

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 1002-27/2021**



NEMOVITOST:

| | |
|--------------------|--|
| Nemovitost: | RD Lhota u Zlína, č.p. 129, okr. Zlín |
| Adresa nemovitosti | Lhota 129, Lhota, 763 02 |
| Katastrální údaje: | Obec: Lhota [573434], Katastrální území: Lhota u Zlína [680982], Číslo LV: 883, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín |
| Pozemky: | 295; součástí pozemku je stavba, 917 |
| Vlastník stavby: | Veronika Pikhartová, Žabárna 161, Dolní Ves, 763 16 Fryšták, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 |
| Vlastník pozemků: | Veronika Pikhartová, Žabárna 161, Dolní Ves, 763 16 Fryšták, 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. | |
| 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

1 400 000 Kč

Datum místního šetření: 2.2.2021

Datum zpracování : 11.2.2021

Počet stran: 23 stran včetně příloh
Vyhotovení č.1

V Pardubicích dne 11.2.2021

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. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

1. ÚVOD

SOUHRN

| | |
|--------------------|---|
| Nemovitost: | RD Lhota u Zlína, č.p. 129, okr. Zlín |
| Adresa nemovitosti | Lhota 129, Lhota, 763 02 |
| Katastrální údaje: | Obec: Lhota [573434], Katastrální území: Lhota u Zlína [680982], Číslo LV: 883, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín |
| Pozemky: | 295; součástí pozemku je stavba, 917 |

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 2.2.2021 v čase 13:00 - 13:30 hod. za účasti znalce a zástupce vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci k předmětu ocenění sdělil 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 neproňajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

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

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

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

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

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

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

Cena porovnávací

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

Tržní hodnota

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

Tržní cena

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

| |
|---|
| OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod) |
|---|

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení 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: **RD Lhota u Zlína, č.p. 129, okr. Zlín**
Adresa nemovitosti: Lhota 129, Lhota, 763 02
Katastrální údaje: Obec: Lhota [573434], Katastrální území: Lhota u Zlína [680982], Číslo LV: 883,
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín
Pozemky: 295; součástí pozemku je stavba, 917
Vlastník stavby: Veronika Pikhartová, Žabárna 161, Dolní Ves, 76316 Fryšták, spoluvlastnický
podíl:1/1
Vlastník pozemků: Veronika Pikhartová, Žabárna 161, Dolní Ves, 76316 Fryšták, spoluvlastnický
podíl:1/1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Lhota se nachází v okrese Zlín, kraj Zlínský, cca 6km od Zlína. V místě základní občanská vybavenost: OÚ, knihovna, obchod, hospoda, MŠ, ZŠ, hřiště.

DŮM

| Dispozice | Podlahová plocha | Pozemky | Obestavěný prostor | Zastavěná plocha |
|------------------------------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|
| | m ² | m ² | m ³ | m ² |
| POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI | | | | |
| Stavba dokončena v roce: | 1941 | | | |
| Dílní rekonstrukce v roce | 0 | | | |
| Rekonstrukce stavby v roce | 0 | | | |
| Rekonstrukce stavby: | [] celková | | [] dílní | |
| [] střecha | [] fasáda | | [] zateplení | |
| [] okna | [] dveře | | [] interiér | |
| Stavebně technický stav | podprůměrný | | | |

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Jedná se o krajní, zděný, řadový, částečně podsklepený RD, odhadem ze 40. let 20.stol. se sedlovou střechou. RD je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, obecní vodovod a veřejnou kanalizaci. Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci.

Dispozice objektu : Hlavní vstup z ulice přes průjezd, vstupní předsíň, chodba, doprava kuchyň, za kuchyní pokoj a za ním další pokoj. Z chodby vzadu doprava do sklepa (sklep cca pod jednou místností), rovně z chodby vstup do koupelny, a vstup do pokoje. V chodbě vzadu vstup do 2.NP po schodišti - točité, kombinace dřevo/kov. Ve 2.NP podesta, dvě místnosti a půda. Obytné prostory před rekonstrukcí vč. TZB. Na RD patrné svislé praskliny - patrné sesedání pravého.

Venkovní úpravy v rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy, venkovní schodiště, přípojky inž. sítí. Na pozemku další, menší zděné a dřevěné stavby - sklad, dílna a studna - dle info získaných na místě již nefunkční. Venkovní úpravy a další drobné stavby zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé.

| KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ | | | | | | |
|--------------------------------|--|--|------------------------------------|---|--|--|
| Konstrukce | <input checked="" type="checkbox"/> zděné | <input type="checkbox"/> betonové | <input type="checkbox"/> montované | <input checked="" type="checkbox"/> smíšené | | |
| | <input type="checkbox"/> kovové | <input type="checkbox"/> dřevěné | <input type="checkbox"/> jiné | | | |
| Vytápění: | lokální na ele. | | | | | |
| Popis: | lokální topidla, prímotopy na ele., lokální na tuhá paliva | | | | | |
| 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 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 | RD se nachází v západní části obce, v klidné ulici. Okolí tvoří obdobná zástavba objektů k bydlení. V docházkové vzdálenosti místní obč. vybavenost. Nedaleko autobusová zastávka | | | | |
| Počet obyvatel | 890 | | | | |
| 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 checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III.tř. | | | |

| PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace | <input type="checkbox"/> jiná komunikace |
| <input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace | <input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky | <input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem |
| <input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům | <input type="checkbox"/> právně nezajištěn | |

| PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY | | |
|--------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Parcelní číslo | Vlastník pozemku | Komentář |
| 302/9 | Obec Lhota, č. p. 265, 76302 Lhota | ostatní komunikace |

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Nezjištěno

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

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

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

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitost. RD užívá rodinný příslušník vlastníka.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

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

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

| 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, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Pikhartová Veronika. Nabývací titulu: Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2013 - pro : Pikhartová Veronika, Žabárna 161, Dolní Ves, 76316 Fryšták (vlastník).

| 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. |
| 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

Patrné praskliny ve svislých konstrukcích.

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|--|
| Ano | 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 883 | | | |
|--|----------------------------|----------------------|--|
| Kraj: | Zlínský | Okres: | Zlín |
| Obec: | Lhota | Katastrální území: | Lhota u Zlína [680982] |
| Ulice: | Lhota | č.o.: | |
| Vlastníci | | | Podíl |
| Veronika Pikhartová - Žabárna 161, Dolní Ves , 76316 Fryšták | | | 1/1 |
| Stavba | | je součástí | |
| Rodinný dům č.p.: 129 | zastavěná plocha a nádvoří | p.č. 295 | |
| Pozemky | | | |
| 295 | zastavěná plocha a nádvoří | 447 m ² | nejsou evidovány žádné způsoby ochrany |
| 917 | zahrada | 1 700 m ² | 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.PP | | 10,00 |
| 1.NP | 115,00 | 70,00 |
| 2.NP | | 40,00 |
| Celkem | 115 | 120 |

Výčet místností orientačně

| Název podlaží | Název místnosti | Podlahová plocha | Koeficient | Započitatelná plocha |
|---------------|----------------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| 1.PP | | | | |
| | plocha 1.PP | 20,00 m ² | 0,50 | 10,00 m ² |
| | 1.PP - celkem | 20,00 m² | | 10,00 m² |
| 1.NP | | | | |
| | plocha 1.NP | 70,00 m ² | 1,00 | 70,00 m ² |
| | 1.NP - celkem | 70,00 m² | | 70,00 m² |
| 2.NP | | | | |
| | plocha 2.NP | 40,00 m ² | 1,00 | 40,00 m ² |
| | 2.NP - celkem | 40,00 m² | | 40,00 m² |
| | Celkem | 130 m² | | 120 m² |

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

| Název | Plocha (m ²) | Výška (m) | Obestavěný prostor (m ³) |
|----------------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------------------|
| 1.PP | 20,00 | 2,20 | 44,00 |
| 1.NP | 115,00 | 2,80 | 322,00 |
| 2.NP/podkroví/zastřešení | 80,00 | 2,00 | 160,00 |
| Obestavěný prostor celkem | | | 526,00 |

Konstrukce (převažující)

| Konstrukce (převažující) | Popis |
|--------------------------|---|
| Základy | základové pasy, kámen |
| Zdivo | smíšené, kameny, cihla |
| Stropy | rovné |
| Střecha | sedlová |
| Krytina | taška |
| Klempířské konstrukce | pozink. plech, event. s nátěrem, větší část. poškozené nebo chybí |
| Vnitřní omítky | vápenné omítky |
| Fasádní omítky | nezateplená, vápenná |
| Vnější obklady | ne |
| Vnitřní obklady | koupelna, kuchyň |
| Schody | dřevěné, kovová konstrukce |
| Dveře | dřevěné, náplňové |

ZUOM, a.s., 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

| | |
|-----------------------------|------------------------------|
| Okna | dřevěná, zdvojená, špaletová |
| Podlahy obytných místností | dřevo, pvc, dlažba |
| Podlahy ostatních místností | dlažba, pvc |
| Vytápění | ele. lokální |
| Elektroinstalace | ano, světelná i motorová |
| Bleskosvod | ne |
| Rozvod vody | ano, TUV i SV |
| Zdroj teplé vody | ele. boiler |
| Instalace plynu | ne, v obci ano |
| Kanalizace | ano, veřejná |
| Vybavení kuchyně | kuch. linka, sporák, dřez |
| Vnitřní vybavení | vana, umyvadlo, WC |
| Záchod | ano, splachovací |

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

| | | |
|---------------------------|---------------------|----------------|
| Zastavěná plocha | [m ²] | 115 |
| Obestavěný prostor | [m] ³ | 526,00 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m] ³ | 4 000 |
| Reprodukční hodnota (RC) | Kč | 2 104 000 |
| Stáří | roků | 80 |
| Další životnost | roků | 50 |
| Opotřebení odhadem | % | 60,00 |
| Věcná hodnota (VH) | Kč | 841 600 |

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

| Název | Parc. číslo | OP m ³ | JC Kč/m ³ | RC Kč | Opotřebení % | VH Kč |
|--|--|----------------------|-------------------------|----------|-----------------|-----------------------------|
| Zděná stavba/sklad | 295 | 120,00 | 3 000 | 360 000 | 50,00 | 180 000 |
| Popis: | Zděná stavba/sklad na pozemku p.č. 295 se sedlovou střechou. | | | | | |
| Věcná hodnota ostatních staveb celkem | | | | | | 180 000 Kč |

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků



Jedná se o pozemky p.č. 295, 917 v obci Lhota, k.ú. Lhota u Zlína. Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě obce, jsou rovinaté až mírně svažité, obdélníkového tvaru a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 295 je zčásti zastavěn RD č.p. 129 a dalšími drobnými stavbami. Ostatní využíváno jako dvůr a zahrada.


Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizaci. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 1800,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1200,-Kč/m² za pozemek p.č. 295 a 300,-Kč/m² za p.č. 917.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra m ² | Jednotková cena Kč/m ² | Vlastnický podíl | Celková cena pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------|
| zahrada | 917 | 1 700 | 300 | 1/1 | 510 000 |
| zastavěná plocha a nádvoří | 295 | 447 | 1 200 | 1/1 | 536 400 |
| Celková výměra pozemků: | | 2 147,00 | Hodnota pozemků celkem: | | 1 046 400 |

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

| Lokalita 1 | Užitná plocha m ² | Pozemek m ² | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena Kč/m ² | Koefficien t celkový | Upravená cena |
|---|------------------------------------|---------------------------|-----------|--------------------|--------------------------------------|-------------------------|---------------|
| Prodej rodinného domu | 350,00 | 647,00 | | 1 590 000 | 4 542 | 1,05 | 4 769 |
| <p>Nemovitosti k bydlení (350 m²), kterou tvoří dva zděné rodinné domy s předzahrádkou a zahradou cca 400 m² za domem (původní jednopodlažní starší domek 2+kk, částečně podsklepený s vedlejší stavbou - dílnou a dvoupodlažní dům 5+1 s velkým půdním prostorem). Topení na tuhá paliva, obecní vodovodní přípojka. Nemovitosti se nachází v klidné části obce Lhota, která je vzdálená 5 km od Zlína, jsou k celkové rekonstrukci a modernizaci.</p> | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| Hodnocení: Menší pozemek, obdobný stav. Zdroj ceny: INEM | | | | | | | |
| Lokalita 2 | Užitná plocha m ² | Pozemek m ² | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena Kč/m ² | Koefficien t celkový | Upravená cena |
| Prodej rodinného domu | 130,00 | 581,00 | | 2 290 000 | 17 615 | 1,00 | 17 615 |
| <p>RD Bohuslavice u Zlína. Dům je řadový, dispozičně o velikosti 6+1, před rekonstrukcí. Pozemek je o celkové výměře 730 m². Zdivo je v kombinaci cihla a kotovice. Dům je napojen na kopanou studnu, s možností připojení na obecní vodovod, vytápění kotlem na tuhá paliva s radiátory, možnost připojení na plyn, který je na hranici pozemku. Dům je vhodný k bydlení, ale také na investici.</p> | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| Hodnocení: Statically neporušen, menší pozemek. Zdroj ceny: INEM | | | | | | | |

| Lokalita 3 | Užitná plocha m2 | Pozemek m2 | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena Kč/m2 | Koeficient celkový | Upravená cena |
|---|------------------|------------|-----------|-----------------|-----------------------|--------------------|---------------|
| Prodej rodinného domu | 120,00 | 695,00 | | 1 550 000 | 12 916 | 1,00 | 12 916 |
| <p>Objekt a polnosti na okraji obce Lhota u Malenovic. Chalupa je v původním stavu, určená k rekonstrukci. Nachází se na konci obce a je přístupná po zpevněné obecní komunikaci. Dispozice: veranda, ze které je vstup do chalupy, dílny a na WC. V chalupě jsou tři pokoje s kuchyňským koutem. Celý pozemek je oplocený a na zahradě jsou další hospodářské budovy. Součástí prodeje jsou pole a lesy v blízkém okolí.</p> | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| <p>Hodnocení:Součástí prodeje i polnosti a lesy. Zdroj ceny: INEM</p> | | | | | | | |

| VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY | | | |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Minimální jednotková cena | 4 769 Kč/m ² | Minimální cena: | 572 300 Kč |
| Průměrná jednotková cena | 11 766 Kč/m ² | Průměrná cena | 1 412 000 Kč |
| Maximální jednotková cena | 17 615 Kč/m ² | Maximální cena | 2 113 800 Kč |
| Stanovená jednotková cena | 11 766 Kč/m² | Porovnávací hodnota | 1 411 920 Kč |

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, RD č.p. 129 vč. pozemků p.č. 295, 917, LV č. 883, k.ú. Lhota u Zlína, obec Lhota byla odhadnuta ve výši 1.400.000,- Kč (slovy: jedenmiliončtyřistatisícakorunčeských). 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

- + výměra pozemků - zahrady
- + další stavby na pozemku
- + lokalita nedaleko Zlína

Slabé stránky nemovitosti

- RD k celkové rekonstrukci
- praskliny ve svislých konstrukcích

REKAPITULACE OCENĚNÍ

| Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti | |
|--|---------------------|
| Věcná hodnota | 2 068 000 Kč |
| Výnosová hodnota | nezjišťována |
| Porovnávací hodnota | 1 411 920 Kč |
| Obvyklá cena | 1 400 000 Kč |

Slovy : jedenmiliončtyřistatisíc Kč

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

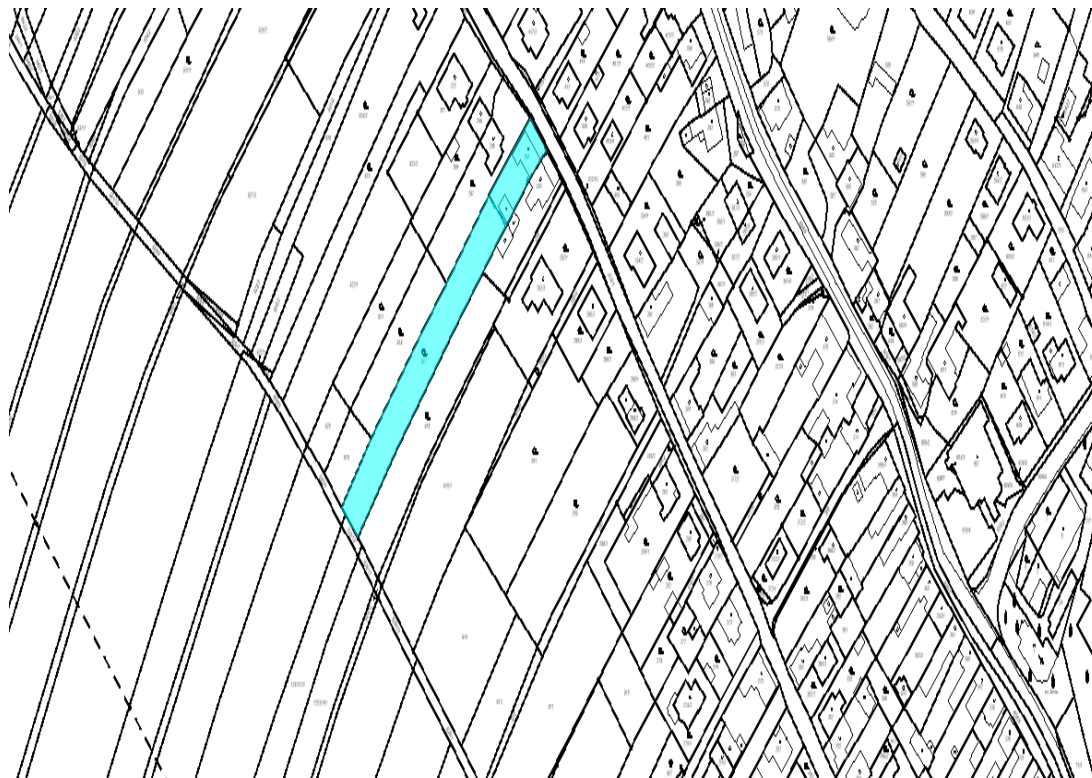
| Podklad / Příloha | počet stran A4 v příloze |
|-------------------------|--------------------------|
| KATASTRÁLNÍ MAPA | 1 |
| MAPA OBLASTI, MAPA OBCE | 1 |
| FOTODOKUMENTACE | 5 |

Osvědčení:

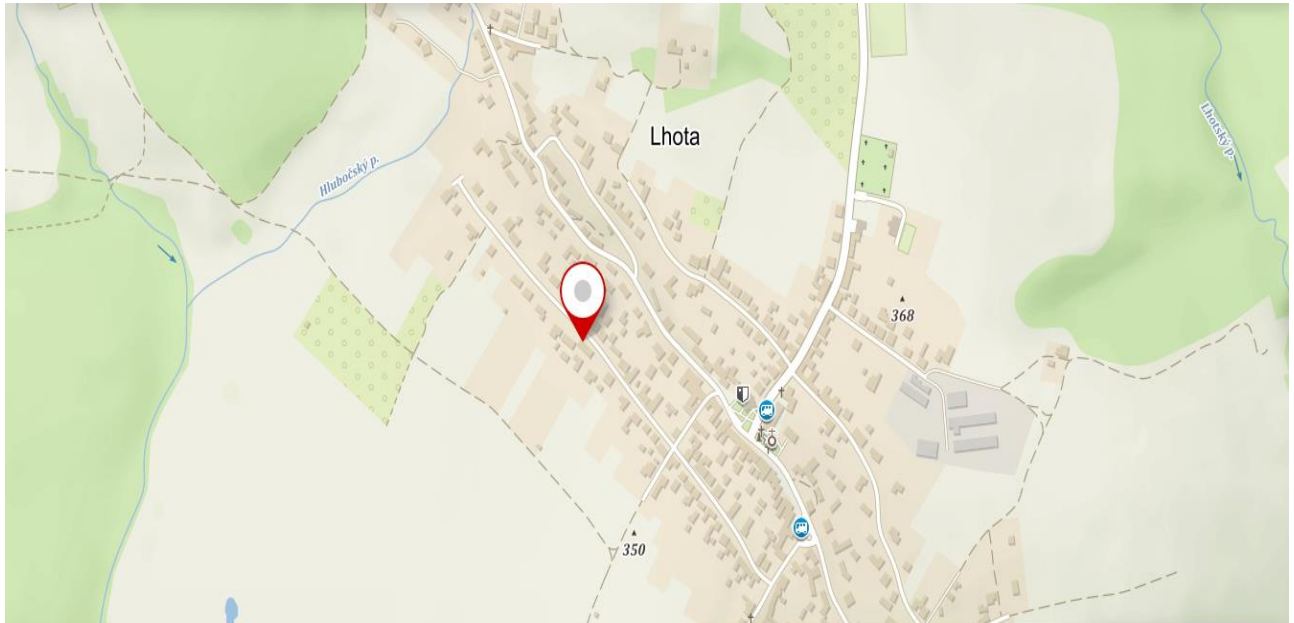
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé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

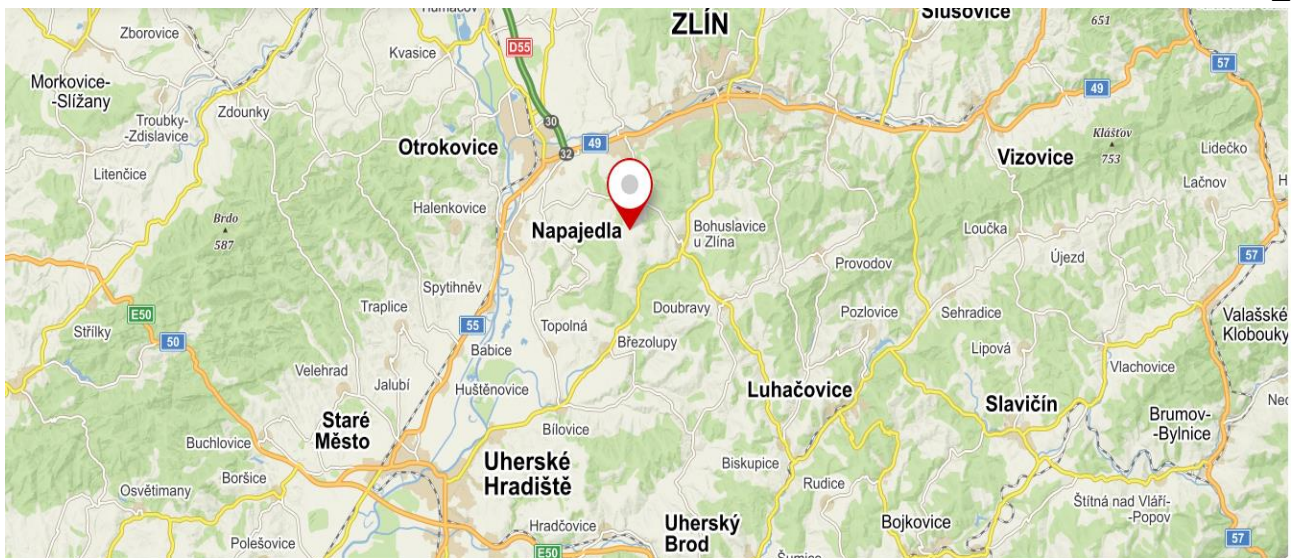
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE

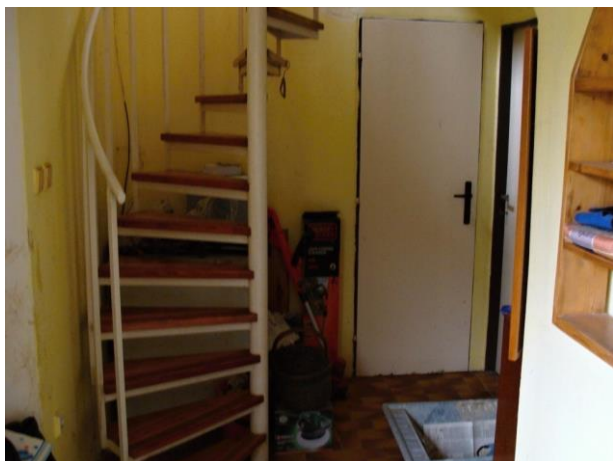


Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE











V Pardubicích dne: 11.2.2021

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. 1002-27/2021 znaleckého deníku.