

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 906-195/2020**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Kroměříž, č.p. 1959</b>
Adresa nemovitosti	Ovocná 1959/44, Kroměříž, 767 01
Katastrální údaje:	Obec: Kroměříž [588296], Katastrální území: Kroměříž [674834], Číslo LV: 1456, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž st. 1612; součástí pozemku je stavba, 1577/4
Pozemky:	
Vlastník stavby:	Veronika Pelánová, Palackého třída 249/32, Královo Pole, 61200 Brno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Veronika Pelánová, Palackého třída 249/32, Královo Pole, 61200 Brno, 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**

**3 050 000 Kč**

Datum místního šetření: 18.8.2020

Datum zpracování : 2.10.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

**V Pardubicích dne 2.10.2020**

## 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, Kroměříž, č.p. 1959</b>
Adresa nemovitosti	Ovocná 1959/44, Kroměříž, 767 01
Katastrální údaje:	Obec: Kroměříž [588296], Katastrální území: Kroměříž [674834], Číslo LV: 1456, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž
Pozemky:	st. 1612; součástí pozemku je stavba, 1577/4

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro konání veřejné dražby.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 18.8.2020 a 14.9.2020. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena z veřejné komunikace a pouze za účasti znalce. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

### 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 prodejkách 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 neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

#### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 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 sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

#### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájemmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

#### Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek ( např. nemovitou věc ) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

#### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

### **OCEŇOVACÍ METODY** (definování oceňovacích metod)

#### **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

#### **- metoda porovnávací ( komparativní, statistická)**

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

### 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

#### NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Kroměříž, č.p. 1959</b>
Adresa nemovitosti	Ovocná 1959/44, Kroměříž, 767 01
Katastrální údaje:	Obec: Kroměříž [588296], Katastrální území: Kroměříž [674834], Číslo LV: 1456, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž
Pozemky:	st. 1612; součástí pozemku je stavba, 1577/4
Vlastník stavby:	Veronika Pelánová, Palackého třída 249/32, Královo Pole, 61200 Brno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Veronika Pelánová, Palackého třída 249/32, Královo Pole, 61200 Brno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

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

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 20.léta 20.století
Dílejší rekonstrukce v roce	2010
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková [x] dílejší
[x] střecha	[x] fasáda [ ] zateplení
[x] okna	[ ] dveře [ ] interiér
Stavebně technický stav	průměrný

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení je zděný, řadový, částečně zateplený a pravděpodobně nepodsklepený. Objekt má dvě nadzemní podlaží. Místního šetření se nezúčastnil vlastník, ani žádná jiná osoba. Znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti ani na oceňované pozemky. Vnitřní prohlídka objektu nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce a zjištění na místě šetření. Objekt je zděné konstrukce s plochou střechou, krytinu tvoří pravděpodobně svařované živičné pásy. Fasáda je vápenná hladká, z ulice zateplená. Okna plastová, dveře vstupní plastové, interiérové pravděpodobně dřevěné. Příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru, nebo v komb. plynovém kotli, vytápění předpokládáno ústřední s rozvodem do radiátorů po objektu, zdroj plynový kotel. V 1. NP vlevo hlavní vchod do objektu, dále pravděpodobně průchod do dvora, dále zřejmě kuchyně, koupelna, WC a 2 pokoje a schodiště do 2. NP. Ve 2. NP předpokládány 3 pokoje. Ve dvoře se nachází zděná vedlejší stavba hospodářského charakteru. Stavba zohledněna a oceněna v celkové ceně obvyklé. Stav domu je průměrný, pravděpodobně již delší dobu nevyužívaný a se zanedbanou údržbou. Objekt je napojen, nebo lze napojit na rozvod ele. energie, plynu, vody a veřejnou kanalizaci. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení objektu 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>cca 5+1</b>	<b>Cca 160</b>	<b>481</b>	<b>Cca 553</b>	<b>Cca 110</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: Pravděpodobně ÚT s rozvedem do radiátorů, zdroj plynový kotel.					
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	

<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	Objekt k bydlení č. p. 1959 se nachází ve východní části Kroměříže, v ulici Ovocná. Jedná se o lokalitu se zástavbou převážně objektů k bydlení (BD, RD).				
Počet obyvatel	28816				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		

<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
3132/2	Město Kroměříž, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž	ostatní plocha

<b>PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)</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

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.

## VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Nezjištěno	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

Nedaleko řeka Morava.

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
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

### Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Věcné břemeno (podle listiny) C.D.618/24 - PODLE KUPNI SMLOUVY ZE DNE 10.4.1924 PRAVO

SLUŽEBNOSTI: A/ SPOL.ZDI - VSE PRO VLASTNIKA P.C.1624/2, 1704, Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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



**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	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**

Objekt se zanedbanou údržbou, pravděpodobně již delší čas nevyužívaný.

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

**Přehled listů vlastnictví**

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1456			
Kraj:	Zlínský	Okres:	Kroměříž
Obec:	Kroměříž	Katastrální území:	Kroměříž [674834]
Ulice:	Ovocná	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
			1/1
Veronika Pelánová - Palackého třída 249/32, Královo Pole , 61200 Brno			
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Objekt k bydlení č.p.: 1959	zastavěná plocha a nádvoří	st.1612	
<b>Pozemky</b>			
st.1612	zastavěná plocha a nádvoří	333 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany, věcné břemeno (podle listiny)
1577/4	zahrada	148 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond

## 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	90,00
2.NP		70,00
Celkem	Cca 110	Cca 160

##### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	90,00 m <sup>2</sup>	1,00	90,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>90,00 m<sup>2</sup></b>		<b>90,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	plocha 2.NP	70,00 m <sup>2</sup>	1,00	70,00 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>		<b>70,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>160 m<sup>2</sup></b>		<b>160 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	2,90	319,00
2.NP	90,00	2,60	234,00
Obestavěný prostor celkem			553,00

##### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	pravděpodobně rovné
Střecha	plochá
Krytina	pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	část. zateplená
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	pravděpodobně betonové
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové, vstupní plastové
Okna	do ulice plastová
Podlahy obytných místností	pravděpodobně pvc, plov.lam.
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, beton
Vytápění	původně ÚT, kotel na plyn
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	pravděpodobně ano
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler, event. komb. plynový
Instalace plynu	HUP
Kanalizace	pravděpodobně veřejná (CUZK.cz)
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	110
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	553,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 212 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	70
Opotřebení odhadem	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 106 000</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
Zděná přístavba	st.1612	90,00	3 000	270 000	50,00	135 000
<b>Popis:</b>	Zděná přístavba využívaná pravděpodobně jako skladový prostor.					
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>						<b>135 000</b>
						<b>Kč</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou rovinné, v klidné části obce, tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 1612 je zastavěn objektem k bydlení č.p. 1959 a zděnou přístavbou. Pozemek p.č. 1577/4 je využíván jako zahrada, na pozemcích dále zpevněné plochy a oplocení.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 do 2000,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 1400,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	1577/4	148	1 400	1/1	207 200
zastavěná plocha a nádvoří	st.1612	333	1 400	1/1	466 200
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>481,00</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>673 400</b>

**VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY**

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

Prodej rodinného domu 133,00 542,00 4 940 000 37 142 0,77 28 599

Dům se nachází v klidné části řadové zástavby v blízkosti zalesněného vrcholku Barbořina. Pro sportovní aktivity je možno využívat areál Bajda, kde si můžete zahrát tenis, volejbal, nebo třeba zažít zábavu při hře petanque. V letních měsících se schladíte v 50metrovém bazénu a Vaše děti v brouzdališti. Pro milovníky přírody jsou zde cyklostezky, turistické trasy a historické památky. Během volna můžete navštívit zámek, Květnou a Podzámeckou zahradu nebo zažít legraci v zrcadlovém bludišti. Na pivo a večeri si zajdete do místních restaurací a barů. Pro cestování jistě uvítáte dálnici, na kterou se dostanete po 5 minutách jízdy. Dvoupodlažní zrekonstruovaný dům s jižně orientovanou zahradou Vás jistě zaujme. Dispozici domu si můžete projít a prohlédnout ve virtuální prohlídce. Součástí domu je garáž, sklep a široký průjezd, který lze využít jako další parkovací plochu. Zahradu tvoří velká travnatá plocha, kterou si můžete upravit podle Vašich představ – rodinný bazén, či venkovní posezení s přáteli u rozpáleného grilu? Plocha zahrady o 355m2 Vám nabízí velké možnosti. Rekonstrukce domu byla provedena v roce 2020 (vodoinstalace, podlahy, nová kuchyňská linka včetně spotřebičů, kvalitní kondenzační kotel a vymalování domu). Tato rekonstrukce navázala na předchozí, která začala v roce 2013 a zahrnovala: zateplení domu, fasádu, střechu, instalaci plastových oken, vstupních a garážových dveří a instalaci ústředního topení. Jedná se o lokalitu v dosahu všech základních služeb s pěší dostupností centra města do 18 minut. Dům je připraven k nastěhování a nevyžaduje žádné další náklady.

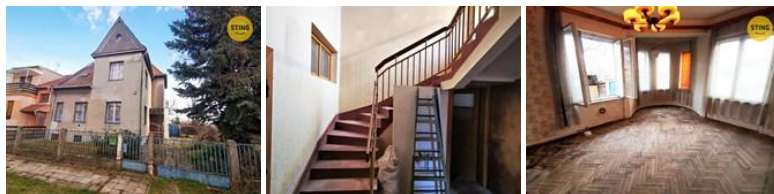


**Hodnocení:**Po rekonstrukci.

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

Prodej rodinného domu 165,00 1 490,00 3 200 000 19 393 0,90 17 453

Prodej rodinného domu 5+1 se zahradou. Stav nemovitosti je vhodný k realizaci rekonstrukce podle vlastních představ. V první podlaží domu jsou tři místnosti, kuchyňský kout, koupelna, WC a komora. V patře jsou další dvě místnosti, koupelna a vstup do podkrovní. Vytápění řešené plynovými lokálním topením. Dům je celopodsklepen a navazuje na něho dvůr s garáží a hospodářskými budovami a zahrada s možností využití na stavební místo.



**Hodnocení:**Před rekonstrukcí, větší pozemek.


# 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 m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	387,00	255,00		4 900 000	12 661	0,86	10 888

Nabízíme k prodeji dům, který přiléhá k hlavní historické části města Kroměříže. Celý dům procházel postupnými úpravami již v minulosti, které si prováděl majitel sám, ale i nyní je třeba investice do této nemovitosti, aby mohla být plnohodnotně využívána. K domu náleží zahrádka za domem, která tvoří uzavřený celek a poskytuje tak maximální soukromý pro své majitele. Prodej zahrnuje celkem dvě bytové jednotky o velikosti 2+1, 3+kk a půdu. Na domě jsou instalována plastová okna a vytápění umožňuje kotel na tuhá paliva a plynový kotel značky JUNKERS. Ohřev teplé vody zajišťuje zásobník na teplou vodu s elektrickým ohřevem. Byt 3+kk se nachází na druhém nadzemním podlaží. Nabízí k užívání 76m2, balkon, k dispozici je zde i vybudovaná šatna. Koupelna nabízí k užívání rohovou vanu. V bytě je třeba dokončit vstupní část. Byt 2+1 se nachází v přízemí domu. Nabízí k užívání 65m2, nové radiátory, částečnou rekonstrukci. Dům leží v klidné části historické Kroměříže, v přílehlé blízkosti Arcibiskupského zámku a zahrad a Velkého náměstí. Zde se nachází i bezpočet restaurací, kaváren a obchodů. V pěším dosahu se nachází mateřská a základní škola, veškerá další občanská vybavenost je v krátké docházkové nebo dojezdové vzdálenosti. Dopravní spojení zajišťují autobusy MHD. Kolem města Kroměříž vede dálnice D1 s rychlým dosahem města Brna nebo Zlína.



**Hodnocení:**Centrum obce, v rekonstrukci, dvě BJ.

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	10 888 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 742 100 Kč
Průměrná jednotková cena	18 980 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	3 036 800 Kč
Maximální jednotková cena	28 599 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	4 575 800 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>18 980 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 036 800 Kč</b>

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 1959, vč. pozemků p.č. st. 1612 a p.č. 1577/4 vše zapsáno na LV č. 1456 pro k.ú. Kroměříž, obec Kroměříž byla odhadnuta ve výši 3.050.000,-Kč (slovy : třímilionpadesáttisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

### Silné stránky nemovitosti

- + klidná lokalita
- + dobrá občanská vybavenost v obci

### Slabé stránky nemovitosti

- zanedbaná údržba
- menší výměra pozemků

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 914 400 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	3 036 800 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 050 000 Kč</b>

Slovy : třímilionpadesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 2.10.2020

-----  
**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. 906-195/2020 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	2
LV č. 1456	4

### 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

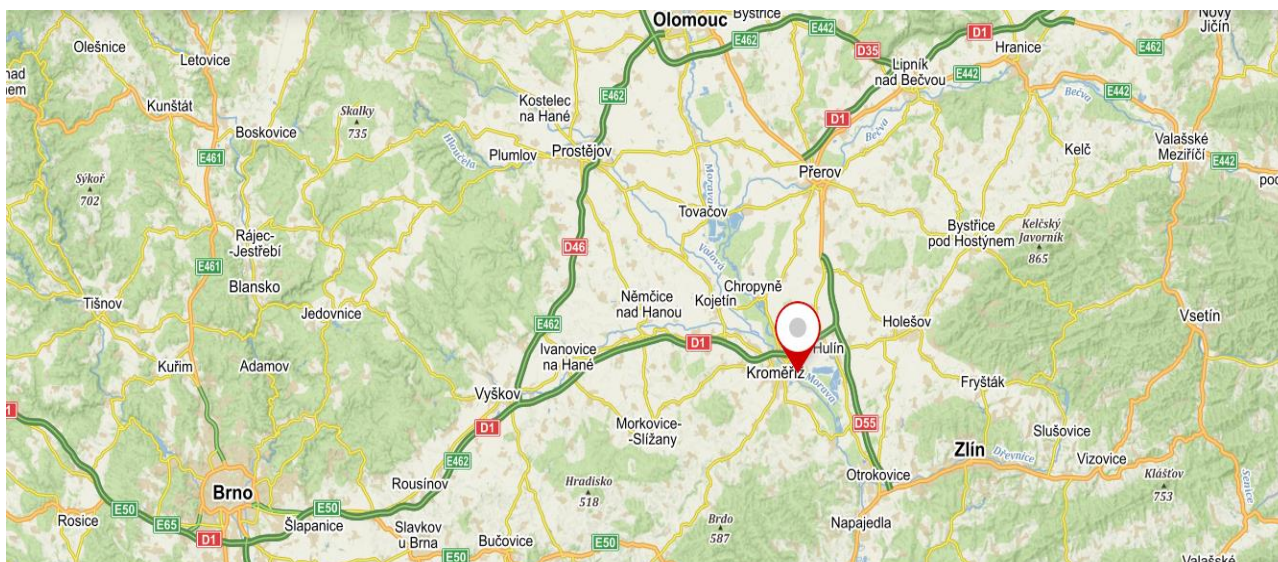
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

## MAPA OBLASTI

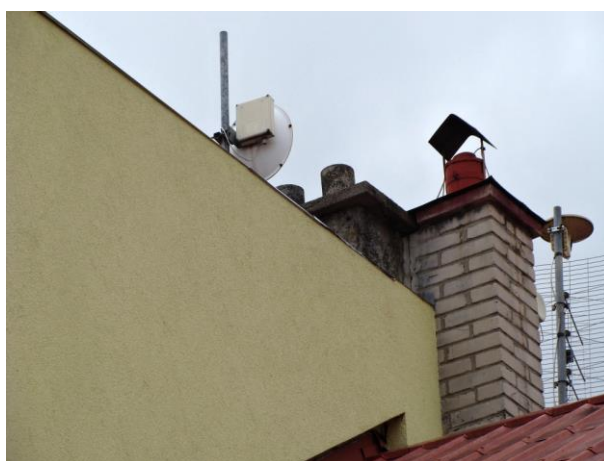


## MAPA OBCE



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

