

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 1018-43/2021**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Moravský Písek, č.p. 64, okr. Hodonín
Adresa nemovitosti	Ostrožská 64, Moravský Písek, 696 85
Katastrální údaje:	Obec: Moravský Písek [586404], Katastrální území: Moravský Písek [699233], Číslo LV: 251, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín
Pozemky:	369, 371; součástí pozemku je stavba, 372
Vlastník stavby:	Dana Kuxová, Ostrožská 64, 69685 Moravský Písek, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Dana Kuxová, Ostrožská 64, 69685 Moravský Písek, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podklad pro dražbu

OBVYKLÁ CENA

2 300 000 Kč

Datum místního šetření: 24.2.2021

Datum zpracování : 12.3.2021

Počet stran: 22 stran včetně příloh
Vyhotovení 1/2

V Pardubicích dne 12.3.2021

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:	RD Moravský Písek, č.p. 64, okr. Hodonín
Adresa nemovitosti	Ostrožská 64, Moravský Písek, 696 85
Katastrální údaje:	Obec: Moravský Písek [586404], Katastrální území: Moravský Písek [699233], Číslo LV: 251, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín
Pozemky:	369, 371; součástí pozemku je stavba, 372

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 24.2.2021 v čase 10:00 - 10:45 hod. za účasti znalce a zástupce vlastníka, který umožnil částečnou prohlídku předmětu ocenění 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 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 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 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 Moravský Písek, č.p. 64, okr. Hodonín
Adresa nemovitosti	Ostrožská 64, Moravský Písek, 696 85
Katastrální údaje:	Obec: Moravský Písek [586404], Katastrální území: Moravský Písek [699233], Číslo LV: 251, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín
Pozemky:	369, 371; součástí pozemku je stavba, 372
Vlastník stavby:	Dana Kuxová, Ostrožská 64, 69685 Moravský Písek, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Dana Kuxová, Ostrožská 64, 69685 Moravský Písek, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Moravský Písek je obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 5,5 km severozápadně od Veselí nad Moravou. V obci OÚ, pošta, MŠ, ZŠ, obchody, zdravotní středisko, lékárna, sportoviště.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 30.léta 20.století
Dílní rekonstrukce v roce	2012/2015
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] dílní
[x] střecha	[] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Jedná se o zděný, koncový, řadový RD, odhadem z počátku 30. let 20.stol. se sedlovou střechou. RD je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, obecní vodovod, plyn, veřejnou kanalizaci. Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci. RD má svislé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva, základy jsou zděné z kamene, stropy jsou dřevěné trámové, půda přístupná zvenku, po železném schodišti, střecha je dřevěná vázaná sedlového tvaru, střešní krytina je tvořena pálenými taškami, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, podlahy jsou betonové a dřevěné, s povrchovou úpravou z dlažby a PVC. Okna dřevěná. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné, do ocelových zárubní. Vnitřní omítky jsou hladké, vápenné, venkovní fasáda po částečné rekonstrukci (směrem do ulice). RD má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody, plynu, kanalizace veřejná (info od zástupce vlastníka), vytápění je lokální na plyn, zdrojem teplé vody je elektrický zásobníkový ohřivač. Dispozice objektu : Hlavní vstup z ulice, chodba, doprava kuchyň, za kuchyní pokoj. Doleva z chodby 2 x pokoj. Rovně vpravo spíž. Dále rovně vpravo koupelna, rovně vstup na zahradu/dvůr, vzadu vpravo potom další pokoj. Dispozice RD je tedy 4+1. Venkovní úpravy v rozsahu – část zpevněné plochy, venkovní schodiště, přípojky inž. sítí, jezírko, studna. Venkovní úpravy a další stavby (garáž) zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD je určen k celkové rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
4+1	Cca 120	283	Cca 562	Cca 130

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:	Lokální na plyn					
Popis: Lokální plynová topidla.						
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		

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	Rodinný dům se nachází v okrajové části obce, v Ostrožské ulici, vpravo ve směru na Uherský Ostroh. Okolí tvoří obdobná zástavba objektů k bydlení. V docházkové vzdálenosti místní obč. vybavenost.				
Počet obyvatel	2075				
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
399/4	Obec Moravský Písek, Velkomoravská 1, 69685 Moravský Písek	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. RD užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

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	Přídátne spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RD se nachází v záplavovém území řeky Moravy.

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

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

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

Int. před rekonstrukcí, patrné praskliny na svislých konstrukcích.

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 251			
Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Hodonín
Obec:	Moravský Písek	Katastrální území:	Moravský Písek [699233]
Ulice:	Ostrožská	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	Dana Kuxová - Ostrožská 64 , 69685 Moravský Písek		
Stavba			je součástí
Rodinný dům č.p.: 64	zastavěná plocha a nádvoří		p.č. 371
Pozemky			
369	ostatní plocha	40 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
371	zastavěná plocha a nádvoří	202 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
372	zahrada	41 m ²	zemědělský půdní fond

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		10,00
1.NP	130,00	100,00
Celkem	Cca 130	Cca 110

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	20,00 m ²	0,50	10,00 m ²
	1.PP - celkem	20,00 m²		10,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	100,00 m ²	1,00	100,00 m ²
	1.NP - celkem	100,00 m²		100,00 m²
	Celkem	120 m²		110 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	20,00	2,20	44,00
1.NP	130,00	2,60	338,00
půda/zastřešení	120,00	1,50	180,00
Obestavěný prostor celkem			562,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen, částečně izolace
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	část do ulice po část. rekonstrukci
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	železné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, euro
Podlahy obytných místností	pvc, koberec, prkna
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	lokální plynová WAF

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	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	130
Obestavěný prostor	[m] ³	562,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 248 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	60
Opotřeбенí odhadem	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 011 600

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřeбенí %	VH Kč
Garáž	371	50,00	3 000	150 000	55,00	67 500
Popis:	Zděná garáž s pultovou střechou navazující na RD č.p. 64.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						67 500 Kč

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**



Jedná se o pozemky p.č.369, 371, 372 v obci Moravský Písek, k.ú. Moravský Písek. Pozemky se nacházejí na kraji obce, jsou rovinné, a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 371 je zastavěn RD č.p. 64. Pozemek p.č. 369 je užíván jako ostatní komunikace. Pozemek 372 je veden i užíván jako zahrada resp. dvůr.


Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, veř. kanalizaci, plyn. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1200 - 2000,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalce byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1600,-Kč/m² za pozemky ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	369	40	1 600	1/1	64 000
zahrada	372	41	1 600	1/1	65 600
zastavěná plocha a nádvoří	371	202	1 600	1/1	323 200
Celková výměra pozemků:		283,00		Hodnota pozemků celkem:	452 800

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 3+1 s velkou předsíní a prostorem pro vestavěnou skříň. Kuchyň je propojena s obývacím pokojem. Rohová kuchyňská linka je součástí prodeje. Nová plastová okna do tří světových stran prosvětlují vnitřní prostory a interiér, který v roce 2018 prošel rekonstrukcí. V prostorné předsíni si můžete vlevo odskočit na oddělené WC nebo do koupelny, další částí je ložnice s předsíní a prostorem pro vestavěnou skříň. Na dvorku najdete domek s centrální koupelnou a dvěma přílehlými pokoji, který lze celoročně užívat. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva, umístěným ve sklepě domu, odtud je rozváděno teplo do domu. Voda, odpady i elektřina jsou připojeny na místní síť.	175,00	580,00	3+1	3 400 000	19 428	0,95	18 456
							
Hodnocení: Po rekonstrukci int., o něco větší pozemek. 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 3+1 v Moravském Písku. Dům je přízemní s garáží, jeho zastavěná plocha je 150 m ² . K domu náleží zahrada o rozloze 230 m ² a dalším pozemek o rozloze 1 066 m ² . V roce 2016 byla provedena rekonstrukce vnitřní části domu, tzn: rozvody vody v plastu, elektřina v mědi, omítky, stropy snížené sádrokartonem, nové podlahy a obklady, kuchyně a nové vstupní dveře. Dům je ve velmi pěkném a udržovaném stavu, chybí mu jen nová fasáda, popřípadě střecha (není nutností). Vytápění domu je možnost rozšířit o krbová kamna.	120,00	1 066,00	3+1	2 900 000	24 166	0,90	21 749
							
Hodnocení: Větší pozemek, po rekonstrukci interiéru. Zdroj ceny: INEM.cz							

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	85,00	120,00	3+1	2 100 000	24 705	0,90	22 234
<p>3+1 po zdařilé rekonstrukci v obci Moravský Písek. Opravy byly dokončeny v roce 2014. Dům je podřezaný, jsou udělané nové rozvody elektřiny, vody a odpadů. Tato nemovitost momentálně slouží zejména jako prostor k rekreaci a oddechu. V tomto duchu byla i opravena. Je samozřejmě vhodná k trvalému bydlení. Uzavřený dvůr nabízí maximální soukromí. K dispozici je i menší klenbový sklep. V ceně je zahrnuto i vybavení. Obec má výbornou občanskou vybavenost. Vyhledávaná lokalita pro trávení volného času na kole.</p>							
							
<p>Hodnocení:Po celkové rekonstrukci, menší výměry. Zdroj ceny: INEM.cz</p>							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	18 456 Kč/m ²	Minimální cena:	2 030 200 Kč
Průměrná jednotková cena	20 813 Kč/m ²	Průměrná cena	2 289 433 Kč
Maximální jednotková cena	22 234 Kč/m ²	Maximální cena	2 445 700 Kč
Stanovená jednotková cena	20 813 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 289 430 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 64, vč. pozemků p.č. 369, 371, 372 vše zapsáno na LV č. 251 pro k.ú. Moravský Písek, obec Moravský Písek byla odhadnuta ve výši 2.300.000,-Kč (slovy : dvamilionytřístatisickorunčeských). 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
- + vyhledávaná lokalita k bydlení
- + nová střecha - konstrukce, krytina

Slabé stránky nemovitosti

- interiér a TZB k rekonstrukci
- menší výměra pozemků

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 531 900 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	2 289 430 Kč
Obvyklá cena	2 300 000 Kč

Slovy : dvamilionytřístatisíc Kč

5. PŘÍLOHY

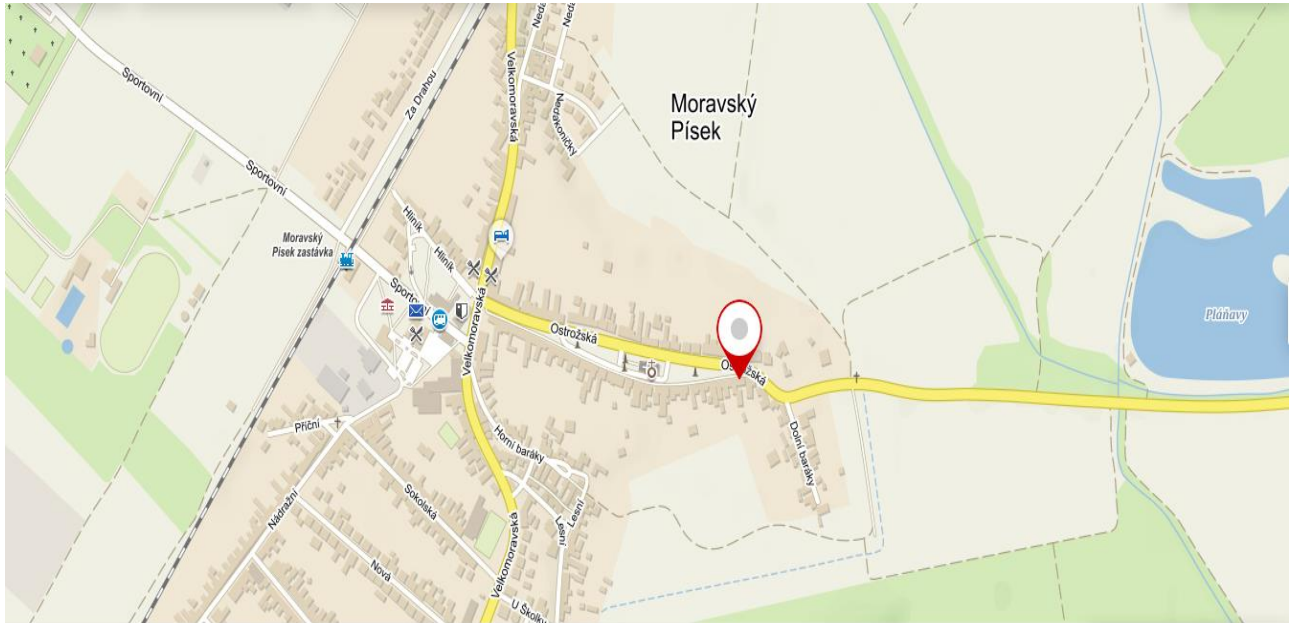
Seznam podkladů a příloh

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

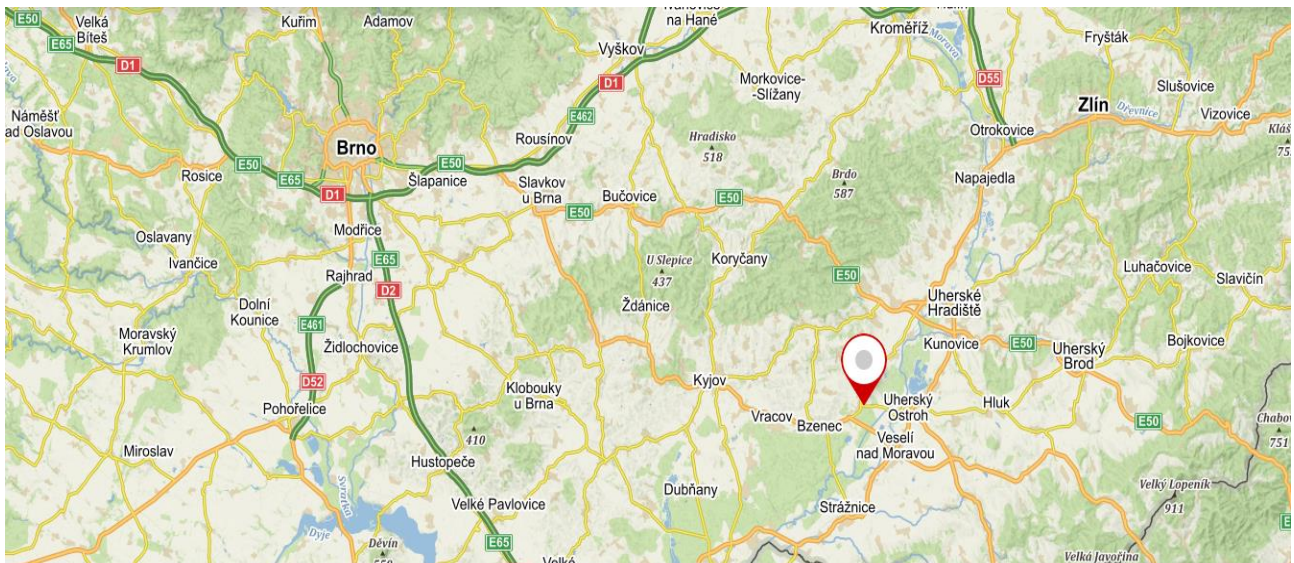
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI

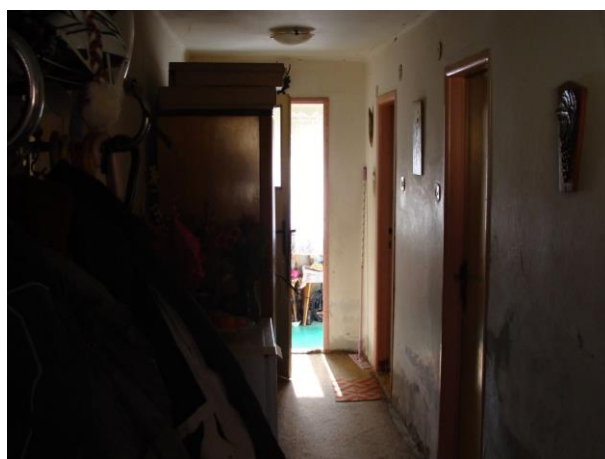


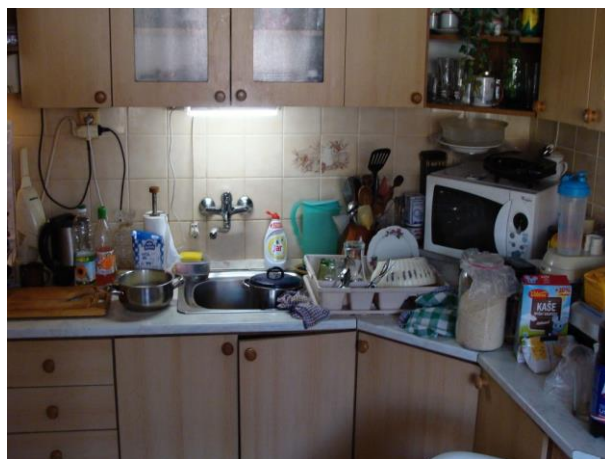
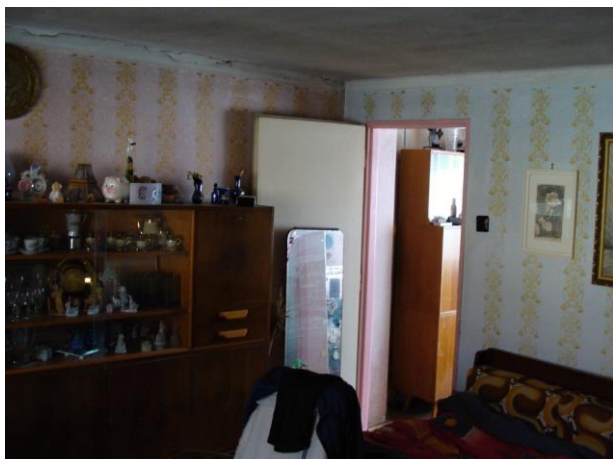
MAPA OBCE

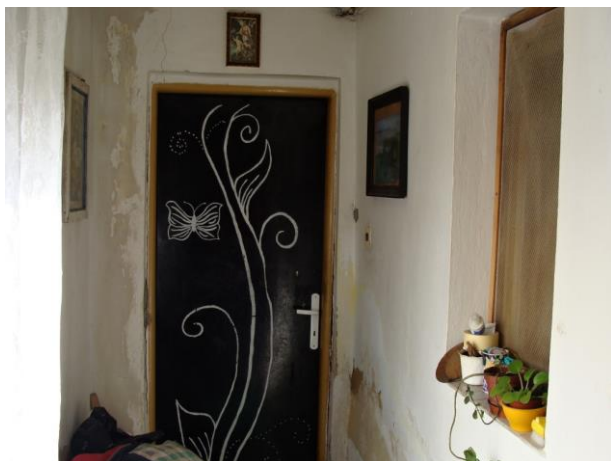


Zdroj:mapy.cz

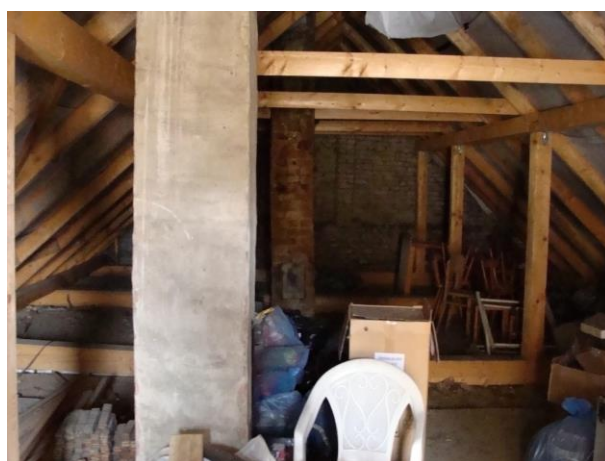
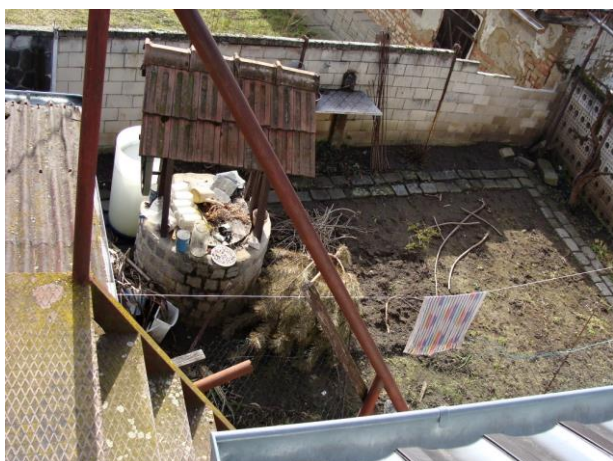
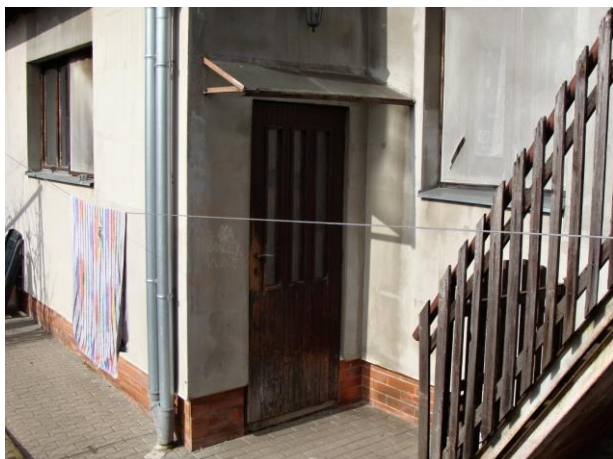
FOTODOKUMENTACE











V Pardubicích dne: 12.3.2021

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. 1018-43/2021 znaleckého deníku.