

Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 671-177/2019



NEMOVITOST:

Nemovitost:	BJ Kroměříž, č.j. 2638/3
Adresa nemovitosti	K Terezovu 2638/6, Kroměříž, 767 01
Katastrální údaje:	Obec: Kroměříž [588296], Část obce: Kroměříž [412422], Katastrální území: Kroměříž [674834], Číslo LV: 6885, 11161, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž p. č. st. 1430/1
Pozemky:	
Vlastník BJ:	Jitka Ševčíková, K Terezovu 2638/6, 76701 Kroměříž, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Martin Vysloužil, K Terezovu 2638/6, 76701 Kroměříž, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Jitka Ševčíková, K Terezovu 2638/6, 76701 Kroměříž, spoluvlastnický podíl: 887/16366 Martin Vysloužil, K Terezovu 2638/6, 76701 Kroměříž, spoluvlastnický podíl: 887/16366

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav 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	1 800 000 Kč
OBVYKLÁ CENA podílu 1/2	900 000Kč

Datum místního šetření: 18.10.2019 Datum zpracování : 19.11.2019
Počet stran: 14 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 19.11.2019

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:	BJ Kroměříž, č.j. 2638/3
Adresa nemovitosti	K Terezovu 2638/6, Kroměříž, 767 01
Katastrální údaje:	Obec: Kroměříž [588296], Část obce: Kroměříž [412422], Katastrální území: Kroměříž [674834], Číslo LV: 6885, 11161, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž
Pozemky:	p. č. st. 1430/1

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 18.10.2019 od 11:30 hod. za účasti znalce a 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 neproňímají 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 přikládáná 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 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 opotřebením 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:	BJ Kroměříž, č.j. 2638/3
Adresa nemovitosti	K Terezovu 2638/6, Kroměříž, 767 01
Katastrální údaje:	Obec: Kroměříž [588296], Část obce: Kroměříž [412422], Katastrální území: Kroměříž [674834], Číslo LV: 6885, 11161, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž
Pozemky:	p. č. st. 1430/1
Vlastník BJ:	Jitka Ševčíková, K Terezovu 2638/6, 76701 Kroměříž, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Martin Vysloužil, K Terezovu 2638/6, 76701 Kroměříž, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Jitka Ševčíková, K Terezovu 2638/6, 76701 Kroměříž, spoluvlastnický podíl: 887/16366 Martin Vysloužil, K Terezovu 2638/6, 76701 Kroměříž, spoluvlastnický podíl: 887/16366

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Kroměříž je město ve Zlínském kraji. Leží na řece Moravě při jižním konci Hornomoravského úvalu a zároveň v jižním cípu úrodné Hané. V roce 1997 byla Kroměříž vyhlášena nejkrásnějším historickým městem České republiky a o rok později byla část města zapsána na listinu UNESCO. Územím města prochází dálnice D1 s exitem 258-Kroměříž-západ. Dostatečná obč. vybavenost - MŠ, ZŠ, SŠ, konzervatoř, gymnázium, nemocnice, obchody, sportoviště, kulturní zařízení.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Oceňovaná bytová jednotka č. 2638/3 je situována ve 2. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 2638, 2639. K bytu náleží podíl o velikosti 887/8183 na společných částech objektu k bydlení č. p. 2638, 2639 a pozemku p. č. st. 1430/1, obec: Kroměříž, k.ú.: Kroměříž. Konstruktivní řešení a vybavení (objektu k bydlení a bytu): Jedná se o samostatně stojící, podklepený objekt k bydlení obsahující 9 bytových jednotek. Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou zděné, ze smíšeného zdiva, stropy rovné, dřevěné, založení stavby je na základových pasech z betonu a kamene, střecha je sedlová, krytina je z pálených tašek, klempířské prvky z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, střecha je opatřena bleskosvodem, schodiště je betonové, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy nezateplené s váp. omítkou, sokl obložen keramickým obkladem. Objekt k bydlení má vnitřní rozvod el. proudu, vody, kanalizace, plynu. Celý objekt k bydlení je běžně udržován, bez viditelných technických závad omezující jeho další životnost. Oceňovaný byt o velikosti 2+1 se sestává z předsíně, kuchyně, koupelny, tech. místnosti (kotel, boiler), 2 x pokoje, komory na patře, k dispozici sklep v 1.PP. Bytová jednotka je po rekonstrukci - nová koupelna, topení vč. plynového kotle, kuch. linky. BJ je k datu ocenění využívána vlastníky k rodinnému bydlení.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	2638/3	
Podlaží	2	
Dispozice	2+1	
Podlahová plocha bytu	Cca 74,00	m ²
Balkon	0,00	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep	15,00	m ²

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

Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	Cca 89,00	m ²
Podíl na společných částech domu	887/8183	
Podíl na společných částech pozemku	887/8183	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Objekt k bydlení č. p. 2638, 2639, resp. bytová jednotka č. 2638/3 se nachází v západní části Kroměříže, v neprůjezdné ulici K Terezovu. Jedná se o lokalitu se zástavbou jak objektů k bydlení (BD), tak rekreačních objektů (zahrádek). Z východní strany sousedí s areálem Psychiatrické nemocnice Kroměříž.				
Počet obyvatel	28816				
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 checked="" 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
601/7	Město Kroměříž, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž	
601/73	Město Kroměříž, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž	

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 užívají vlastníci k rodinnému 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

Památkově chráněné území

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
Ano	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vysloužil Martin, 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

LIST VLASTNICTVÍ číslo 11161			
Kraj:	Zlínský	Okres:	Kroměříž
Obec:	Kroměříž	Katastrální území:	Kroměříž [674834]
Ulice:	K Terezovu	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Jitka Ševčíková - K Terezovu 2638/6 , 76701 Kroměříž			1/2
Martin Vysloužil - K Terezovu 2638/6 , 76701 Kroměříž			1/2
Stavba		je součástí	
Bytová jednotka č. 2638/3	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	č.p.: 2638, st. 1430/1	2369
Pozemky			
st. 1430	zastavěná plocha a nádvoří	441 m ²	LV č. 6885, podíl 887/16366 a 887/16366

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

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
Název místnosti			
2.NP			
plocha BJ	74,00 m ²	1,00	74,00 m ²
2.NP - celkem	74,00 m²		74,00 m²
Celkem	74 m²		74 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	šikmá, sedlova
Krytina	pálená taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, vápenná
Vnější obklady	keramický obklad soklu
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	betonové
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc, dlažba, vlýsky
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	ÚT, plynový kotel
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, plynový sporák, digestoř
Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo, klozet
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	89
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	28 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 492 000
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 495 200


VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	61,00	0,00	2+1	1 800 000	29 508	0,90	26 557
<p>Cihlový byt 2+1 v Kroměříži na ulici Kollárova. Byt je v osobním vlastnictví, nachází se v bytovém domě se 4 bytovými jednotkami v 1. patře. Výměra činí 61 m². Byt je po částečné rekonstrukci – plastová okna vyjma balkonových dveří z kuchyně, v pokojích parkety, elektřina v mědi, voda v plastu, nové odpady, topení el. přímotopy, je možnost vybudování krbových kamen, plyn je zaveden do domu. Kuchyně a koupelna jsou původní. Velkou výhodou jsou samostatné vstupy do prostorných pokojů, z kuchyně je vstup na menší balkon. Energetický štítek tř. E. K bytu dále náleží spoluvlastnický podíl o velikosti ¼ ke společným částem budovy, pozemku pod budovou a zahrady nacházející se za domem o celkové výměře 184 m². Byt se nachází v žádané lokalitě v těsné blízkosti centra Kroměříže.</p>							
							
Hodnocení: Podíl na zahradě, balkon, centrum.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	55,00	0,00	2+1	1 480 000	26 909	0,95	25 563
<p>Zděnou bytovou jednotku 2+1 o výměře 55,1 m², umístěnou ve druhém nadzemním podlaží historického domu v samotném srdci města Kroměříže s výhledem na městské hradby a panorama jádra města. Byt je v původním, nicméně udržovaném stavu. Spíše bychom doporučili modernizaci dle přání či požadavků nového vlastníka. K bytu dále náleží část pozemku - zahrady ve dvorním traktu s přímým výhledem na městské hradby.</p>							
							
Hodnocení: Centrum města, před rekonstrukcí BJ.							

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

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	97,00	0,00	3+1	2 340 000	24 123	0,86	20 745
Prodej bytu v Kroměříži o velikosti 97 m ² . K bytu náleží zahrada o velikosti 100 m ² a komerční prostory v přízemí. Dle podílu na komer.prostorech připadá měsíční zisk pronájmu cca.1800kč,- Vytápění bytu je plynem.							
							
Hodnocení: Výnos ze spol. prostor, 3+1.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	20 745 Kč/m ²	Minimální cena:	1 535 100 Kč
Průměrná jednotková cena	24 288 Kč/m ²	Průměrná cena	1 797 333 Kč
Maximální jednotková cena	26 557 Kč/m ²	Maximální cena	1 965 200 Kč
Stanovená jednotková cena	24 288 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 797 312 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 2638/3 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 887/8183 na společných částech bytového domu č. p. 2638, 2639 a pozemku p. č. st. 1430/1, obec: Kroměříž, k.ú.: Kroměříž byla odhadnuta ve výši 1.800.000,-Kč (slovy: jedenmilionosmsettisíkorunčeských). 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 ½. Obvyklá cena podílu ½ na nemovitosti, bytové jednotky č. 2638/3 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 887/16366 na společných částech bytového domu č. p. 2638, 2639 a pozemku p. č. st. 1430/1, obec: Kroměříž, k.ú.: Kroměříž byla odhadnuta ve výši 900.000,-Kč (slovy: devětsettisíkorunčeských). 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

- + klidná lokalita
- + BJ po rekonstrukci

Slabé stránky nemovitosti

- nezateplený BD
- není výtah

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 495 200 Kč
Porovnávací hodnota	1 797 312 Kč
Obvyklá cena	1 800 000 Kč
Obvyklá cena ½	900 000Kč

Slovy : jedenmilionosmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 19.11.2019

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.671-177 /2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 11161	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 jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.