

Znalecký posudek o obvyklé ceně ***Číslo 739-28/2020 aktualizace č.1***



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Hodonín, č.p. 2547
Adresa nemovitosti	Legionářů 2547/8, Hodonín, 695 01
Katastrální údaje:	Obec: Hodonín [586021], Katastrální území: Hodonín [640417], Číslo LV: 16040, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín
Pozemky:	st. 2444; součástí pozemku je stavba, 431/2
Vlastník stavby:	SJM Vladimír Petěrka, Legionářů 2547/8, 69501 Hodonín, Ludmila Petěrková, Legionářů 2547/8, 69501 Hodonín, spoluvlastnický podíl: 2 / 3 Lenka Trnková, Masarykovo nám. 53/1, 69501 Hodonín, spoluvlastnický podíl: 1 / 3
Vlastník pozemků:	SJM Vladimír Petěrka, Legionářů 2547/8, 69501 Hodonín, Ludmila Petěrková, Legionářů 2547/8, 69501 Hodonín, spoluvlastnický podíl: 2 / 3 Lenka Trnková, Masarykovo nám. 53/1, 69501 Hodonín, spoluvlastnický podíl: 1 / 3

OBJEDNATEL

Adresa:	Sdružená konkurzní v.o.s. Bělehradská 1191/9, 40001 Ústí nad Labem-město	IČ:25431463
Telefon:	602 180 540	DIČ: CZ25431463
e-mail:		

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.

OBVYKLÁ CENA	5 400 000 Kč
OBVYKLÁ CENA podílu 1/3	1 800 000 Kč

Datum místního šetření: 24.11.2020 Datum zpracování : 24.11.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 15 stran

V Pardubicích dne 24.11.2020

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. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY

- Osvědčení
- Přílohy
- Fotodokumentace

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Hodonín, č.p. 2547
Adresa nemovitosti	Legionářů 2547/8, Hodonín, 695 01
Katastrální údaje:	Obec: Hodonín [586021], Katastrální území: Hodonín [640417], Číslo LV: 16040, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín
Pozemky:	st. 2444; součástí pozemku je stavba, 431/2

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 24.11.2020 za účasti znalce. Bez zjištěných zásadních změn.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

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

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

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

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	RD Hodonín, č.p. 2547
Adresa nemovitosti	Legionářů 2547/8, Hodonín, 695 01
Katastrální údaje:	Obec: Hodonín [586021], Katastrální území: Hodonín [640417], Číslo LV: 16040, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín
Pozemky:	st. 2444; součástí pozemku je stavba, 431/2
Vlastník stavby:	SJM Vladimír Petěrka, Legionářů 2547/8, 69501 Hodonín, Ludmila Petěrková, Legionářů 2547/8, 69501 Hodonín, spoluvlastnický podíl: 2 / 3 Lenka Trnková, Masarykovo nám. 53/1, 69501 Hodonín, spoluvlastnický podíl: 1 / 3
Vlastník pozemků:	SJM Vladimír Petěrka, Legionářů 2547/8, 69501 Hodonín, Ludmila Petěrková, Legionářů 2547/8, 69501 Hodonín, spoluvlastnický podíl: 2 / 3 Lenka Trnková, Masarykovo nám. 53/1, 69501 Hodonín, spoluvlastnický podíl: 1 / 3

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

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.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1930
Díleč rekonstrukce v roce	Cca 2015
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] díleč
[x] střecha	[] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Jedná se o samostatně stojící, rohový, zděný, podsklepený RD využívaný k bydlení a k podnikání, kde v 1. NP byla provozována restaurace a ve 2.NP je užívaná bytová jednotka 4+1. RD je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, obecní vodovod, plyn, kanalizace je svedena do místního kanalizačního řadu. Příjezd a vstup je po místní zpevněné komunikaci. Technický stav objektu RD je podprůměrný, k datu ocenění již se zanedbanou údržbou. RD je zděný, pravděpodobně z cihelného zdiva a kamene, střešní krytina tašková, svody a žlaby z pozink. plechu, fasáda nezateplena, částečně poškozena, vytápění objektu ÚT (2x plynový kotel a rozvodem do radiátorů). Dispozice: hlavní vstup z ulice Legionářů, doprava vstup do 1.PP, doleva na dvorek a do garáže, rovně schody a z podesty doprava restaurace - chodba, vpravo WC ženy, vlevo salonek, dále vpravo výčep (bar) a za ním sklad, dále vlevo z chodby vstup na pánské toalety, rovně z chodby sál a doleva další prostor a vstup na dvůr (letní posezení). Z centrálního schodiště je ve 2.NP přístup z podesty do bytové jednotky, kde je chodba, vpravo WC, dále vpravo kuchyň se špajzem, rovně obývací pokoj, vlevo pokoj. Z chodby vstup do dalšího pokoje a za ním další pokoj (nad garáží), vpravo z chodby je vstup do koupelny. Po schodiště je dále možný vstup na půdu, na půdě byla zamýšlena vestavba obytného podkroví, z půdy vstup na terasu (nad garáží, resp. pokojem ve 2.NP). Objekt ocenění užívá spoluvlastník a jeho rodinní příslušníci k bydlení, podnikatelská činnost (provoz restaurace) k datu ocenění neprovozována.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
Cca 4+1	Cca 110/110	345	Cca 1577	Cca 160

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:	ÚT, kotel na plyn				
Popis:	ÚT, dva stacionární plynové kotle v 1.PP, rozvod do radiátorů po RD				
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	RD č.p. 2547 se nachází v centrální části města Hodonín, v ulici Legionářů. Jedná se o lokalitu se zástavbou jak objektů k bydlení (BD, RD), tak objektů občanské vybavenosti (škola, obchody, úřady). Lokalita je dobře dostupná.				
Počet obyvatel	24682				
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
2879/22	Město Hodonín, Masarykovo nám. 53/1, 69501 Hodonín	ostatní komunikace
427/3	Město Hodonín, Masarykovo nám. 53/1, 69501 Hodonín	ostatní komunikace

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

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

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

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

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt ocenění užívá jeden ze spoluvlastníků k bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti**

V 1.NP byla provozována restaurace (k datu ocenění provoz uzavřen), nepředloženy žádné dokumenty k povolení užívání jako provozovny restauračního zařízení.

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

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Oblastí protéká rameno řeky Moravy (Stará Morava).

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

Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Zástavní právo zákonné, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - JUDr. Petěrková Ludmila. Jeden ze spoluvlastníků (v SJM) předmětu ocenění zemřel (pan Vladimír Petěrka, na LV ještě uveden).

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

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 16040				
Kraj:	Jihomoravský		Okres:	Hodonín
Obec:	Hodonín		Katastrální území:	Hodonín [640417]
Ulice:	Legionářů		č.o.:	
Vlastníci				Podíl
SJM Vladimír Petěrka - Legionářů 2547/8 , 69501 Hodonín				
Ludmila Petěrková - Legionářů 2547/8 , 69501 Hodonín				2/3
Lenka Trnková - Masarykovo nám. 53/1 , 69501 Hodonín				1/3
Stavba		je součástí		
Rodinný dům č.p.: 2547		zastavěná plocha a nádvoří		st.2444
Pozemky				
st.2444	zastavěná plocha a nádvoří		184 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany zemědělský půdní fond
431/2	zahrada		161 m ²	

4. VÝPOČTY**VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.PP		50,00
1.NP	Cca 160	110,00
2.NP		110,00
Celkem	Cca 160	270

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	100,00 m ²	0,50	50,00 m ²
1.PP - celkem		100,00 m²		50,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	110,00 m ²	1,00	110,00 m ²
1.NP - celkem		110,00 m²		110,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	110,00 m ²	1,00	110,00 m ²
2.NP - celkem		110,00 m²		110,00 m²
Celkem		320 m²		270 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	130,00	2,00	260,00
1.NP	160,00	3,20	512,00
2.NP	160,00	3,00	480,00
půda/zastřešení	130,00	2,50	325,00
Obestavěný prostor celkem			1 577,00

Konstrukce (převažující)**Popis**

Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	valbová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, část. poškozena
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň, WC
Schody	kamenné

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	část plastová, část dřevěná
Podlahy obytných místností	vlýsky, linoleum
Podlahy ostatních místností	dlažba, prkna
Vytápění	ÚT na plyn
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler, plyn. lokální - karma
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, sporák
Vnitřní vybavení	vana, umyvadla, WC
Záchod	ano, splachovací vč. pisoárů

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	160
Obestavěný prostor	[m] ³	1 577,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	6 308 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 154 000

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Pozemky se nacházejí v obci Hodonín, jsou rovinaté, obdélníkového tvaru a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 2444 je zastavěn rodinným domem č.p. 2547, pozemek 431/2 je využíván jako dvorek a posezení pro restauraci.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 - 2400,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 1600,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	431/2	161	1 600	2/3,1/3	257 600
zastavěná plocha a nádvoří	st.2444	184	1 600	2/3,1/3	294 400
Celková výměra pozemků:		345,00		Hodnota pozemků celkem:	552 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

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

Prodej rodinného domu 230,00 305,00 4 190 000 18 217 0,99 18 034

Prostorný rodinný dům o velikosti 4+1 na ul. Havlíčkova v Hodoníně. Dům je zděný, dvoupodlažní, podsklepený, řadový se sedlovou střechou. Celková plocha pozemků je 305 m². Součástí prodávané nemovitosti je zahrada o výměře 127 m². Dispozice: 1. NP: chodba, 3 x pokoj, kuchyně, koupelna a samostatné WC. 2. NP: 1 x pokoj, šatna a prostorná půda. Vytápění domu je ústřední plynové. Dům je napojen na veškeré IS: obecní vodovod, elektřina, plyn a obecní kanalizace. Energetická náročnost budovy: Třída G - Energetický štítek budovy (PENB). V blízkém okolí je veškerá občanská vybavenost.



Hodnocení:K celkové rekonstrukci.

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

Prodej rodinného domu 342,00 99,00 7 950 000 23 245 0,95 22 082

Rodinný dům o dvou bytových jednotkách 3+1, podsklepený se zahradou, garáží a parkovacím místem, který se nachází 10 minut od centra města Hodonína. Dům je po částečné rekonstrukci, proběhla výměna oken, zateplení, nová fasáda a rekonstrukce koupelen a WC. Na pravé straně uliční fasády je vstupní schodiště, byt v přízemí obsahuje na uliční straně dvě obytné místnosti, ve střední části vstupní chodbu a na dvorní straně pak další pokoj, spíž, koupelnu, WC a kuchyň. Druhý samostatný byt v patře má prakticky stejnou dispozici, navíc je zde balkon na dvorní straně. V suterénu jsou běžné sklepní místnosti a místnost pro posezení. Za domem je zahrada a po levé straně je garáž a parkovací místo. Dům je napojený na všechny IS, výhodou je studna. Dům může být využitý jako investiční s pronájmem dvou bytů, nebo skloubit bydlení a podnikání pod jednou střechou.




Hodnocení:Dvě BJ, slušný stav, menší pozemek.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	205,00	0,00		4 600 000	22 439	0,86	19 297
<p>Prodej rodinného domu v obci Rohatec. Dům má hned několik výhod tou hlavní je, poloha domu v blízkosti města Hodonín a zároveň dostupnost na rychlostní silnici Břeclav - Uh. Hradiště. Dům je ihned obyvatelný, v případě zájmu nabízí možnost dvougeneračního bydlení. K domu patří zahrada o výměře 249 m², která je momentálně využívána z větší části jako okrasná zahrada s dřevinami (ořech, švestka, broskve, vinný réva). Na zahradě se dále nachází menší domek o dispozici 2+1 (ložnice, kuchyně, pokoj, koupelna a wc) s garáží. V případě zájmu se dá využít část pozemku, jako další stavební místo. Dispozice rodinného domu: 1.NP - pokoj s kuchyňským koutem, samostatný pokoj, spíž, samostatné wc a koupelna - nutné dokončení. 2.NP- pokoj, ložnice, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s vanou a sprchou a wc. Jedná se o patrový podsklepený cihlový dům s dvougaráží. Sklep je rozdělen na technickou místnost, vinný sklep a sklep na zeleninu. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel, nebo krb který se nachází v 1.NP, navíc v 2.NP je možnost přitápění (chlazení) klimatizací. Ohřev vody zajišťují sluneční kolektory, jsou zde i fotovoltaické panely zajišťující elektřinu do domu. Dům prošel v roce 2001 celkovou rekonstrukcí - nová elektřina, nové odpady, podlahové vytápění v celém domě. V roce 2005 bylo provedeno zateplení domu a byla vyměněna okna za plastová. V obci je veškerá občanská vybavenost.</p>							
							
Hodnocení: Menší obec, lepší tech. stav, po celkové rekonstrukci, dvougenerační, další domek 2 + 1 na zahradě.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	18 034 Kč/m ²	Minimální cena:	4 869 200 Kč
Průměrná jednotková cena	19 804 Kč/m ²	Průměrná cena	5 347 166 Kč
Maximální jednotková cena	22 082 Kč/m ²	Maximální cena	5 962 100 Kč
Stanovená jednotková cena	19 804 Kč/m²	Porovnávací hodnota	5 347 080 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, RD č.p. 2547 vč. parcel č. st. 2444 a p.č. 431/2, LV č. 16040, k.ú. Hodonín [640417], obec Hodonín [586021] byla odhadnuta ve výši 5.400.000,- Kč (slovy : pětmilionůčtyřistisickorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Úkolem znalce bylo odhadnout cenu obvyklou podílu ve výši 1/3. Obvyklá cena podílu 1/3 na nemovitostech, RD č.p. 2547 vč. parcel č. st. 2444 a p.č. 431/2, LV č. 16040, k.ú. Hodonín [640417], obec Hodonín [586021] byla odhadnuta ve výši 1.800.000,- Kč (slovy : jedenmiliónosmsettisickorunčeských). 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

- + lokalita širšího centra obce
- + dobrá občanská vybavenost v místě
- + možnost podnikání a bydlení
- + půdní prostory vhodné pro vestavbu další BJ

Slabé stránky nemovitosti

- k rekonstrukci
- menší výměra pozemků
- oceňován podíl

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	3 706 000 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	5 347 080 Kč
Obvyklá cena	5 400 000 Kč
Obvyklá cena 1/3	1 800 000 Kč

Slovy : pětmilionůčtyřistisíc Kč

V Pardubicích dne: 24.11.2020

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

5. 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. 739-28/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 16040	8

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

A detailed map of the area around Masarykovo nám. in Brno. The map shows a network of streets including Dobrovolského, Komenského, Husova, Milíčova, and Anenská. Key landmarks marked include the gymnasium (gymnázium OAI), the church of St. Vavřinec (sv. Vavřinec), and the Masarykovo nám. square. A red location pin is placed on the map near the intersection of Komenského and Milíčova streets. The map also shows various other buildings, green spaces, and a river (Svitava) at the bottom.

A detailed map of the Brno region in the Czech Republic. The map shows a network of roads, with major roads highlighted in orange and green. A red location pin is placed near the town of Kyjov, south of Brno. Various towns and cities are labeled, including Olomouc, Zlín, Brno, and Kyjov. The map also shows geographical features like rivers and forests.

Strana - 2 -

FOTODOKUMENTACE

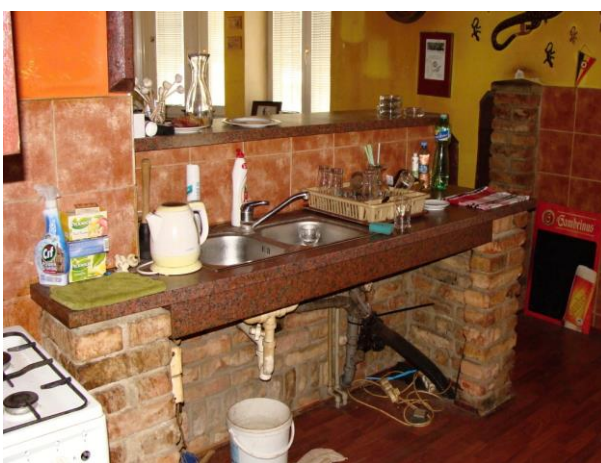
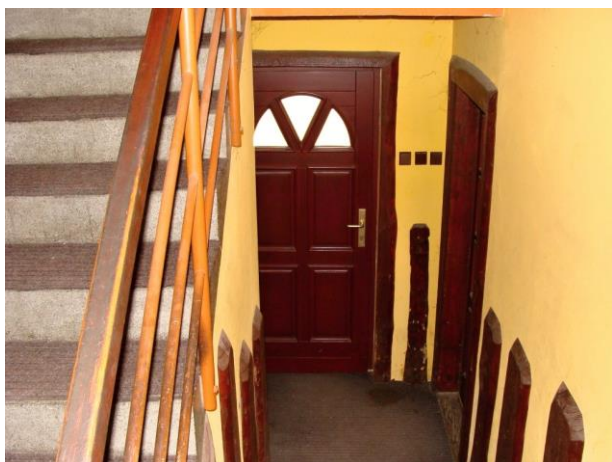




ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

