

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 878-167/2020**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Zdounky č.p. 118</b>
Adresa nemovitosti	Zákostelí 118, Zdounky, 768 02
Katastrální údaje:	Obec: Zdounky [589195], Katastrální území: Zdounky [792683], Číslo LV: 1128, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž p. č. 514
Pozemky:	
Vlastník stavby:	Miloš Hvolka, Zákostelí 118, 76802 Zdounky, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Miloš Hvolka, Zákostelí 118, 76802 Zdounky, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### **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 konání veřejné dražby

**OBVYKLÁ CENA**

**850 000 Kč**

Datum místního šetření: 24.7.2020

Datum zpracování : 31.8.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

**V Pardubicích dne 31.8.2020**

## 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

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Zdounky č.p. 118</b>
Adresa nemovitosti	Zákostelí 118, Zdounky, 768 02
Katastrální údaje:	Obec: Zdounky [589195], Katastrální území: Zdounky [792683], Číslo LV: 1128, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž
Pozemky:	p. č. 514

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 24.7. 2020 v čase 14:00 - 14:30 hod. za účasti znalce a zástupce vlastníka, který předmět ocenění zpřístupnil a znalci poskytl k oceňovaným nemovitostem 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: **Objekt k bydlení, Zdounky č.p. 118**  
Adresa nemovitosti: Zákostelí 118, Zdounky, 768 02  
Katastrální údaje: Obec: Zdounky [589195], Katastrální území: Zdounky [792683], Číslo LV: 1128,  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž  
Pozemky: p. č. 514  
Vlastník stavby: Miloš Hvolka, Zákostelí 118, 76802 Zdounky, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Vlastník pozemku: Miloš Hvolka, Zákostelí 118, 76802 Zdounky, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Zdounky jsou obec v okrese Kroměříž ve Zlínském kraji, 10 km jihozápadně od Kroměříže. Obcí protéká potok Kotojedka. Prochází tudy železniční trať Kroměříž - Zborovice a silnice II/432. V místě základní občanská vybavenost : OÚ, MŠ, ZŠ, ordinace lékaře, aquacentrum, obchod, restaurace, kulturní zařízení, čerpací stanice PHM.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1940	
Dílejší rekonstrukce v roce	Cca 2010 - 2012	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková	[x] dílejší
[ ] střecha	[ ] fasáda	[ ] zateplení
[x] okna	[ ] dveře	[x] interiér
Stavebně technický stav	průměrný	

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný objekt k bydlení, řadový koncový, dvoupodlažní, se šikmou, sedlovou střechou. Střešní krytina plechová (Alukryt), klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové, pozinkované event.s nátěrem. Okna plastová i dřevěná (špaletová), dveře dřevěné náplňové, vchodové dřevěné, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené s břízolitovou úpravou, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelně, WC a v kuchyni. Kuchyň vybavena kuchyňskou linkou, dřezem, ele. sporákem a digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV v ele. boileru. Objekt k bydlení je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řady, plyn. Dispozice : hlavní vstup, veranda, předsíň, doleva WC, doprava kuchyň, rovně koupelna, dále pokoj a pokoj a schodiště do 2.NP kde je podesta a pokoj. Venkovní úpravy a příslušenství v rozsahu – část zpevněné plochy okolo domu, garáž, přípojky inž. sítí, zidky. Venkovní úpravy a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Objekt k bydlení je dle zjištění na místě běžně udržován, po částečné rekonstrukci využíván vlastníkem resp. jeho rodinnými příslušníky k bydlení.

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

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

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

<b>DŮM</b>				
<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Obestavěný prostor</b>	<b>Zastavěná plocha</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>3+1</b>	<b>Cca 78</b>	<b>166</b>	<b>Cca 282</b>	<b>Cca 70</b>

<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, plynový kotel				
Popis: Ústřední topení s rozvodem do radiátorů po objektu, plynový kotel.					
Přípojky	<input 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 type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	Oceňované nemovité věci se nachází v jižní části obce Zdounky, v ulici Zákostelí. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	2125				
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
512	Obec Zdounky, č. p. 27, 76802 Zdounky	trvalý travní porost
694/1	Obec Zdounky, č. p. 27, 76802 Zdounky	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) - 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 k bydlení užívají rodinní příslušníci vlastníka k bydlení.

## VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Část septiku může být na cizím pozemku.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Nezjištěno	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

### Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hvolka Miloš

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)



**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

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**

<b>RIZIKO</b>	<b>Popis rizika</b>
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**

<b>LIST VLASTNICTVÍ číslo 1128</b>			
Kraj:	Zlínský	Okres:	Kroměříž
Obec:	Zdounky	Katastrální území:	Zdounky [792683]
Ulice:	Zákostelí	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
			1/1
	Miloš Hvolka - Zákostelí 118 , 76802 Zdounky		
<b>Stavba</b>			<b>je součástí</b>
Objekt k bydlení č.p.: 118	zastavěná plocha a nádvoří		p.č.514
<b>Pozemky</b>			
514	zastavěná plocha a nádvoří	166 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

## 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	70,00	63,00
2.NP		15,00
Celkem	Cca 70	Cca 78

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	63,00 m <sup>2</sup>	1,00	63,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>63,00 m<sup>2</sup></b>		<b>63,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	plocha 2.NP/pokoj	15,00 m <sup>2</sup>	1,00	15,00 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>		<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>78 m<sup>2</sup></b>		<b>78 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	70,00	2,60	182,00
2.NP/podkroví a zastřešení	50,00	2,00	100,00
Obestavěný prostor celkem			282,00

#### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, převažující cihla/tvárnice
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	plechová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, břizolit
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně
Schody	betonové s keramickým obkladem
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc, dlažba
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	ÚT, kotel na plyn, krbová kamna
Elektroinstalace	ano

# 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

Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, vlastní jímka
Vybavení kuchyně	kuch. linka, ele. sporák, dřez, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	70
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	282,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 128 000
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	80
Opotřebení odhadem	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>564 000</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
Garáž/jiná stavba	514	35,00	3 000	105 000	50,00	52 500
<b>Popis:</b>	Zděná garáž s pultovou střechou.					
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>						<b>52 500 Kč</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemek p.č. 514. Pozemek se nachází v obytné zóně obce, je obdélníkového tvaru a je z větší části zastavěn objektem k bydlení čp. 118 a garáží, zbylá část využívána jako dvorek.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody z řadu, plyn. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600,-Kč/m<sup>2</sup> do 1000,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 800,-Kč/m<sup>2</sup>.

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	514	166	800	1/1	132 800
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>166,00</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>132 800</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	86,00	122,00		520 000	6 046	0,99	5 985
-----------------------	-------	--------	--	---------	-------	------	-------

Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné části obce Zdounky. Obec se nachází 11km od okresního města Kroměříž a je výborně dostupná autem, autobusem i vlakem. Zdounky jsou skvělým výchozím bodem pro cyklistiku, výlety do Chřibů na nejvyšší položený kopec Brdo s rozhlednou. Na pozemku, který je umístěn v obci na klidném místě nabízí k užívání zastavěnou plochu a nádvoří 122m<sup>2</sup> s možností užívání zahrady 83m<sup>2</sup>. Na pozemku se nachází rodinný dům se sedlovou střechou a nyní je koncipovaný jako 1+1 určený k dokončení započaté rekonstrukce. V domě jsou vyměněna plastová okna, v pokoji instalovaná nová podlaha, nová střešní krytina a zadní část domu je protažena do dvora a zde by měly v budoucnu vzniknout další prostory a garáž. Velkou výhodou této polohy je příjemné bydlení se zahrádkou, která je přístupná z pokoje. Inženýrské sítě jsou vedeny až do domu. Nyní nabízí k užívání 86m<sup>2</sup> obytné plochy. Voda je připojena na obecní vodovod a odpady jsou řešeny připojením na kanalizaci.



**Hodnocení:** V rekonstrukci.

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	140,00	1 273,00		1 650 000	11 785	0,86	10 135
-----------------------	--------	----------	--	-----------	--------	------	--------

Rodinný dům, který je možné využít jako dvougenerační bydlení v obci Medlov. Celý dům prochází postupnou rekonstrukcí a úpravami. K domu náleží dvorek se studnou a hospodářské místnosti vhodné pro chov drobného zvířectva, úschovu náradí a uskladnění např. dřeva. Na dvůr dále navazuje prostorná zahrada, kde je v zadní části postavena zděná, podsklepená chata s krbem a posezením. První patro chaty je možné využít k přespání a odsud je i hezký výhled z balkónu do zahrady a okolí. K chatě přiléhá prostorná terasa. Rodinný dům má dvě bytové jednotky o velikosti 1+1, 2+1. V přízemí domu je samostatná jednotka 1+1 a místnost, která je zamýšlená jako prostorná koupelna s možností vybudování sauny. Na druhém nadzemním podlaží se nachází samostatný byt nyní 2+1 s možností dobudování dalšího pokoje a je zde umístěna koupelna se sprchovým koutem. Na domě jsou instalována nová plastová okna zn. Rehau, která jsou připravena na instalaci venkovních elektrických žaluzií. V domě je nové ústřední topení, zateplené stropy, nové rozvody vody, nově rozvedena elektřina v mědi. Bytová jednotka 2+1 má v pokojích nové omítky a nové podlahy jsou instalovány v kuchyni a dětském pokoji. Ohřev teplé vody zajišťuje nový zásobník na teplou vodu s elektrickým ohřevem.



# 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

**Hodnocení:**Dvě BJ, chata na pozemku, větší pozemek.

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	65,00	247,00		1 090 000	16 769	0,95	15 930

Prodej menšího patrového domu s parcelou o celkové výměře 247m<sup>2</sup> v obci Soběsuky. Přízemí o dispozici 2+1 prošlo kompletní rekonstrukcí v roce 2018 včetně nových rozvodů vody, elektřiny a odpadů. Vytápění je řešeno krbovými kamny a přímotopy na nízkou sazbu. Na patře zatím pouze vyvedeny inž. sítě, počítáno s vybudováním 3 pokojů. Zdivo domu cihla+ tvárnice, střecha část starší betonová taška, část nový plech. K domu náleží dvorek a zatravněná plocha o výměře cca 150m<sup>2</sup>, k dispozici jsou dvě parkovací místa před domem.



**Hodnocení:**Srovnatelný pozemek a výměry. Část objektu v rekonstrukci.

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	5 985 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	466 800 Kč
Průměrná jednotková cena	10 683 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	833 266 Kč
Maximální jednotková cena	15 930 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	1 242 500 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>10 683 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>833 274 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 objektu k bydlení č.p. 118 včetně pozemku p.č. 514, vše zapsané na LV č. 1128 pro k.ú. Zdounky, obec Zdounky byla odhadnuta ve výši 850.000,-Kč (slovy: osmsetpadesáttisickorunčeských). 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

- + udržovaný objekt
- + občanská vybavenost v místě

#### Slabé stránky nemovitosti

- bez zahrady (malá výměra pozemku)
- min. výměra garáže

### REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	749 300 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	833 274 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>850 000 Kč</b>

Slovy : osmsetpadesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 31.8.2020

-----  
**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.878-167/2020 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. 1128	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**



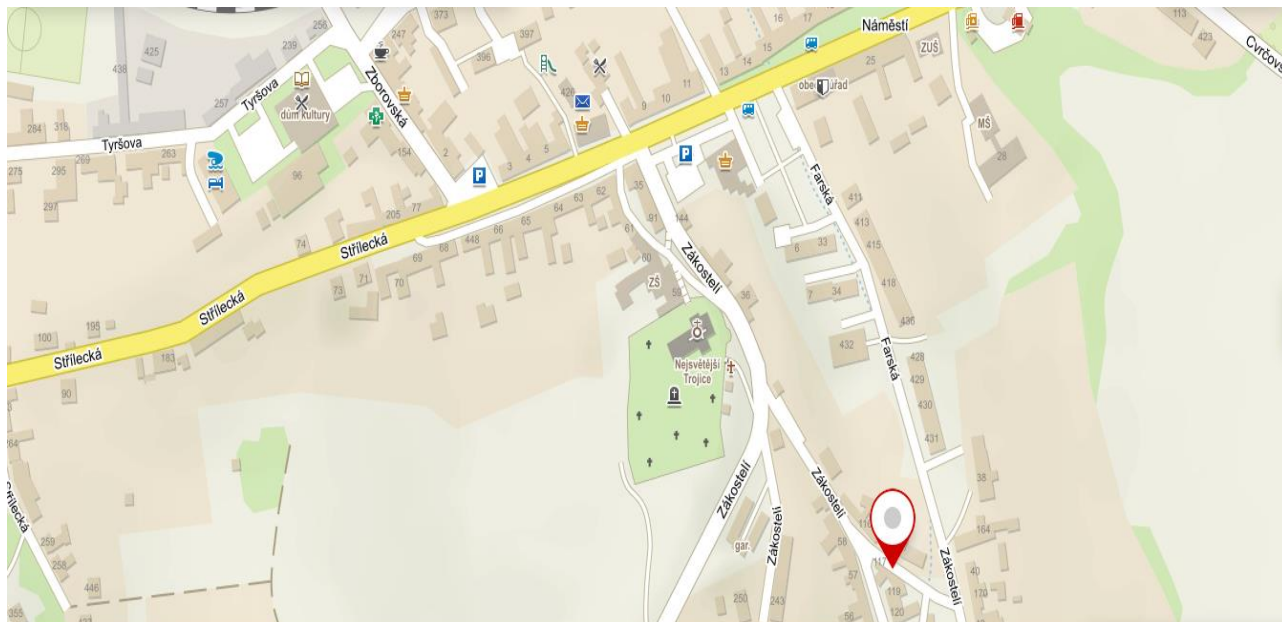


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

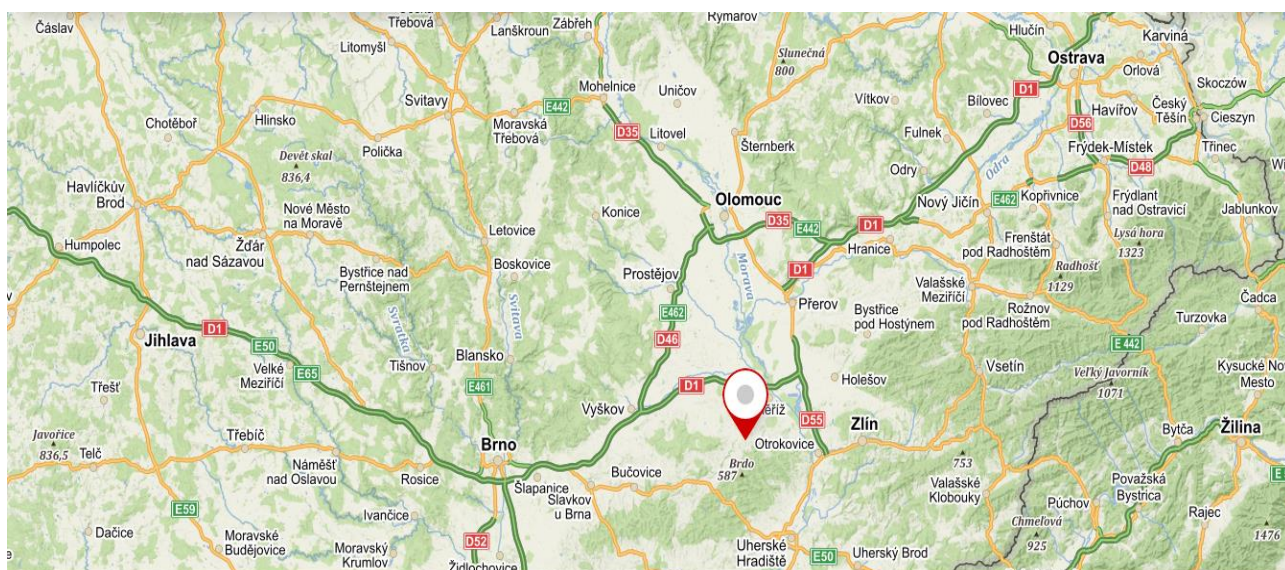
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

## MAPA OBLASTI



## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

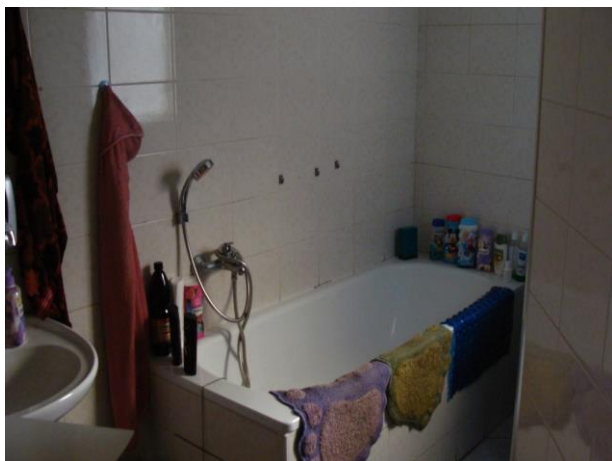
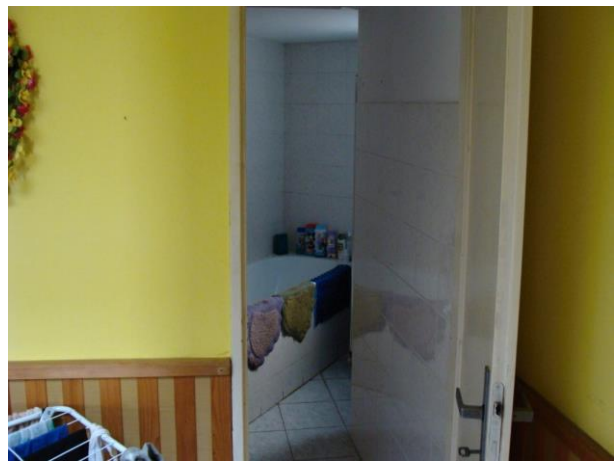
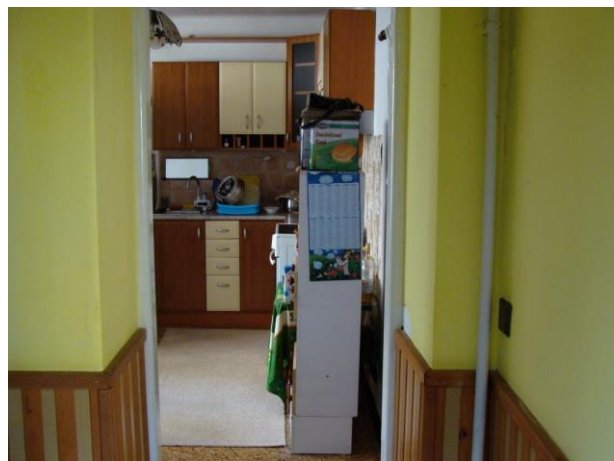
## FOTODOKUMENTACE



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

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

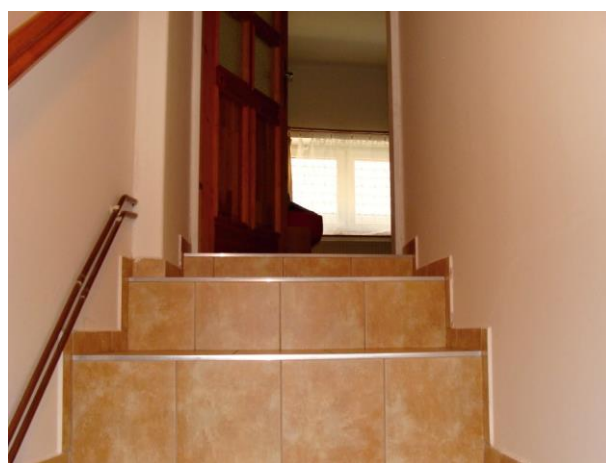
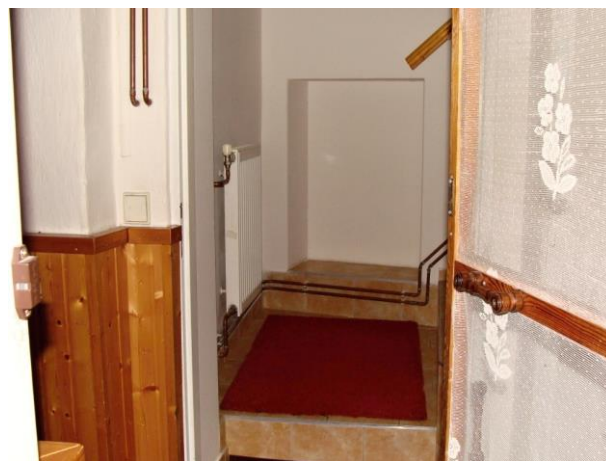
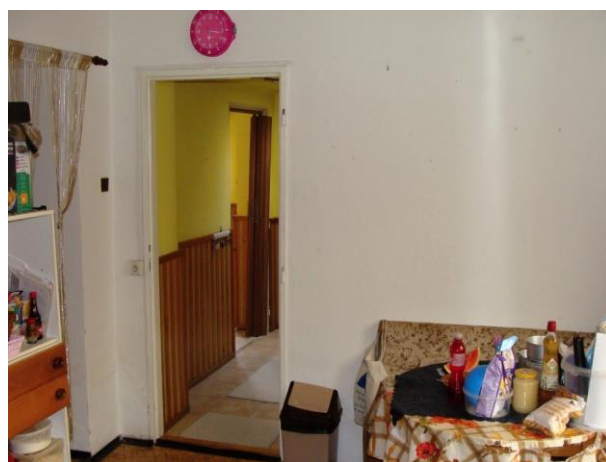
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



**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



**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

