

Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 1019-44/2021



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Knínice, č.p. 60, okr. Blansko
Adresa nemovitosti	Knínice 60, Knínice, 679 34
Katastrální údaje:	Obec: Knínice [581739], Katastrální území: Knínice u Boskovic [667145], Číslo LV: 191, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice
Pozemky:	st. 164/4, st. 164/7
Vlastník stavby:	Petr Haupt, Knínice č.p. 136, 67934 Knínice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Petr Haupt, Knínice č.p. 136, 67934 Knínice, 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

2 000 000 Kč

Datum místního šetření: 24.2.2021

Datum zpracování : 15.3.2021

Počet stran: 22 stran včetně příloh

Vyhotovení 1/2

V Pardubicích dne 15.3.2021

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:	Objekt k bydlení, Knínice, č.p. 60, okr. Blansko
Adresa nemovitosti	Knínice 60, Knínice, 679 34
Katastrální údaje:	Obec: Knínice [581739], Katastrální území: Knínice u Boskovic [667145], Číslo LV: 191, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice
Pozemky:	st. 164/4, st. 164/7

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 za účasti znalce a zástupce vlastníka, který umožnil 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:	Objekt k bydlení, Knínice, č.p. 60, okr. Blansko
Adresa nemovitosti	Knínice 60, Knínice, 679 34
Katastrální údaje:	Obec: Knínice [581739], Katastrální území: Knínice u Boskovic [667145], Číslo LV: 191, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice
Pozemky:	st. 164/4, st. 164/7
Vlastník stavby:	Petr Haupt, Knínice č.p. 136, 67934 Knínice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Petr Haupt, Knínice č.p. 136, 67934 Knínice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Městys Knínice se nachází na Malé Hané v Boskovické brázdě. Spadá pod okres Blansko v Jihomoravském kraji. Přímo sousedí s obcemi Vážany a Šebetov. Knínicemi protéká potok Semíč, který se v obci Svitávka vlévá do řeky Svitavy. V místě: Úřad městyse, pošta, MŠ, ZŠ, obchod, restaurace, kulturní zařízení, sportoviště.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1920
Dílčí rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [] dílčí
[] střecha	[] fasáda [] zateplení
[] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Jedná se o zděný, řadový, rohový objekt k bydlení, odhadem z počátku 20.stol. Objekt k bydlení je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, obecní vodovod, vlastní kanalizaci, plyn (CUZK.cz). Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci. Objekt k bydlení má svíslé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva, základy pravděpodobně z kamene bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, stropy jsou dřevěné trámové, v části cihlové klenbové, půda přístupná po schodišti z umělého kamene, střecha je dřevěná vázaná sedlového tvaru, střešní krytina je tvořena pálenými taškami, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, část chybí, podlahy jsou betonové a dřevěné, s povrchovou úpravou z dlažby, v části objektu podlaha odstraněna. Okna dřevěná špaletová. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné, do ocelových a dřevěných zárubní, vrata dřevěná. Vnitřní omítky jsou hladké, vápenné, venkovní fasáda s břizolitovou úpravou. Objekt k bydlení má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody, kanalizace vlastní, vytápění je lokální na TP, zdrojem TUV je elektrický zásobníkový ohřívač. Dispozice objektu : Hlavní vstup z ulice, centrální chodba, doleva pokoj, vpravo místnost, dále vpravo býv. kuchyň, dále vlevo kuchyň, doleva z kuchyně pokoj, doprava z kuchyně koupelna, za koupelnou místnost a komora. Na půdě 2 neobyvatelné místnosti a skladový prostor. Vzadu vpravo vstup na dvůr a do dalších prostor. Objekt částečně podsklepen, sklepní prostor nebyl zpřístupněn. Venkovní úpravy v rozsahu – část zpevněné plochy, přípojky inž. sítí. Na pozemku další, zděné stavby - stodola, sklad, dílna, garáž z větší části odstraněna. Venkovní úpravy a další stavby zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Objekt k bydlení je určen k celkové rekonstrukci .

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
Cca 5+1	Cca 150	600	Cca 946	Cca 220

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: Lokální topidlo na tuhá paliva.						
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná				
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input 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 checked="" 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	Objekt k bydlení se nachází v centrální části městyse. Okolí tvoří obdobná zástavba objektů k bydlení. V docházkové vzdálenosti místní obč. vybavenost.				
Počet obyvatel	916				
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
135/5	Městys Knínice, č. p. 107, 67934 Knínice	ostatní komunikace
2758/1	Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veverí, 60200 Brno	silnice

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ano

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Nezjištěno

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 užívá třetí osoba na základě ústní dohody a bez finančního plnění.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Nedaleko objektu protéká říčka Semíč.

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)

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

Objekt k bydlení k celkové rekonstrukci.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	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 191			
Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Blansko
Obec:	Knínice	Katastrální území:	Knínice u Boskovic [667145]
Ulice:	Knínice	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	Petr Haupt - Knínice č.p. 136 , 67934 Knínice		
Stavba			je součástí
Objekt k bydlení č.p.: 60	zastavěná plocha a nádvoří		st. 164/4
Pozemky			
st.164/4	zastavěná plocha a nádvoří	580 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
st.164/7	zastavěná plocha a nádvoří	20 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.NP	220,00	150,00
Celkem	Cca 220	Cca 150

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	150,00 m ²	1,00	150,00 m ²
	1.NP - celkem	150,00 m²		150,00 m²
	Celkem	150 m²		150 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	220,00	2,80	616,00
půda/zastřešení	220,00	1,50	330,00
Obestavěný prostor celkem			946,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozink. plech, event. s nátěrem, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, břizolit, část. poškozena
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	kuchyň
Schody	kamenné/betonové
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, špaletová
Podlahy obytných místností	dřevěné, koberec, dlažba
Podlahy ostatních místností	dřevěné, poškozené nebo chybějící
Vytápění	lokální na TP
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	HUP
Kanalizace	vlastní žumpa/septik (CUZK.cz)

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

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	220
Obestavěný prostor	[m] ³	946,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 784 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 513 600

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná stavba/sklad	st.164/4	300,00	2 000	600 000	50,00	300 000
Popis:	Zděná stavba/sklad na p.č.st. 164/4 využívána jako skladový prostor a pro chov drobného hospodářského zvířectva.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						300 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků


Jedná se o pozemky p.č.st. 164/4, st. 164/7 v obci Knínice, k.ú. Knínice u Boskovic. Pozemky se nacházejí v centru obce, jsou rovinaté, oplocené (větší část hranice tvoří budovy) a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st.164/4 je zčásti zastavěn č.p. 60 a dalšími zem. stavbami. Pozemek st.164/7 byl zastavěn garáží, k datu ocenění z větší části garáž odstraněna.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace vlastní i veřejná, HUP (CUZK.cz/RISY.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalce byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 900,-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.164/4	580	900	1/1	522 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.164/7	20	900	1/1	18 000
Celková výměra pozemků:		600,00		Hodnota pozemků celkem:	540 000

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 Prodej rohového rodinného domu 2+1 v obci Borotín. Celková plocha 258 m ² . Součástí domu je průjezd, dvůr, zastřešená veranda a garáž. Ve dvoře je kůlna a další dvě místnosti k vybudování dalšího bydlení. Do domu se vchází přes průjezd a zastřešenou verandu, odkud je vstup do dvou pokojů a kuchyně. Z kuchyně je dále vstup do komory a koupelny. K domu majitel nabízí zahradu s ovocnými stromy o velikosti 5261 m ² k dlouhodobému užívání. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Z průjezdu se vchází na dvůr a na terasu, která je spojená menší zahradou. Rodinný dům je hned obývatelný, vhodný k rekonstrukci. V obci je veškerá občanská vybavenost. Je zde pečovatelská služba, botanická zahrada, sportovní vyžití jako jsou běžecké dráhy, hřiště a posilovna. Dále myslivecké a hasičské sdružení. Dostupnost do Boskovic cca 15 km. Vlakové spojení 2 km mezi obcí Borotín a obcí Cetkovice.	130,00	258,00	2+1	1 650 000	12 692	1,00	12 692
							
Hodnocení: Menší pozemek, možnost užívání dalšího pozemku. 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 Samostatně stojící RD (zemědělská usedlost) s dvěma bytovými jednotkami, celkovou dispozicí 4+1 v obci Kořenec. Nemovitost s kamennou stodolou, která může sloužit jako garáž se nachází na pozemku s celkovou výměrou 1832 m ² . Dům je připojen na tyto inženýrské sítě: elektrina, zemní plyn. Odpad řešen septikem, voda z vlastní studny. Vytápění domu kamny na tuhá paliva, dříve wawky. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Obě bytové jednotky jsou propojeny společným prostorem, který dříve sloužil k průjezdu do dvora. Dům je v původním stavu a je určen k rekonstrukci. V roce 2008 došlo v domě k následujícím úpravám: nová střešní krytina, laťování a rozvod elektřiny v mědi. Dispozičně je rozdělen následujícím způsobem: za vstupními dveřmi se nachází prostorná předsíň, ze které je vstup do prvního pokoje, kuchyně, klenutý sklep, dále do chodby, ze které je vstup do koupelny s vanou, umyvadlem, WC a dále vstup do prostorné, kamenné stodoly. Druhá část je přístupná samostatným vchodem nebo přes společný prostor, který dříve sloužil k průjezdu do dvora. Zde najdeme chodbu, koupelnu se sprchovým koutem, WC, další chodbu a samostatný obytný pokoj. PENB: G Dispozice: Vstupní chodba (8 m ²) - podlaha dlažba Chodba (8 m ²) - podlaha dlažba Pokoj č. 1 (25 m ²) - podlaha dlažba, kamna na tuhá paliva Kuchyň (14 m ²) Pokoj č. 2 (8 m ²) Komora (3 m ²) Hala (18 m ²) - dříve sloužila jako průjezd na dvůr Chodba (12 m ²) - podlaha dlažba Koupelna (11 m ²) - podlaha dlažba, bojler na ohřev teplé vody, vana, WC Komora (12 m ²) Pokoj č. 3 (18 m ²) Pokoj č. 4 (20 m ²) - podlaha dřevěná Chodba (10 m ²) Koupelna (10 m ²) - podlaha dlažba, sprchový kout, umyvadlo, WC, bojler na ohřev vody Sklep Kamenná stodola (60 m ²) - možnost parkování Půda Výhodou této usedlosti je lokalita Kořenec, kde se nachází golfové hřiště a v zimě dobré podmínky pro běžecké lyžování. Zároveň jsou odtud dobře dostupné Boskovice, kde je veškerá občanská vybavenost. Obec Kořenec nabízí možnosti kulturního, sportovního či turistického vyžití. Je zde základní občanská vybavenost, sportovní areál či mateřská školka.	237,00	1 832,00	4+1	2 049 000	8 645	0,95	8 212



Hodnocení:Samostatně stojící, větší výměra pozemků. Zdroj ceny: INEM.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
------------	------------------	------------	-----------	-----------------	-----------------------	--------------------	---------------

Prodej rodinného domu	135,00	789,00		2 900 000	21 481	0,90	19 332
-----------------------	--------	--------	--	-----------	--------	------	--------

Okres Brno-venkov, Světlá. Prodej řadového rodinného domu, se zahradou vhodného jak k bydlení tak k rekreaci v klidné lokalitě o celkové výměře 789 m2. Nemovitost z konce 19. století je v dobrém technickém stavu a prošla postupnou rekonstrukcí, která uchovala krásnou atmosféru místa. Dispozice nemovitosti: 1.NP: předstíň s chodbou 14 m2, obývací pokoj s krbem 25 m2, kuchyň 13 m2, ložnice 11 m2, koupelna se sprchovým koutem a WC 6 m2, veranda 11 m2. Součástí domu je i garáž 19 m2 a menší kamenný klenutý sklípek pod domem 10 m2. Na zadní část domu navazuje skladový prostor se suchým WC a zastřešený prostor pro uložení dřeva cca 20 m2. Tato část se nabízí pro rozšíření obytné části domu nebo samostatného odděleného bydlení. Za dvorkem je krásná kamenná stodola s průchodem na zahradu. Na zahradu je též příjezd ze zadní části. Elektroinstalace v mědi, podlahy dřevo a dlažba, okna kastlová, na verandě a v koupelně plastová. Vytápění řešeno elektrokotlem Porotherm 12 KW a křbovými kamny. Ohřev vody řešen elektrickým bojlerem 160 L. Objekt je připojen na kanalizaci, voda obecní, plynová přípojka připravena před domem.



Hodnocení:Lepší tech. stav. Zdroj ceny: INEM.cz

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	8 212 Kč/m ²	Minimální cena:	1 231 800 Kč
Průměrná jednotková cena	13 412 Kč/m ²	Průměrná cena	2 011 800 Kč
Maximální jednotková cena	19 332 Kč/m ²	Maximální cena	2 899 800 Kč
Stanovená jednotková cena	13 412 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 011 800 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 60, vč. pozemků st. 164/4, st. 164/7 vše zapsáno na LV č. 191 pro k.ú. Knínice u Boskovic, obec Knínice byla odhadnuta ve výši 2.000.000,-Kč (slovy : dvamilionykorunčeských). 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

- + zemědělské přístavby
- + dobrá občanská vybavenost v místě

Slabé stránky nemovitosti

- objekt k bydlení k celkové rekonstrukci
- menší výměra pozemku

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 353 600 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	2 011 800 Kč
Obvyklá cena	2 000 000 Kč

Slovy : dvamiliony Kč

5. PŘÍLOHY

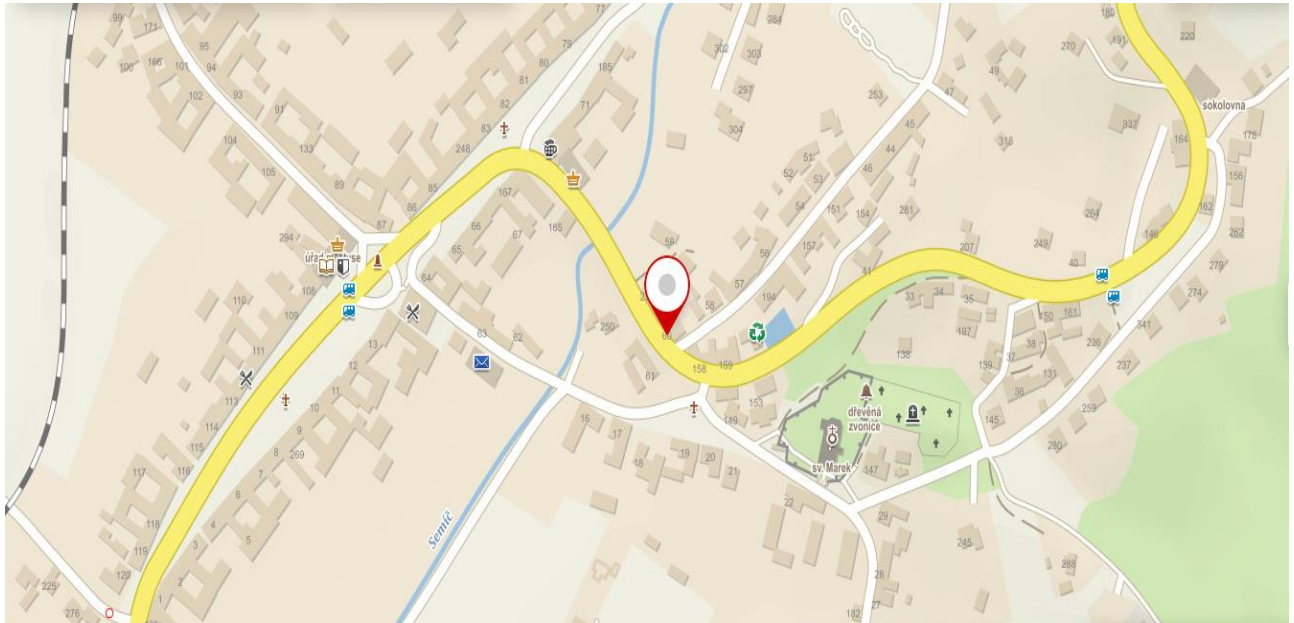
Seznam podkladů a příloh

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

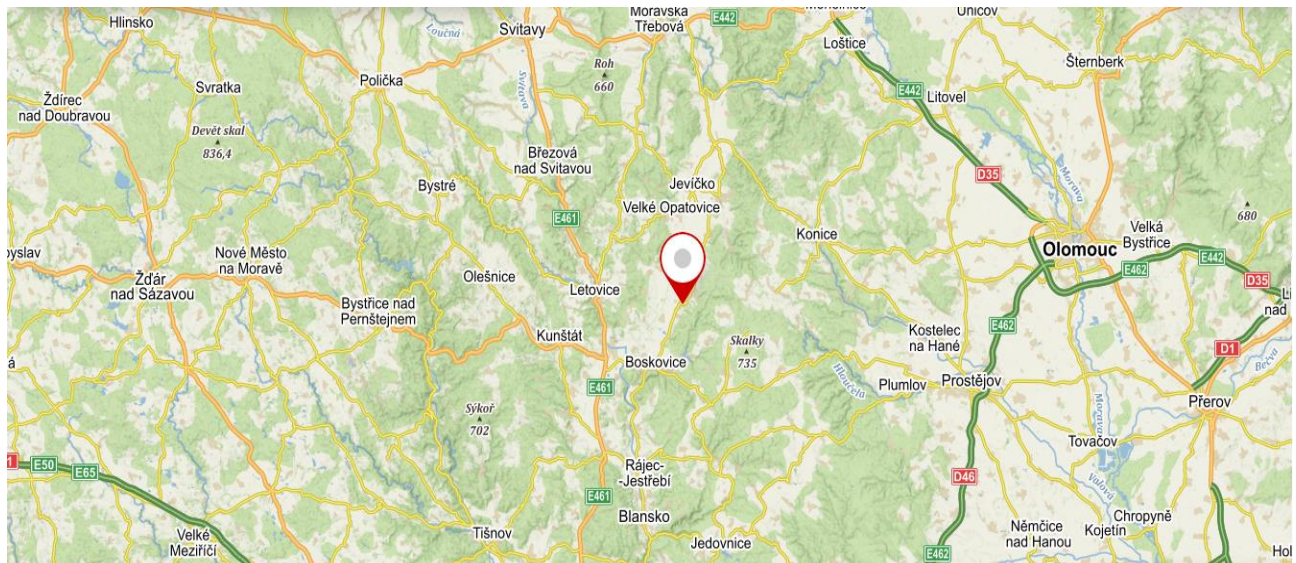
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI

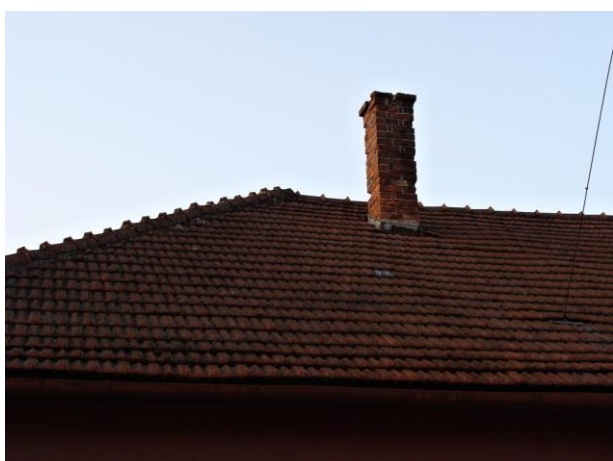


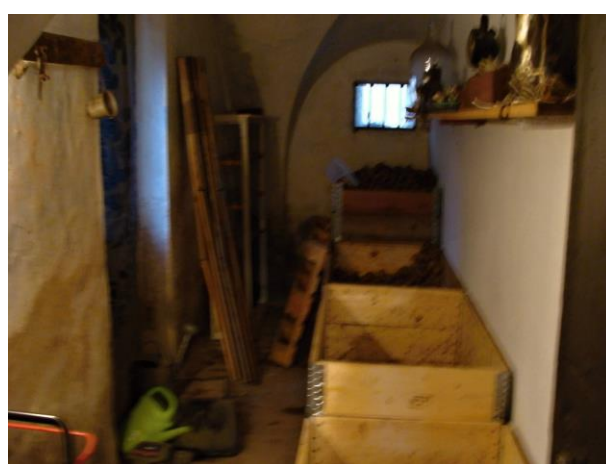
MAPA OBCE

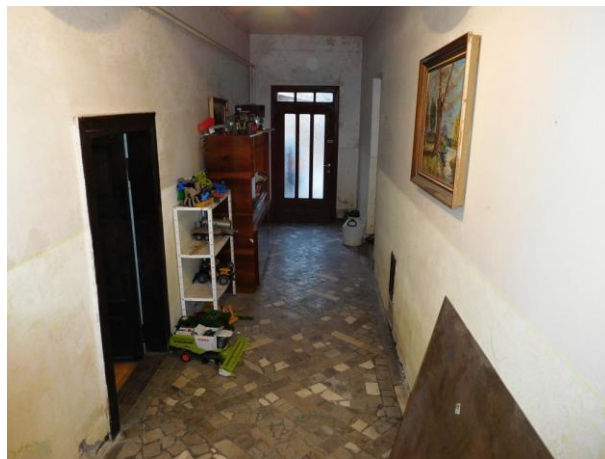


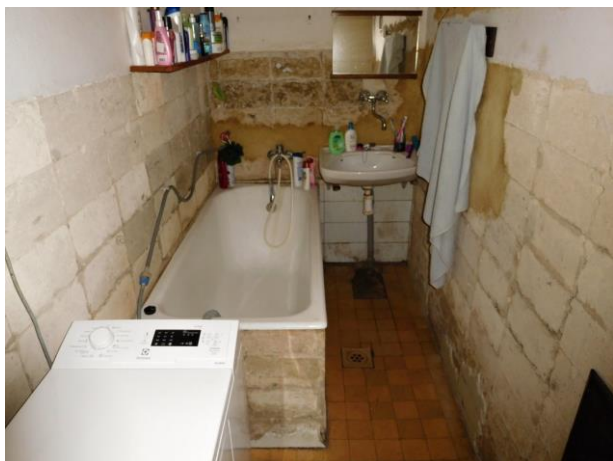
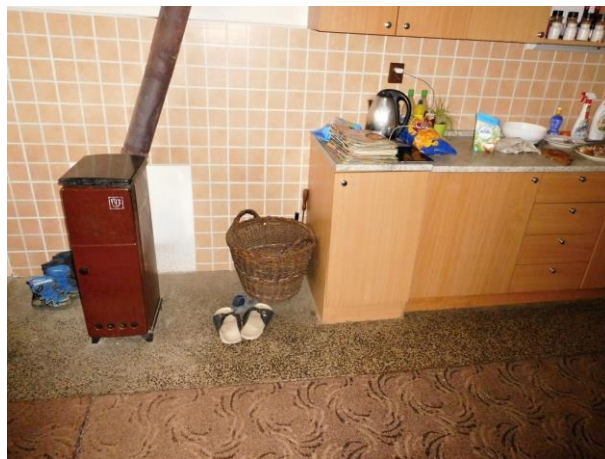
Zdroj:mapy.cz

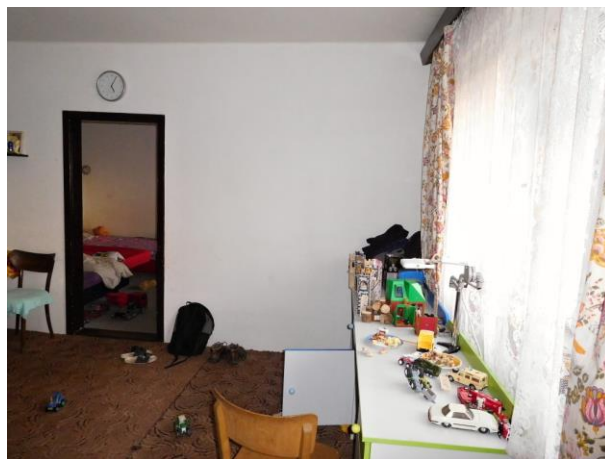
FOTODOKUMENTACE











V Pardubicích dne: 15.3.2021

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. 1019-44/2021 znaleckého deníku.