

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 640-146/2019**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Bytová jednotka č. 188/7, Krásno nad Bečvou</b>
Adresa nemovitosti	Sklářská 188, 189, Valašské Meziříčí, 757 01
Katastrální údaje:	Obec: Valašské Meziříčí [545058], Část obce: Krásno nad Bečvou [176486], Katastrální území: Krásno nad Bečvou [776432], Číslo LV: 5188, Číslo LV: 1736, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí
Pozemky:	p. č. st. 1326
Vlastník BJ:	Petr Jiříček, Lešná č.p. 146, 75641 Lešná, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Petr Jiříček, Lešná č.p. 146, 75641 Lešná, spoluvlastnický podíl: 574/25657

### **OBJEDNATEL**

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

### **ZHOTOVITEL**

	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b>	
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice	
Telefon:	735038308	IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz	DIČ: CZ02777339

**ÚČEL POSUDKU:** Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

**OBVYKLÁ CENA**

**1 300 000 Kč**

Datum místního šetření: 1.10.2019

Datum zpracování : 11.10.2019

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 10 stran

**V Pardubicích dne 14.10.2019**

## 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.:735038308, Email:info@zuom.cz

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>Bytová jednotka č. 188/7, Krásno nad Bečvou</b>
Adresa nemovitosti	Sklářská 188, 189, Valašské Meziříčí, 757 01
Katastrální údaje:	Obec: Valašské Meziříčí [545058], Část obce: Krásno nad Bečvou [176486], Katastrální území: Krásno nad Bečvou [776432], Číslo LV: 5188, Číslo LV: 1736, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí
Pozemky:	p. č. st. 1326

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 01.10.2019 od 15:00 hod. za účasti znalce a zástupce vlastníka BJ, který umožnil prohlídku oceňované bytové jednotky a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace. Při místním šetření byla provedena prohlídka BJ, přeměření podlahových ploch místností bytu a fotodokumentace.

### URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

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

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

### **DEFINICE POJMŮ** (definování použitých pojmů)

#### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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 sníženou 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:	<b>Bytová jednotka č. 188/7, Krásno nad Bečvou</b>
Adresa nemovitosti	Sklářská 188, 189, Valašské Meziříčí, 757 01
Katastrální údaje:	Obec: Valašské Meziříčí [545058], Část obce: Krásno nad Bečvou [176486], Katastrální území: Krásno nad Bečvou [776432], Číslo LV: 5188, Číslo LV: 1736, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí
Pozemky:	p. č. st. 1326
Vlastník BJ:	Petr Jiříček, Lešná č.p. 146, 75641 Lešná, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Petr Jiříček, Lešná č.p. 146, 75641 Lešná, spoluvlastnický podíl: 574/25657

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Valašské Meziříčí je město v okrese Vsetín ve Zlínském kraji, 15 km severně od Vsetína na soutoku Rožnovské a Vsetínské Bečvy. Svou polohou představuje vstupní bránu Moravskoslezských Beskyd a významný dopravní uzel. Historické jádro města bylo v roce 1992 prohlášeno městskou památkovou zónou. V místě dobrá občanská vybavenost : MÚ, pošta, několik ZŠ, MŠ, střední školy vč. gymnázia, obchody, restaurace, sportoviště, kulturní zařízení.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Oceňovaný byt č. 188/7 je situován ve 2. nadzemním podlaží v bytovém domě č. p. 188, 189, stojící na parcele p. č. st. 1326. K bytu náleží podíl o velikosti 574/25657 na společných částech domu č. p. 188, 189 a na parcele st. 1326, obec: Valašské Meziříčí, část obce: Krásno nad Bečvou, k.ú.: Krásno nad Bečvou. Oceňovaný byt o velikosti 2+1 se sestává z chodby, kuchyně, pokoje, pokoje, koupelny, WC. K dispozici balkon a sklep v 1.PP. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu pravděpodobně panelové, montované, vodorovné nosné konstrukce tvoří zřejmě železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu s izolací, střecha je plochá, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště je betonové prefabrikované, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy jsou opatřeny tepelnou izolací s omítkou. V bytovém domě není výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody, kanalizace, plynu, topení je zajišťováno dálkově. Zdravotně-technické vybavení bytu je v původním, zděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana a záchod, sporák, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody. Podlahy bytu jsou opatřeny dlažbou, pvc, dřevěnými vlýskami. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem ze 2. poloviny 70.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 40 let, bytový dům prošel revitalizací. Stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá, současný stavební stav domu je dobrý. Dům je běžně udržován. Bytová jednotka je před rekonstrukcí, s původním zděným jádrem obloženým keramickým obkladem.

#### POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	7	
Podlaží	2	
Dispozice	2+1	
Podlahová plocha bytu	51,00	m <sup>2</sup>
Balkon	2,00	m <sup>2</sup>
Terasa	0,00	m <sup>2</sup>

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Sklep	6,00	m <sup>2</sup>
Zahrada	0,00	m <sup>2</sup>
Garážové stání	0,00	m <sup>2</sup>
Celková podlahová plocha	57,00	m <sup>2</sup>
Podíl na společných částech domu	574/25657	
Podíl na společných částech pozemku	574/25657	

**POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST**

Poloha v obci	Bytový dům č.p. 188, 189, resp. bytová jednotka č. 188/7 se nachází ve východní části města Valašské Meziříčí, v městské části Krásno nad Bečvou, v ulici Sklářská. Jedná se o lokalitu se zástavbou obdobných objektů k bydlení. Lokalita je dobře dostupná.				
Počet obyvatel	22217				
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 checked="" 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
836/10	Město Valašské Meziříčí, Náměstí 7/5, 75701 Valašské Meziříčí	

**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. Bytovou jednotku užívá vlastník k bydlení.

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

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

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

**Rizika spojená s umístěním nemovitosti**

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	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**

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Jiříček Petr, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jiříček Petr, Zahájení exekuce - Jiříček Petr, Zástavní právo smluvní

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

**Rizika ostatní**

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné



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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

**Přehled listů vlastnictví**

<b>LIST VLASTNICTVÍ číslo 5188</b>				
Kraj:	Zlínský	Okres:	Vsetín	
Obec:	Valašské Meziříčí	Katastrální území:	Krásno nad Bečvou [776432]	
Ulice:	Sklářská	č.o.:		
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>
	Petr Jiříček - Lešná č.p. 146 , 75641 Lešná			1/1
<b>Stavba</b>			<b>je součástí</b>	
Bytová jednotka č. 188/7	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů		č.p.: 188,189 p. č. st. 1326	
<b>Pozemky</b>				
st. 1326	zastavěná plocha a nádvoří	596 m <sup>2</sup>	LV č. 1736	574/25657

## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
Název místnosti			
<b>1.PP</b>			
sklep	6,00 m <sup>2</sup>	0,50	3,00 m <sup>2</sup>
<b>1.PP - celkem</b>	<b>6,00 m<sup>2</sup></b>		<b>3,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>			
chodba	8,00 m <sup>2</sup>	1,00	8,00 m <sup>2</sup>
koupelna	2,00 m <sup>2</sup>	1,00	2,00 m <sup>2</sup>
kuchyně	9,00 m <sup>2</sup>	1,00	9,00 m <sup>2</sup>
pokoj	18,50 m <sup>2</sup>	1,00	18,50 m <sup>2</sup>
pokoj	12,50 m <sup>2</sup>	1,00	12,50 m <sup>2</sup>
WC	1,00 m <sup>2</sup>	1,00	1,00 m <sup>2</sup>
<b>2.NP - celkem</b>	<b>51,00 m<sup>2</sup></b>		<b>51,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Celkem</b>	<b>57 m<sup>2</sup></b>		<b>54 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pásy, beton, izolace
Zdivo	pravděpodobně montované, panel
Stropy	rovné, železobetonové
Střecha	plochá
Krytina	pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítka
Vnější obklady	sokl s kameninovým nástřikem
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň, WC
Schody	betonové (teraco)
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	koberec, dřev.parkety
Podlahy ostatních místností	dlažba, linoleum
Vytápění	ústřední, dálkové
Elektroinstalace	ano, světelná
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	dálková příprava
Instalace plynu	ano, ale odpojen
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, sporák
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	57
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	30 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 710 000
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	40,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 026 000</b>

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

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

Prodej bytu 51,00 0,00 2+1 1 470 000 28 823 0,90 25 940

Prodej bytu 2+1 v klidné lokalitě Valašského Meziříčí, ul. Seifertova č.p. 700. Byt se nachází ve 2. patře panelového domu bez výtahu. Stav bytu je původní před rekonstrukcí a jeho celková výměra je 51m<sup>2</sup>. Všechna okna jsou situována na jižní stranu. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost - škola, školka, obchod, v blízkosti autobusové i vlakové nádraží a zároveň je zde dostatek parkovacích míst. K bytu patří balkon a sklepní kóje. K dispozici je dále společná kolárna.



**Hodnocení:**Obdobná výměra i stav.

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

Prodej bytu 59,00 0,00 2+1 1 570 000 26 610 0,90 23 949

Velký slunný byt 2+1 s lodžii o podlahové ploše 59 m<sup>2</sup>. Nachází se na ulici Havlíčkova ve Valašském Meziříčí, ve 3. patře panelového domu. Byt je v původním stavu, připraven k realizaci podle přání a potřeb nového majitele. V kuchyni byla vyměněna kuchyňská linka a nové stupačky. Koupelna a WC jsou samostatné. Pokoje jsou umístěny na JZ a SV. Z lodžie je krásný výhled, jak do zeleně před okny, tak na blízké okolí Jarcové. V blízkosti bytu se nachází veškerá občanská vybavenost. Dům je umístěn na klidném místě, dále od hlavní komunikace.



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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

**Hodnocení:** Obdobná výměra i stav.

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

Prodej bytu	65,00	0,00	2+1	1 730 000	26 615	0,81	21 558
-------------	-------	------	-----	-----------	--------	------	--------

Slunný byt o velikosti 2+1 ve velmi lukrativní části města, Valašské Meziříčí ulice Husova. Byt v osobním vlastnictví disponuje výměrou 65 m2 , nachází se v 2. nadzemním podlaží nízkopodlažní cihlové budovy. Proběhla rozsáhlá rekonstrukce, nová plastová okna, plovoucí podlahy, kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči, vnitřní dveře. Pěkná koupelna s vanou, wc vzlášť. K bytu přináležejí taktéž i půdní prostory. Dům po revitalizaci, v okolí dostatek zeleně, bezproblémové parkování, nízká zástavba, veškerá občanská vybavenost v dosahu.



**Hodnocení:**BJ po rekonstrukci.

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	21 558 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 164 100 Kč
Průměrná jednotková cena	23 815 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	1 286 033 Kč
Maximální jednotková cena	25 940 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	1 400 800 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>23 815 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 286 010 Kč</b>

### **KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ**

Obvyklá cena bytové jednotky č. 188/7 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 574/25657 na společných částech bytového domu č. p. 188, 189 a pozemku p. č. st. 1326, obec: Valašské Meziříčí, část obce: Krásno nad Bečvou, k.ú.: Krásno nad Bečvou byla odhadnuta ve výši 1.300.000,-Kč (slovy: jedenmiliontřístatisíckorunčeských). 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**

- + BD po revitalizaci
- + vyhledávaná lokalita k bydlení
- + dobrá občanská vybavenost

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- pouze 2 + 1
- v BD není výtah

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b>	
Věcná hodnota	1 026 000 Kč
Porovnávací hodnota	1 286 010 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 300 000 Kč</b>

Slovy : jedenmiliontřístatisíc Kč

V Pardubicích dne: 14.10.2019

-----  
**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. 640-146/2019 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
LV č. 5188	5
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3

### 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 jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

## SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



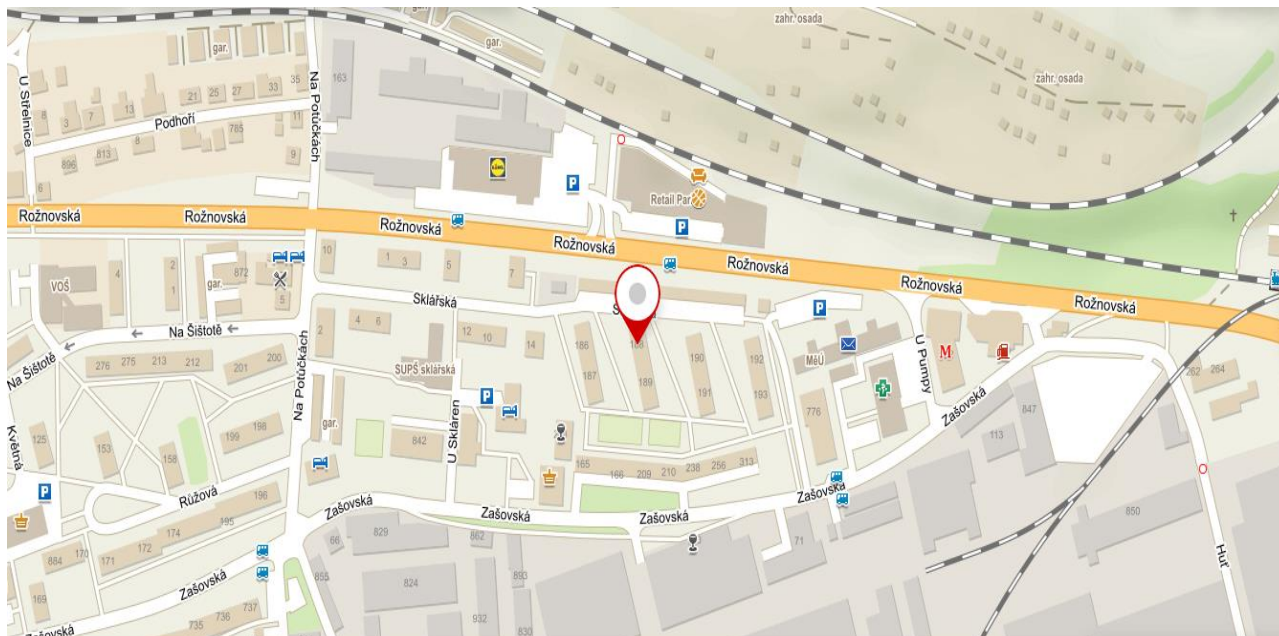


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

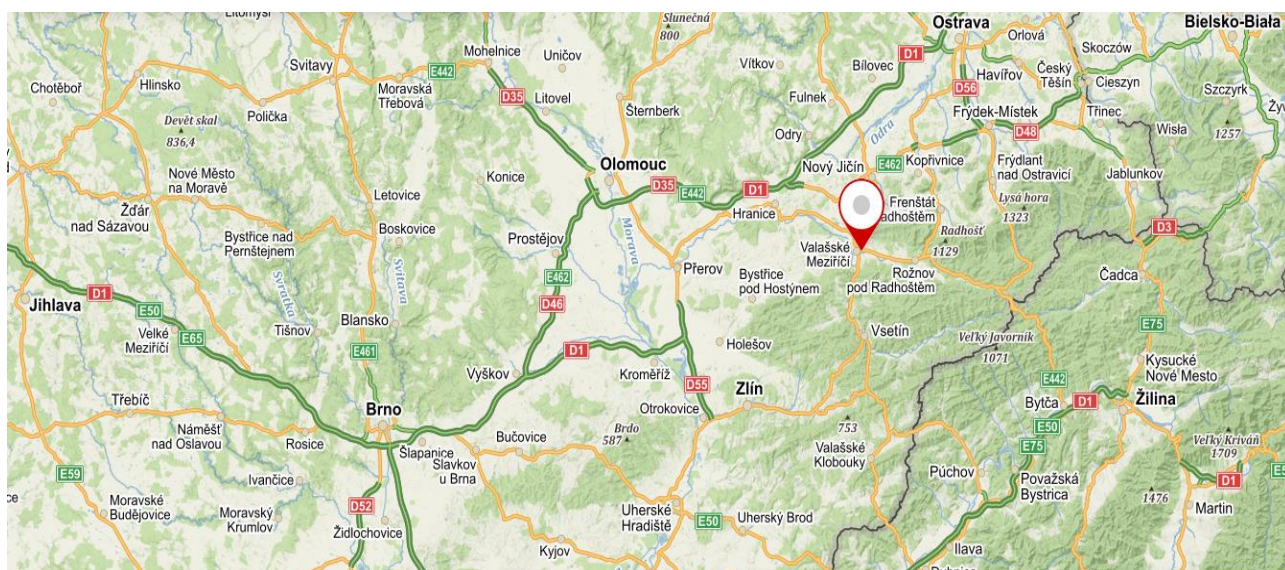
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

## MAPA OBLASTI



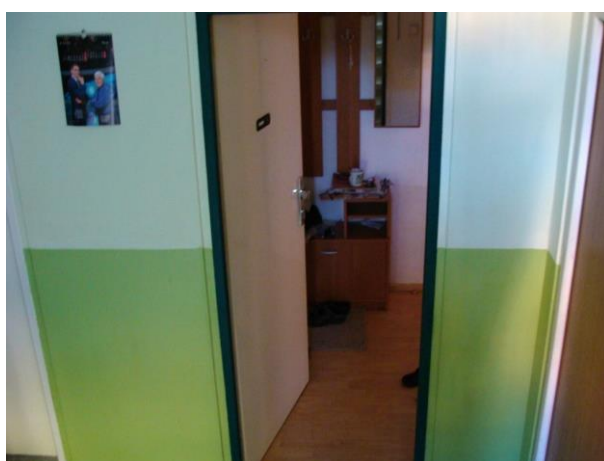
## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz



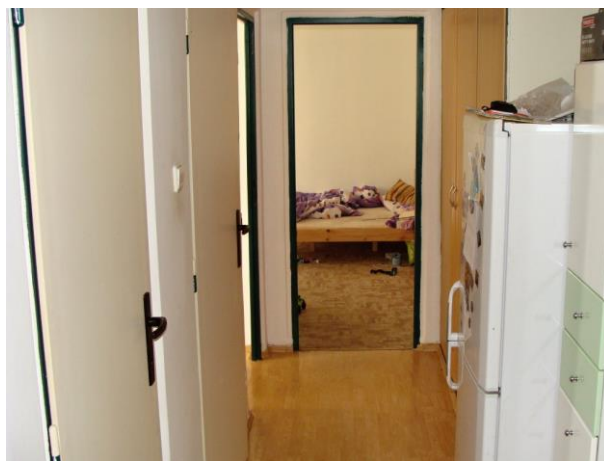
## FOTODOKUMENTACE



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

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

Tel.:735038308, 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.:735038308, Email:info@zuom.cz

