

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1048-73/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Objekt k bydlení č.p. 454, vč. pozemků p.č.st. 1134, p.č. 4783/1, p.č. 10438, vše zapsáno na LV č. 671, k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, obec Hrušovany nad Jevišovkou.

Znalec:	ZUOM, a.s.
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice

Zadavatel:	EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419
Adresa:	Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA

5 700 000 Kč

Počet stran: 31 včetně příloh

Číslo vyhotovení: 1/2

Podle stavu ke dni: 5.5.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 10.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny: pozemku parc. č. st. 1134** o výměře 127 m² zastavěná plocha a nádvoří, *Součástí je stavba: Hrušovany nad Jevišovkou, č.p. 454, bydlení, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1134, pozemek parc. č. 4783/1* o výměře 583 m² orná půda, **pozemek parc. č. 10438** o výměře 159 m² orná půda, vše zapsané na LV č. 671, pro k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, obec Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů ke konání veřejné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a vlastníka a z informací získaných při místním šetření. Prohlídka (místní šetření) se zaměřením byla provedena dne 05.05.2021 za účasti znalce a vlastníka.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

informace a fotodokumentace pořízené při místním šetření

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Hrušovany nad Jevišovkou, k.ú.
Hrušovany nad Jevišovkou

Adresa nemovité věci: Na Vršku 454, 671 67 Hrušovany nad Jevišovkou

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník: Veronika Klimešová, Nová 386, 683 35 Letonice, LV: 671, podíl 1 / 1

Obec: Hrušovany nad Jevišovkou [594156]

Katastrální území: Hrušovany nad Jevišovkou [648809]

Číslo LV: 671

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhlo 5.5.2021. Vlastník byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů objektu k bydlení vlastník umožnil a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí, konstrukcí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Hrušovany nad Jevišovkou je obec v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji, cca 25 km východně od Znojma, 5 km od hranic s Rakouskem, na řece Jevišovce nedaleko jejího ústí do Dyje. Je to jedno z regionálních středisek Dyjsko-svrateckého úvalu a sídlí zde pověřený obecní úřad pro jihovýchodní část Znojemska. Obec má dobrou občanskou vybavenost: MÚ, pošta, MŠ, ZŠ, ZUŠ, ord. prakt. lék. pro dospělé, pro děti a dorost, stomatologa, specialisty, obchody, restaurace, sportoviště.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

4760/3

Město Hrušovany nad Jevišovkou, náměstí Míru 22, 67167 Hrušovany nad Jevišovkou

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděný, podsklepený, samostatně stojící objekt k bydlení, dvoupodlažní, se šikmou valbovou střechou. Dispozice objektu: vlevo vstup z ulice, zádveří, chodba, vlevo dřevěné schodiště do 2.NP, doprava obývací pokoj s krbem a vstupem na zastřešenou terasu, doleva z pokoje kuchyň. Vpravo od vstupu do obývacího pokoje je ložnice, rovněž koupelna s vanou, WC a sprch. koutem. Ve 2.NP (podkroví) je podesta, vlevo pokoj, vpravo koupelna s WC, umyvadlem a sprch. koutem. Dále potom 2 x pokoj. V 1. PP chodba, sklepní prostory, garáž, kotelna, příprava na sklípek. Objekt k bydlení je vystavěn na základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti, střecha valbová s krytinou taška Bramac, okna střešní dřevěná, ostatní plastová, dveře dřevěné do dřev. obložek, vstupní plastové, stropní konstrukce s podhledy s SDK, fasádní omítky zateplené s povrchovou úpravou, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelnách a v kuchyni, podlahy pokryty dlažbou resp. plov. laminátovou. Rozvod SV i TUV proveden, příprava TUV v ele. kotli event. tep. čerpadlem. Vytápění ele. kotlem a tepelným čerpadlem vzduch - voda, k dispozici krb na tuhá paliva v 1.NP. Objekt je napojen, nebo lze napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, kanalizaci. Venkovní úpravy a příslušenství v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, porosty na pozemcích, přípojky inž. sítí, zídky, venkovní schody, bazén, dvojgaráž. Venkovní úpravy, příslušenství a stavby zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Objekt k bydlení k datu ocenění již neužíván, se zanedbanou úpravou, k částečné rekonstrukci zejména TZB. Vlastníkem objekt zajištěn a průběžně kontrolován.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Část přístavby objektu k bydlení resp. dvojgaráž nezakreslena v KM.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Nemovitá věc v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)

Komentář: Část pozemku a stavby ve svahu, který ujíždí. Vlastníkem částečně zpevněno piloty, nutná další kontrola a event. úpravy.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Klimešová Veronika

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt k bydlení již delší dobu (několik let) prázdný, vyklizený, nevyužívaný.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt k bydlení č.p. 454
2. Pozemky ve funkčním celku

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Objekt k bydlení č.p. 454
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Dvojgaráž
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Objekt k bydlení č.p. 454 vč. pozemků

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován, případně aktuálně probíhá, nebo jsou nabízeny na realitním trhu. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Objekt k bydlení
Adresa předmětu ocenění: Na Vršku 454
671 67 Hrušovany nad Jevišovkou
LV: 671
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Hrušovany nad Jevišovkou
Katastrální území: Hrušovany nad Jevišovkou
Počet obyvatel: 3 339
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,356,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 651,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = 1,050}$$

i = 2

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = **I_T** * **I_P** = **1,071**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = **I_T** * **I_P** = **1,050**

1. Objekt k bydlení č.p. 454

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
PP	120,00	2,40 m
1.NP	120,00	2,80 m
2.NP	100,00	1,80 m
Cca 340,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	PP	2,4*120 =	288,00
NP	1.NP	2,8*120 =	336,00
Z	2.NP	1,8*100 =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:			Cca 804,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00

6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	C	0,50	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00

Součet upravených objemových podílů

99,00

Koeficient vybavení K₄:

0,9900

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 900,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,1000

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9900

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3540

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **4 870,66**

Plná cena: 804,00 m³ * 4 870,66 Kč/m³

= **3 916 010,64 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 100 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 25,0 % / 100)

* 0,750

Nákladová cena stavby CS_N

= **2 937 007,98 Kč**

Koeficient pp

* 1,050

Cena stavby CS

= **3 083 858,38 Kč**

Objekt k bydlení č.p. 454 - zjištěná cena

= **3 083 858,38 Kč**

2. Pozemky ve funkčním celku

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	651,-	1,050		683,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1134	127	683,55	86 810,85
Stavební pozemek - celkem			127		86 810,85

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	4783/1	00840	583	8,42	40,00	11,79	6 873,57
orná půda	10438	00840	159	8,42	40,00	11,79	1 874,61

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 742 m² **8 748,18**

Pozemky ve funkčním celku - zjištěná cena celkem = 95 559,03 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 454

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
PP	120,00	2,40 m
1.NP	120,00	2,80 m
2.NP	100,00	1,80 m
Cca 340,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	PP	2,4*120 =	288,00
NP	1.NP	2,8*120 =	336,00
Z	2.NP	1,8*100 =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:			Cca 804,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40

10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	C	0,50	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00

Součet upravených objemových podílů 99,00
 Koeficient vybavení K₄: **0,9900**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9900
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 870,66
Plná cena: 804,00 m ³ * 4 870,66 Kč/m ³	=	3 916 010,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 100 = 25,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 25,0 % / 100)

* 0,750

Objekt k bydlení č.p. 454 - zjištěná cena = 2 937 007,98 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Dvojgaráž

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha orientačně

Název	Užitná plocha
1.NP	50,00 m ²
Cca 50,00 m²	

Zastavěné plochy a výšky podlaží přibližně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	50,00	2,60 m
Cca 50,00 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	2,6*50 = 130,00
Obestavěný prostor - celkem: Cca 130,00 m³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	50
Užitná plocha (UP)	[m ²]	50
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	130,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	390 000
Stáří	roků	25
Další životnost	roků	75
Opotřebení	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	292 500

3. Porovnávací hodnota

3.1. Objekt k bydlení č.p. 454 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	340,00 m ²
Obestavěný prostor:	804,00 m ³
Zastavěná plocha:	120,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu
Lokalita:	Novosedly
Popis:	Samostatně stojící nízkoenergetická novostavba (dřevostavbu) RD o dispozici 4+kk v Novosedlích, okr. Břeclav. Rok kolaudace: 2017. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený rodinný dům se sedlovou střechou. Dům je situovaný v klidné lokalitě zastavěné novými rodinnými domy. Celková výměra pozemků činí 826 m ² , zastavěná plocha RD 90 m ² a užitná plocha 74 m ² . Dispozice: v přízemí je situováno zádveří, technická místnost, koupelna s vanou, umyvadlem a WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem a 3 pokoje. Vytápění domu je elektrické podlahové, ohřev vody – el. bojler. Dům je vybaven klimatizací (vytápění + chlazení). Podlahy: plovoucí, ker. dlažba. Součástí prodeje je kuchyňská linka (zahrnuta v ceně) s vestavěnými spotřebiči: myčka, mrazák, lednice, indukční varná deska, digestoř. Výhodou jsou nízké měsíční náklady na bydlení, které činí cca 2500 Kč. V dané lokalitě existuje technická a dopravní infrastruktura (elektrina, vodovod a kanalizace), ke které je připojen objekt RD. Parkování zabezpečuje přístřešek vedle RD. V Novosedlích se

nachází MŠ, ZŠ, obchod s potravinami, zdravotní středisko, pošta, obecní úřad.

Pozemek: 826,00 m²

Užitná plocha: 74,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Novostavba, menší užitná plocha.

Cena k 15.12.2020
4 499 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,05

Upravená cena
4 723 950 Kč

Název: Prodej rodinného domu

Lokalita: Hrušovany nad Jevišovkou

Popis: RD v Hrušovanech nad Jevišovkou. Řadový dům o dispozici 5+1 s jídelnou, garáží je po kompletní rekonstrukci a nachází se v klidné části obce. Přízemí domu zaujímá - vstupní chodba, koupelna, toaleta, kuchyň propojená s jídelnou a následně i s obývacím pokojem, kde je vkusně umístěné dřevěné schodiště do patra. V patře se rozprostírají 4 pokoje, z nichž jeden pokoj nabízí bonus v podobě balkonu do ulice a druhý terasu situovanou do zahrady. Velkou výhodou je v patře prostorná koupelna s toaletou a na chodbě zabudovaná klimatizace. Celý dům je podsklepený, tudíž nabízí dostatek využitelného prostoru k uskladnění potřebných věcí, případně pro kutily k vybudování jejich království. Vytápění domu je zajištěno kotlem na TP i plynovým kotlem, vše umístěné ve sklepě. Dům procházel v posledních 15 letech postupnou rekonstrukcí. Nyní nový majitel může už jen přijít, vymalovat a bydlet. Přízemí domu ještě disponuje garáží a také vstupem na nově vybudovanou zastřešenou terasu situovanou do zahrady, z níž je krásný výhled a vstup na zahradu, která je okrasná v kombinaci s ovocnými stromy. Na pozemku je k dispozici také technická budova o dvou místnostech.

Pozemek: 447,00 m²

Užitná plocha: 300,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Dobrý stav, řadová zástavba.

Cena k 25.11.2020
4 600 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,05

Upravená cena
4 830 000 Kč

Název: Prodej rodinného domu

Popis: Rodinný dům 5+kk se zahrádkou a garaží, o celkové výměře 345 m², v obci Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo. Ideální nemovitost pro náročného zájemce, který nechce již nic dalšího na domě řešit a zařizovat a chce se jen nastěhovat. Praktický a moderně zařízený dvoupodlažní dům s užitnou plochou 213 m² nabízí skvělou možnost bydlení pro větší rodinu. Dominantou celého přízemí je velkoryse řešený prosluněný obývací pokoj s luxusní kuchyní vybavenou vestavěnými spotřebiči zn. Siemens, moderním elektrickým krbem pro dlouhé zimní večery a to vše obložené přírodním kamenem. Kouzlo této místnosti podtrhuje vstup na terasu s okrasnou zahrádkou a sezením, na které díky jihovýchodní orientaci svítí slunce celý den. Udržovanou malou zahrádku zdobí okrasné jezírko. Pro kutily je k dispozici zděná dílna a zahradní domek. K veškerému pohodlí v přízemí, přispívá velká koupelna s rohovou vanou, sprchovým koutem, umyvadlem a samostatnou toaletou. Neopomenutelnou praktickou šatnou, technickou místností, kde je plynový kotel zajišťující ohřev vody i teplo a pračka. Dále jsou v přízemí dva pokoje s okny do ulice. Krásné obložení stěn přírodním kamenem nás provází i v patře domu, kde najdeme neprůchozí ložnici s vlastní koupelnou, šatnou a vstupem na terasu. Prostorný dětský pokoj s přílehlou šatnou. Hostinský pokoj a samostatnou toaletu. Obrovskou výhodou je vlastní garáž pro jedno auto s dálkovým ovládním automatického zavírání dveřmi zn. Hermann, a další auto potom může parkovat na zastřešeném parkovacím místě uvnitř domu. Skvěle jsou i řešeny úložné prostory nad garáží, kde lze uložit sezónní věci. Okna jsou plastová ve vzoru dub, střešní okna zn. Velux se zatemňovacími roletami. Na podlaze je položena vinylová pokládky, v patře plovoucí podlaha a keramická dlažba v koupelnách. Dům se prodává částečně vybaven novou kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči, zabudovaným krbem a úložnými prostory na míru v koupelnách a šatnách.

Pozemek: 345,00 m²**Užitná plocha:** 213,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Výrazně lepší tech. stav, menší pozemek.**Cena k 4.5.2021**

7 500 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,00

Upravená cena

7 500 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 723 950 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 684 650 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	7 500 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnáníPrůměrná jednotková cena **5 684 650 Kč/ks****Výsledná porovnávací hodnota 5 684 650 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt k bydlení č.p. 454	3 083 858,40 Kč
2. Pozemky ve funkčním celku	95 559,- Kč

Výsledná cena - celkem: **3 179 417,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 179 420,- Kč**

slovy: Třimilionyjednostosedmdesátdevěttisícčtyřistadvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 179 420 Kč

slovy: Třimilionyjednostosedmdesátdevěttisícčtyřistadvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Objekt k bydlení č.p. 454	2 937 008,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Dvougaráž	292 500,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Objekt k bydlení č.p. 454 vč. pozemků	5 684 650,- Kč

Porovnávací hodnota **5 684 650 Kč**

Věcná hodnota **3 229 508 Kč**

Silné stránky

- + dostatečná užitná plocha
- + dobrá občanská vybavenost v místě
- + bazén, dvojgaráž
- + klidná lokalita vyhledávaná k bydlení

Slabé stránky

- nezjištěna funkčnost technického vybavení budovy
- objekt již delší čas nevyužíváný, zanedbaná údržba, nutná částečná rekonstrukce
- část pozemku a stavby v nestabilním svahu
- část stavby (dvojgaráž) nezanesena v KN

Obvyklá cena

5 700 000 Kč

slovy: Pětmilionůsedmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovitostí: objektu k bydlení č.p. 454, vč. pozemků p.č.st. 1134, p.č. 4783/1, p.č. 10438, vše zapsáno na LV č. 671, k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, obec Hrušovany nad Jevišovkou. byla určena ve výši 5.700.000,- Kč (slovy : pětmilionůsedmsettisíckorunčeských).

Určená obvyklá cena je v úrovni zjištěné hodnoty porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny**: pozemku parc. č. st. 1134 o výměře 127 m² zastavěná plocha a nádvoří, *Součástí je stavba: Hrušovany nad Jevišovkou, č.p. 454, bydlení, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1134, pozemek parc. č. 4783/1* o výměře 583 m² orná půda, **pozemek parc. č. 10438** o výměře 159 m² orná půda, vše zapsané na LV č. 671, pro k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, obec Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

5 700 000 Kč

slovy: Pětmilionůsedmsettisíc Kč

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny** objektu k bydlení č.p. 454, vč. pozemků p.č.st. 1134, p.č. 4783/1, p.č. 10438, vše zapsáno na LV č. 671, k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, obec Hrušovany nad Jevišovkou. byla určena ve výši 5.700.000,- Kč (slovy : pětmilionůsedmsettisíckorunčeských).

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	8

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

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 číslem 1048-73/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 10.5.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	8

Kopie katastrální mapy ze dne 10.5.2021



Mapa oblasti

















