

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1184-20/2022

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 3345/5 zapsaná na listu vlastnictví č. 13252, vymezená v budově Hodonín, č.p. 3345, zapsané na LV č. 12965, stojící na st. parcele č. 5178, zapsané na LV č. 12965. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 930/7403 na společných částech bytového domu č.p. 3345, zapsaného na LV č. 12965 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 930/7403 na st. parcele č. 5178 o výměře 224 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 12965. To vše v k.ú. Hodonín, obec Hodonín, okres Hodonín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovova 1621/19  
370 01 České Budějovice

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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>3 300 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 25 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 20.12.2021

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 7.2.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: bytové jednotky č. 3345/5** zapsané na listu vlastnictví č. 13252, vymezené v budově Hodonín, č.p. 3345, zapsané na LV č. 12965, stojící na st. parcele č. 5178, zapsané na LV č. 12965. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 930/7403** na společných částech bytového domu č.p. 3345, zapsaného na LV č. 12965 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 930/7403** na st. parcele č. 5178 o výměře 224 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 12965. To vše v k.ú. Hodonín, obec Hodonín, okres Hodonín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé nemovitostí jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

## 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.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.12.2021.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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 z informací získaných při místním šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

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

<https://nahlizeniidokn.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/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

CAP: povodňová mapa

### 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.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena 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. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m<sup>2</sup> plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

## 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 Hodonín, obec Hodonín, k.ú. Hodonín  
Adresa nemovité věci: Měšťanská 3345, 695 01 Hodonín

#### Vlastnické a evidenční údaje

Bronislav Gála, Měšťanská 3345/32, 695 01 Hodonín, LV: 13252, podíl 1 / 1

Obec: Hodonín [586021]

Katastrální území: Hodonín [640417]

Číslo jednotky 3345/5

Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů

Způsob využití: byt

Budova: č. p. 3345

Číslo LV: 13252

Podíl na společných částech: 930/7403

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín

#### Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 20.12.2021. Vlastník, který má předmět ocenění v držení nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídka interiérů BJ nebyla umožněna. Prohlídka byla provedena dle možností z veřejné komunikace a z prostor chodby BD. 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 apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

## Místopis

Hodonín je město v Jihomoravském kraji, okrese Hodonín. Hodonín leží na řece Moravě 50 km jihovýchodně od Brna při hranici Moravy se Slovenskem. Narodil se zde prezident Tomáš Garrigue Masaryk. Město má dostatečnou občanskou vybavenost, úřady, školky, školy, nemocnici, kulturní zařízení, sportoviště, obchodní centra. BJ 3345/5 resp. BD č. p. 3345 se nachází v jihovýchodní části města Hodonín, v ulici Měšťanská. Jedná se o lokalitu se zástavbou jak objektů k bydlení (BD, RD), tak objektů občanské vybavenosti (škola, MŠ, obchody, úřady). Lokalita je dobře dostupná.

## 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: širší centrum - bytové domy zděné

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

3483

Město Hodonín, Masarykovo nám. 53/1, 69501 Hodonín

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt č. 3345/5 je situován ve 3. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 3345 stojícího na parcele p. č. st. 5178, k.ú. Hodonín. K bytu náleží podíl o velikosti 930/7403 na společných částech domu č. p. 3345 a na parcele č. st. 5178, k.ú. Hodonín. Oceňovaný byt o velikosti 3+1 se sestává z chodby, kuchyně, pokoje č.1, pokoje č.2, pokoje č. 3, koupelny, WC, komory, spíže, k dispozici sklep v 1.PP a balkon přístupný z BJ. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou pravděpodobně zděné, vodorovné nosné konstrukce tvoří zřejmě železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá, krytina pravděpodobně svařované lepenkové pásy, klempířské prvky plechové pozinkované, schodiště je betonové (teraco), okna jsou plastová event. dřevěná. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrch BD je nezateplen. V bytovém domě není výtah. Byt má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace, plynu, topení je zajištěno pravděpodobně centrálně. Zdravotně-technické vybavení bytu je ve zděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vestavěné skříně, vana, umyvadlo, záchod, bidet, kuch. linka, sporák, odsavač par, ohřívač vody plynový, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, plynu, kanalizace (dle „Smlouvy o převodu bytu,“). Podlahy bytu jsou pravděpodobně opatřeny dřevěnými vlasy, dlažbou event. pvc. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z počátku 70.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 50 let. Bytový dům je průběžně udržován. Bytová jednotka je pravděpodobně v původním stavu, k rekonstrukci, k datu ocenění využívána příbuzným vlastníka k bydlení.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je 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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Předkupní právo, Věcné břemeno užívání, Zástavní právo smluvní, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Gála Bronislav, Zahájení exekuce - Gála Bronislav.

### Ostatní rizika:

Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí/BJ. Bytovou jednotku pravděpodobně užívá příbuzný vlastníka.

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 3345/5
2. Pozemek p.č.st. 5178

### **Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. Bytová jednotka č. 3345/5
- 2. Porovnávací hodnota**
  - 2.1. Bytová jednotka č. 3345/5

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Adresa předmětu ocenění:	Měšťanská 3345 695 01 Hodonín
LV:	13252
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Hodonín
Obec:	Hodonín
Katastrální území:	Hodonín
Počet obyvatel:	24 512
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>1 181,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 spoluhl. 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:

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

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

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

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

## 1. Bytová jednotka č. 3345/5

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21



Budova: J. domy vícebytové (typové)  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Celková výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím:	93 * 1,00 =	93,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>93,00 m<sup>2</sup></u>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra/zděná	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					93,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9300</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m<sup>2</sup>]: = 8 020,-  
 Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10): \* 0,9390

Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9300
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>18 333,04</b>
<b>Plná cena:</b> 93,00 m <sup>2</sup> * 18 333,04 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 704 972,72 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 50 / 100 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

**Nákladová cena  $C_{JN}$**

Koeficient pp

**Cena CJ**

*	0,500
=	<b>852 486,36 Kč</b>
*	1,071
=	<b>913 012,89 Kč</b>

**Bytová jednotka č. 3345/5 - zjištěná cena**

= **913 012,89 Kč**

## 2. Pozemek p.č.st. 5178

### 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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 181,-	1,050		1 240,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 5178	224	1 240,05	277 771,20
Stavební pozemek - celkem			224		<b>277 771,20</b>
<b>Pozemek p.č.st. 5178 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>277 771,20 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	930 / 7 403
<b>Pozemek p.č.st. 5178 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>34 894,94 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Bytová jednotka č. 3345/5

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

##### Podlahové plochy bytu

##### koeficient dle typu podlahové plochy

Celková výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím:	93 *	1,00 =	93,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			93,00 m <sup>2</sup>

##### Popis a hodnocení standardu

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

##### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30

14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra/zděná	S	3,70	100	1,00	3,70

Součet upravených objemových podílů 93,00  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9300**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9300
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>18 333,04</b>
<b>Plná cena:</b> 93,00 m <sup>2</sup> * 18 333,04 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 704 972,72 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	<b>0,500</b>

### Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 930 / 7 403

**Bytová jednotka č. 3345/5 - zjištěná cena** = **852 486,36 Kč**

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 3345/5

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	93,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovitě věci:

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka</b>
<b>Lokalita:</b>	nám. B. Martinů, Hodonín, okres Hodonín
<b>Popis:</b>	<p>3+1 B. Martinů. Byt se nachází ve zrevitalizovaném cihlovém domě s plastovými okny v klidné části Bažantnice. Druhé patro se bez výtahu dá hravě zvládnout. Byt je určen pro nové majitele, kterým není cizí kreativita. Nenajdete v něm strohou uniformitu standardních panelových bytů s umakartovým jádrem. V obytných místnostech jsou dřevěné parkety, které po přebroušení a nalakování budou mít parametry, kterých nedosahují ani některé moderní podlahy. Skladba těchto parket byla mým prvním technickým výkresem při studiu na SPŠ v Hodoníně. Ve kterém to bylo roce, si nechám až na prohlídku. Po vstupu do bytu vejde do chodby. Po levé straně je vestavěná skříň a dvoje dveře. Bližší dveře slouží ke vstupu do koupelny (4m<sup>2</sup>), ve které je umístěná vana a zánovní ohřívač TUV. Celou koupelnu prosvětluje denní světlo, které proniká oknem umístěným pod stropem. Druhými dveřmi se dostaneme na samostatné WC (1,5 m<sup>2</sup>), které má taky okno. Což bude k nezaplacení hlavně ráno, kdy se zde v rychlém sledu prostřídá celá osádka bytu. A aby těch oken nebylo málo, jedno je taky na chodbě. Takže na ní nemusíte svítit. Pravé dveře z chodby vedou do prostředního pokoje (10m<sup>2</sup>), ze kterého je vstup do dalších dvou pokojů a na balkon. Využit ho můžete jako pracovnu nebo obývací pokoj. Jednoduše podle vašich představ. A když už jsem u té pravé strany, tak pravé dveře z prostředního pokoje vedou do pokoje dalšího (14 m<sup>2</sup>), který je neprůchozí. I z něj je přístup na dvojitý balkon. Balkon je společný pro oba pokoje. Konečně můžeme i doleva, kde je největší z pokojů (18m<sup>2</sup>). Tento pokoj je přístupný, jak z prostředního pokoje, tak z kuchyně. Velmi jednoduchou úpravou z něj může být pokoj neprůchozí. Prohlídku ukončíme v kuchyni (10 m<sup>2</sup>), která poskytuje dost místa pro umístění kuchyňské linky i jídelního stolu. Kuchyň je krásně prosvětlena oknem. Vytápění v současné době zajišťují lokální plynová topidla. Což znamená, že neplatíte nikomu za teplo a teplou vodu. Kolik plynu na topení a ohřev spotřebujete, tolik si zaplatíte. Vzhledem k poloze bytu (uvnitř budovy) a jeho proslunění, v něm panuje tepelná pohoda za velmi přijatelných nákladů. Byt si zaslouží rozsáhlejší rekonstrukci podle představ nového majitele. Měsíční náklady mají zhruba tuto podobu: (fond oprav) 1800,- záloha elktřina cca 1000 Kč, záloha plyn 1500 Kč. Příslušenství bytu tvoří dva sklepy. V těsné blízkosti domu se nachází dětské hřiště, obchod s potravinami, restaurace, škola a zastávka MHD.</p>
<b>Podlaží:</b>	3
<b>Dispozice:</b>	3+1
<b>Typ stavby:</b>	cihlový
<b>Užitná plocha:</b>	70,00 m <sup>2</sup>

**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	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Zateplený BD. BJ před rekonstrukcí.Cena k 12.1.2022  
3 605 700 KčCelkový koeficient Kc  
1,00Upravená cena  
3 605 700 Kč**Název:** Bytová jednotka**Lokalita:** Brandlova, Hodonín, okres Hodonín**Popis:** 3+1 o rozloze 70,8 m<sup>2</sup> v klidné části města Hodonín. Byt je po částečné rekonstrukci, s balkonem a krásnými výhledy na okolní louky, nacházející se v 5. patře panelového domu po revitalizaci. Byt je klimatizovaný, napojený na vodovodní řád a elektrickou energii. Náklady na bydlení jsou nízké a velmi příznivé. Dispozice: prostorná vstupní chodba, kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj s balkonem, koupelna s vanou a samostatné WC. V těsné blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost: škola, školka, nemocnice, pošta, obchody, zastávka MHD.**Podlaží:** 5**Dispozice:** 3+1**Typ stavby:** panelový**Užitná plocha:** 71,00 m<sup>2</sup>**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	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Udržovanější BD, BJ po částečné rekonstrukci.Cena k 11.12.2021  
3 450 000 KčCelkový koeficient Kc  
0,95Upravená cena  
3 277 500 Kč**Název:** Bytová jednotka**Lokalita:** U Červených domků, Hodonín, okres Hodonín**Popis:** Velmi prostorný byt v osobním vlastnictví 3+1, který se nachází v 2.NP/3 cihlového domu. Její celková výměra činí 80 m<sup>2</sup> + dva sklepní prostory 4,8+5,2 m<sup>2</sup>. Obyv pokoj 17,2 m<sup>2</sup>, pokoj 14,7 m<sup>2</sup>, ložnice 14,7 m<sup>2</sup>, kuchyně 10,3 m<sup>2</sup>, Byt má zděné jádro, koupelnu s vanou, WC samostatně v původním udržovaném stavu. V obytných místnostech jsou na podlaze parkety, v kuchyni, na chodbě, koupelně a na toaletě položena dlažba. Vytápění dálkové. Po dohodě možná domluva na přenechání některého vybavení bytu. Bytový dům má sedlovou střechu a prošel zdařilou revitalizací. Byla zhotovena nová fasáda se zateplením, okna vyměněna za plastová, stupačky také již v plastu. V okolí domu se nachází škola, školka a dětská hřiště, příjemnou atmosféru dodají vzrostlé stromy a obdobné bytové domy. Svým

umístěním a dostupnou infrastrukturou je nemovitost vhodná především pro rodiny s dětmi.

**Podlaží:** 2  
**Dispozice:** 3+1  
**Typ stavby:** cihlový  
**Užitná plocha:** 80,00 m<sup>2</sup>

**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	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>:** BD po revitalizaci.

**Cena k 11.12.2021**  
3 199 900 Kč

**Celkový koeficient K<sub>C</sub>**  
0,95

**Upravená cena**  
3 039 905 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 039 905 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 307 702 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 605 700 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena	3 307 702 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 307 702 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 3345/5	913 012,90 Kč
2. Pozemek p.č.st. 5178	34 894,90 Kč

**Výsledná cena - celkem:** 947 907,80 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** 947 910,- Kč

slovy: Devětsetčtyřicetsedmtisícdevětsetdeset Kč

### **Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**947 910 Kč**

slovy: Devětsetčtyřicetsedmtisícdevětsetdeset Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 3345/5 852 486,40 Kč

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 3345/5 3 307 702,- Kč

Porovnávací hodnota	3 307 702 Kč
Věcná hodnota	852 486 Kč

### Silné stránky

- + dobrá občanská vybavenost
- + plocha bytové jednotky

### Slabé stránky

- nezateplený BD
- není výtah
- BJ pravděpodobně k rekonstrukci

### Obvyklá cena

**3 300 000 Kč**

slovy: Třimilionytřístatisíc Kč

## 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. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. 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 a odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**3 300 000 Kč**

slovy: Třimilionytřistatisíc Kč

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: bytové jednotky č. 3345/5** zapsané na listu vlastnictví č. 13252, vymezené v budově Hodonín, č.p. 3345, zapsané na LV č. 12965, stojící na st. parcele č. 5178, zapsané na LV č. 12965. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 930/7403** na společných částech bytového domu č.p. 3345, zapsaného na LV č. 12965 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 930/7403** na st. parcele č. 5178 o výměře 224 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 12965. To vše v k.ú. Hodonín, obec Hodonín, okres Hodonín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyla umožněna prohlídka interiéru.

#### Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

#### Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

**ZUOM a.s.**

**Jírovceva 1621/19**

**370 01 České Budějovice - České Budějovice 3**

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirovský

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti 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 1184-20/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 7.2.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

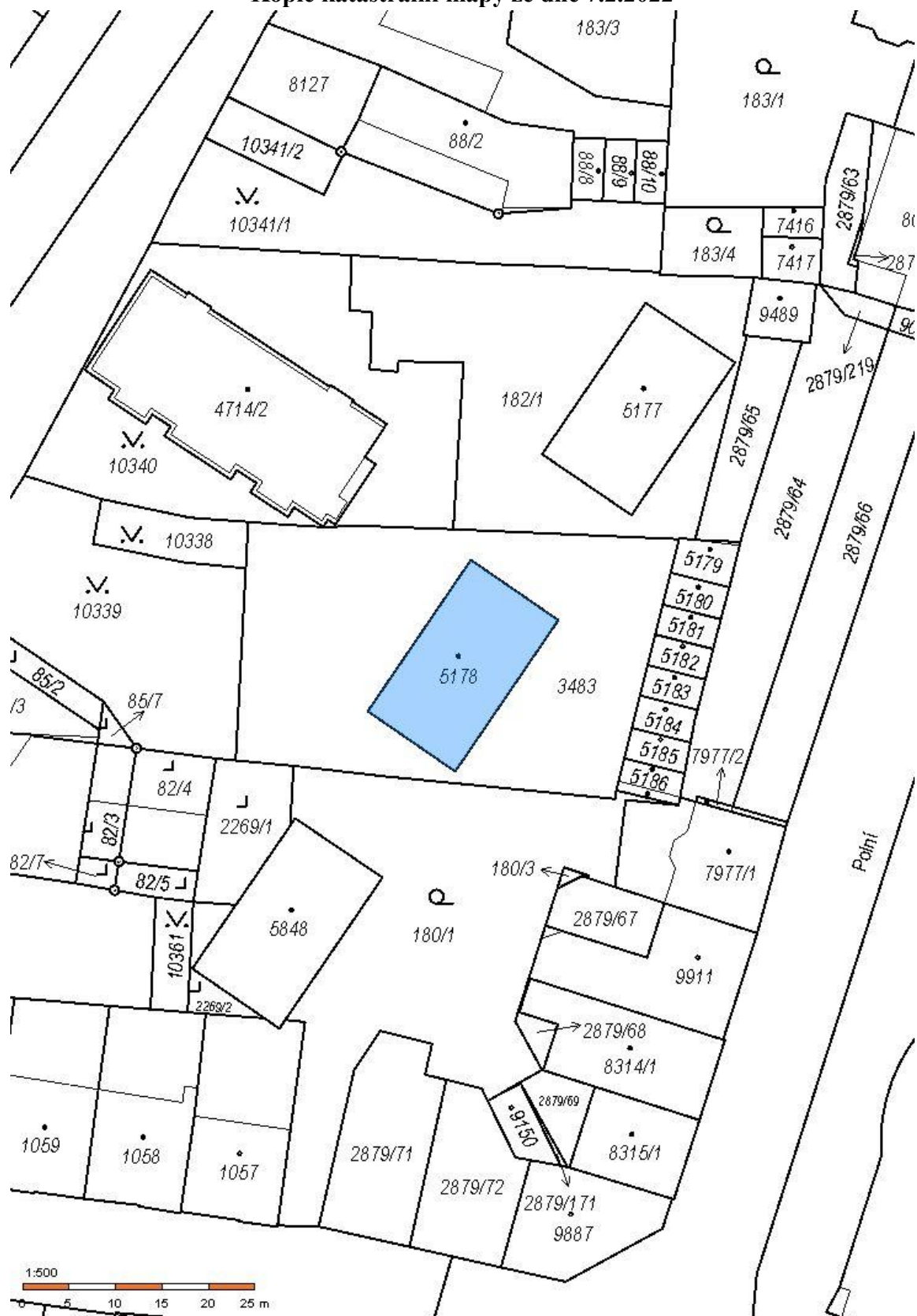
-----  
**ZUOM, a.s.**  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	4

Kopie katastrální mapy ze dne 7.2.2022



Pozemek p.č. 5178 v k.ú. č. 640417

## Mapa oblasti

