

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 701-207/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Lutín, č.p. 64**
Adresa nemovitosti: Na Záhumení 64, Lutín, 783 49
Katastrální údaje: Obec: Lutín [503657], Katastrální území: Lutín [689122], Číslo LV: 109, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc
Pozemky: st. 9/1; součástí pozemku je stavba, 181/31, 453
Vlastník stavby: SJM Eduard Buigl, Na Záhumení 64, 78349 Lutín,
Jana Buiglová, Na Záhumení 64, 78349 Lutín
Vlastník pozemků: SJM Eduard Buigl, Na Záhumení 64, 78349 Lutín,
Jana Buiglová, Na Záhumení 64, 78349 Lutín

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

2 500 000 Kč

Datum místního šetření: 4.12.2019

Datum zpracování : 13.12.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 13.12.2019

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

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Lutín, č.p. 64
Adresa nemovitosti	Na Záhumení 64, Lutín, 783 49
Katastrální údaje:	Obec: Lutín [503657], Katastrální území: Lutín [689122], Číslo LV: 109, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc
Pozemky:	st. 9/1; součástí pozemku je stavba, 181/31, 453

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 04.12.2019 od 10.00 za účasti znalce a vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace.

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 přikládaná 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 Lutín, č.p. 64
Adresa nemovitosti	Na Záhumení 64, Lutín, 783 49
Katastrální údaje:	Obec: Lutín [503657], Katastrální území: Lutín [689122], Číslo LV: 109, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc
Pozemky:	st. 9/1; součástí pozemku je stavba, 181/31, 453
Vlastník stavby:	SJM Eduard Buigl, Na Záhumení 64, 78349 Lutín, Jana Buiglová, Na Záhumení 64, 78349 Lutín
Vlastník pozemků:	SJM Eduard Buigl, Na Záhumení 64, 78349 Lutín, Jana Buiglová, Na Záhumení 64, 78349 Lutín

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Lutín je obec v okrese Olomouc, cca 6 km západně od Olomouce. V obci: OU, MŠ, ZŠ včetně II. stupně, Sigmundova střední škola strojírenská Lutín, obvodní lékaři a zubaři, specialisté (interna, gynekologie, neurologie, diabetologie), lékárna, rehabilitace, autoservis, čerpací stanice, PČR, pošta, Česká spořitelna vč. bankomatu, kult. dům, hřiště, potraviny, kadeřnictví, prodejna a servis kol, železářství, květinářství, ovoce-zelenina, maso-uzeniny, večerka, vinárna a restaurace.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Původní stavba odstraněna a v 90.letech na místě postaven současný RD	
Dílků rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	☐ celková	☒ dílků
☐ střecha	☐ fasáda	☒ zateplení
☒ okna	☐ dveře	☐ interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný	

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Rodinný dům č.p. 64 je řadový, vnitřní, zděný objekt, má dvě NP, sedlovou střechu, střešní krytina taška a osinkocementová šablona. Objekt je vystavěn pravděpodobně na původních, kamenných základech s betonovými prvky s izolací proti zemní vlhkosti (pravděpodobně asf. pásy), obvodové zdivo je pravděpodobně smíšené (cihla, tvárnice), stropy jsou rovné, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, část. chybí, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda částečně zateplena, omítky vápenné, část fasády bez finální úpravy, kamenný sokl. Vnitřní obklady jsou v koupelnách a v kuchyni. Dveře jsou dřevěné, hladké, lakované, částečně prosklené do ocelových zárubní. Okna jsou plastová, část dřevěná. Na podlahách dlažba, plovoucí, pvc. V koupelnách, chodbách a na schodišti keramická dlažba. Vytápění je ÚT, plynovým kotlem s rozvodem do radiátorů, lokální na TP a lokální na ele. Odkanalizování je od všech hygienických zařízení. RD je dle sdělení vlastníka napojen na rozvod plynu (k datu ocenění odpojen), elektrické energie, vodu z řadu i vlastní (dle sdělení vlastníka), veřejnou kanalizaci. Dispoziční řešení domu: vlevo průjezd do dvora, vpravo vstup do RD, rovně pokoj, za pokojem kuchyň, vpravo koupelna, vlevo z chodby schodiště do 2. NP, dále vlevo sklep. Vlevo příprava na WC, úplně vlevo pokoj. Ve 2. NP podesta, doprava pokoj, rovně WC, vlevo

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

koupelna, dále vlevo pokoj, z podesty další pokoj a za rohem pokoj a žel. schody do půdních prostor, kde jsou dvě místnosti, k datu ocenění nevyužívané. Součástí oceňovaných nemovitostí jsou IS, porosty, navazují drobné stavby na pozemcích, zpevněné plochy, oplocení, vše zohledněno a oceněno v celkové ceně obvyklé. RD je dle zjištění na místě se zanedbanou údržbou, k částečné rekonstrukci, využíván vlastníkem k rodinnému bydlení.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
Cca 6+1	Cca 170	1236	Cca 894	Cca 120

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	ÚT, kotel na plyn				
Popis: Ústřední topení s rozvodem do radiátorů, zdroj plynový kotel, k datu ocenění plyn odpojen, funkčnost soustavy neověřena.					
Přípojky	☒ voda vlastní	☒ voda veřejná			
	☐ kanalizace vlastní	☒ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☒ plyn	☐ teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik	☐ rekreace	☐ Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v severní části obce Lutín, v ulici Na Záhumení. Okolí tvoří zástavba objektů rodinného bydlení. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.				
Počet obyvatel	3187				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II., III. tř.				

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	☐ jiná komunikace
☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	

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

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
282/1	Obec Lutín, Školní 203, 78349 Lutín	ostatní komunikace
343/1	Česká republika	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 vlastník a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

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

Stavby na pozemcích p.č. 181/31 (sklad, zahr. chatka), p.č. 453 (rozest. garáž) nezapsány v KN.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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
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

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

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení, Zástavní právo smluvní, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Buigl Eduard

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
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 109			
Kraj:	Olomoucký	Okres:	Olomouc
Obec:	Lutín	Katastrální území:	Lutín [689122]
Ulice:	Na Záhumení	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
Eduard Buigl - Na Záhumení 64 , 78349 Lutín			
Jana Buiglová - Na Záhumení 64 , 78349 Lutín			
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 64		zastavěná plocha a nádvoří	
		st. 9/1	
Pozemky			
st. 9/1	zastavěná plocha a nádvoří	140 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany, věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
453	ostatní plocha	194 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
181/31	zahrada	902 m ²	zemědělský půdní fond, změna výměr obnovou operátu

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		15,00
1.NP	120,00	70,00
2.NP		85,00
Celkem	120	170

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	30,00 m ²	0,50	15,00 m ²
1.PP - celkem		30,00 m²		15,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	70,00 m ²	1,00	70,00 m ²
1.NP - celkem		70,00 m²		70,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	85,00 m ²	1,00	85,00 m ²
2.NP - celkem		85,00 m²		85,00 m²
Celkem		185 m²		170 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	30,00	2,00	60,00
1.NP	120,00	2,90	348,00
2.NP	120,00	2,80	336,00
půda/zastřešení	100,00	1,50	150,00
Obestavěný prostor celkem			894,00

Konstrukce (převažující)**Popis**

Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška, osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	částečně zateplená, část nezateplená s původní úpravou
Vnější obklady	ano, kamenný obklad soklu
Vnitřní obklady	koupelny, kuchyň, WC
Schody	betonové, kovové

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

Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová, část dřevěná
Podlahy obytných místností	prkno, pvc, koberec
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	ÚT, plynový kotel, a lokální ele. a na TP
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler, kombinovaný plyn. kotel
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňské linky, dřez, sporák
Vnitřní vybavení	vany, umyvadla, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	120
Obestavěný prostor	[m] ³	894,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 576 000
Stáří	roků	25
Další životnost	roků	75
Opotřebení odhadem	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 503 200

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zahradní chatka	181/31	60,00	2 000	120 000	55,00	54 000
Popis: Zahradní chatka se sedlovou střechou na pozemku p.č. 181/31. Nezanesena v LV.						
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						54 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Oceňované pozemky jsou rovinaté, v klidné části obce, st. 9/1 a p.č. 453 tvoří funkční celek, pozemek 181/31 přes místní komunikaci. Pozemek p.č. st.9/1 je zastavěn rodinným domem č.p. 64. Pozemek p.č. 453 je zčásti využíván jako dvůr, na pozemku dále zpevněné plochy, drobné stavby a rozestavěná garáž. Na p.č. 181/31 drobné stavby - zahradní chatka, kůlna.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 do 2000,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 1400,-Kč/m² a 200,-Kč/m² u p.č.181/31.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	453	194	1 400	1/1	271 600
zahrada	181/31	902	200	1/1	180 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 9/1	140	1 400	1/1	196 000
Celková výměra pozemků:		1 236,00	Hodnota pozemků celkem:		648 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
------------	------------------------	---------------	-----------	--------------------	--------------------------	-----------------------	---------------

Prodej rodinného domu 177,00 353,00 2 200 000 12 429 0,90 11 186

Rodinný dům v centru obce Lutín, který je možné využít pro vícegenerační bydlení nebo k podnikání. Nyní je v části domu zařízená restaurace a část domu je uzpůsobena k bydlení. Obytná část řešena jako prostorný byt 2+1 (cca 82m2) – v přízemí kuchyň s jídelnou (16m2), obývací pokoj 20m2), koupelna s prádelnou a samostatné WC, v podkroví ložnice a prostor půdy s možností vestavby dalšího pokoje. Před domem zpevněná plocha s možností parkování a přímým vjezdem z ulice. V samostatné části domu restaurace se zázemím (cca 60m2), součástí které je bar s výčepním pultem a zázemím (15m2), prostor o kapacitě 16 míst k sezení (19,8m2), 2x WC, sklad a zázemí pro provoz. CP pozemku činí 353m2.



Hodnocení: Menší pozemek, možnost i podnikání.

Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
------------	------------------------	---------------	-----------	--------------------	--------------------------	-----------------------	---------------

Prodej rodinného domu 90,00 427,00 2+1 1 920 000 21 333 0,95 20 266

K prodeji rodinný dům 2+1 o užitné ploše 90 m2 s pozemkem 427 m2 včetně zastavěné plochy, po částečné rekonstrukci v obci Olšany u Prostějova. Dům je možné rozšířit o zemědělskou budovu, nebo půdní vestavbu. Na domě nová fasáda a částečně plastová okna. Dům je napojený na obecní kanalizaci i vodovod. V domě nové rozvody elektřiny, vody a částečně nové podlahy. Na podlahách koberec, plovoucí podlaha, parkety a dlažba. Topení je řešeno elektrickými přímotopy a ohřev vody el. bojlerem. Náklady na provoz 5 500,- za měsíc.



Hodnocení: Menší užitná plocha.

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	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	200,00	430,00		2 600 000	13 000	0,95	12 350
Velký rodinný dům s pozemkem a dvěma bytovými jednotkami v Kostelci na Hané. Dům je cihlový, má sedlovou střechou s pálenou taškou, celkový stav zachovalý. Možnost přestavby na bytový dům se čtyřmi jednotkami. V přízemí 3+kk, 80 m ² a v 1.NP 3+1 120 m ² . Dům je ihned obývatelný, napojený na obec. kanalizaci, pitná voda ze studny (možnost připojit na obec. vodu). Topení je řešeno plynovým ústředním kotlem. Za domem garáž a dílna. Pozemek má celkem 300 m ² .							
							

Hodnocení:Dvě BJ, dál od Olomouce.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	11 186 Kč/m ²	Minimální cena:	1 901 600 Kč
Průměrná jednotková cena	14 600 Kč/m ²	Průměrná cena	2 482 100 Kč
Maximální jednotková cena	20 266 Kč/m ²	Maximální cena	3 445 200 Kč
Stanovená jednotková cena	14 600 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 482 000 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 64, vč. pozemků p.č. st. 9/1, p.č. 453 a p.č. 181/31 vše zapsáno na LV č. 109 pro k.ú. Lutín, obec Lutín byla odhadnuta ve výši 2.500.000,-Kč (slovy : dvamilionypětsettisíckorunčeských). 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

- + objekt dle sdělení vlastníka z pol. 90 let
- + vyhledávaná lokalita nedaleko Olomouce

Slabé stránky nemovitosti

- zanedbaná údržba
- pozemky nejsou ve funčním celku

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	3 205 200 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	2 482 000 Kč
Obvyklá cena	2 500 000 Kč

Slovy : dvamilionypětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 13.12.2019

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.701-207/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 109	2

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

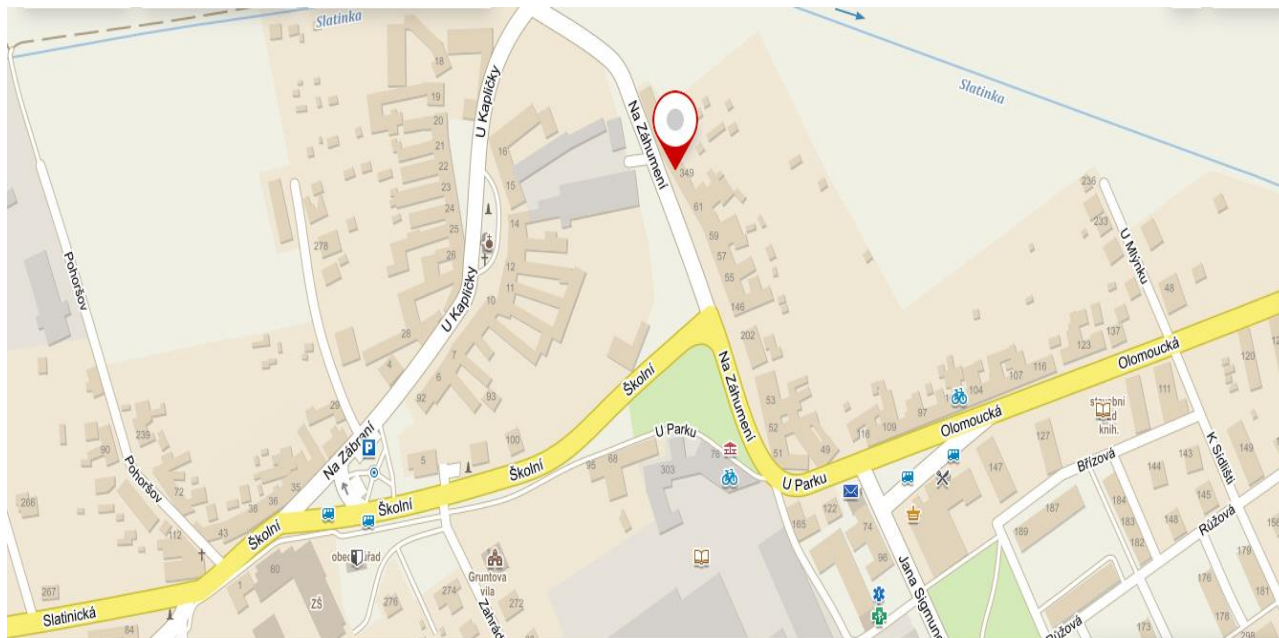


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

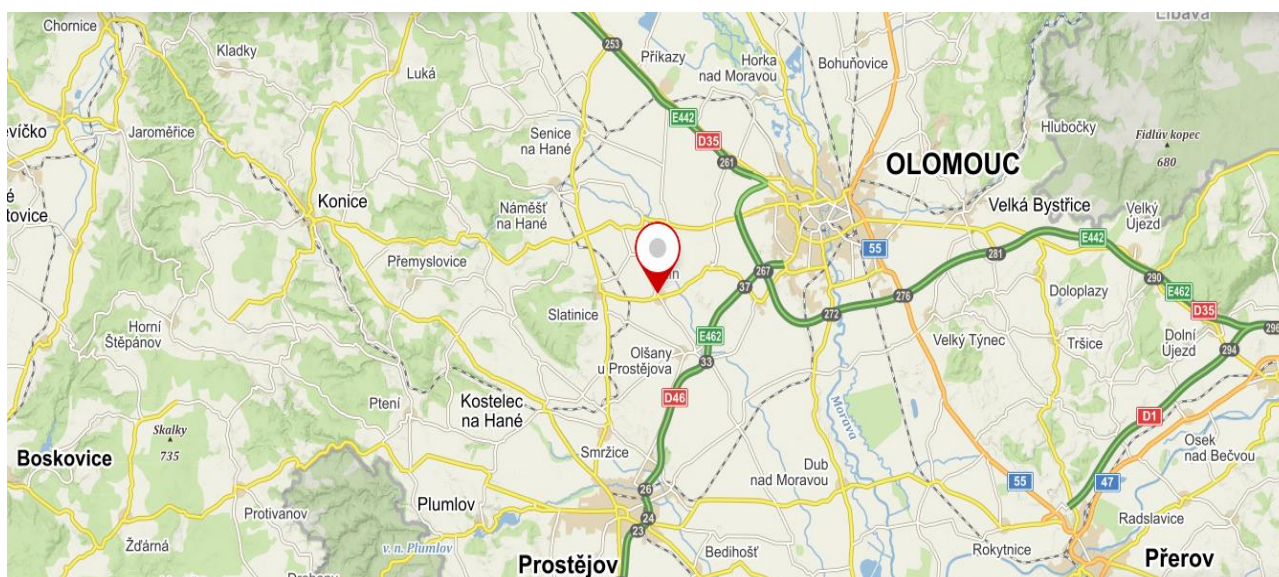
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI

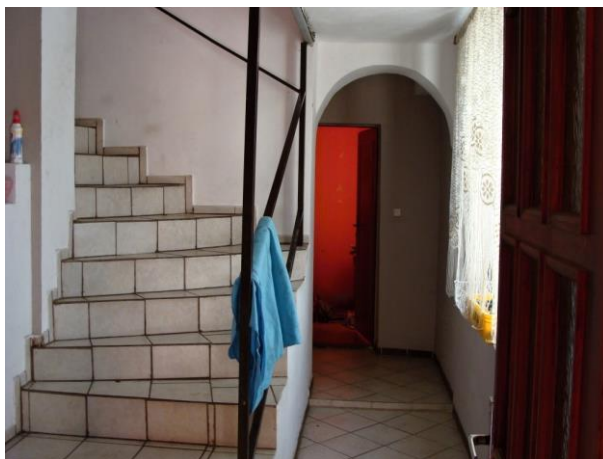


MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

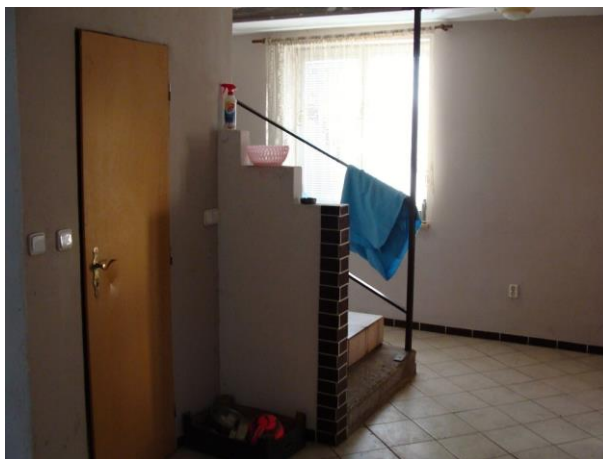
FOTODOKUMENTACE



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

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

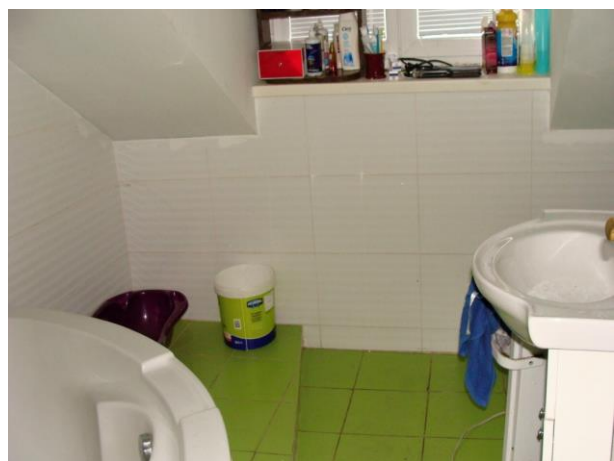
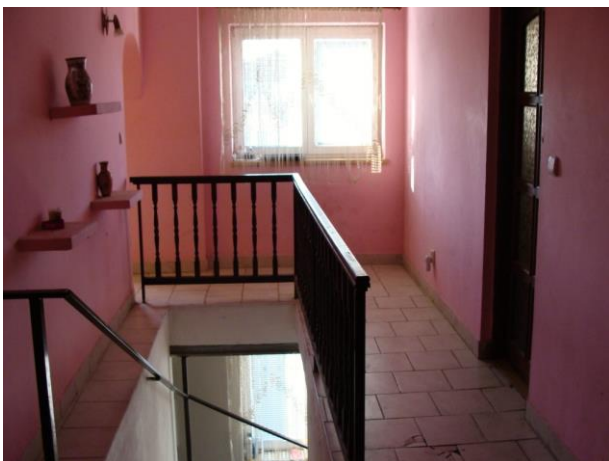
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



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



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

