hodnota	2 187 239 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 200 000 Kč</b>

Slovy : dvamilionydvěstětisíc 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. 954-243/2020 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
půdorys BJ	1
LV č. 11361	3

### Osvědčení:

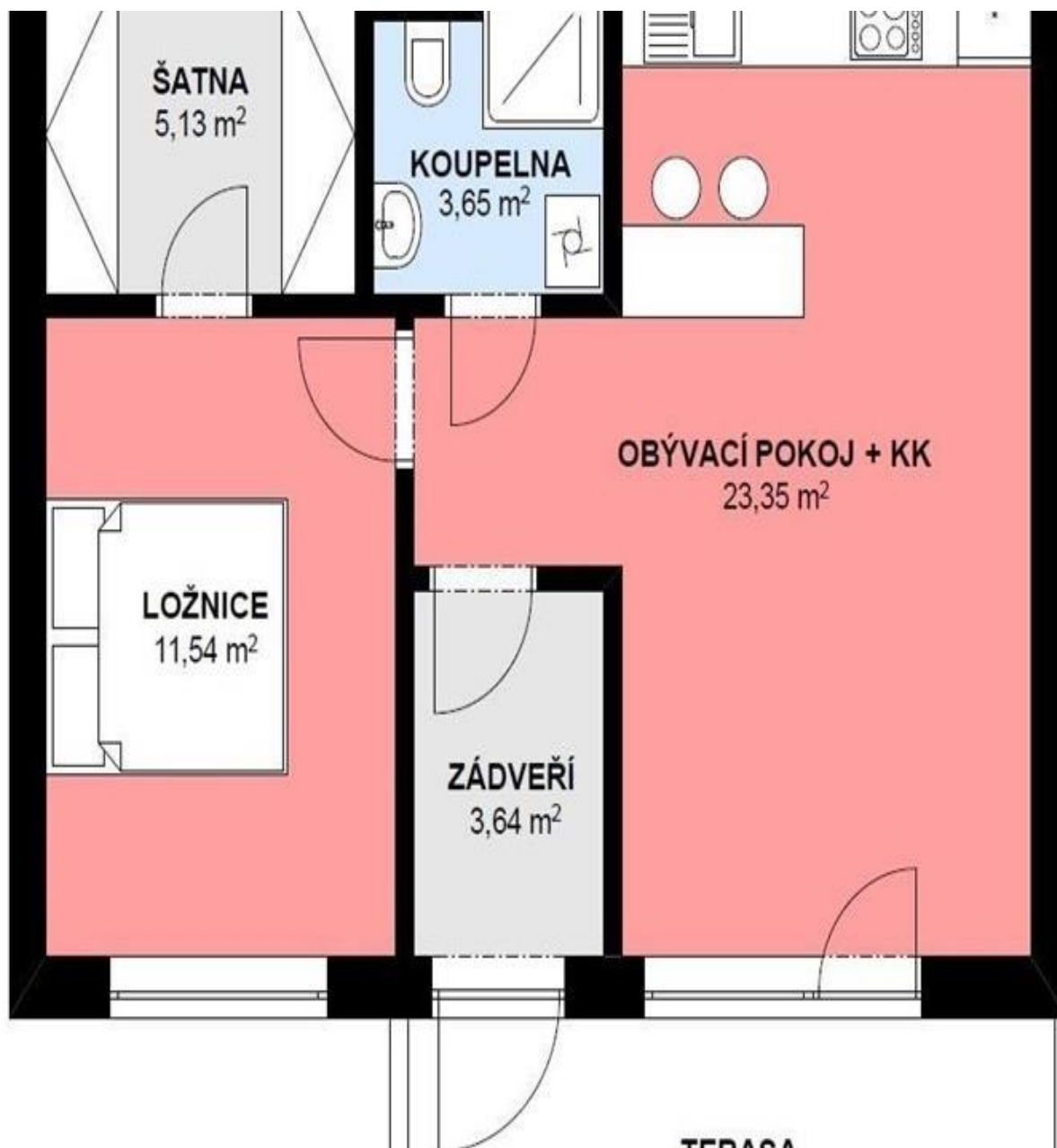
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé 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

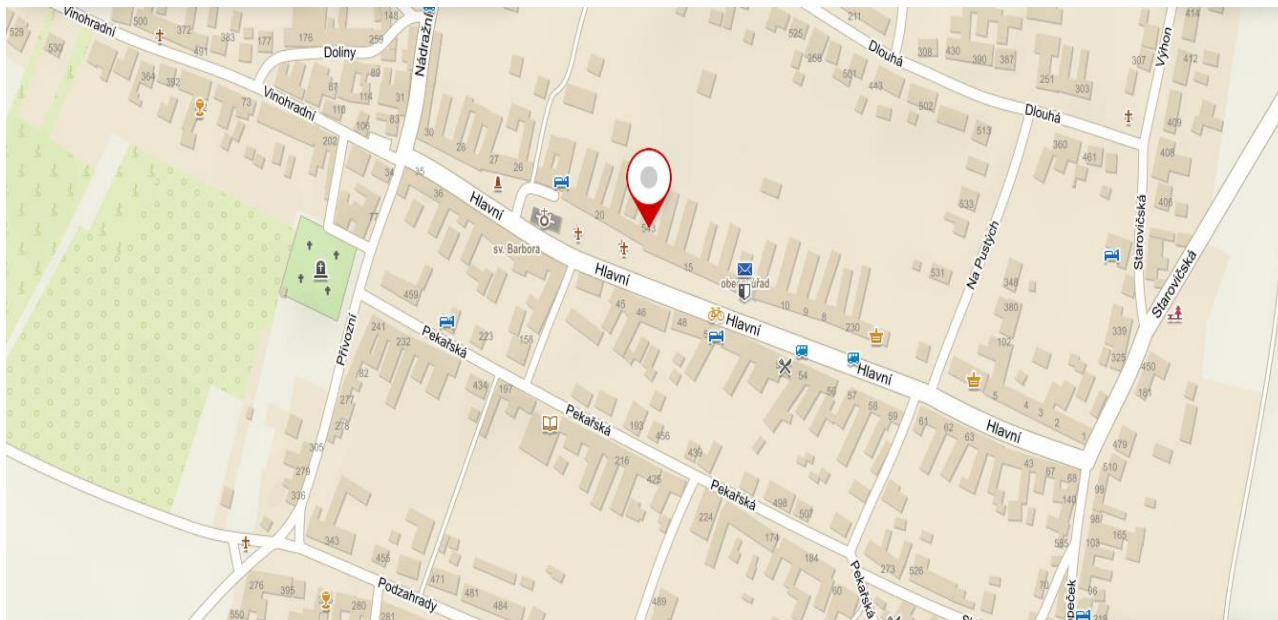


### Přibližný půdorys BJ

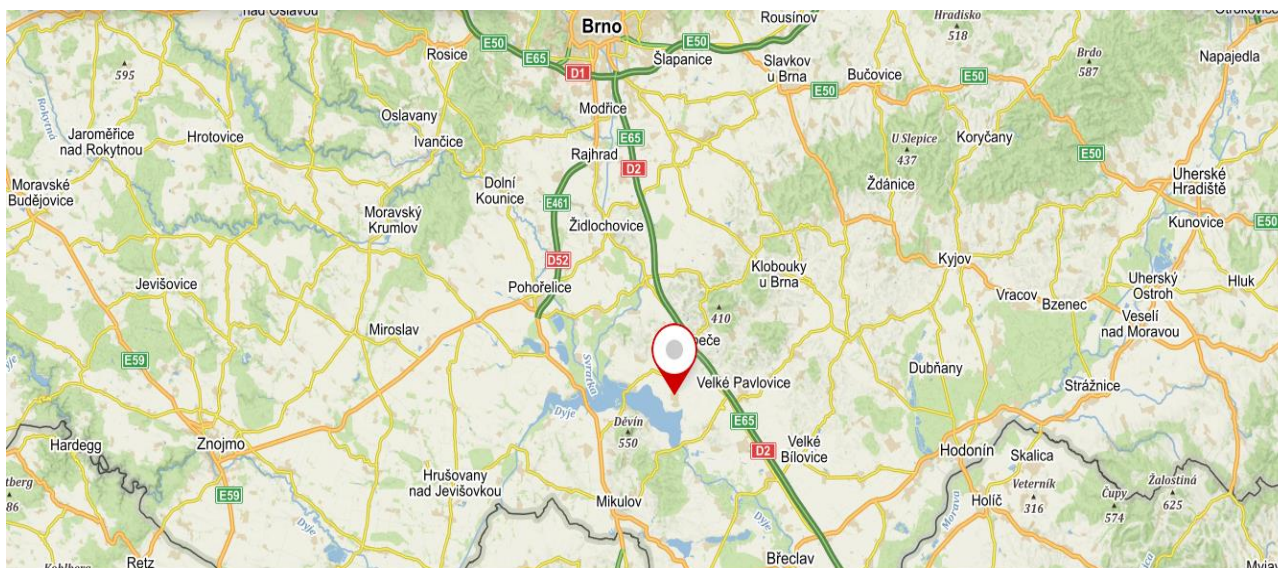




## MAPA OBLASTI



## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

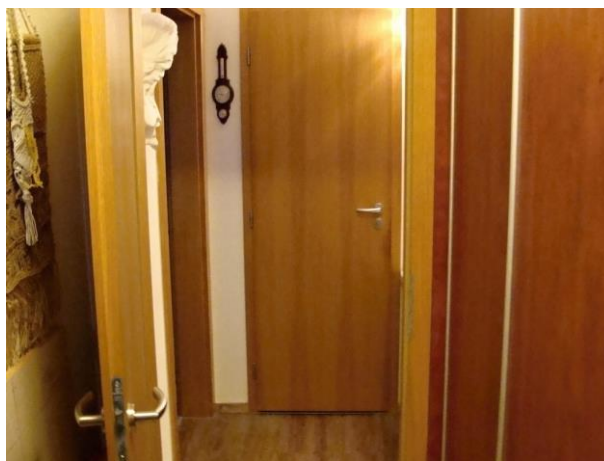
## FOTODOKUMENTACE



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

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

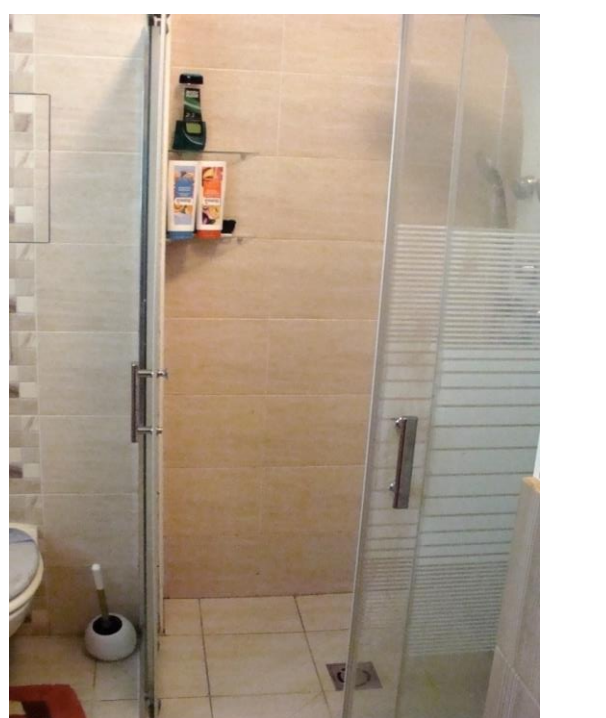
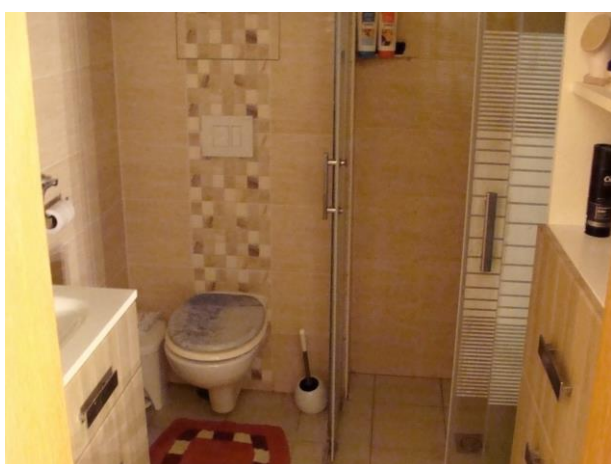
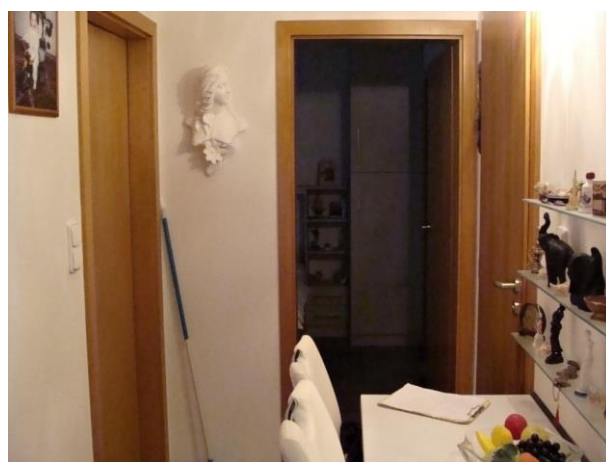
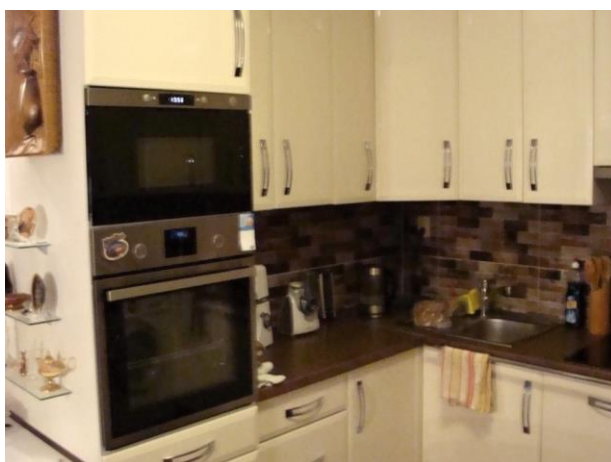
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



**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

