

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 955-244/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Rozest. RD Lutonina, okr. Zlín
Adresa nemovitosti	Lutonina, Lutonina, 763 12
Katastrální údaje:	Obec: Lutonina [585483], Katastrální území: Lutonina [689131], Číslo LV: 536, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín
Pozemky:	2468/3
Vlastník stavby:	Dana Miklová, Dolní 6395, 76001 Zlín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Dana Miklová, Dolní 6395, 76001 Zlín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

5 100 000 Kč

Datum místního šetření: 25.11.2020

Datum zpracování : 3.12.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 stran

V Pardubicích dne 3.12.2020

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:	Rozest. RD Lutonina, okr. Zlín
Adresa nemovitosti	Lutonina, Lutonina, 763 12
Katastrální údaje:	Obec: Lutonina [585483], Katastrální území: Lutonina [689131], Číslo LV: 536, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín
Pozemky:	2468/3

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 25.11.2020 v čase 9:00 - 9:45 hod. za účasti znalce a vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a k předmětu ocenění sdělil znalci 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 neproňávají 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 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 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:	Rozest. RD Lutonina, okr. Zlín
Adresa nemovitosti	Lutonina, Lutonina, 763 12
Katastrální údaje:	Obec: Lutonina [585483], Katastrální území: Lutonina [689131], Číslo LV: 536, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín
Pozemky:	2468/3
Vlastník stavby:	Dana Miklová, Dolní 6395, 76001 Zlín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Dana Miklová, Dolní 6395, 76001 Zlín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Lutonina se nachází v okrese Zlín ve Zlínském kraji. Je rozdělena na tři části; Lutoninu, Kamenec a Výpustu. V místě min. občanská vybavenost: OÚ, knihovna, obchod, hospoda, KD, čerpací stanice, hřiště. Další obč. vybavenost v cca 4km vzdálených Vizovicích.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 2017
Dílní rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [] dílní
[] střecha	[] fasáda [] zateplení
[] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	průměrný
Energetický průkaz stavby:	Ano
Energetická náročnost	B - Úsporná

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je rozestavěná dřevostavba RD vč. příslušenství, nepodsklepená, samostatně stojící, dvoupodlažní, se šikmou, sedlovou a valbovou střechou. Střešní krytina taška, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s povrchovou úpravou. Okna plastová, vchodové dveře plastové, int. potom dřevěné do dřev. obložek, stropní konstrukce s rovnými podhledy s SDK event. dřevěné, fasáda dřevěná, interiér obložen SDK, deskami prisma event. dřevem, vnitřní keramické obklady v koupelnách (chybí část zařizovacích předmětů) a v kuchyni. Kuchyň nevybavena, pouze vyzdívká s deskou a dřezem a přípravou na instalaci zařizovacích předmětů a kuch. linky. Rozvod SV i TUV, příprava TUV v ele. boileru. Dispozice RD : v 1. NP zádveří, chodba, šatna, technická místnost, pokoj, obývací pokoj s kuchyní, schodiště, spíž, ložnice, šatna, koupelna, kotelna, garáž, sklad dřeva a zastřešené stání pro OA, ve 2.NP/podkroví potom galerie, pokoj, pokoj, koupelna, WC, pokoj, pokoj a balkon. RD je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, připojení na vlastní jímku/septik. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, zídky. Venkovní úpravy a příslušenství (hospodářský objekt) zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD je dle zjištění na místě nedokončen, nezkolaudován, k datu ocenění vyklizen a vlastníkem nevyužíván.

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 7+1	Cca 402	1100	Cca 1164	Cca 291

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input checked="" type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input checked="" type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	bez funkčního vytápění				
Popis: bez funkčního vytápění, částečně připraveny rozvody po objektu					
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 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 type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Lutonina, okr. Zlín. Příjezd k nemovitostem po nezpevněné cestě, odbočkou vpravo a potom vlevo do slepé ulice (směr na kopec Na Háji) ze silnice č. 69 ve směru od Vizovic. Okolí klidné, naproti RD, dále už jenom louky. Ztížený příjezd zejména v zimních měsících.				
Počet obyvatel	417				
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 type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" 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
2471	Obec Lutonina, č. p. 114, 76312 Lutonina	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. Předmět ocenění k datu ocenění prázdný, nevyužívaný.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Stavby nezkolaudovány, nedokončeny, nezakresleny v KM.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Nezjištěno	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Nezjištěno	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	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

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

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.

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	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

Stavby před dokončením, nezkolaudovány, neužívány, bez č.p.

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 536			
Kraj:	Zlínský	Okres:	Zlín
Obec:	Lutonina	Katastrální území:	Lutonina [689131]
Ulice:	Lutonina	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Dana Miklová - Dolní 6395 , 76001 Zlín		1/1
Stavba			je součástí
Rozest. stavba RD bez č.p./ev.č.			p.č. 2468/3
Pozemky			
2468/3	trvalý travní porost	1 100 m ²	zemědělský půdní fond, s rozestavěnou stavbou RD a dalšího hospodářského objektu

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	291,00	193,20
2.NP		140,84
Celkem	Cca 291	Cca 334

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	chodba	30,82 m ²	1,00	30,82 m ²
	kotelna	5,97 m ²	1,00	5,97 m ²
	koupelna	13,03 m ²	1,00	13,03 m ²
	kuchyň s obývacím pokojem	65,27 m ²	1,00	65,27 m ²
	ložnice	13,28 m ²	1,00	13,28 m ²
	pokoj	12,09 m ²	1,00	12,09 m ²
	schodiště	4,75 m ²	1,00	4,75 m ²
	sklad dřeva	14,52 m ²	1,00	14,52 m ²
	spíž	7,93 m ²	1,00	7,93 m ²
	stání pro OA	37,80 m ²	0,01	0,38 m ²
	šatna	8,35 m ²	1,00	8,35 m ²
	šatna	7,73 m ²	1,00	7,73 m ²
	technická místnost	6,38 m ²	1,00	6,38 m ²
	zavětrí	2,70 m ²	1,00	2,70 m ²
	1.NP - celkem	230,62 m²		193,20 m²
2.NP				
	balkon	63,00 m ²	0,50	31,50 m ²
	galerie	33,78 m ²	1,00	33,78 m ²
	koupelna	6,33 m ²	1,00	6,33 m ²
	pokoj	13,27 m ²	1,00	13,27 m ²
	pokoj	14,30 m ²	1,00	14,30 m ²
	pokoj	16,35 m ²	1,00	16,35 m ²
	pokoj	18,80 m ²	1,00	18,80 m ²
	schodiště	4,75 m ²	1,00	4,75 m ²
	WC	1,76 m ²	1,00	1,76 m ²
	2.NP - celkem	172,34 m²		140,84 m²
	Celkem	402 m²		334 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
Zastavěná plocha RD	291,00	4,00	1 164,00
Obestavěný prostor celkem			1 164,00

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

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základová deska, beton, izolace
Zdivo	montované, aglomerované desky, dřevo
Stropy	rovné
Střecha	sedlová, valbová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	plechové s povrchovou úpravou
Vnitřní omítky	SDK, dřevo, prisma desky
Fasádní omítky	dřevěná
Vnější obklady	dřevo
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň, WC
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová, střešní dřevěná
Podlahy obytných místností	dlažba, dřevo, lam. plovoucí
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton. stěrka
Vytápění	chybí, částečně pouze rozvody
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, vlastní septik/jímka/čistička
Vybavení kuchyně	bez vybavení
Vnitřní vybavení	vany, umyvadla, sprch. kout, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	291
Obestavěný prostor	[m] ³	1 164,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 656 000
Stáří	roků	3
Další životnost	roků	97
Opotřebení odhadem	%	10,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	4 190 400

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP	JC	RC	Opotřebení	VH
		m ³	Kč/m ³	Kč	%	Kč
Hospodářský objekt	2468/3	480,00	3 000	1 440 000	10,00	1 296 000
Popis:	Jednopodlažní, nepodsklepený objekt se sedlovou střechou, dřevostavba s opláštěním deskami prisma, dřevěná okna a vrata, vnitřní prostor nečleněný příčkami.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						1 296 000
						Kč

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

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemek p.č. 2468/3 v obci Lutonina, k.ú. Lutonina. Pozemek se nachází na okraji obce, je mírně svažité, obdélníkového tvaru. Pozemek je zčásti zastavěn rozestavěným RD a tech. stavbou/garáží. Zbýlá část bude využívána jako zpevněná plocha a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné nezpevněné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace vlastní. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 500 - 1400,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v cca polovině rozpětí, tj. 900,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
trvalý travní porost	2468/3	1 100	900	1/1	990 000
Celková výměra pozemků:		1 100,00	Hodnota pozemků celkem:		990 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------

Prodej rodinného domu	347,00	1 929,00		6 500 000	18 731	0,86	16 108
-----------------------	--------	----------	--	-----------	--------	------	--------

Rodinný dům 6+2 ve Lhotě u Vsetína. Samostatně stojící dům má zastavěnou plochu 197 m² a je dvoupodlažní. V 1. podlaží se nacházejí 3 pokoje, velký obývací prostor s výstupem na terasu a krbem, kuchyně, koupelna a WC. Ve 2.NP jsou 2 velké pokoje, kuchyně, koupelna a WC. Dům je podsklepen.Pozemek náležící k domu má 1.929 m² a je oplocen. Díky vzrostlé zeleni na pozemku a oplocení je zajištěno dostatečné soukromí a klid.Dům je napojen na inženýrské sítě, topení v domě je řešeno plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva.V blízkosti domu je autobusová zastávka, obchod, základní a mateřská škola a další občanská vybavenost. Do centra Vsetína je vzdálenost 4,5 km.





Hodnocení:Zkolaudováno, vybaveno, o něco 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 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	150,00	477,00		1 890 000	12 600	0,99	12 474
<p>V obci Vysoké Pole (čtvrt hodiny cesty do Vizovic a půl hodiny cesty do Zlína) na místě původní stavby vznikla novostavba, která čeká na nového majitele, který si jí dokončí podle svých představ. Hlavní výhody Vašeho nového bydlení:- možnost realizace vlastní vize - kompaktní rozměry pozemku, kde se najde prostor pro děti, bazén i posezení- vlastní garáž- terasa s výhledem do přírody.</p>							
							
Hodnocení: Menší pozemek, rozestavěno.							
Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	300,00	3 654,00		5 900 000	19 666	0,86	16 912
<p>Prodej rodinného domu po rekonstrukci na polosamotě v obci Rajnochovice v Hostýnských vrších. Z původního domu zbyly jen obvodové zdi, zbývá k dokončení ještě investice do sanity, kuch.linky, dveří, podlah apod. Dům stojí v údolí uprostřed lesů a je obklopen rozlehlou zahradou o ploše 3600 m². Díky čistému ovzduší byla obec vyhlášena jako jedna z nejčistších míst střední Evropy. V letech 2012-2019 bylo provedeno: zateplení podlah a střechy, sádkartonové podhledy, nové omítky, nové rozvody elektroinstalace, odpady, voda, příprava pro kuchyň a krb. V přízemí je rozvedené podlahové topení, eurookna s trojsklem, sedlová střecha s novou krytinou - pálená taška Tondach. Zateplená fasáda byla provedena v roce 2019. Dispozice: vstupní chodba, dílna, šatna, prostorná koupelna, samostatné WC, velkorysý obývací pokoj spojený s kuchyní (s francouzskými dveřmi na zahradu). V prvním patře jsou tři pokoje a WC. Vytápění domu je zajištěno elektrokotlem, Dům má vlastní kopanou studnu a odpady jsou řešeny jímkou s trativodem. Příjezd po obecní cestě.</p>							
							
Hodnocení: Zděná stavba, větší pozemek.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	12 474 Kč/m ²	Minimální cena:	4 166 300 Kč
Průměrná jednotková cena	15 164 Kč/m ²	Průměrná cena	5 065 000 Kč
Maximální jednotková cena	16 912 Kč/m ²	Maximální cena	5 648 600 Kč
Stanovená jednotková cena	15 164 Kč/m²	Porovnávací hodnota	5 064 776 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, rozestavěného RD vč. příslušenství a pozemku 2468/3, LV č. 536, k.ú. Lutonina, obec Lutonina byla odhadnuta ve výši 5.100.000,- Kč (slovy: pětmilionůjednostotisíckorunčeských). 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

- + novostavba RD
- + novostavba hospodářského objektu
- + dostatečné výměry ploch RD
- + klidná lokalita, čisté životní prostředí

Slabé stránky nemovitosti

- min. občanská vybavenost v místě
- nutno dokončit výstavbu RD a hospodářského objektu (TZB, terénní úpravy)
- nezkolaudované objekty

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	6 476 400 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	5 064 776 Kč
Obvyklá cena	5 100 000 Kč

Slovy : pětmilionůjednostotisíc Kč

V Pardubicích dne: 3.12.2020

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. 955-244/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

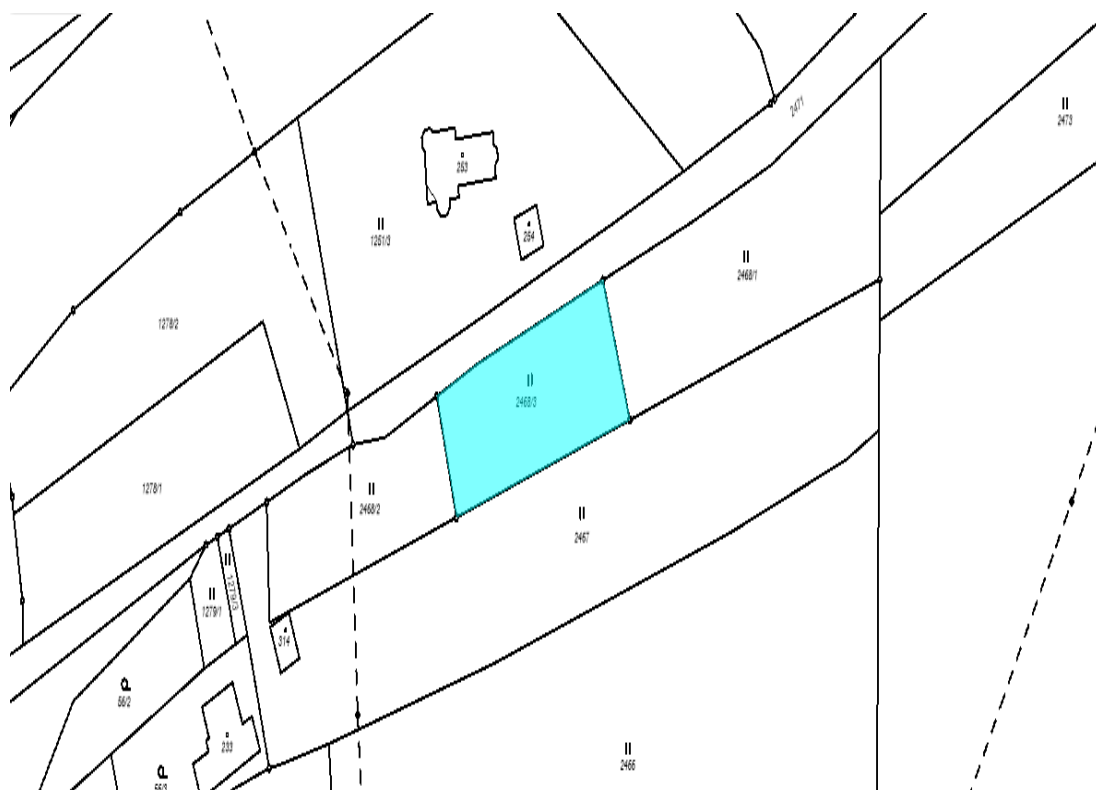
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 536	2

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

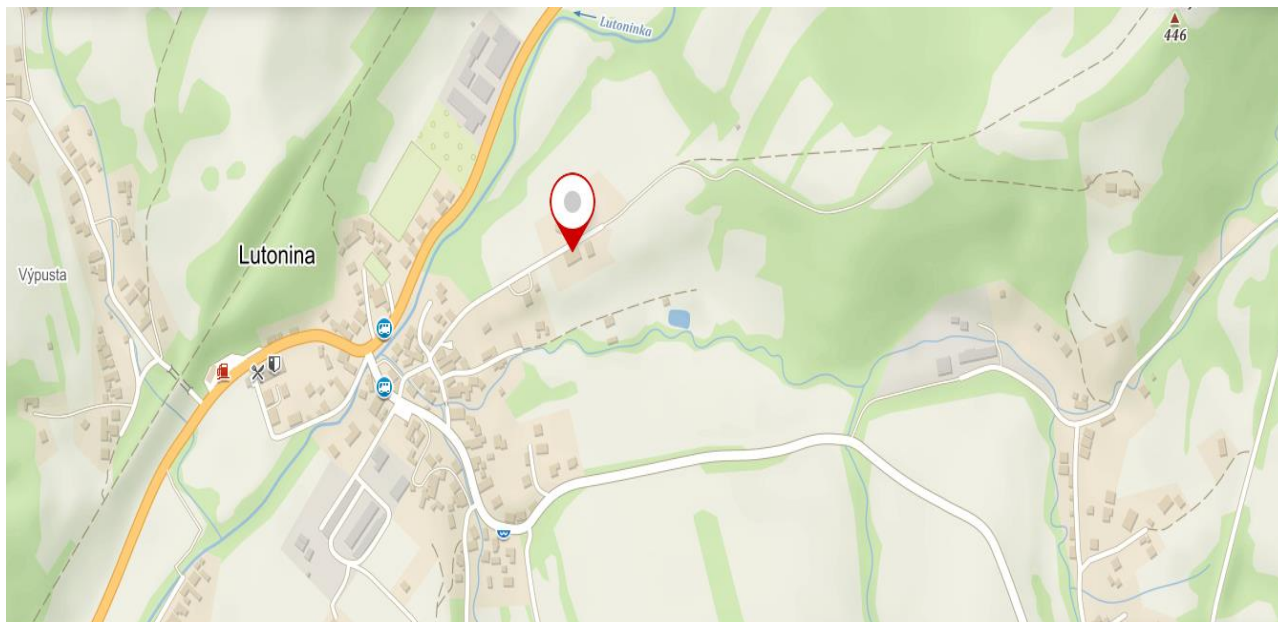


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

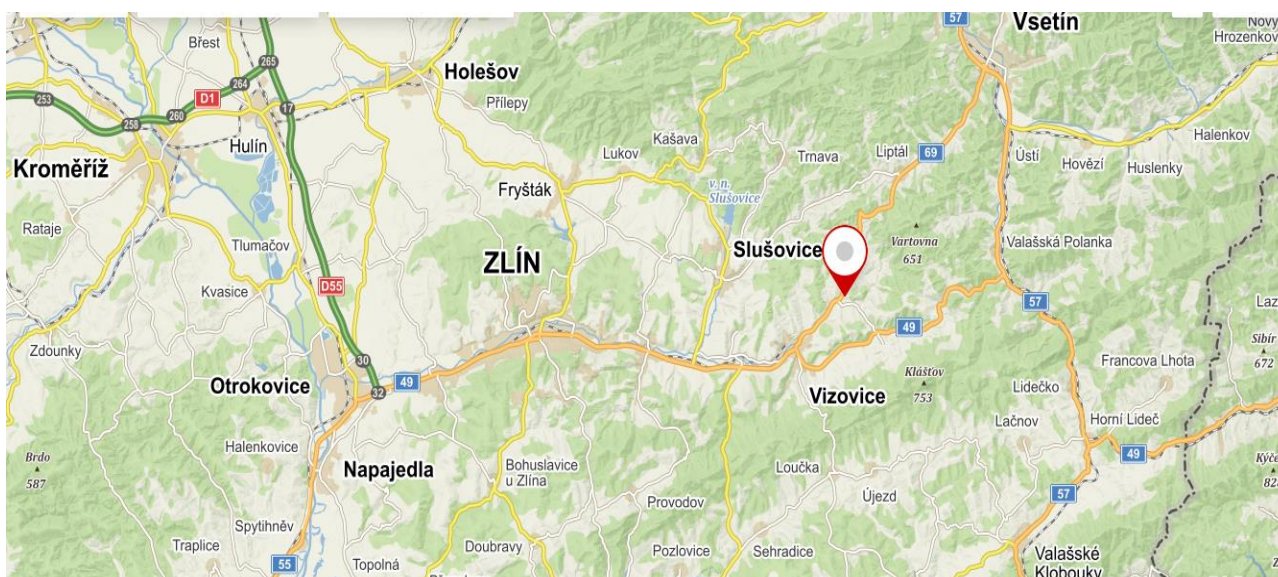
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



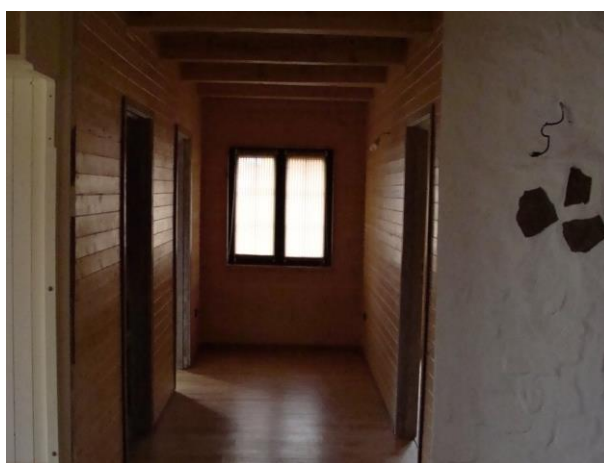
FOTODOKUMENTACE



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

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

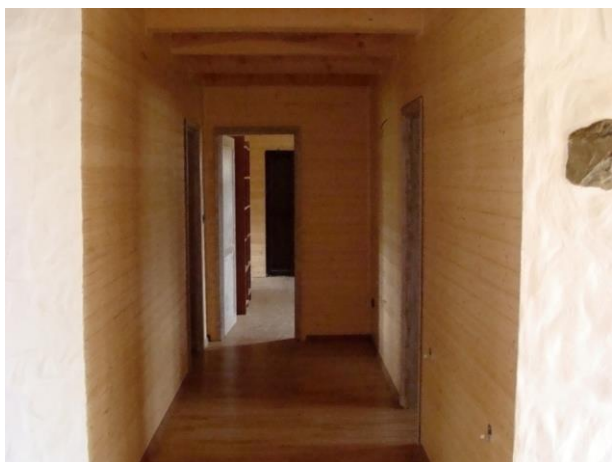
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



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

