

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 939-228/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Lubná, č.p. 153, okr. Kroměříž
Adresa nemovitosti	Lubná 153, Lubná, 767 01
Katastrální údaje:	Obec: Lubná [588717], Katastrální území: Lubná u Kroměříže [688029], Číslo LV: 123, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž
Pozemky:	st. 180; součástí pozemku je stavba, 723/1
Vlastník stavby:	SJM Luděk Bartůšek, Lubná č.p.153, 76701 Lubná, Kateřina Bartůšková, Lubná č.p.153, 76701 Lubná
Vlastník pozemků:	SJM Luděk Bartůšek, Lubná č.p.153, 76701 Lubná, Kateřina Bartůšková, Lubná č.p.153, 76701 Lubná

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 info@zuom.cz
	IČ:02777339 DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

4 900 000 Kč

Datum místního šetření: 5.10.2020

Datum zpracování : 9.11.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 12 stran

V Pardubicích dne 9.11.2020

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:	RD Lubná, č.p. 153, okr. Kroměříž
Adresa nemovitosti	Lubná 153, Lubná , 767 01
Katastrální údaje:	Obec: Lubná [588717], Katastrální území: Lubná u Kroměříže [688029], Číslo LV: 123, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž
Pozemky:	st. 180; součástí pozemku je stavba, 723/1

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 5.10.2020 od 14.00 za účasti znalce a spoluvlastníka. Pan Luděk Bartůsek umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

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

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné 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 Lubná, č.p. 153, okr. Kroměříž
Adresa nemovitosti	Lubná 153, Lubná, 767 01
Katastrální údaje:	Obec: Lubná [588717], Katastrální území: Lubná u Kroměříže [688029], Číslo LV: 123, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž
Pozemky:	st. 180; součástí pozemku je stavba, 723/1
Vlastník stavby:	SJM Luděk Bartůšek, Lubná č.p.153, 76701 Lubná, Kateřina Bartůšková, Lubná č.p.153, 76701 Lubná
Vlastník pozemků:	SJM Luděk Bartůšek, Lubná č.p.153, 76701 Lubná, Kateřina Bartůšková, Lubná č.p.153, 76701 Lubná

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Lubná se nachází v okrese Kroměříž ve Zlínském kraji. V obci OÚ, MŠ, obchod, hospoda, SDH, FK, fotbalové hřiště. Další občanská vybavenost v Kroměříži cca 8km.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	2001 – celková přestavba a rekonstrukce, kolaudační rozhodnutí ze dne 19.12.2001
Dílní rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	2001
Rekonstrukce stavby:	☒ celková ☐ dílní
☐ střecha	☒ fasáda ☒ zateplení
☐ okna	☐ dveře ☒ interiér
Stavebně technický stav	průměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný RD, samostatně stojící, dvoupodlažní (1.NP, 2.NP/podkroví), se šikmou, sedlovou střechou. Střešní krytinu tvoří skládaná taška, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s pozinkovou úptavou. Okna plastová, dveře dřevěné náplňové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky zateplené s finální úpravou, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelnách a v kuchyních. Kuchyně v 1. NP vybavena kuchyňskou linkou, dřezem, ele.sklokeramickou deskou, ele. troubou, digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV v ele. boileru, k dispozici i kolektory na střeše. Vytápění ele. podlahové a krbová kamna na TP. RD je napojen nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu i vlastní, připojení na vlastní tříkomotrový septik, HUP. Dispozice : vstup, zádveří, chodba, vpravo vstup do sklípku, vpravo dále koupelna, dále v 1. NP kuchyň, jídelna, obývací pokoj (průchozí, jeden větší prostor), ložnice, 2 x pokoj, další koupelna, WC a chodba se schodištěm do podkroví, kde je podesta, pokoj, pokoj s kuchyňským koutem, koupelna a tech. místnost. Z 1. NP je možno vstoupit na zahradu resp. zastřešenou terasu okolo RD francouzskými okny. Z pokoje ve 2.NP vstup na lodžii. V levé části RD (od vstupu do RD) dvougaráž se sekčními vraty. Venkovní úpravy a příslušenství v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, studna, porosty na pozemcích, přípojky inž. sítí, zídka, pergola. Venkovní úpravy a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD je dle zjištění na místě s mírně zanedbanou údržbou, využíván vlastníkem a 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

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
2BJ	Cca 290	1423	Cca 1276	Cca 290

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	ÚT, elektrokotel				
Popis:	ÚT, podlahové s rozvodem po domě.				
Přípojky	☒ voda vlastní	☒ voda veřejná			
	☒ kanalizace vlastní	☐ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☒ plyn	☐ teplovod	

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Rodinný dům se nachází v jihovýchodní části obce, u silnice č. 71, po levé straně ve směru z obce Vrbka. V docházkové vzdálenosti je centrum obce a místní občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	464				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		☒ dálnice/silnice I. tř.	☐ silnice II., III. tř.		

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

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
411/3	Obec Lubná, č. p. 177, 76701 Lubná	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 ocenění užívá spoluvlastník, pan Bartůsek a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Změna výměr obnovou operátu

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
Ano	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Nedaleko RD soutok dvou potoků. Event. riziko při přívalových deštích.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	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

Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Bartůsek Luděk Zahájení exekuce - Bc. Bartůsková Kateřina

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo

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

Rizika ostatní

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

Přehled listů vlastnictví**LIST VLASTNICTVÍ číslo 123**

Kraj: Zlínský

Okres:

Kroměříž

Obec: Lubná

Katastrální území:

Lubná u Kroměříže

Ulice: Lubná

č.o.:

Vlastníci**Podíl**

1/1

SJM Luděk Bartůsek - Lubná č.p.153 , 76701 Lubná

Kateřina Bartůsková - Lubná č.p.153 , 76701 Lubná

Stavba**je součástí**

Rodinný dům č.p.: 153

zastavěná plocha a nádvoří

st. 180

Pozemky

st. 180

zastavěná plocha a nádvoří

762 m²

nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

723/1

orná půda

661 m²

zemědělský půdní fond

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	290,00	200,00
2.NP		90,00
Celkem	Cca 290	Cca 290

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	200,00 m ²	1,00	200,00 m ²
	1.NP - celkem	200,00 m²		200,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	90,00 m ²	1,00	90,00 m ²
	2.NP - celkem	90,00 m²		90,00 m²
	Celkem	290 m²		290 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	290,00	2,90	841,00
2.NP/podkroví/zastřešení	290,00	1,50	435,00
Obestavěný prostor celkem			1 276,00

Konstrukce (převažující)

Popis

Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítka
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelny, kuchyně, WC
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová, střešní dřevěná
Podlahy obytných místností	dlažba, dřevo, lam. plovoucí
Podlahy ostatních místností	dlažba, dřevo
Vytápění	ÚT, elektrokotel, podlahové
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová

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	HUP
Kanalizace	ano, vlastní septik (3komorový)
Vybavení kuchyně	kuch. linka, dřez, sklokeramická deska, ele. trouba, digestoř
Vnitřní vybavení	vany, umyvadla, sprch. kout, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	290
Obestavěný prostor	[m] ³	1 276,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 104 000
Stáří	roků	20
Další životnost	roků	80
Opotřebení odhadem	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 828 000

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o pozemky p.č. st. 180 a p.č. 723/1. Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě obce, jsou rovinaté, tvaru trojúhelníku. Pozemek p.č. st. 180 je zčásti zastavěn RD č.p. 153, zbylá část využívána jako zahrada. P.č. 723/1 je užíván jako zahrada. Pozemky tvoří funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z místní komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizaci, plynu (dle CUZK.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 1000,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena 800,-Kč/m² u pozemku st. 180 a 200,-Kč/m² u p.č. 723/1.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	723/1	661	200	1/1	132 200
zastavěná plocha a nádvoří	st. 180	762	800	1/1	609 600
Celková výměra pozemků:		1 423,00	Hodnota pozemků celkem:		741 800

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 350,00 1 730,00 6 950 000 19 857 0,86 17 077

Dvougenerační dům o velikosti 3+1, koupelna a samostatné WC a 5+1 se dvěma koupelnami, dvě samostatné toalety a balkon ve 2.NP. V horním patře byly původně dva větší byty o velikosti 2+1, technicky by šlo vrátit původní dispozici pro ty, kteří hledají nemovitost na investici. K domu náleží garáž a před domem parkování pro dvě auta. Dům má dva samostatné vstupy. Z bývalých stájí ve dvoře a půdních prostor jak v domě tak nad stájemi lze vybudovat další bydlení či mezonetové byty. Zázemí dvora nabízí naprosté soukromí. Pozemek včetně zastavěné plochy je o velikosti 1993 m², samostatný vjezd na pozemek i z opačné strany pozemku. Ve dvoře jsou bývalé stáje a zázemí pro chov hospodářských zvířat. Pozemek je rozdělen hospodářskou budovou. V druhé části zahrady jsou ovocné stromy, ale je také zasítován IS. Dům je vhodný pro velkou rodinu, ale také jako investiční záměr.



Hodnocení:3+1, 5+1, hospodářská budova

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

Prodej rodinného domu 220,00 1 581,00 3 900 000 17 727 0,90 15 954

Řadový dvougenerační rodinný dům v obci Zdounky, okres Kroměříž. Dům je dvoupodlažní, částečně podsklepený se sedlovou střechou z falcovaného pozinkovaného plechu. zastavěná plocha a nádvoří 752 m². Dispozice domu: první NP tvoří průjezd do dvorního traktu a samostatná bytová jednotka 3+1 s koupelnou a WC a komora. druhé NP je bytová jednotka 4+1 s koupelnou a WC. Topení a ohřev teplé vody řešen plynovým kotlem POROTERM, kombinovaný s kotlem na tuhá paliva pro celý dům. Ve dvorním traktu se nachází dvě garáže s montážní jámou a dílna. Dále navazuje zahrada o výměře 829 m² s ovocnými stromy. Celá zahrada je oplocená. Dům prošel rekonstrukcí vnitřních prostorů včetně nových plastových oken a kanalizace. Dům je vhodný pro dvě rodiny. V obci veškerá občanská vybavenost.



Hodnocení:Řadový objekt, dvougenerační.

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	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	255,00	750,00		4 800 000	18 823	0,95	17 881
Rodinný dům 7+1 v malebném údolí obce Halenkovice v okrese Zlín situovaný nad okolní zástavbou s krásným výhledem do okolních Chřibských lesů. V přízemí domu se nachází velký prostorný obývací pokoj s výhledy do údolí a na horizont protějškých kopců, kuchyň, koupelna s vanou, samostatné WC, prádelna, komora. Z chodby vede schodiště do sklepa, který je komplet odizolovaný, osazený radiátory a ze 2/3 půdorysu domu svou podlahovou plochou a členěním nabízí širokou možnost využití. Ve sklepě je současně studna jako hlavní zdroj vody, kotelna. Z 1.NP vystoupáme po schodišti do 2.NP, které nabízí další 4 samostatné pokoje. V domě je vybudována prostorná garáž s navazující další místností k libovolnému využití. Dům je napojen na kanalizaci, vytápění domu je řešeno kotlem na tuhá paliva. Z přední a boční části domu je vytvořena fasáda a zateplení, zadní část čeká na dokončení. V domě jsou některé prostory navazující např. na garáž před dokončením dle potřeb budoucích majitelů. Celkově je dům ve velmi udržovaném stavu nabízející krásné bydlení, možno i vícegenerační.							
							
Hodnocení: Menší pozemek, další prostory.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	15 954 Kč/m ²	Minimální cena:	4 626 700 Kč
Průměrná jednotková cena	16 970 Kč/m ²	Průměrná cena	4 921 500 Kč
Maximální jednotková cena	17 881 Kč/m ²	Maximální cena	5 185 500 Kč
Stanovená jednotková cena	16 970 Kč/m²	Porovnávací hodnota	4 921 300 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena rodinného domu č.p.153 včetně pozemků p.č. st. 180 a p.č. 723/1 vše zapsané na LV č. 123, pro k.ú. Lubná u Kroměříže, obec Lubná byla odhadnuta ve výši 4.900.000,- Kč (slovy : čtyřmilionydevětsettisíkorunčeských). 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

- + RD po rekonstrukci
- + dostatečná výměra pozemků k RD
- + možno i jako dvougenerační

Slabé stránky nemovitosti

- občanská vybavenost v místě

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	4 569 800 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	4 921 300 Kč
Obvyklá cena	4 900 000 Kč

Slovy : čtyřmilionydevětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 9.11.2020

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. 939-228/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 123	5

Osvědčení:

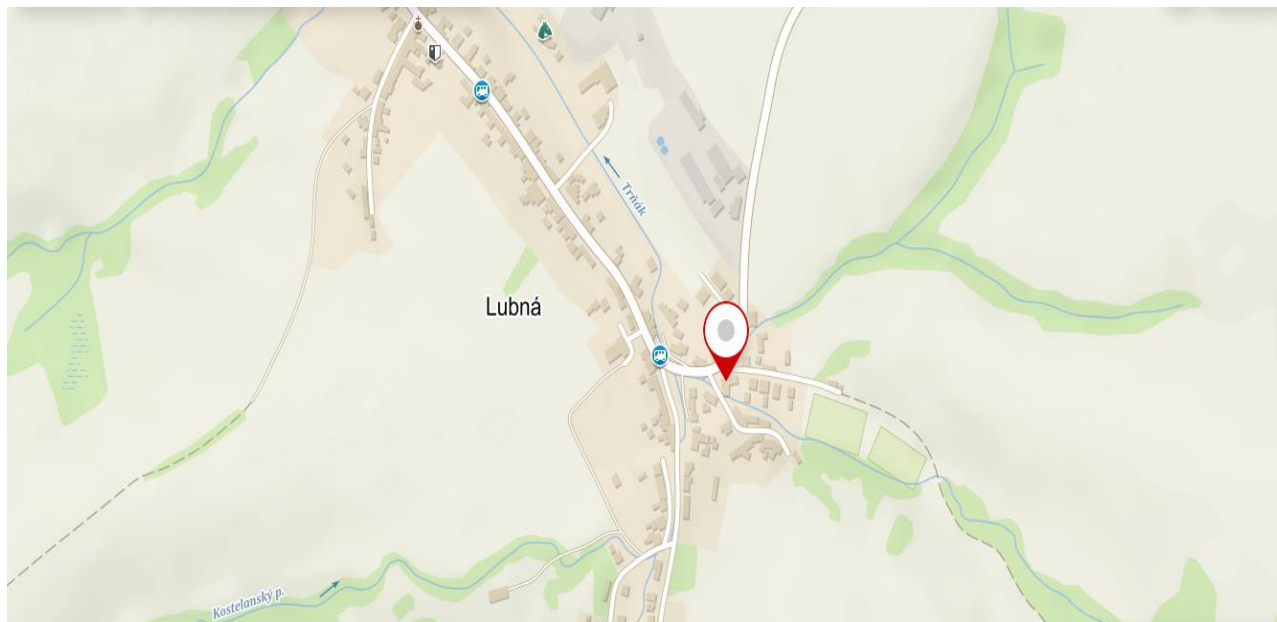
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé 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.

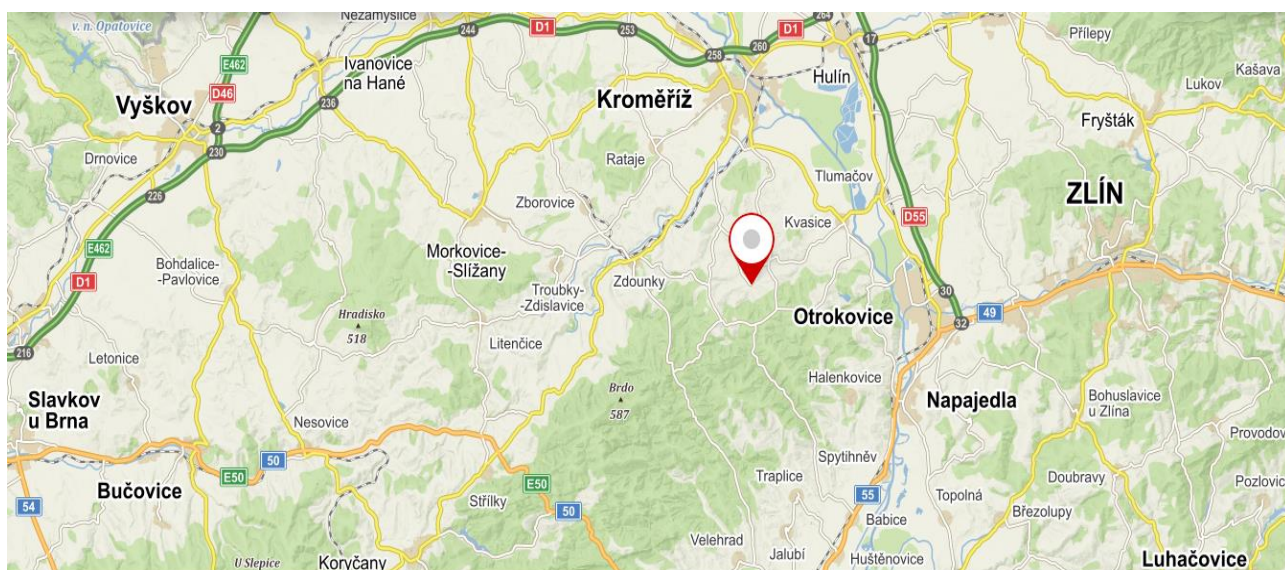
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI

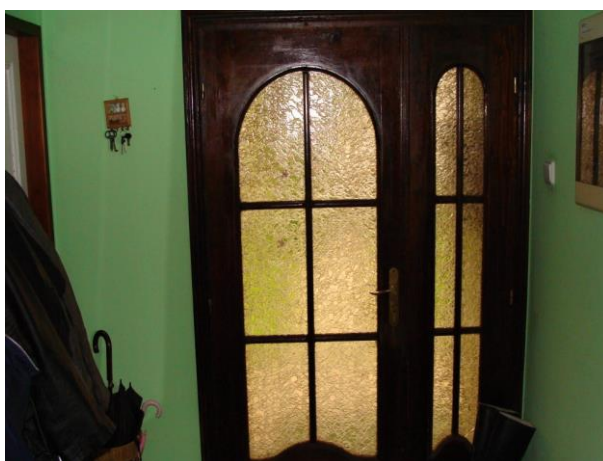
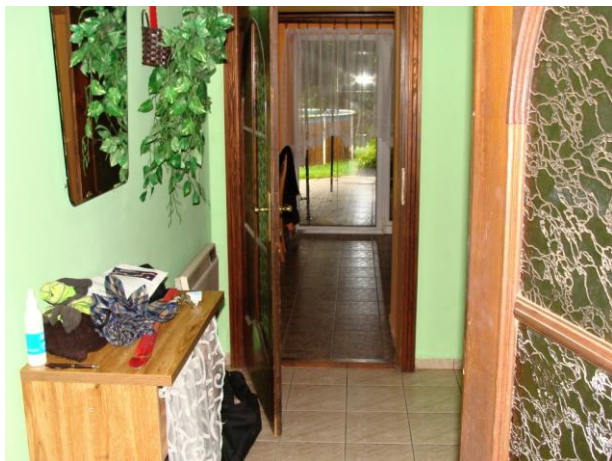


MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

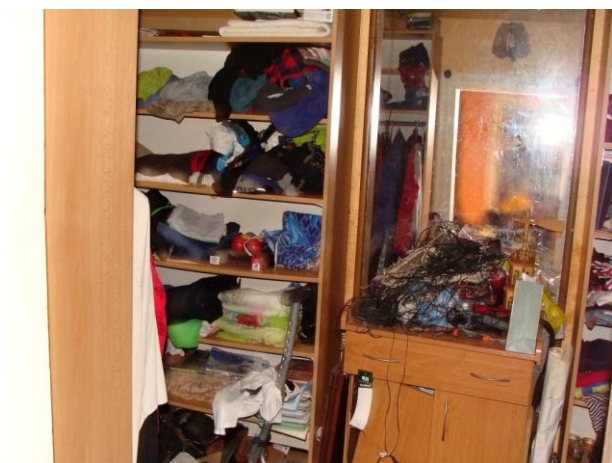
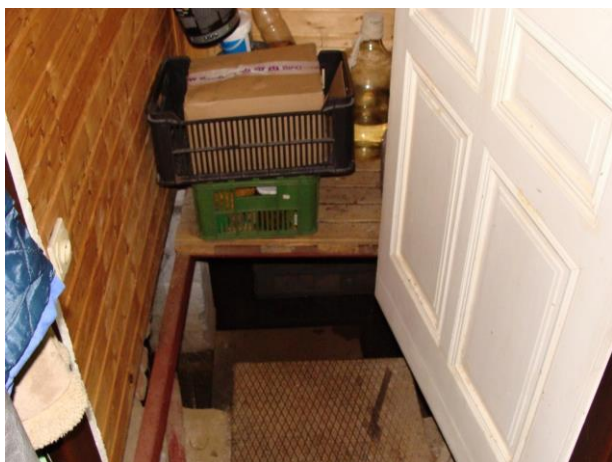
FOTODOKUMENTACE



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

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

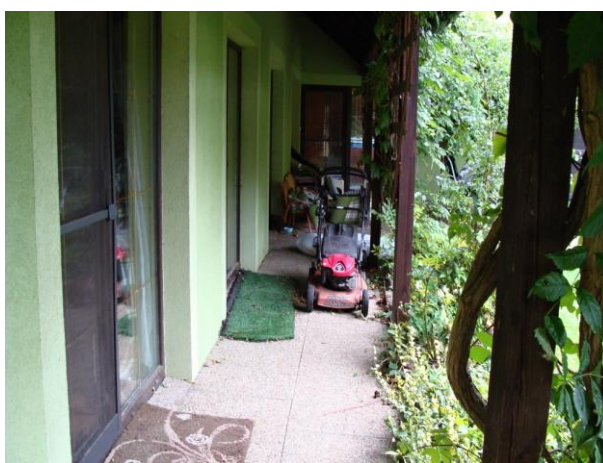
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



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

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

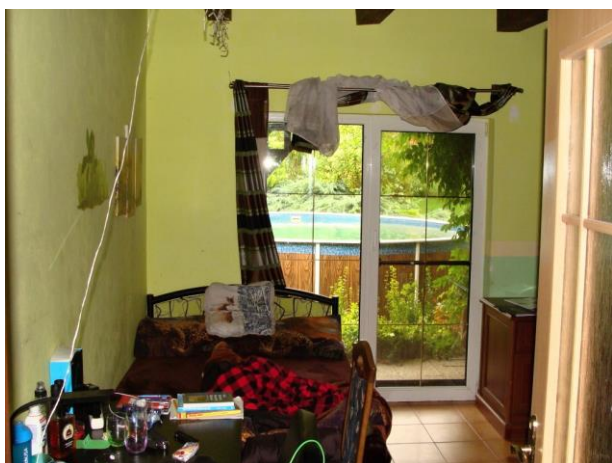
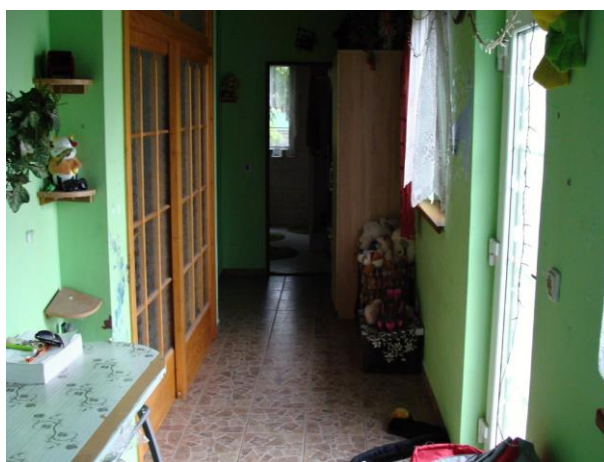
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



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



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

