

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 755-44/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Kaňovice, č.p. 24, okr. Zlín
Adresa nemovitosti	Kaňovice 24, Kaňovice, 763 41
Katastrální údaje:	Obec: Kaňovice [585327], Katastrální území: Kaňovice u Luhačovic [663034], Číslo LV: 86, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín
Pozemky:	st. 47; součástí pozemku je stavba, 1516/13
Vlastník stavby:	Rastislav Bočák, Nábřežní 652, 76326 Luhačovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Rastislav Bočák, Nábřežní 652, 76326 Luhačovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

760 000 Kč

Datum místního šetření: 12.2.2020

Datum zpracování : 26.2.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7 stran

V Pardubicích dne 26.2.2020

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:	RD Kaňovice, č.p. 24, okr. Zlín
Adresa nemovitosti	Kaňovice 24, Kaňovice, 763 41
Katastrální údaje:	Obec: Kaňovice [585327], Katastrální území: Kaňovice u Luhačovic [663034], Číslo LV: 86, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín
Pozemky:	st. 47; součástí pozemku je stavba, 1516/13

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno 12.02.2020 od 16.00. Na místě pouze znalec, vlastník, ani žádná jiná osoba na místě nebyla zastížena. Znalec byl na místě v čase od 16.00 - 16:30. Místní šetření bylo provedeno dle možností.

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 oblíby. 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 oblíbou 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 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 Kaňovice, č.p. 24, okr. Zlín
Adresa nemovitosti	Kaňovice 24, Kaňovice, 763 41
Katastrální údaje:	Obec: Kaňovice [585327], Katastrální území: Kaňovice u Luhačovic [663034], Číslo LV: 86, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín
Pozemky:	st. 47; součástí pozemku je stavba, 1516/13
Vlastník stavby:	Rastislav Bočák, Nábřežní 652, 76326 Luhačovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Rastislav Bočák, Nábřežní 652, 76326 Luhačovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Kaňovice se nachází v okrese Zlín ve Zlínském kraji. V místě OÚ, veřejná knihovna, 2 kulturní zařízení, prodejna potravin i smíšeného zboží a pohostinství. Obcí prochází silnice III.tř. č. 4972 směr Zlín - Luhačovice, Uherský Brod. Autobusová doprava je zajišťována dopravními společnostmi ČSAD Vsetín a ČSAD Uherské Hradiště

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1930
Díleč rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	Cca 2016
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> díleč
<input type="checkbox"/> střecha	<input checked="" type="checkbox"/> fasáda <input checked="" type="checkbox"/> zateplení
<input checked="" type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře <input type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný, samostatně stojící rodinný dům se šikmou střechou. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti. Vnitřní prohlídka rodinného domu nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. V RD se předpokládá jedna bytová jednotka cca 3+1. Střešní krytina taška, klempířské konstrukce (svody, žlaby) z pozinkovaného plechu event. s nátěrem. Rodinný dům je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řady, připojení na veřejnou kanalizační síť, plyn (zdroj CUZK). Stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky zateplené s finální úpravou, sokl s kameninovým nástřikem. Vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady pravděpodobně v kuchyni, koupelně (vana, umyvadlo) a na WC. Kuchyň pravděpodobně vybavena kuchyňskou linkou, sporákem. Rozvod SV i TUV, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru even. komb. plyn. kotli. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, vchodové plastové, okna plastová i dřevěná. El. instalace pravděpodobně světelná i motorová. Vytápění pravděpodobně ÚT na plyn. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, venkovní schody, zbytky pergoly. Vše zohledněno a oceněno v celkové ceně obvyklé. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace, předpoklad znalce a informace získané na místě můžou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení rodinného domu.

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

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

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

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
Cca 3+1	Cca 80	493	Cca 438	107

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	pravděpodobně ÚT, plyn				
Popis: pravděpodobně ÚT, plynový kotel, rozvod do radiátorů, funkčnost neověřena.					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí ve východní části obce Kaňovice ve slepé ulici. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost. Okolí tvoří zástavba RD a historických objektů.				
Počet obyvatel	290				
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 type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input 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
1516/1	Obec Kaňovice, č. p. 45, 76341 Kaňovice	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

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Nezjištěno

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

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

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

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. RD k datu ocenění je dle zjištění na místě pravděpodobně nevyužíván.

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	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny,rezervace, nem.nár.kult.pam., menší chráněné území, podél domu vodoteč, přes část pozemku nadzemní vedení el. energie.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ano	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Zahájení exekuce - Bočák Rastislav, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání

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

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

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

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

Rizika ostatní

RD pravděpodobně delší dobu neužíván, riziko poškození zejména technického zařízení budov - rozvody vody, odpady, topení.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	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 86			
Kraj:	Zlínský	Okres:	Zlín
Obec:	Kaňovice	Katastrální území:	Kaňovice u Luhačovic [663034]
Ulice:	Kaňovice	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Rastislav Bočák - Nábřeží 652 , 76326 Luhačovice		1/1
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 24	zastavěná plocha a nádvoří	st.47	
Pozemky			
st.47	zastavěná plocha a nádvoří	107 m ²	ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kul t.pam, menší chráněné území
1516/13	ostatní plocha	386 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

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 ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	107,00	80,00
Celkem	107	Cca 80

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	80,00 m ²	1,00	80,00 m ²
	1.NP - celkem	80,00 m²		80,00 m²
	Celkem	80 m²		80 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	107,00	2,60	278,20
půda/zastřešení	107,00	1,50	160,50
Obestavěný prostor celkem			438,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Stropy	pravděpodobně rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítka
Vnější obklady	sokl s kameninovým nástřikem
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	pravděpodobně dřevěné nebo betonové
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pravděpodobně prkno, pvc
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, beton
Vytápění	pravděpodobně ÚT na plyn
Elektroinstalace	ano, pravděpodobně odpojena
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	pravděpodobně ano
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler, event. komb. plynový
Instalace plynu	HUP
Kanalizace	pravděpodobně veřejná (zdroj:CUZK, RISY)

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	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	pravděpodobně splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	107
Obestavěný prostor	[m] ³	438,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 752 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	70
Opotřebení odhadem	%	56
Věcná hodnota (VH)	Kč	770 880

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků


Jedná se o pozemky st. 47; součástí pozemku je stavba a p.č. 1516/13. Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě obce, jsou mírně svažité, tvaru nepravidelného obdélníku. Pozemek p.č. st. 47 je zastavěn rodinným domem č.p. 24. Pozemek 1516/13 je veden jako ostatní plocha, pozemky jsou částečně oploceny a jsou neudržovány.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z obecního pozemku. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu a veř. kanalizace (dle CUZK). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 300 - 700,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 500,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	1516/13	386	500	1/1	193 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.47	107	500	1/1	53 500
Celková výměra pozemků:		493,00	Hodnota pozemků celkem:		246 500

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 rodinného domu	120,00	886,00	3+1	1 150 000	9 583	0,86	8 241
<p>Prodej řadového rodinného domu se zahradou v Pašovicích u Uherského Brodu. Dům s dispozicí 3+1 s možností obytného podkroví, s koupelnou, WC, prádelnou, kotelnou na plyn, zasklenou verandou s krbem, sklepem mimo dům a skleníkem. Dům je napojen na vodu ze studny (navíc je vodovodní přípojka před domem), plyn, elektřina včetně 380 V a kanalizaci. Vytápění je plynovým kotlem a krbovými kamny na verandě.</p>							
							
Hodnocení: Řadový RD, zem. přístavba.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	144,00	538,00	4+1	999 000	6 937	0,99	6 867
<p>Chalupu s dispozicí 4+1. Jedná se o chalupu postavenou ze smíšeného zdiva -kámen,kotovice. Podsklepená s hospodářským zázemím /dílna,kamenný sklep,kuchyně/ V 1.patře 4 pokoje. Chalupa je určena ke kompletní rekonstrukci. Není zde soc.zázemí,pouze suché wc. Lze ovšem dovybudovat v rámci rekonstrukce.K chalupě náleží stodola,oplocená zahrada. Příjezd k chalupě z části po asfaltové komunikaci a zpevněné zatravněné části.Bydlení vhodné nejen k rekreaci,ale i celoročně.Chalupa samostatně stojí.</p>							
							
Hodnocení: Před rekonstrukcí, umístění ve svahu.							

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

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

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

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	120,00	698,00	4+1	1 763 000	14 691	0,90	13 221
<p>Jedná se o rohový, přízemní, zděný dům v klidné části obce. Dům má dispozici 4+1, 120 m², nicméně v sobě skrývá potenciál vybudování dalších místností až na 6+1 a případně se také nabízí možnost využít i půdní prostory domu. Dům je určený k částečné rekonstrukci, s tím že se v domě dá ihned bydlet a postupně rekonstruovat. Součástí domu je také pozemek-zahrada o celkové rozloze 586 m² kde se přímo vybízí vybudování posezení s pergolou. Před domem je také část pozemku o ploše 112 m², tento pozemek je vedený jako stavební a umožňuje zde výstavbu parkovacího stání nebo garáže.</p>							
							
Hodnocení: K částečné rekonstrukci.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	6 867 Kč/m ²	Minimální cena:	549 400 Kč
Průměrná jednotková cena	9 443 Kč/m ²	Průměrná cena	755 466 Kč
Maximální jednotková cena	13 221 Kč/m ²	Maximální cena	1 057 700 Kč
Stanovená jednotková cena	9 443 Kč/m²	Porovnávací hodnota	755 440 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 24 vč. parcely č. st. 47 a parcely č. 1516/13, LV č. 86, k.ú. Kaňovice u Luhačovic, obec Kaňovice byla odhadnuta ve výši 760.000,- Kč (slovy : sedmsetšedesáttisíkorunčeských). 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

- + po částečné rekonstrukci (okna, fasáda)
- + klidná lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- nezjištěn stav interiéru
- zanedbaná údržba RD a pozemku
- riziko záplav (umístění pod svahem, podél pozemku vodoteč)

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 017 380 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	755 440 Kč
Obvyklá cena	760 000 Kč

Slovy : sedmsetšedesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 26.2.2020

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. 755-44/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

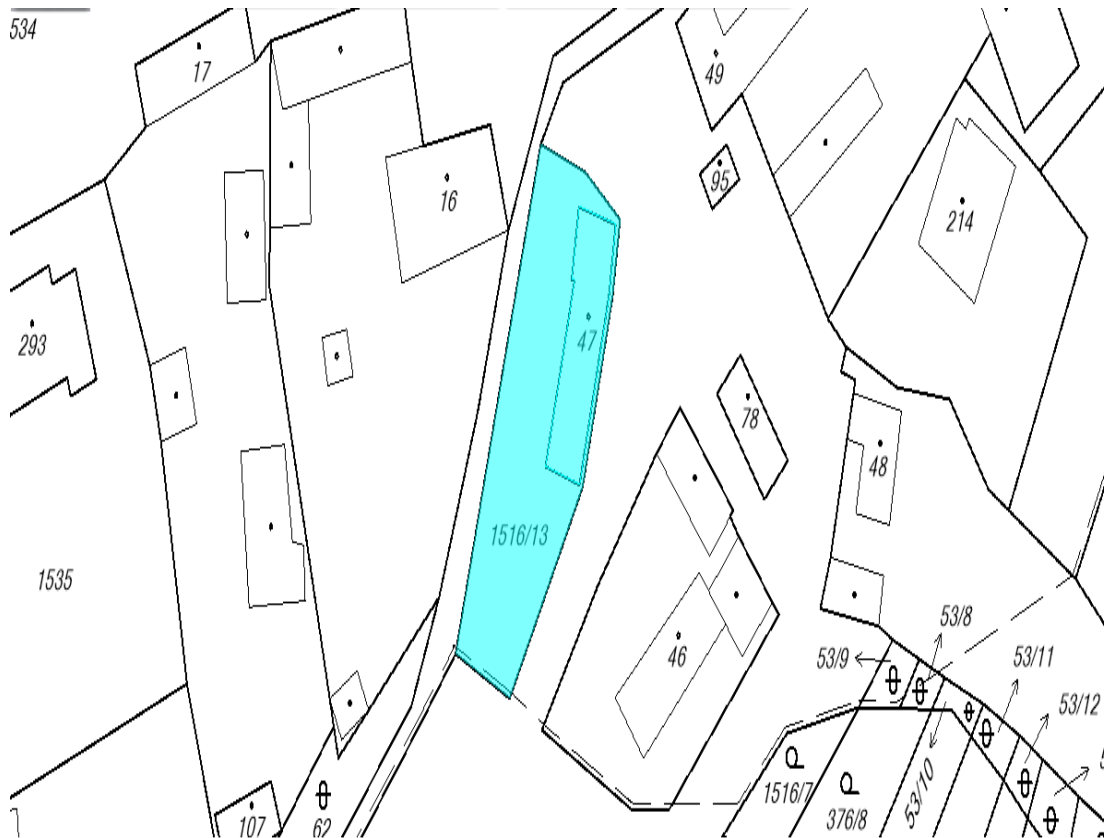
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č.86	2

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

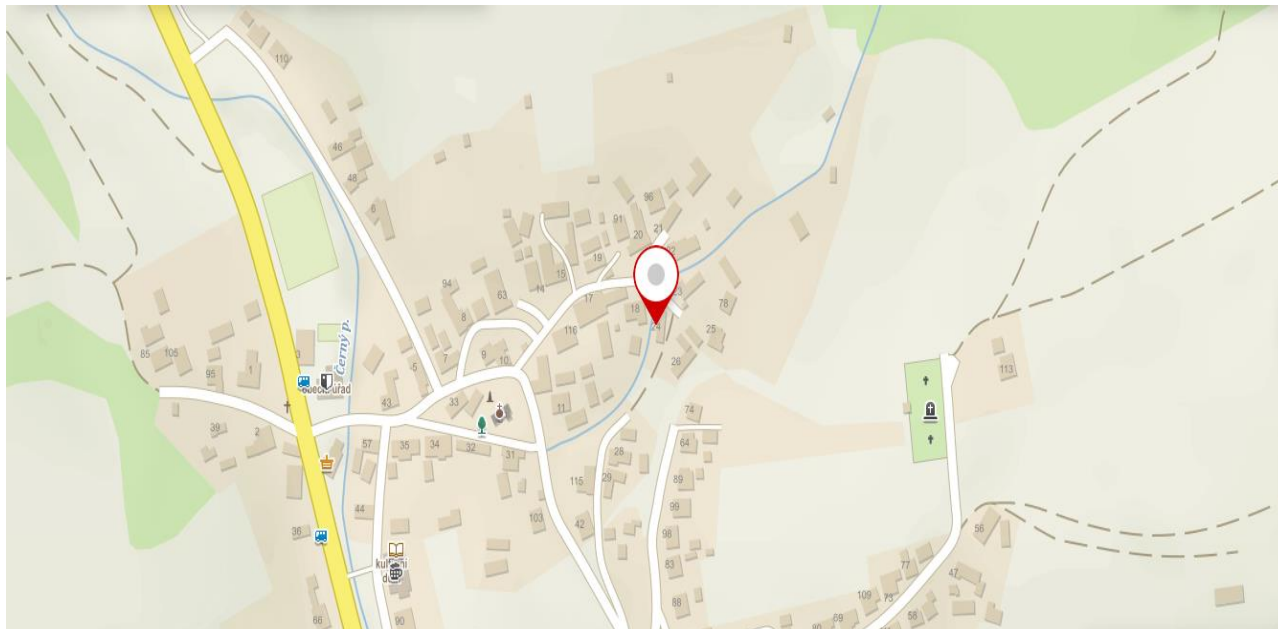


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

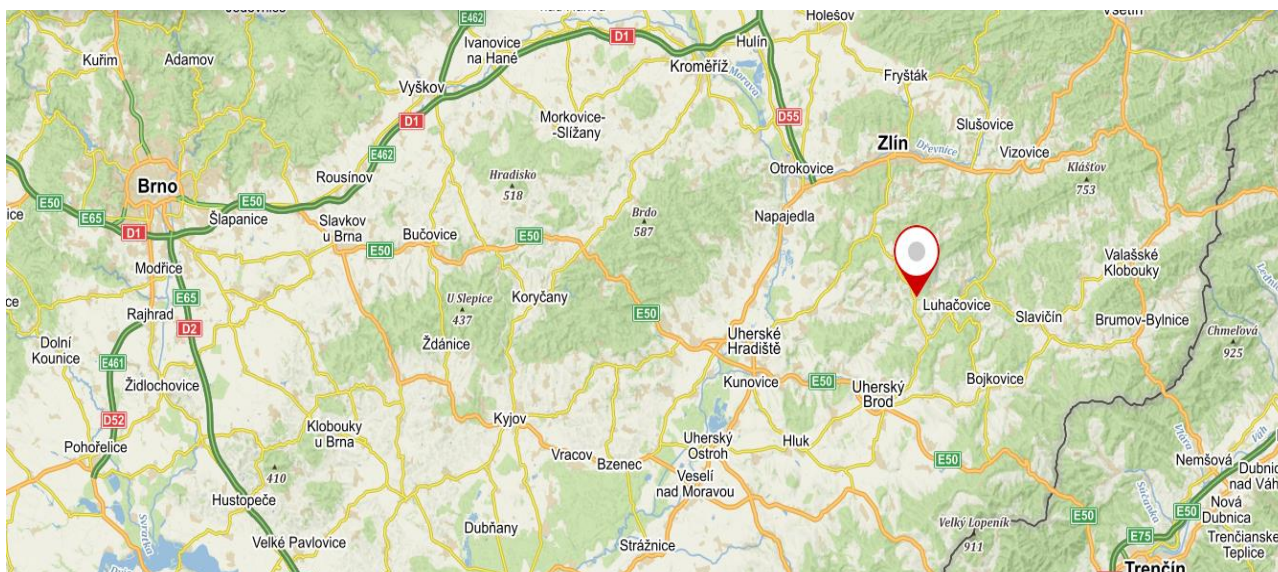
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI

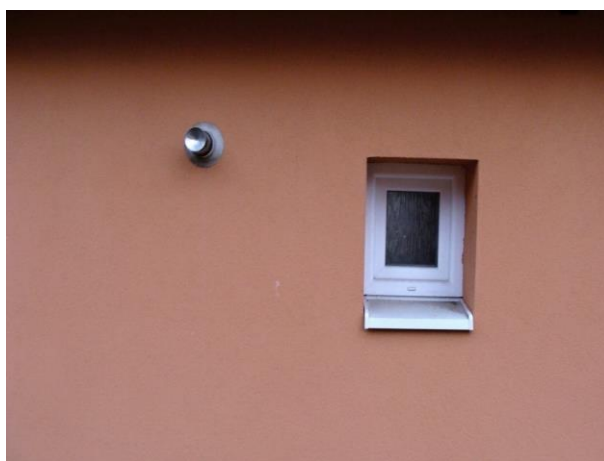


MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

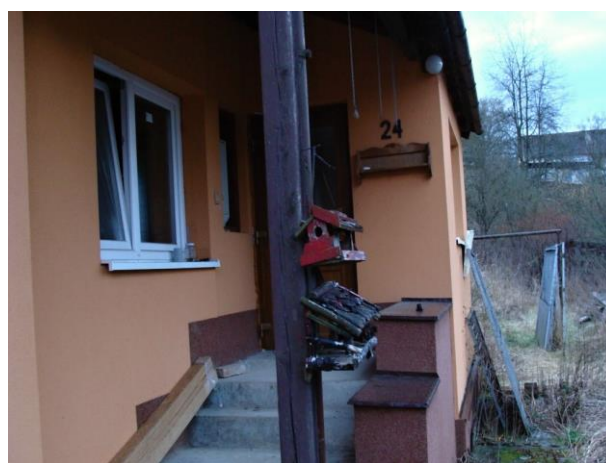
FOTODOKUMENTACE



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

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

Tel.: 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

