

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 749-38/2020**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>RD Valašské Klobouky, č.p. 119</b>
Adresa nemovitosti	Partyzánská 119, Valašské Klobouky, 766 01
Katastrální údaje:	Obec: Valašské Klobouky [585891], Katastrální území: Valašské Klobouky [776319], Číslo LV: 790, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky p. č. st. 578/1
Pozemky:	
Vlastník stavby:	Dagmar Hořáková, Partyzánská 119, 76601 Valašské Klobouky, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Pavel Trochta, Partyzánská 119, 76601 Valašské Klobouky, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Dagmar Hořáková, Partyzánská 119, 76601 Valašské Klobouky, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Pavel Trochta, Partyzánská 119, 76601 Valašské Klobouky, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

### **OBJEDNATEL**

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

### **ZHOTOVITEL**

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

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

**OBVYKLÁ CENA**

**580 000 Kč**

Datum místního šetření: 7.2.2020

Datum zpracování : 21.2.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 12 stran

**V Pardubicích dne 21.2.2020**

## 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:	<b>RD Valašské Klobouky, č.p. 119</b>
Adresa nemovitosti	Partyzánská 119, Valašské Klobouky, 766 01
Katastrální údaje:	Obec: Valašské Klobouky [585891], Katastrální území: Valašské Klobouky [776319], Číslo LV: 790, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky
Pozemky:	p. č. st. 578/1

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 07.02.2020 od 15.00 za účasti znalce a spoluvlastníka, paní Dagmar Hořákové, která umožnila prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělila 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 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 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 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 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

# 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

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>RD Valašské Klobouky, č.p. 119</b>
Adresa nemovitosti	Partyzánská 119, Valašské Klobouky, 766 01
Katastrální údaje:	Obec: Valašské Klobouky [585891], Katastrální území: Valašské Klobouky [776319], Číslo LV: 790, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky
Pozemky:	p. č. st. 578/1
Vlastník stavby:	Dagmar Hořáková, Partyzánská 119, 76601 Valašské Klobouky, spoluvlastnický podíl: 1/2 Pavel Trochta, Partyzánská 119, 76601 Valašské Klobouky, spoluvlastnický podíl: 1/2
Vlastník pozemku:	Dagmar Hořáková, Partyzánská 119, 76601 Valašské Klobouky, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Pavel Trochta, Partyzánská 119, 76601 Valašské Klobouky, spoluvlastnický podíl: 1/2

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Valašské Klobouky jsou město v okrese Zlín ve Zlínském kraji, 27 km jihovýchodně od Zlína v severním cípu CHKO Bílé Karpaty, která byla v roce 1996 vyhlášena biosférickou rezervací UNESCO. Město disponuje dostatečnou obč. vybaveností : MÚ, FÚ, KÚ, MŠ, ZŠ, gymnázium, ordinace praktických, speciálních a zubních lékařů, které jsou převážně umístěny v budově polikliniky, dvě lékárny, obchody, restaurace, kulturní

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1920
Dílčí rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková [ ] dílčí
[ ] střecha	[ ] fasáda [ ] zateplení
[ ] okna	[ ] dveře [ ] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

zařízení, sportoviště.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

RD č.p. 119 je tvořen I. NP a půdním prostorem s dispozicí 3+1. RD je zděný, se sedlovou střechou s krytinou z tašek, pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (převažující cihly), stropy jsou rovné, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, částečně opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda s vápennou omítkou, částečně poškozenou, opadávající. Vnitřní obklady v koupelně a v kuchyni. Dveře jsou dřevěné, int. dřevěné, zčásti prosklené. Okna jsou dřevěná špaletová i jednoduchá. Podlahy jsou betonové nebo prkenné, krytina dlažba, v části dřevěné vlysy. Vytápění plynovým kotlem s rozvodem do radiátorů, příprava TUV v ele. boileru, rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace je proveden do koupelny a do kuchyně, odpad se svodem do septiku, který nebyl ma místním šetření zjištěn a dle slov vlastníka je pravděpodobně na cizím pozemku. V kuchyni k dispozici kuchyňská linka, plynový sporák, dřez, digestoř. RD je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, plyn. Na obytnou část navazuje užitková, zemědělská část nemovitosti – kůlna, sklad, lení pokoj. Součástí oceňovaných

**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

nemovitostí a ceny obvyklé jsou: zemědělská přístavba, IS, porosty na pozemku, zpevněné plochy, oplocení. Technický stav objektu k bydlení je před rekonstrukcí se značně zvýšenou vlhkostí (RD několikrát vytopen, voda do výšky několika cm). RD je k datu ocenění nevyužívaný, vyklizený.

<b>DŮM</b>				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
3+1	cca 75	405	Cca 418	Cca 110

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
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, kotel na plyn, rozvod do radiátorů, funkčnost neověřena, plyn odpojen				
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

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

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	Předmět ocenění se nachází severně od centra obce, v ulici Partyzánská. Jedná se o klidnou lokalitu se zástavbou objektů k bydlení (RD). Lokalita je dobře dostupná, místní občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.				
Počet obyvatel	4951				
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.			

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM</b>		
<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	

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY</b>		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
4386	Město Valašské Klobouky,	ostatní 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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

	Masarykovo náměstí 189, 76601 Valašské Klobouky	
--	--	--

## 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 nevyužíván ani k bydlení ani k rekreaci.

## 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

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, rozsáhlé chráněné území, podmáčený pozemek i RD, objekt několikrát zaplaven, pod domem odtok z místního koupaliště/potok.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Ano	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)
Ano	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

zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo smluvní, dražební vyhláška exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Hořáková Dagmar, nařízení exekuce - Trochta Pavel, zahájení exekuce - Hořáková Dagmar, zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti, septik pravděpodobně na cizím pozemku



**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

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.
Ano	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ano	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**

Pod domem vede vodoteč, umístění v d'oliku, voda v části 1. NP.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ano	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

**Přehled listů vlastnictví**

LIST VLASTNICTVÍ číslo 790			
Kraj:	Zlínský	Okres:	Zlín
Obec:	Valašské Klobouky	Katastrální území:	Valašské Klobouky [776319]
Ulice:	Partyzánská	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Dagmar Hořáková - Partyzánská 119 , 76601 Valašské Klobouky			1/2
Pavel Trochta - Partyzánská 119 , 76601 Valašské Klobouky			1/2
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 119	zastavěná plocha a nádvoří	p. č. st. 578/1	
Pozemky			
st578/1	zastavěná plocha a nádvoří	405 m <sup>2</sup>	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, rozsáhlé chráněné území

# 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

## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

#### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

##### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	Započitatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.NP	110,00	75,00
Celkem	Cca 110	Cca 75

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	75,00 m <sup>2</sup>	1,00	75,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>75,00 m<sup>2</sup></b>		<b>75,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>75 m<sup>2</sup></b>		<b>75 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.NP	110,00	2,60	286,00
půda/zastřešení	110,00	1,20	132,00
Obestavěný prostor celkem			418,00

#### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen, bez zjištěné izolace
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. i poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné omítky, částečně chybí nebo poškozené
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	betonové
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná špaletová
Podlahy obytných místností	dlažba, dřevěné vlysy
Podlahy ostatních místností	beton, dlažba
Vytápění	ÚT na plyn
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ano, ale odpojen
Kanalizace	ano, pravděpodobně jímka s trativodem

# 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

Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, komb. sporák, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	110
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	418,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	3 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 463 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	40
Opotřebení odhadem	%	70,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>438 900</b>

## Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m <sup>3</sup>	JC Kč/m <sup>3</sup>	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná zemědělská část	st.578/1	280,00	2 000	560 000	65,00	196 000
<b>Popis:</b>	Zděná zemědělská část na p.č. st. 578/1 navazující na obytnou část.					
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>						<b>196 000</b> <b>Kč</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemek p. č. st. 578/1. Pozemek se nachází v obytné zóně obce, je oplocený, rovinný, přístupný z veřejné komunikace, je zčásti zastavěn RD č.p. 119 a zem. přístavbou, zbylá část využívána jako dvůr a zahrádka. Možnost napojení na rozvod ele.energie, vody, plynu.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200,-Kč/m<sup>2</sup> do 1000,-Kč/m<sup>2</sup>. Cena byla stanovena na částku 500,-Kč/m<sup>2</sup> (pozemek podmáčený, menší výměra).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 578/1	405	500	1/2,1/2	202 500
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>405,00</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>202 500</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 t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu 250,00 653,00 1 250 000 5 000 0,69 3 449

Rodinný dům s pozemkem a prostornou stodolou v centru obce Štítná nad Vláří. Největší výhodou tohoto domu je lokalita. Všude blízko, slušně vybavený obchod vzdálený pouze 150 metrů, restaurace 65 metrů, na poštu 120 metrů, zdravotní středisko a základní škola 400 metrů, mateřská škola 230 metrů, drogerie a květinářství 100 metrů. Na domě ze 60. let jsou vyměněna okna v obývacím pokoji, ložnici a kuchyni, jinak je dům v původním stavu, určen k rekonstrukci. Dispozičně: v přízemí dva neprůchozí pokoje, kuchyně, koupelna a WC, chodba a kotelná. V patře dva obývací pokoje a jeden menší pokoj. V druhém nadzemním podlaží lze z půdního prostoru vybudovat další obytný prostor. Nabízí se zde i možnost mezonetového bydlení. Na stěnách je zvýšená zemní vlhkost, bude potřeba dům odizolovat. Na výměnu oken, zateplení stěn, stropů, podlah, střešch lze čerpat dotace Zelená úsporám.



**Hodnocení:** Stodola, zahrada, lokalita.

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

Prodej rodinného domu 85,00 2 326,00 1 460 000 17 176 0,73 12 538

Prodej domu v obci Lačnov u Vsetína. Prodej domu v obci Lačnov u Vsetína. Prodej domu před rekonstrukcí o zastavěné ploše 802 m<sup>2</sup> (včetně hospodářských budov). Užitná plocha domu se skládá ze 2 místností, kuchyně, sociálního zázemí a velké komory o celkové ploše 85 m<sup>2</sup>. Dům je osazen topnými tělesy, je zde plynový kotel. Zahrada má rozlohu 1.524 m<sup>2</sup> a je kompletně oplocena, na zahradě se nachází 2 studny. K domu je příjezd ze dvou stran, parkování u domu. Velmi klidná lokalita, doporučujeme prohlídku. Dům je určen k totální rekonstrukci, celý pozemek je veden jako stavební parcela, takže je možné ještě jeden dům přistavit




**Hodnocení:** Výměra pozemku, klidná lokalita, vlastní studna, plynové topení.

# 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 <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	130,00	312,00	3+1	1 250 000	9 615	0,73	7 018
<p>Rodinný dům 3+1 ve Valašských Kloboukách. K dispozici je terasa s výhledem do okolí. Možnost půdní vestavby. Dům je připojen k veřejné elektrické síti a kanalizaci. Vytápění řešeno na plyn. Dům je určený k celkové rekonstrukci.</p>							
							
<p><b>Hodnocení:</b>Lepší poloha, stav.</p>							

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	3 449 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	258 700 Kč
Průměrná jednotková cena	7 668 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	575 166 Kč
Maximální jednotková cena	12 538 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	940 400 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>7 668 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>575 100 Kč</b>

# 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

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 119 včetně pozemku p. č. st. 578/1 vše zapsané na LV č. 790, pro k.ú. Valašské Klobouky, obec Valašské Klobouky byla odhadnuta ve výši 580.000,- Kč (slovy : pětsetosmdesáttisíkorunčeských). 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

+ dobrá občanská vybavenost v místě

### Slabé stránky nemovitosti

- menší výměra pozemku
- špatný technická stav (vlhkost, voda v objektu)
- budova, pozemek v památkové zóně

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	837 400 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	575 100 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>580 000 Kč</b>

Slovy : pětsetosmdesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 21.2.2020

-----  
**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. 749-38/2020 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

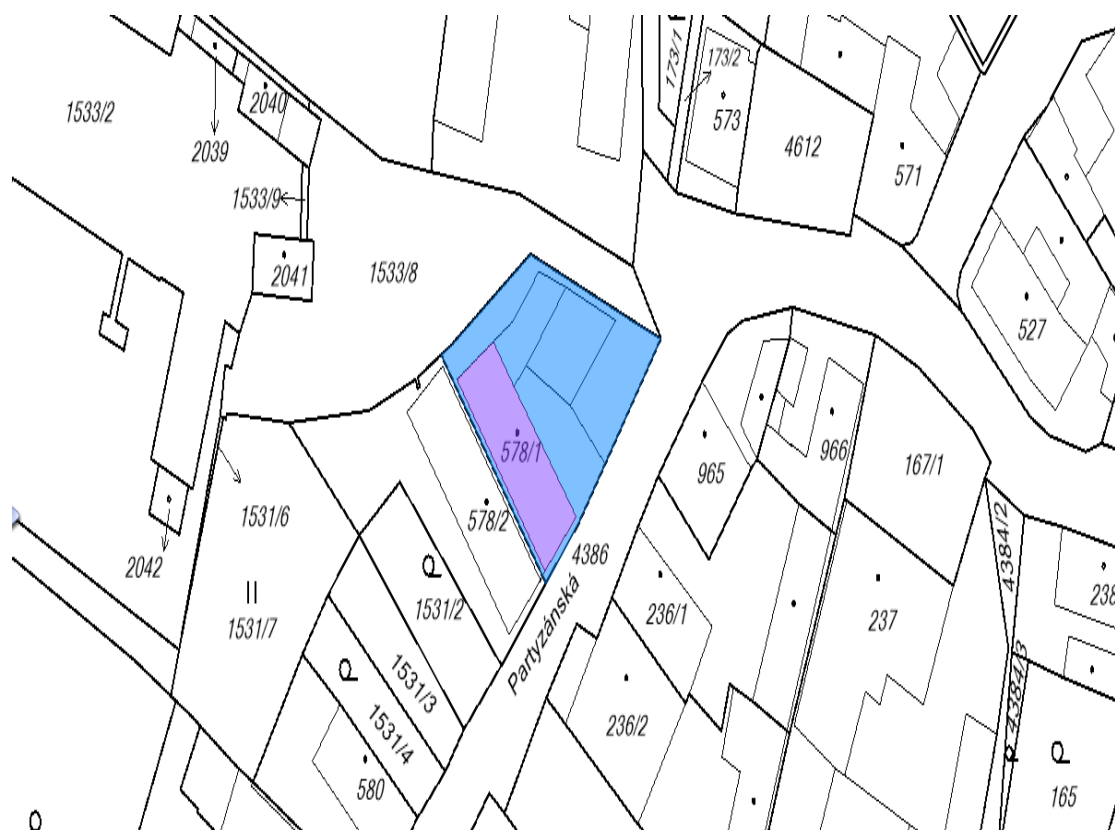
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 790	6

### 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.

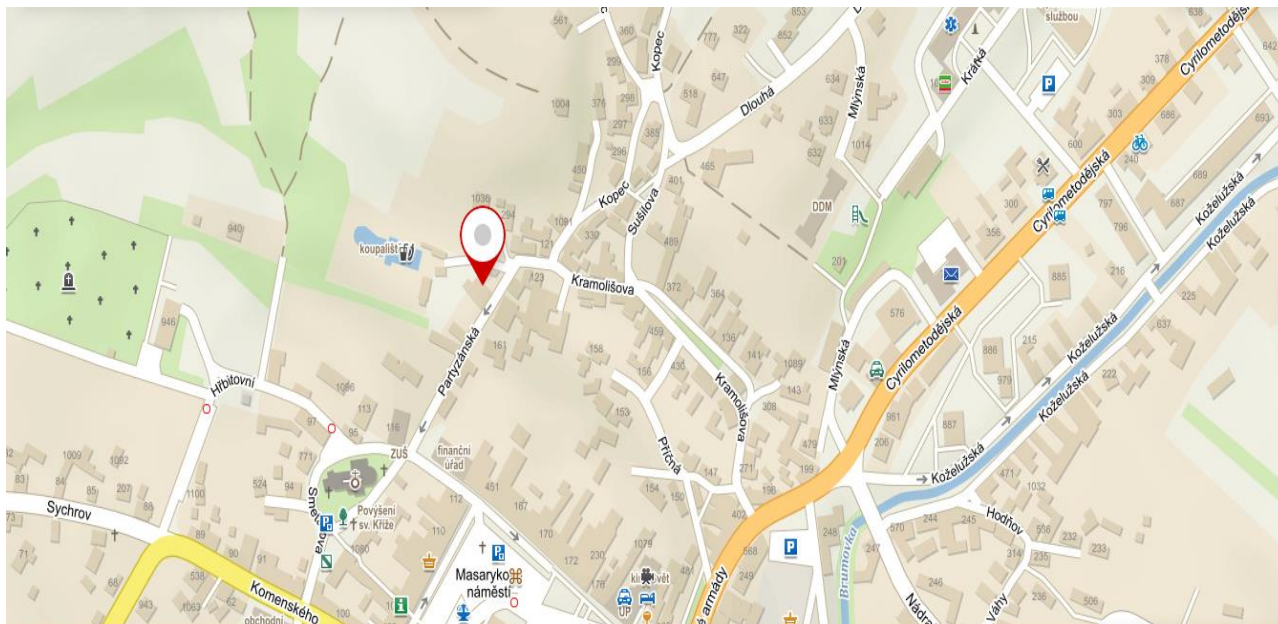
Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

**SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY**

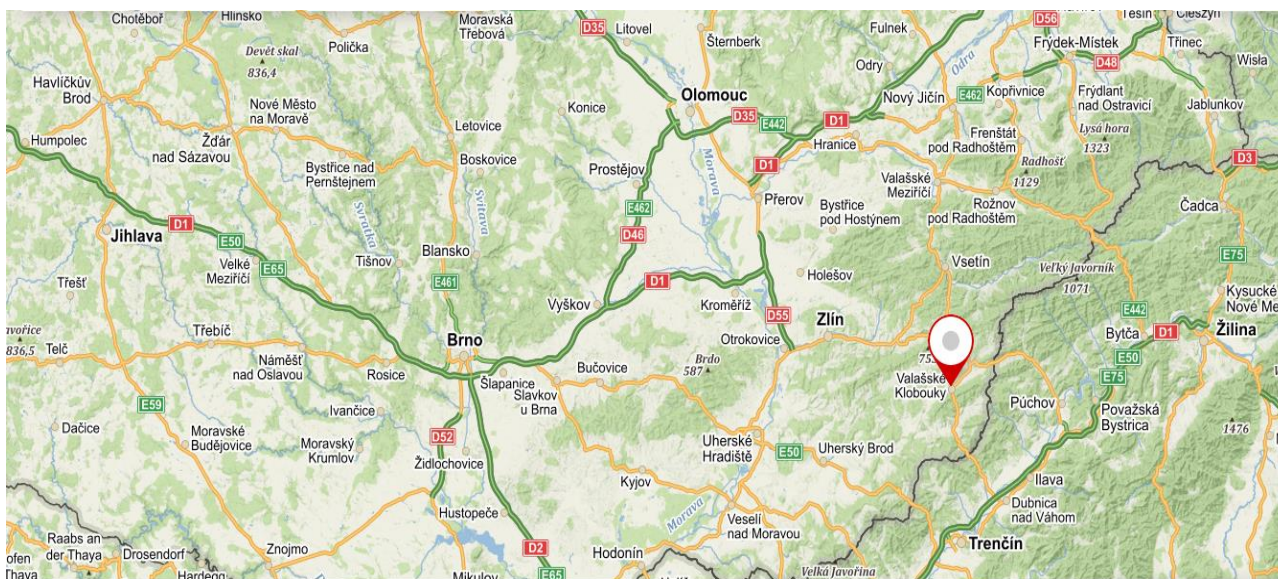




## MAPA OBLASTI



## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

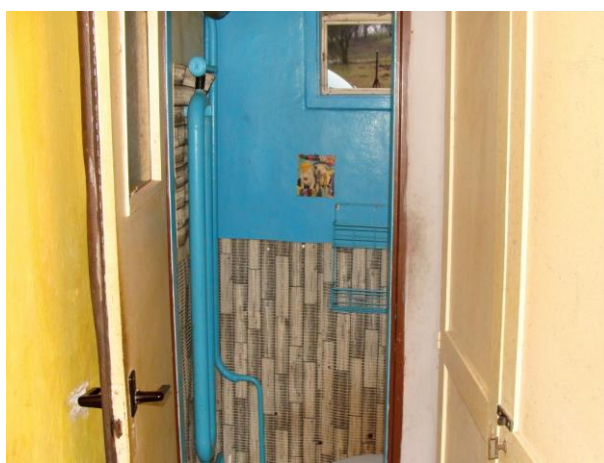
## FOTODOKUMENTACE



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

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

Tel.: 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



**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

