

Znalecký posudek o obvyklé ceně ***Číslo 1013-38/2021***



NEMOVITOST:

| | |
|--------------------|--|
| Nemovitost: | RD Salaš u Velehradu, č.p. 113 |
| Adresa nemovitosti | Salaš 113, Salaš, 687 06 |
| Katastrální údaje: | Obec: Salaš [592561], Katastrální území: Salaš u Velehradu [745961], Číslo LV: 302, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště |
| Pozemky: | 694; součástí pozemku je stavba, 695 |
| Vlastník stavby: | Markéta Ruberová, Salaš č.p. 113, 68706 Salaš, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Marie Šafraníková, Salaš č.p. 113, 68706 Salaš, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 |
| Vlastník pozemků: | Markéta Ruberová, Salaš č.p. 113, 68706 Salaš, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Marie Šafraníková, Salaš č.p. 113, 68706 Salaš, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 |

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podklad pro dražbu

| | |
|-----------------------|---------------------|
| OBVYKLÁ CENA | 4 200 000 Kč |
| OBVYKLÁ CENA ½ | 2 100 000 Kč |

Datum místního šetření: 24.2.2021

Datum zpracování : 4.3.2021

Počet stran: 20 stran včetně příloh

Vyhotovení č.1

V Pardubicích dne 4.3.2021

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
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

1. ÚVOD

SOUHRN

| | |
|--------------------|--|
| Nemovitost: | RD Salaš u Velehradu, č.p. 113 |
| Adresa nemovitosti | Salaš 113, Salaš, 687 06 |
| Katastrální údaje: | Obec: Salaš [592561], Katastrální území: Salaš u Velehradu [745961], Číslo LV: 302, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště |
| Pozemky: | 694; součástí pozemku je stavba, 695 |

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno 24.2.2021 od 14.00. Na místě pouze znalec. 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 RD.

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 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 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 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 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 Salaš u Velehradu, č.p. 113 |
| Adresa nemovitosti | Salaš 113, Salaš, 687 06 |
| Katastrální údaje: | Obec: Salaš [592561], Katastrální území: Salaš u Velehradu [745961], Číslo LV: 302, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště |
| Pozemky: | 694; součástí pozemku je stavba, 695 |
| Vlastník stavby: | Markéta Ruberová, Salaš č.p. 113, 68706 Salaš, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Marie Šafraníková, Salaš č.p. 113, 68706 Salaš, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 |
| Vlastník pozemků: | Markéta Ruberová, Salaš č.p. 113, 68706 Salaš, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Marie Šafraníková, Salaš č.p. 113, 68706 Salaš, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 |

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Salaš se nachází v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji. V obci veřejný vodovod, kanalizace neúplná, se zaústěním do potoka. Není zde škola ani školka, děti z obce dojíždějí do těchto zařízení do sousedního Velehradu. V pronajaté obecní budově je provozován soukromý obchod se smíšeným, převážně potravinářským zbožím. Dále jsou zde dvě pohostinství s celoročním provozem a jeden sezónní bufet. Z ostatních služeb zde působí ještě opravna kol a dřevozpracující pila.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

| | |
|-----------------------------|---|
| Stavba dokončena v roce: | 1984 kolaudační rozhodnutí 2303/1983 ze dne 3.2.1984 |
| Dílejší rekonstrukce v roce | 0 |
| Rekonstrukce stavby v roce | 0 |
| Rekonstrukce stavby: | [] celková [x] dílejší |
| [] střecha | [] fasáda [x] zateplení |
| [x] 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, podsklepený, dvoupodlažní (1.NP, 2.NP), se šikmou, valbovou střechou. Střešní krytinu tvoří skládaná taška, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s pozinkovou úptavou. Okna plastová, dveře dřevěné náplňové, vstupní plastové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky zateplené s finální úpravou, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelnách a v kuchyních. Kuchyně pravděpodobně v 1. NP i ve 2.NP a vybaveny kuchyňskou linkou, dřezem, event. sporáky nebo ele.sklokeramickou deskou, ele. troubou, digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru . Vytápění předpokládáno ÚT s kotlem na TP a event. krbová kamna na TP. RD je napojen nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, veřejnou kanalizaci (CUZK.cz). V RD předpokládány dvě bytové jednotky cca 3+1 a 2+1. V 1.PP předpokládáno tech. zázemí a skladové prostory. Venkovní úpravy a příslušenství v rozsahu – část zpevněné plochy okolo domu, porosty na pozemcích, přípojky inž. sítí. Venkovní úpravy a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD je dle zjištění na místě běžně udržován, pravděpodobně využíván vlastníky k bydlení. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti. Vnitřní

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

prohlídka RD nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací.

| DŮM | | | | |
|------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|
| Dispozice | Podlahová plocha | Pozemky | Obestavěný prostor | Zastavěná plocha |
| | m ² | m ² | m ³ | m ² |
| Cca 5+2 | cca 240 | 1491 | Cca 1162 | 163 |

| 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: | pravděpodobně ÚT, TP | | | | |
| Popis: | pravděpodobně ÚT, kotel na tuhá paliva, rozvod do radiátorů po RD, event. v kombinaci s lok. na TP | | | | |
| 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 | Předmět ocenění se nachází v jižní části obce, vlevo ve směru od Velehradu. Pozemky jsou přístupné z místní komunikace. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost. | | | | |
| Počet obyvatel | 396 | | | | |
| 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 |
| 690/2 | Obec Salaš, č. p. 85, 687 06 Salaš | silnice |

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 nemovitostí. Rodinný dům užívají pravděpodobně vlastníci k bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Změna výměr obnovou operátu, Změna číslování parcel

| 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 | Přídavné spoluvlastnictví |

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Předmět ocenění v údolí, nad objektem vodní plocha, okolo pozemku protéká říčka Salaška.

| 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

Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Ruberová Markéta, Zahájení exekuce - Šafraníková Marie

| 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

| 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 302 | | | |
|--|----------------------------|----------------------|--|
| Kraj: | Zlínský | Okres: | Uherské Hradiště |
| Obec: | Salaš | Katastrální území: | Salaš u Velehradu [745961] |
| Ulice: | Salaš | č.o.: | |
| Vlastníci | | | Podíl |
| Markéta Ruberová - Salaš č.p. 113 , 68706 Salaš | | | 1/2 |
| Marie Šafraníková - Salaš č.p. 113 , 68706 Salaš | | | 1/2 |
| Stavba | | je součástí | |
| Rodinný dům č.p.: 113 | zastavěná plocha a nádvoří | p.č.694 | |
| Pozemky | | | |
| 694 | zastavěná plocha a nádvoří | 163 m ² | nejsou evidovány žádné způsoby ochrany |
| 695 | zahrada | 1 328 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 | 0,00 | 30,00 |
| 1.NP | 163,00 | 140,00 |
| 2.NP | 0,00 | 100,00 |
| Celkem | 163 | 270 |

Výčet místností orientačně

| Název podlaží | Název místnosti | Podlahová plocha | Koeficient | Započitatelná plocha |
|---------------|----------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| 1.PP | | | | |
| | plocha 1.PP | 60,00 m ² | 0,50 | 30,00 m ² |
| | 1.PP - celkem | 60,00 m² | | 30,00 m² |
| 1.NP | | | | |
| | plocha 1.NP | 140,00 m ² | 1,00 | 140,00 m ² |
| | 1.NP - celkem | 140,00 m² | | 140,00 m² |
| 2.NP | | | | |
| | plocha 2.NP | 100,00 m ² | 1,00 | 100,00 m ² |
| | 2.NP - celkem | 100,00 m² | | 100,00 m² |
| | Celkem | 300 m² | | 270 m² |

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

| Název | Plocha (m ²) | Výška (m) | Obestavěný prostor (m ³) |
|----------------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------------------|
| 1.PP | 60,00 | 2,20 | 132,00 |
| 1.NP | 163,00 | 2,80 | 456,40 |
| 2.NP | 140,00 | 2,60 | 364,00 |
| půda/zastrešení | 140,00 | 1,50 | 210,00 |
| Obestavěný prostor celkem | | | 1 162,00 |

Konstrukce (převažující)

| Konstrukce (převažující) | Popis |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Základy | základové pasy, kámen |
| Zdivo | smíšené, tvárnice, cihla |
| Stropy | rovné |
| Střecha | valbová |
| Krytina | taška |
| Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech, event. s nátěrem |
| Vnitřní omítky | vápenné omítky |
| Fasádní omítky | zateplená kontaktní, omítky |
| Vnější obklady | nezjištěny |
| Vnitřní obklady | koupelny, kuchyně, WC |
| Schody | pravděpodobně betonové |

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

| | |
|-----------------------------|--|
| Dveře | dřevěné, náplňové, vstupní plastové |
| Okna | plastová |
| Podlahy obytných místností | pravděpodobně pvc, koberec |
| Podlahy ostatních místností | pravděpodobně dlažba, beton |
| Vytápění | pravděpodobně ÚT, kotel na TP |
| Elektroinstalace | ano, světelná i motorová |
| Bleskosvod | ne |
| Rozvod vody | ano, TUV i SV |
| Zdroj teplé vody | ele. boiler |
| Instalace plynu | ne |
| Kanalizace | ano, veřejná |
| Vybavení kuchyně | pravděpodobně kuch. linky, dřezy, sporáky, digestoře |
| Vnitřní vybavení | pravděpodobně vana, sprch. kout, umyvadla, WC |
| Záchod | ano, splachovací |

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

| | | |
|---------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha | [m ²] | 163 |
| Obestavěný prostor | [m ³] | 1 162,00 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m ³] | 4 500 |
| Reprodukční hodnota (RC) | Kč | 5 229 000 |
| Stáří | roků | 37 |
| Další životnost | roků | 73 |
| Opotřebení odhadem | % | 33,00 |
| Věcná hodnota (VH) | Kč | 3 503 430 |

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků


Jedná se o pozemky p.č. 694, 695 v obci Salaš, k.ú. Salaš u Velehradu. Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě obce, jsou rovinaté, obdélníkového tvaru a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 694 je zastavěn RD č.p. 113. Pozemek p.č. 695 je užíván jako zahrada.


Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace veřejná (CUZK.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 900,-Kč/m² za pozemek p.č. 694 a 200,-Kč/m² za p.č. 695.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra m ² | Jednotková cena Kč/m ² | Vlastnický podíl | Celková cena pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| zahrada | 695 | 1 328 | 200 | 1/2,1/2 | 265 600 |
| zastavěná plocha a nádvoří | 694 | 163 | 900 | 1/2,1/2 | 146 700 |
| Celková výměra pozemků: | | 1 491,00 | | Hodnota pozemků celkem: | 412 300 |

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 Samostatně stojící zděný rodinný dům o velikosti 6+1 a zastavěné ploše 133m ² v obci Salaš. Dispozice domu : sklep–technická místnost, garáž, kotelna,uhlárka. V přízemí domu je prostorné zádveří, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, menší pokojík, koupelna s vanou, spíž a samostatné WC. V druhém nadzemním podlaží, je obývací pokoj, 2 pokoje , koupelna s WC a vstup na půdu. Dům je napojen na přípojku elektřiny, vody, kanalizaci, vytápění domu je na tuhá paliva. | 133,00 | 1 986,00 | 6+1 | 1 620 000 | 12 180 | 1,10 | 13 398 |
|  | | | | | | | |
| Hodnocení: Horší tech. stav. Zdroj ceny : INEM.cz | | | | | | | |
| Lokalita 2 | Užitná plocha m ² | Pozemek m ² | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena Kč/m ² | Koeficien t celkový | Upravená cena |
| Prodej rodinného domu RD ve vyhledávané lokalitě obce Velehrad. Dům o dispozici 4+1 je podsklepen, má garáž a moc pěknou zahradu. Samotná stavba je v původním, ovšem dobrém, stavu a je ihned volná. | 140,00 | 709,00 | 4+1 | 2 600 000 | 18 571 | 1,00 | 18 571 |
|  | | | | | | | |
| Hodnocení: Lepší obč.vybavenost v místě. Zdroj ceny:INEM.cz | | | | | | | |

| Lokalita 3 | Užitná plocha m2 | Pozemek m2 | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena Kč/m2 | Koeficient t celkový | Upravená cena |
|---|------------------|------------|-----------|-----------------|-----------------------|----------------------|---------------|
| Prodej rodinného domu | 150,00 | 464,00 | 3+1 | 1 999 000 | 13 326 | 1,10 | 14 658 |
| <p>RD v obci Salaš u Velehradu, na okrese Uherské Hradiště. Samostatně stojící rodinný dům o vel. 3+1 s příslušenstvím, garáží a velkou terasou, má novou konstrukci střechy i s krytinou a je připraven na dobudování dalších 2 podkrovních místností. Celý dům je z cihlového zdiva a je částečně podsklepen. Dům je napojen na vodovod, přípojku, kanalizace částečně do veřej. řádu a částečně do jímky. V domě je elektrina 230 a 380V. Vytápění je ústřední, kotlem na tuhá paliva. Za domem se nachází hospodářská část a zahrada. Celková výměra pozemku je 464 m2. Dům je zasazen do krásné okolní přírody chřibských lesů, které lákají houbaře, cyklisty, turisty atd. Je vhodný jak k trvalému bydlení, tak k rekreaci. D</p> | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| <p>Hodnocení: Menší výměra pozemku, horší tech. stav. Zdroj ceny: INEM.cz</p> | | | | | | | |

| VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY | | | |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Minimální jednotková cena | 13 398 Kč/m ² | Minimální cena: | 3 617 500 Kč |
| Průměrná jednotková cena | 15 542 Kč/m ² | Průměrná cena | 4 196 466 Kč |
| Maximální jednotková cena | 18 571 Kč/m ² | Maximální cena | 5 014 200 Kč |
| Stanovená jednotková cena | 15 542 Kč/m² | Porovnávací hodnota | 4 196 340 Kč |

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, RD č.p. 113 vč. pozemků p.č.694 a p.č. 695, LV č. 302, k.ú. Salaš u Velehradu, obec Salaš byla odhadnuta ve výši 4.200.000,- Kč (slovy: čtyřmiliónydvěstětisíkorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Úkolem znalce bylo odhadnout cenu obvyklou podílu ve výši ½ . Obvyklá cena podílu ½ na nemovitostech, RD č.p. 113 vč. pozemků p.č.694 a p.č. 695, LV č. 302, k.ú. Salaš u Velehradu, obec Salaš byla odhadnuta ve výši 2.100.000,- Kč (slovy: dvamiliónyjednotisíkorunčeských). 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

- + dobrý technický stav
- + dostatečná výměra pozemků k RD
- + klidná lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- min. obč. vybavenost v místě
- oceňována 1/2

REKAPITULACE OCENĚNÍ

| Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti | |
|---|---------------------|
| Věcná hodnota | 3 915 730 Kč |
| Výnosová hodnota | nezjišťována |
| Porovnávací hodnota | 4 196 340 Kč |
| Obvyklá cena | 4 200 000 Kč |
| Obvyklá cena ½ | 2 100 000 Kč |

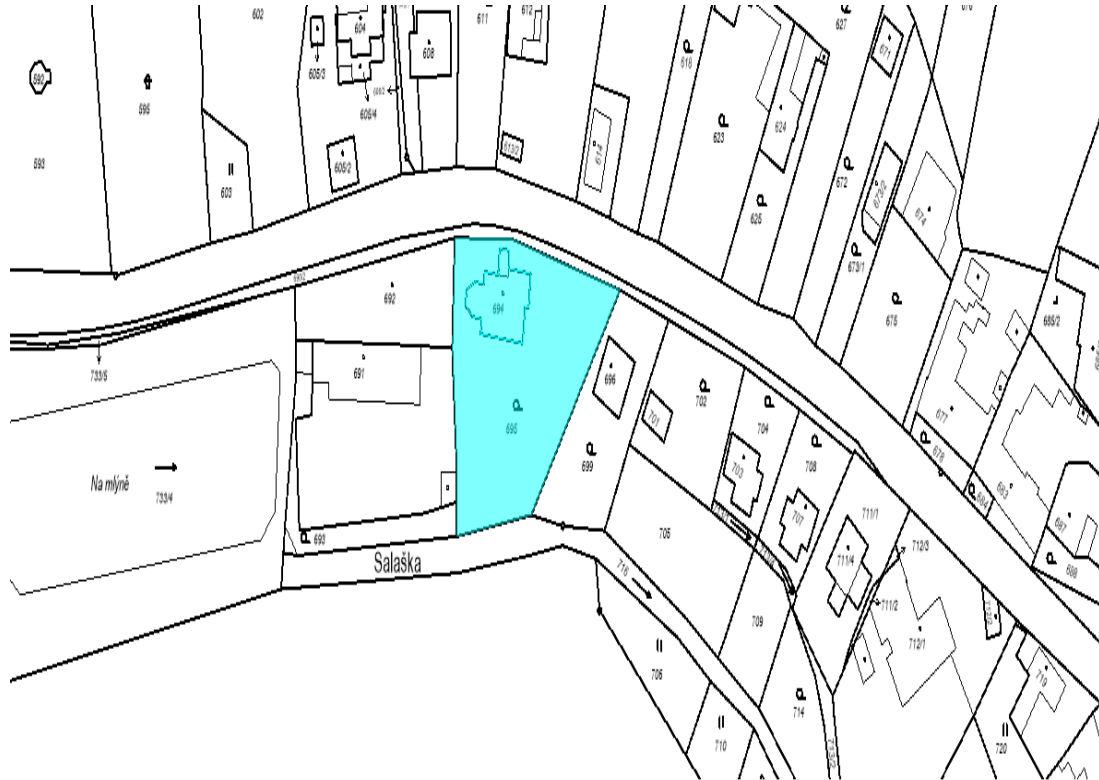
Slovy : čtyřmiliónydvěstětisíc Kč

5. PŘÍLOHY

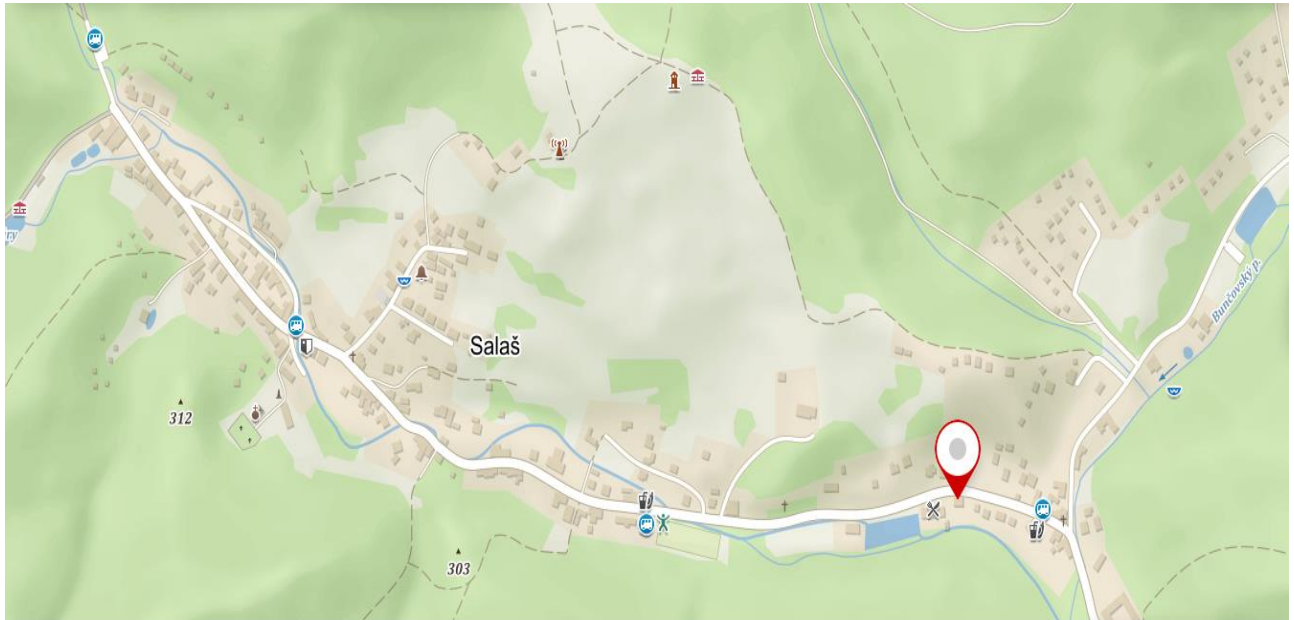
Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha | počet stran A4 v příloze |
|-------------------------|--------------------------|
| KATASTRÁLNÍ MAPA | 1 |
| MAPA OBLASTI, MAPA OBCE | 1 |
| FOTODOKUMENTACE | 3 |

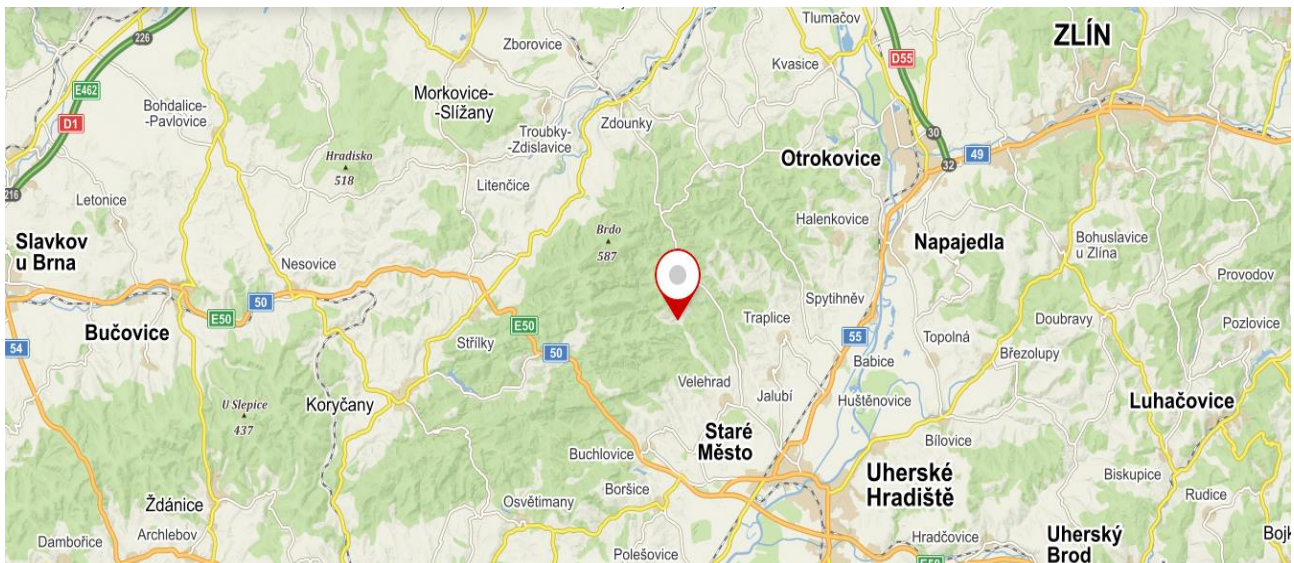
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE







V Pardubicích dne: 4.3.2021

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

6. 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. 1013-38/2021 znaleckého deníku.