

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 1011-36/2021**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Březník, č.p. 153, okr. Třebíč
Adresa nemovitosti	Březník 153, Březník, 675 74
Katastrální údaje:	Obec: Březník [590380], Katastrální území: Březník [614441], Číslo LV: 350, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč st. 219
Pozemky:	
Vlastník stavby:	Kateřina Hlavnová, Březník, č.p. 153, 67574 Březník, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Kateřina Hlavnová, Březník, č.p. 153, 67574 Březník, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

1 650 000 Kč

Datum místního šetření: 24.2.2021

Datum zpracování : 26.2.2021

Počet stran: 22 stran včetně příloh

V Pardubicích dne 26.2.2021

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. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Březník, č.p. 153, okr. Třebíč
Adresa nemovitosti	Březník 153, Březník, 675 74
Katastrální údaje:	Obec: Březník [590380], Katastrální území: Březník [614441], Číslo LV: 350, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč
Pozemky:	st. 219

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 24.2.2021 v čase 10:00 - 10:30 hod. za účasti znalce a zástupce 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 prodejkch 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 přiřkládaná 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 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 opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost: **Objekt k bydlení, Březník, č.p. 153, okr. Třebíč**
Adresa nemovitosti Březník 153, Březník, 675 74
Katastrální údaje: Obec: Březník [590380], Katastrální území: Březník [614441], Číslo LV: 350,
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč
Pozemky: st. 219
Vlastník stavby: Kateřina Hlavnová, Březník, č.p. 153, 67574 Březník, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Kateřina Hlavnová, Březník, č.p. 153, 67574 Březník, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Březník je obec ležící na Vysočině, zhruba 24 km východně od města Třebíče a 5 km jihovýchodně od Náměště nad Oslavou. Obec patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností Náměšť nad Oslavou. V místě dobrá občanská vybavenost: OÚ, pošta, MŠ, ZŠ, jídelna, kostel, obchod, restaurace, hřiště.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca počátek 30.let 20.století		
Dílní rekonstrukce v roce	2015 - 2017		
Rekonstrukce stavby v roce	0		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílní	
<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení	
<input checked="" type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input checked="" type="checkbox"/> interiér	
Stavebně technický stav	průměrný		

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Jedná se o vnitřní, zděný, řadový, částečně podsklepený objekt k bydlení, odhadem z počátku 30. let 20.stol. se sedlovou střechou. Objekt k bydlení byl cca v letech 2015-2017 částečně zrekonstruován. Objekt k bydlení je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, HUP, obecní vodovod, veřejnou kanalizaci. Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci. Dispozice objektu : Hlavní vstup z ulice, vstupní předsíň, z předsíně obytná část - rovně kuchyňský kout, vpravo obývací pokoj, za ním pokoj. Vpravo z kuchyně soc. zařízení v rekonstrukci (odpady, SDK) s vanou, umyvadlem, sprch. koutem a WC. Vlevo z kuchyně vstup na dvůr přes verandu. Obytné prostory jsou po částečné rekonstrukci (podlahy, rozvody ele., vody, topení, odpadů, SDK, příprava nové koupelny), 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 - sklad, dílna, studna. Venkovní úpravy a další drobné stavby zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé.

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha m ²	Pozemky m ²	Obestavěný prostor m ³	Zastavěná plocha m ²
2+kk	Cca 70	350	Cca 366	Cca 80

ZUOM, a.s.,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

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	lok.na TP				
Popis: lok. na tuhá paliva, v objektu částečně rozvedeno podlahové topení, bez zdroje					
Přípojky	<input checked="" 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 type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Předmět ocenění se nachází v severní části obce, vpravo ze silnice č. 392 ve směru z Kralice na Mohelno. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost. Brno cca 35km.				
Počet obyvatel	689				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input 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
3329/1	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava	silnice

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. Objekt k bydlení částečně užívá vlastník.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Část objektu - zem. přístavba nezařazena v KN.

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	Přidatné 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

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ne	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

Interiér v rekonstrukci.

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 350			
Kraj:	Vysočina	Okres:	Třebíč
Obec:	Březník	Katastrální území:	Březník [614441]
Ulice:	Březník	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Kateřina Hlavnová - Březník, č.p. 153 , 67574 Březník			1/1
Stavba		je součástí	
Objekt k bydlení č.p.: 153	zastavěná plocha a nádvoří	st. 219	
Pozemky			
st.219	zastavěná plocha a nádvoří	350 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.PP		5,00
1.NP	80,00	70,00
Celkem	Cca 80	Cca 75

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	sklep/nebyl zpřístupněn	10,00 m ²	0,50	5,00 m ²
	1.PP - celkem	10,00 m²		5,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	70,00 m ²	1,00	70,00 m ²
	1.NP - celkem	70,00 m²		70,00 m²
	Celkem	80 m²		75 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	80,00	2,80	224,00
1.PP	10,00	2,20	22,00
půda/zastřešení	80,00	1,50	120,00
Obestavěný prostor celkem			366,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, převažující cihla/tvárnice
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, část. poškozena
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	ne
Schody	dřevěné na půdu
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová, dřevěná špaletová
Podlahy obytných místností	dřevo
Podlahy ostatních místností	beton
Vytápění	lokální na TP, příprava na ÚT - rozvody

ZUOM, a.s.,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

Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	HUP
Kanalizace	ano
Vybavení kuchyně	část. kuch. linky, ele. sporák
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	80
Obestavěný prostor	[m] ³	366,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 464 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	732 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná přístavba	st. 219	160,00	2 500	400 000	50,00	200 000
Popis:	Zděná přístavba (zem.) navazující na objekt k bydlení.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						200 000
						Kč

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o pozemek st. 219, pozemek je obdélníkového tvaru a je ohraničen stávkami a zdí. Pozemek je zčásti zastavěn objektem k bydlení č.p. 153 a zděnou přístavbou, zbylá část je využívána jako dvůr a zahrádka.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu, veř. kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600,-Kč/m² do 1400,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 1000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st.219	350	1 000	1/1	350 000
Celková výměra pozemků:		350,00		Hodnota pozemků celkem:	350 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------

Prodej rodinného domu	72,00	160,00	1+1	1 700 000	23 611	1,00	23 611
-----------------------	-------	--------	-----	-----------	--------	------	--------

RD 1+1 s garáží, terasou a zahrádkou, který se nachází v Kralicích nad Oslavou. Jedná se o rodinný dům o celkové výměře 160 m². Nachází se v klidné části obce. V domě je možnost půdní vestavby, kde můžou být dvě prostorné místnosti, nebo tři menší. Kuchyň je nová, dřevěná, v kombinaci mramoru a dřeva. Veškeré zabudované spotřebiče značky Electrolux. Teplovzdušná trouba s kombinací varné desky, mikrovlnná trouba, myčka. Kuchyň s barovým stolem, jídelní kout. Dále je zde obývací místnost, kde se nachází krbová kamna. Koupelna s toaletou, kde se nachází vana a umyvadlo. Dále vchod do zadní chodby, garáže, technické místnosti. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, nízké náklady na bydlení. Je zde vchod i na terasu s malým venkovním posezením, kde se nachází venkovní zděný gril, udírna, skleník, houpačka. Do garáže příjezd ze zadní části domu. K domku patří i kvetoucí zahrádka před domem.



Hodnocení:Garáž, obdobné výmery a loklaita. Zdroj ceny: INEM.cz

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

Prodej rodinného domu	108,00	378,00		1 690 000	15 648	0,95	14 865
-----------------------	--------	--------	--	-----------	--------	------	--------

Udržovaná nemovitost v menší obci. V obci Horní Lhotice nabízíme tuto zajímavou nemovitost. Jistě oceníte: • Dispozice domu je 3+1 + větší koupelna s WC • Komoru • Prostorný sklep • Samostatnou hospodářskou část • Menší zahradu s ovocnými stromy (jabloně, ryngle, švestky) • Elektrinu v mědi • Vytápění plynem nebo tuhými palivy • Voda z vlastní studny, je zde možnost se napojit na obecní vodu • Kanalizace obecní Z Horních Lhotic je to všude kousek, např. do Náměště nad Oslavou je to cca 5 km, do Velké Bíteše je to cca 14 km a Brna to je cca 32 km. Okolní lesy a blízké okolí Vám umožní spousty zajímavých výletů.



Hodnocení:3+1, obdobná výměra pozemku. Stejná vzdálenost do Brna. Zdroj ceny : INEM.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	80,00	261,00	3+1	2 190 000	27 375	1,00	27 375
<p>RD 3+1 s menší zahradkou a venkovním zapuštěným bazénem. V přízemí se nachází byt 3+1 a komora na potraviny. Na stejném podlaží jsou zvenku přístupné 3 menší místnosti - jedna využívaná jako kolárna, zbylé 2 jako sklep. V roce 2010 byla na nemovitosti provedena z velké části rekonstrukce. Plyn je zaveden do nemovitosti - z důvodu nevyužívání je plynoměr odpojen. Vytápění přímotopy. Nemovitost se prodává částečně zařízená a je okamžitě obyvatelná.</p>							
							
<p>Hodnocení:3+1, blíže k Brnu. Zdroj ceny INEM.cz</p>							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	14 865 Kč/m ²	Minimální cena:	1 114 900 Kč
Průměrná jednotková cena	21 950 Kč/m ²	Průměrná cena	1 646 266 Kč
Maximální jednotková cena	27 375 Kč/m ²	Maximální cena	2 053 100 Kč
Stanovená jednotková cena	21 950 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 646 250 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 153 včetně pozemku st. 219, vše zapsané na LV č. 350 pro k.ú. Březník, obec Březník byla odhadnuta ve výši 1.650.000,-Kč (slovy: jedenmilionšestsetpadesáttisickorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + klidná lokalita
- + po částečné rekonstrukci

Slabé stránky nemovitosti

- menší výměra pozemku
- jenom 2+kk
- není zajištěn vjezd na pozemek (pro auto)

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 282 000 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 646 250 Kč
Obvyklá cena	1 650 000 Kč

Slovy : jedenmilionšestsetpadesáttisic Kč

5. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

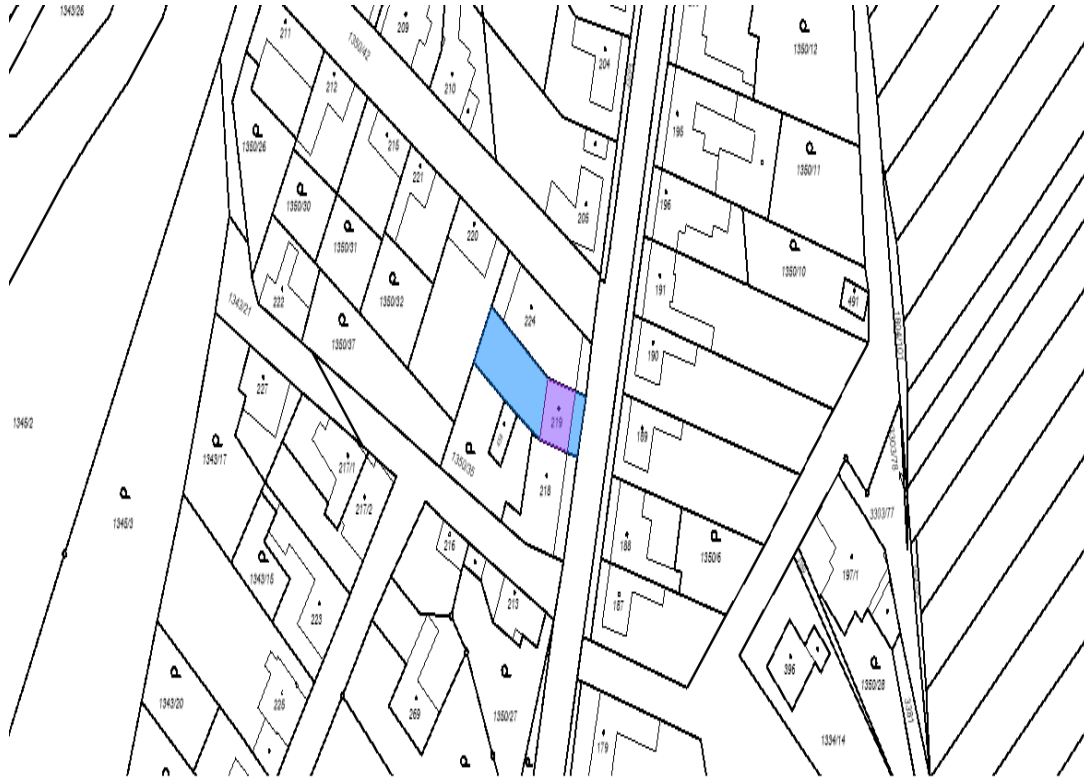
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5

Osvědčení:

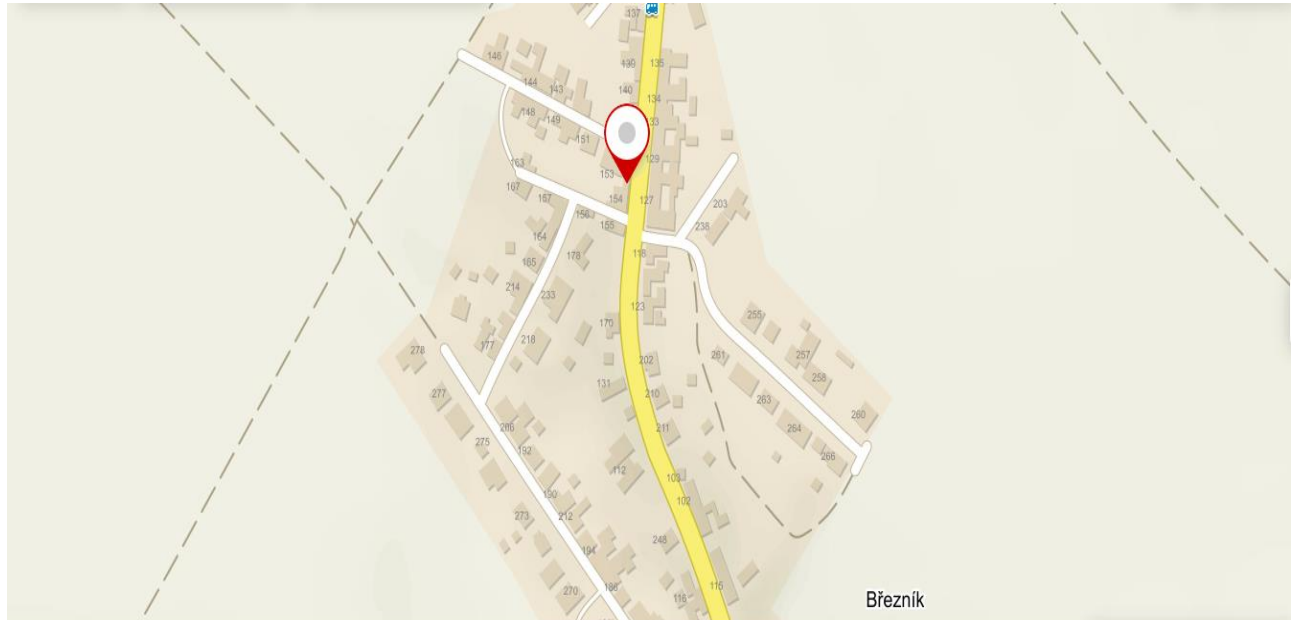
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé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

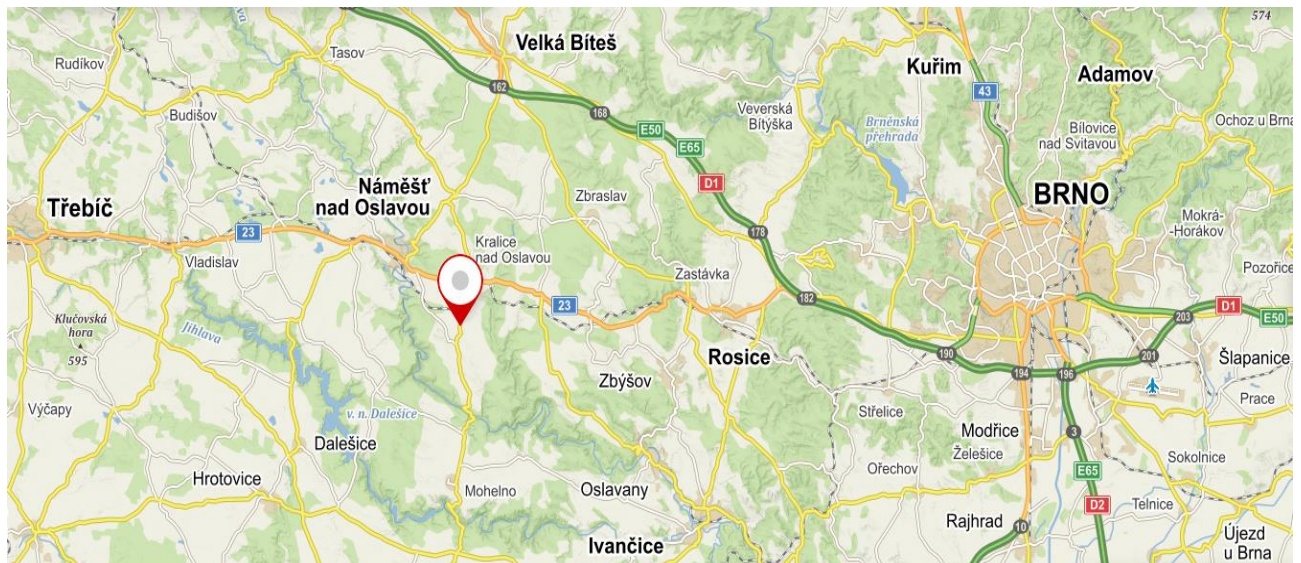
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI

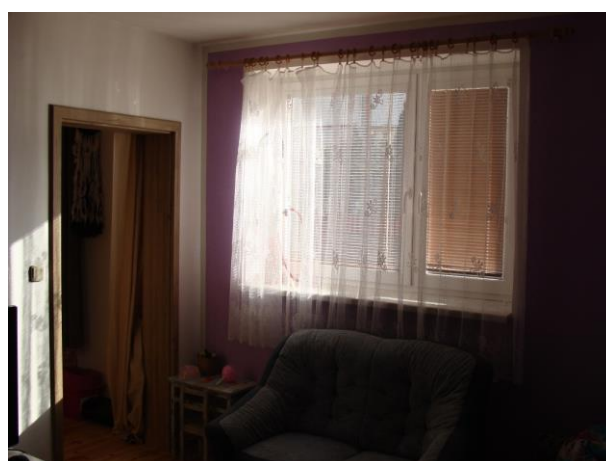
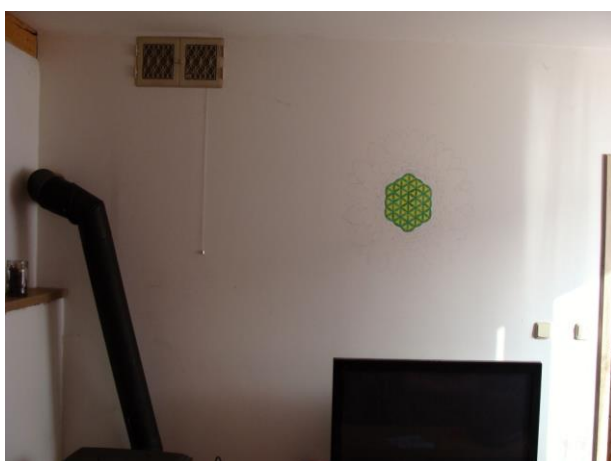
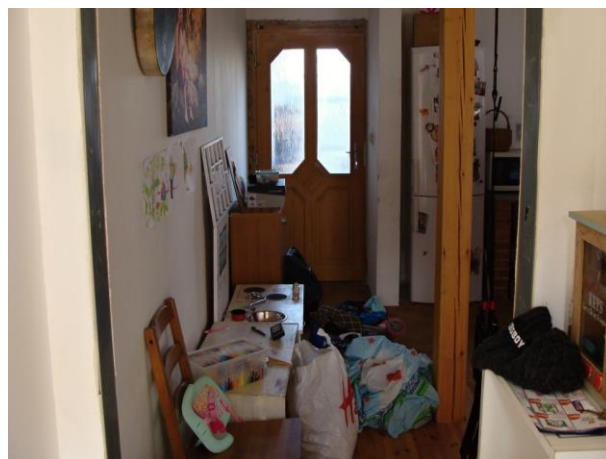


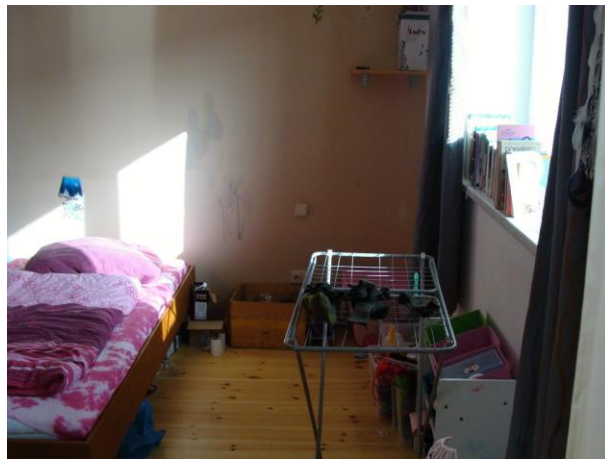
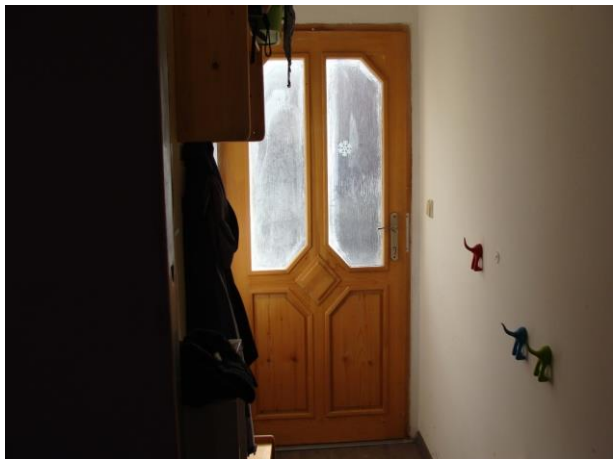
MAPA OBCE

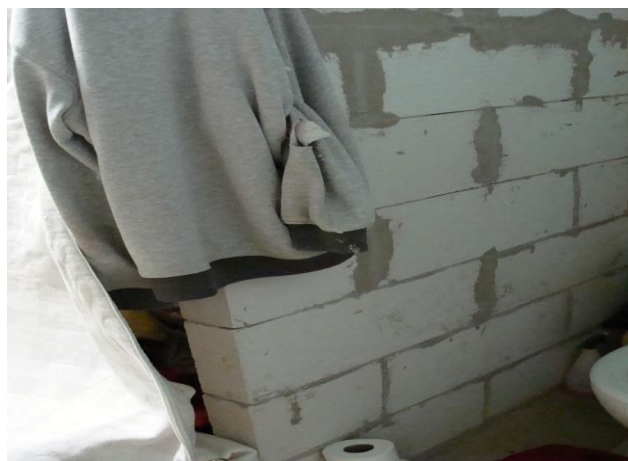


Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE











V Pardubicích dne: 26.2.2021

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

6. 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. 1011-36/2021 znaleckého deníku.