

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1239-75/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 816/14 umístěné v bytovém domě č.p. 816 v Tkalcovské ulici v části obce Uherský Brod na pozemku st. parcela č. 2408 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 6491/33 - ostatní plocha zapsané na LV 7270 resp. bytový dům č.p. 816 a pozemky na LV č. 7067 vše pro katastrální území a obec Uherský Brod.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 25023217
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 039/2022-N

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	3 800 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 37 včetně příloh 37 **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.6.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 29.6.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 816/14 umístěné v bytovém domě č.p. 816 v Tkalcovské ulici v části obce Uherský Brod na pozemku st. parcela č. 2408 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 6491/33 - ostatní plocha zapsané na LV 7270 resp. bytový dům č.p. 816 a pozemky na LV č. 7067 vše pro katastrální území a obec Uherský Brod zapsaných u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro nedobrovolnou dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.6.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka pana Miroslava Čupalka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihomoravskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 14.6.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře a majitele pana Miroslava Čupalky, který umožnil provést vnitřní i vnější prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.jihomoravskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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 nepronajímají 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 majtkové, 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen 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 novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 je 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

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. 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 např. v úrovni nabídkových cen.

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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Uherský Brod, k.ú. Uherský Brod

Adresa nemovité věci: Tkalcovská 816, 688 01 Uherský Brod

Vlastnické a evidenční údaje

pan Miroslav Čupalka, Tkalcovská 816, 688 01 Uherský Brod, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena žádná dokumentace stavby ani jiné doklady k oceňovanému bytu.

Místopis

Obec Uherský Brod leží v jihovýchodní části Zlínského kraje nedaleko česko-slovenské státní hranice. Obec leží na silnici I. třídy č. I/50 a na železniční trati s vlakovým nádražím. Obec nabízí kompletní občanskou vybavenost. Počet obyvatel je cca 16000 dle malého lexikonu obcí.

Bytový dům č.p. 816 s oceňovanou bytovou jednotkou č. 816/14 se nachází v lokalitě bytové zástavby na sídlišti Židovna. Sídlíště navazuje na centrum obce a nachází se v městské památkové zóně. Příjezd k objektu je možný zpevněnou místní komunikací ve vlastnictví Města Uherský Brod, na této komunikaci je také možnost parkování. Lokalita je územním plánem obce Uherský Brod určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití RD byty rekr.objekt garáže jiné
pozemků:

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

6491/114 Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2
6491/7 Město Uherský Brod

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p.816 na st. parcele č. 2408 - zastavěná plocha a nádvoří a parcelou č. 6491/33 - ostatní plocha. Objekt má obdélníkový půdorys, celkem 6 nadzemních podlaží vč. podkrovní z toho je 1.NP polozapuštěné do okolního terénu a valbovou střechu s částečnou půdní vestavbou. Objekt má 2 sekce (2 hlavní vchody). V sekci, kde se nachází oceňovaný byt, jsou 3 byty na běžném podlaží. Celkem je v objektu 23 bytových jednotek. V 1.NP se nachází sklepní kóje. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. Bytový dům není oplocen. Bytový dům byl postaven na začátku 80. let minulého století a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení.

Oceňovaná bytová jednotka č. 816/14 má dispozici 2+1 a nachází se ve 3.NP. Byt má 2 lodžie orientované na jih, které jsou přístupné z obývacího pokoje a kuchyně. K bytu náleží sklepní kóje v 1.NP. Byt prošel celkovou rekonstrukcí v r.2010-11. Vytápění je centrální Ta UV je zajištěna elektrickým bojlerem. Byt je trvale obýván a je ve velmi dobrém stavu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 816/14
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky st. parcela č. 2408 a parcela č. 6491/33

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Bytová jednotka č. 816/14
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. Oceňované pozemky
3. Porovnávací hodnota
 - 3.1. Bytová jednotka č. 816/14

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.816/14 v Tkalcovské ulici v část obce Uherský Brod v obci Uherský Brod
Adresa předmětu ocenění:	Tkalcovská 816 688 01 Uherský Brod
LV:	7067
Kraj:	Zlínský
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Uherský Brod
Katastrální území:	Uherský Brod
Počet obyvatel:	16 409
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 482,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí	II	1,03

(oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)		
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 103,00\ Kč/m^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,082$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,147}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$$

1. Bytová jednotka č. 816/14

1.1. byt

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt má obdélníkový půdorys s pěti nadzemními podlažními a s valbovou střechou s částečnou půdní vestavbou obytného podkroví. Stavba bytového domu č.p. 816 má dvě sekce (dva vchody), klasickou dispozici zděného bytového domu s centrálním schodištěm bez osobního výtahu ve středu dispozice v každé sekci. V sekci, kde se nachází oceňovaný byt, jsou 3 byty na podlaží. V 1.NP se nachází sklepní kóje. Oceňovaný byt se nachází ve 3.NP a je vel. 2+1, součástí bytu jsou 2 lodžie. K bytu náleží 1 sklepní kóje.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je velmi dobrý vzhledem k provedené rekonstrukci v r. 2010-2011. Technický stav oceňované bytové jednotky je také ve velmi dobrém stavu, rekonstrukcí prošel ve stejných letech

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	42 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2011
Základní cena ZC (příloha č. 27):	28 774,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Kuchyně:	8,82 * 1,00 =	8,82 m ²
Obývací pokoj:	18,05 * 1,00 =	18,05 m ²
Ložnice:	13,70 * 1,00 =	13,70 m ²
Koupelna:	2,55 * 1,00 =	2,55 m ²
Záchod:	0,95 * 1,00 =	0,95 m ²
Chodba:	7,15 * 1,00 =	7,15 m ²
Lodžie 1:	3,30 * 0,20 =	0,66 m ²
Lodžie 2:	3,30 * 0,20 =	0,66 m ²
Sklep:	8,62 * 0,10 =	0,86 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>53,40 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (11 + 15) = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,870 = \mathbf{0,948}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,082}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 28\,774,- \text{ Kč/m}^2 * 0,948 = 27\,277,75 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 53,40 \text{ m}^2 * 27\,277,75 \text{ Kč/m}^2 * 1,082 * 1,060 = 1\,670\,640,20 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 670 640,20 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky st. parcela č. 2408 a parcela č. 6491/33

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,082$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,082 * 1,000 * 1,060 = 1,147$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 103,-	1,147		1 265,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2408	395	1 265,14	499 730,30
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	6491/33	40	1 265,14	50 605,60
Stavební pozemky - celkem				435	550 335,90

Pozemky st. parcela č. 2408 a parcela č. 6491/33 - zjištěná cena celkem = 550 335,90 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky st. parcela č. 2408 a parcela č. 6491/33 = 550 335,90 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **550 335,90 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 670 640,20 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 550 335,90 Kč

Spoluvlastnický podíl: 38 / 1 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

550 335,90 Kč * 38 / 1 000 = 20 912,76 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 20 912,76 Kč

Bytová jednotka č. 816/14 - zjištěná cena = **1 691 552,96 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 816/14

Věcná hodnota dle THU

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt má obdélníkový půdorys se šesti nadzemními podlažními vč. podkroví a s valbovou střechou s částečnou půdní vestavbou podkroví. Stavba bytového domu č.p. 816 má dvě sekce (dva vchody), klasickou dispozici zděného bytového domu s centrálním schodištěm bez osobního výtahu ve středu dispozice v každé sekci. V sekci, kde se nachází oceňovaný byt, jsou 3 byty na podlaží. V 1.NP se nachází sklepní kóje. Oceňovaný byt se nachází ve 3.NP a je vel. 2+1, součástí bytu jsou 2 lodžie. K bytu náleží 1 sklepní kóje.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je dobrý vzhledem k provedené rekonstrukci v r. 2010-2011. Technický stav oceňované bytové jednotky je velmi dobrý, rekonstrukcí prošel ve stejných letech

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	8,82 m ²	1,00	8,82 m ²
pokoj	Obytné prostory	18,05 m ²	1,00	18,05 m ²
pokoj	Obytné prostory	13,70 m ²	1,00	13,70 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,55 m ²	1,00	2,55 m ²
WC	Obytné prostory	0,95 m ²	1,00	0,95 m ²
chodba	Obytné prostory	7,15 m ²	1,00	7,15 m ²
lodžie 1	Obytné prostory	3,30 m ²	0,50	1,65 m ²
lodžie 2	Obytné prostory	3,30 m ²	0,50	1,65 m ²
sklep	Obytné prostory	8,62 m ²	0,50	4,31 m ²
Celková podlahová plocha		66,44 m²		58,83 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel CDKL tl. 40cm
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	dřevěný sedlový, část půda, část vestavba podkroví

5. Krytiny střech	pálená taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové
8. Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplení
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené, původní ocelové zárubně
12. Vrata	plastová a ocelová
13. Okna	plastová po výměně
14. Povrchy podlah	parkety a keramické dlažby
15. Vytápění	ústřední, dálkové, deskové radiatory
16. Elektroinstalace	světelná 220V, pojistkové automaty
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	ocelové potrubí, studená a teplá
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	el. bojler
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka se dřezem, myčkou a el. sporákem
23. Vnitřní hygienické vyb.	1x koupelna, 1x WC
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	digestoř, odvětrání, zvonek a poštovní schránka
26. Instalační pref. jádra	nově zděné jádro

Jednotková cena	30 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	58,83 m ²
Reprodukční cena	1 764 900 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	105 894	105 894	6,10
2. Svislé konstrukce	18,80	331 801	331 801	19,13
3. Stropy	8,20	144 722	144 722	8,34
4. Krov, střecha	5,30	93 540	93 540	5,39
5. Krytiny střech	2,40	42 358	42 358	2,44
6. Klempířské konstrukce	0,70	12 354	12 354	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	121 778	121 778	7,02
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	54 712	54 712	3,15
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	37 063	37 063	2,14
10. Schody	3,00	52 947	52 947	3,05
11. Dveře	3,20	56 477	56 477	3,26
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	95 305	95 305	5,49
14. Povrchy podlah	3,10	54 712	54 712	3,15
15. Vytápění	4,70	82 950	82 950	4,78
16. Elektroinstalace	5,20	91 775	91 775	5,29
17. Bleskosvod	0,40	7 060	7 060	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,30	58 242	58 242	3,36
19. Vnitřní kanalizace	3,20	56 477	56 477	3,26
20. Vnitřní plynovod	0,40	7 060	0	0,00

21. Ohřev teplé vody	2,10	37 063	37 063	2,14
22. Vybavení kuchyní	1,80	31 768	31 768	1,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	67 066	67 066	3,87
24. Výtahy	1,30	22 944	0	0,00
25. Ostatní	5,60	98 834	98 834	5,70
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		1 734 897 Kč
Podlahová plocha		58,83 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)		29 490 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	58,83
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	29 490
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 734 897
Stáří	roků	42
Další životnost	roků	58
Opotřebení	%	42,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 006 240

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Uherský Brod a okolí se pohybuje v rozmezí 1800,- až 2500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již výrazně omezena..

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s napojením na inženýrské sítě ve výši 2200,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2408	395	2 200,00	38 / 1 000	33 022
ostatní plocha	6491/33	40	2 200,00	38 / 1 000	3 344
Celková výměra pozemků		435	Hodnota pozemků celkem		36 366


3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 816/14

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	58,83 m ²

Obestavěný prostor:	172,74 m ³
Zastavěná plocha:	66,44 m ²
Plocha pozemku:	435,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt vel. 2+1 v Uherském Hradišti			
Lokalita:	část obce Uherské Hradiště, ul. Mánesova Uherské Hradiště			
Popis:	Byt s celkovou plochou 53 m ² se nachází ve 4. NP cihlového bytového domu. Celý byt byl v roce 2017 kompletně zrekonstruován. V rámci rekonstrukce proběhla přestavba bytového jádra, čímž vznikla velká koupelna v níž najdete nejen vanu, WC, ale také sprchový kout. Díky změně dispozic vznikla i dostatečně velká kuchyně s moderní kuchyňskou linkou, ale také samostatná komora s lednicí, pračkou a sušičkou. Ze vstupní chodby se vstupuje do prostorného obývacího pokoje. Samostatná ložnice má k dispozici vstup na lodžii orientovanou do vnitrobloku. Byt se nachází ve velmi atraktivní lokalitě v ul. Mánesova. Tato lokalita je vyhledávána zejména díky pěší dostupnosti do centra města.			
Podlaží:	4			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	zděná			
Užitná plocha:	53,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,90	
K2 Velikosti objektu - menší			0,95	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,95	
K5 Celkový stav - lepší			0,95	
K6 Vliv pozemku - srovnatelná			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				
				Zdroj: www.sreality.cz
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.6.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 400 000	53,00	83 019	0,77	63 925

Název:	Byt vel. 2+1 v Uherském Hradišti			
Lokalita:	část obce Uherské Hradiště, ul. P. Holého Uherské Hradiště			
Popis:	Byt 2+1 v osobním vlastnictví o celkové rozloze 56m ² v atraktivní městské čtvrti Mojmír v Uherském Hradišti. Tato lokalita patří mezi nejvyhledávanější díky nerušenému klidu, ale i výborné pěší dostupnosti do centra města (cca 10 minut), zastávka MHD (cca 6 minut), vlakové nádraží (cca 8 minut), nemocnice (cca 9 minut), nákupní centrum Albert (cca 9 minut), nejbližší obchod s potravinami (cca 3 minuty). Byt je vybaven samostatným zděným WC, koupelnou s vanou umožňující přístup i pro méně pohyblivé osoby pomocí speciálních dvířek, chodbou se dvěma vestavěnými skříněmi, dostatečně velkou kuchyní, jejíž okno směřuje na severovýchod a dvěma prosluněnými pokoji, jejichž okna směřují na jihozápad. Ze vstupní chodby se vstupuje do prostorného			

obývacího pokoje a do kuchyně. Vytápění bytu je řešeno pomocí lokálních plynových topidel GAMAT. Okna jsou nová plastová.

Byt se nachází ve 2.NP v celkově třípodlažním zděném domě. K bytu patří 2 sklepy. Ve společných sklepních prostorách je i kolárna a uzamykatelná kočárkárna. Parkování přímo u domu. Za domem je travnaté dětské hřiště.

Podlaží: 2
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 56,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,97
K3 Poloha - mírně lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:
www.jihomoravskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.6.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 950 000	56,00	70 536	0,96	67 715

Název: Byt vel. 2+1 ve Starém Městě

Lokalita: část obce Staré Město, obec Staré Město

Popis: Byt o dispozici 2+1 v osobním vlastnictví o přibližné užitné ploše 65 m², nacházející se v klidné části obce Staré Město. Byt se nachází ve druhém patře čtyřpodlažního cihlového domu, který v roce 2010 prošel celkovou revitalizací včetně střechy, oken, nového výtahu a společných prostor. Jednotka má zděné jádro, vlastní balkon (4,2 m²) a prostorný zděný sklep (4,8 m²). Byt je rozdělen na dva samostatné pokoje (15 m² a 17 m²), kuchyni (13,5 m²), samostatnou koupelnu se sprchovým koutem (3,2 m²), toaletu (1,3 m²) a prostornou vstupní chodbou (10,3 m²). V domě je možno využít společných prostor na uložení kola či kočárku. Bezproblémové parkování přímo u domu. Nedaleko se nachází zastávka MHD a vlakové nádraží, s přímými trasami do Prahy či Ostravy. Obec Staré Město se nachází na pravém břehu řeky Moravy v těsné blízkosti okresního města Uherské Hradiště. Město disponuje veškerou občanskou vybaveností. Klidná lokalita, v okolí domu nabízí dětská hřiště a sportoviště.

Podlaží: 2
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 65,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,03
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:
www.jihomoravskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.6.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 890 000	65,00	59 846	1,12	67 028

Název: Byt vel. 2+1 v Uherském Brodě**Lokalita:** část obce Uhreský Brod, ul. Větrná**Popis:** Byt vel. 2+1 v Uherském Brodě, ulice Větrná 1380 o dispozici 2+1. Výměra 56m² podlahové plochy. Byt disponuje balkónem s krásným výhledem na Bílé Karpaty – Velký Lopeník, k bytu náleží sklep.

Byt prošel kompletní rekonstrukcí a nachází se v bytovém cihlovém domě ve 3. patře. Realizována kvalitní plovoucí podlaha, dveře, nové omítky, elektroinstalace, vodoinstalace + nové topení s plynovým kotlem.

Užitná plocha dle zásad ČBA : 56,00 m² + 0,5 * 3,50 m² balkon + 0,50 * 2,50 m² sklep = 59,00 m²**Podlaží:** 4**Dispozice:** 2+1**Typ stavby:** zděná**Užitná plocha:** 59,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:
www.jihomoravskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.6.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 750 000	59,00	63 559	0,95	60 381

Minimální jednotková porovnávací cena

60 381 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

64 762 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena	67 715 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	64 762 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	58,83 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 809 948 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 816/14	1 691 553,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 670 640,20 Kč
1.2. Pozemky st. parcela č. 2408 a parcela č. 6491/33	20 912,77 Kč
	= 1 691 553,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 691 553,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 691 550,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetdevadesátjedenatisícpětsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
1 691 550 Kč
slovy: Jedenmilionšestsetdevadesátjedenatisícpětsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 816/14	1 006 240,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky	36 366,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Bytová jednotka č. 816/14	3 809 948,- Kč

Porovnávací hodnota	3 809 948 Kč
Věcná hodnota	1 042 606 Kč
z toho hodnota pozemku	36 366 Kč

Silné stránky

- + byt i bytový dům jsou v dobrém technickém stavu
- + občanská dostupnost a centrum města v docházkové vzdálenosti
- + byt má 2 lodžie

Slabé stránky

- bytový dům bez výtahu

<p style="text-align: center;">TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé 3 800 000 Kč slovy: Třimilionyosmsettisíc Kč</p>

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných bytových jednotek v obci Uherský Brod a okolí. O obdobné bytové jednotky je v místě zvýšený zájem. Lokalita je klidná, s potřebnou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. Parkování je umožněno před bytovým domem na příjezdové komunikaci. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

<p style="text-align: center;">TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé slovy: Třimilionyosmsettisíc Kč</p>	<p style="text-align: center;">3 800 000 Kč</p>
---	--

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 3.800.000,- Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, případné skutečnosti snižující přesnost nebyly ke dni zpracování ocenění znalci známy a nebyly též sděleny zadavatelem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Kristýna Sirová, Ing. Michal Sirový, Ing. Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti 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 číslem 1239-75/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 29.6.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.2.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitosti ze dne 21.3.2022	3
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Snímek katastrální mapy ze dne 23.6.2022	1
Fotodokumentace ze dne 14.6.2022	9

Výpis z katastru nemovitosti ze dne 21.3.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2022 17:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592731 Uherský Brod

Kat.území: 772984 Uherský Brod

List vlastnictví: 7270

V kat. území jsou posemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Čupalka Miroslav, Tkalcovská 816, 68801 Uherský Brod		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
816/14	byt		byt.z.	38/1000
Vymezeno v:				
Budova	Uherský Brod, č.p. 816, byt.dům, LV 7067 na parcele St. 2408, LV 7067			
Parcela	St. 2408	sastavěná plocha a nádvoří		395m2
	6491/33	ostatní plocha	jiná plocha	40m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo salurní

na pohledávku ve výši 1.400.000,- Kč s příslušenstvím
na budoucí pohledávky do výše 1.593.550,- Kč, vzniklé do 15.9.2041

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, IČ/ICO: 45317054

Povinnost k

Jednotka: 816/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.10.2011.

V-2437/2011-742

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo salurní

na budoucí pohledávky do výše 282.100,- Kč, vzniklé do 15.9.2041

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, IČ/ICO: 45317054

Povinnost k

Jednotka: 816/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.10.2011.

V-2437/2011-742

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo salurní

- k zajištění pohledávek do výše 2.052.000,- Kč, které vzniknou do 29.5.2054

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,

Nemovitosti jsou v dzemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 1

Výpis z katastru nemovitosti ze dne 21.3.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2022 17:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592731 Uherský Brod

Kat.území: 772984 Uherský Brod

List vlastnictví: 7270

V kat. území jsou posezky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Čupalka Miroslav, Tkalcovská 816, 68801 Uherský Brod		

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
816/14	byt		byt.z.	38/1000
Vymezeno v:				
	Budova	Uherský Brod, č.p. 816, byt.dům, LV 7067 na parcele St. 2408, LV 7067		
	Parcela	St. 2408	sastavěná plocha a nádvoří	395m2
		6491/33	ostatní plocha	40m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo saluvní

na pohledávku ve výši 1.400.000,- Kč s příslušenstvím
na budoucí pohledávky do výše 1.593.550,- Kč, vzniklé do 15.9.2041

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, IČ/ICO: 45317054

Povinnost k

Jednotka: 816/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.10.2011.

V-2437/2011-742

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo saluvní

na budoucí pohledávky do výše 282.100,- Kč, vzniklé do 15.9.2041

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, IČ/ICO: 45317054

Povinnost k

Jednotka: 816/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.10.2011.

V-2437/2011-742

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo saluvní

- k zajištění pohledávek do výše 2.052.000,- Kč, které vzniknou do 29.5.2054

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,

Nemovitosti jsou v dzemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 1

Výpis z katastru nemovitosti ze dne 21.3.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2022 17:55:02

Okres: CE0722 Uherské Hradiště

Obec: 592731 Uherský Brod

Kat.území: 772984 Uherský Brod

List vlastnictví: 7270

V kat. území jsou posemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

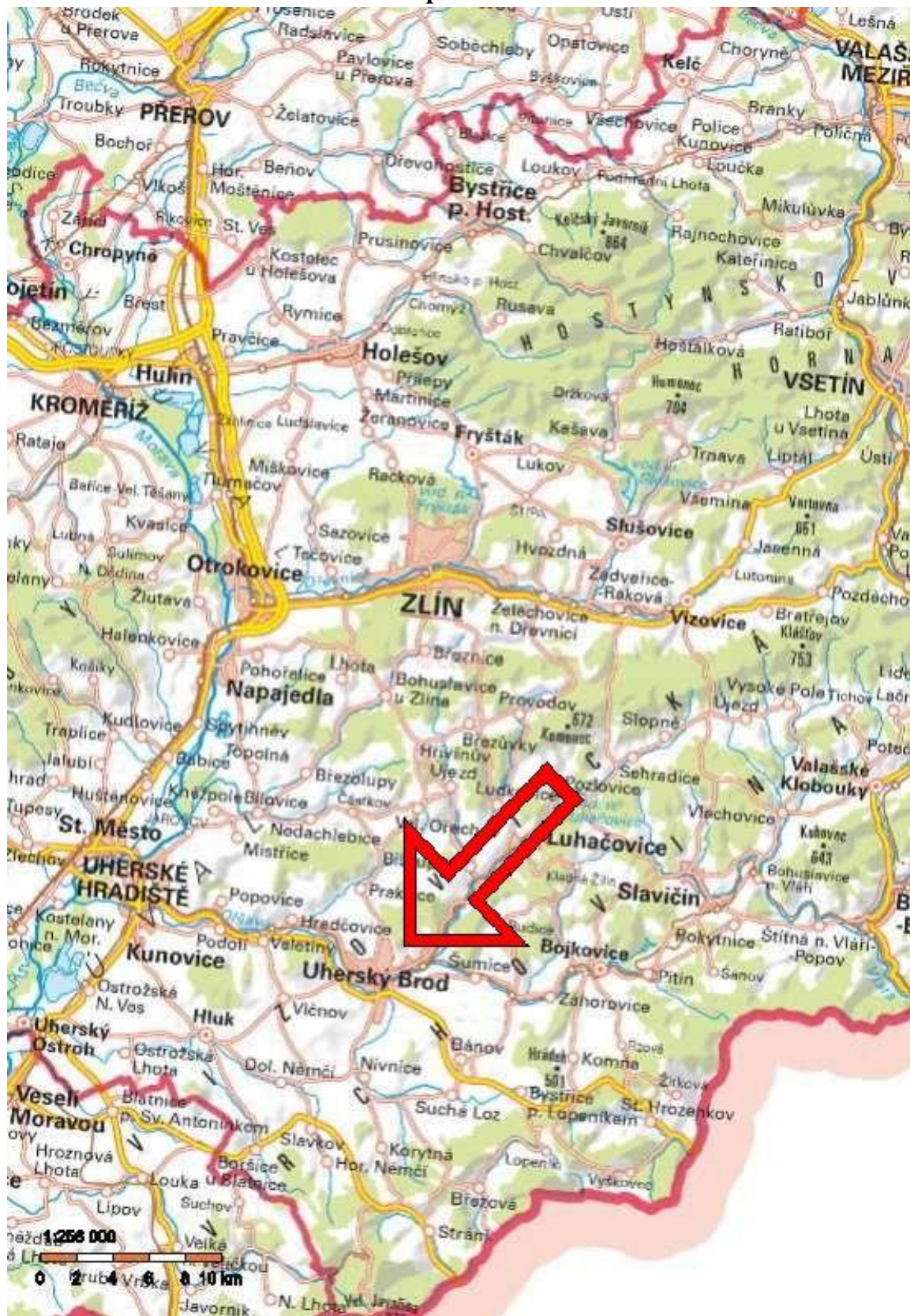
Vyhotoveno: 21.03.2022 17:58:10

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

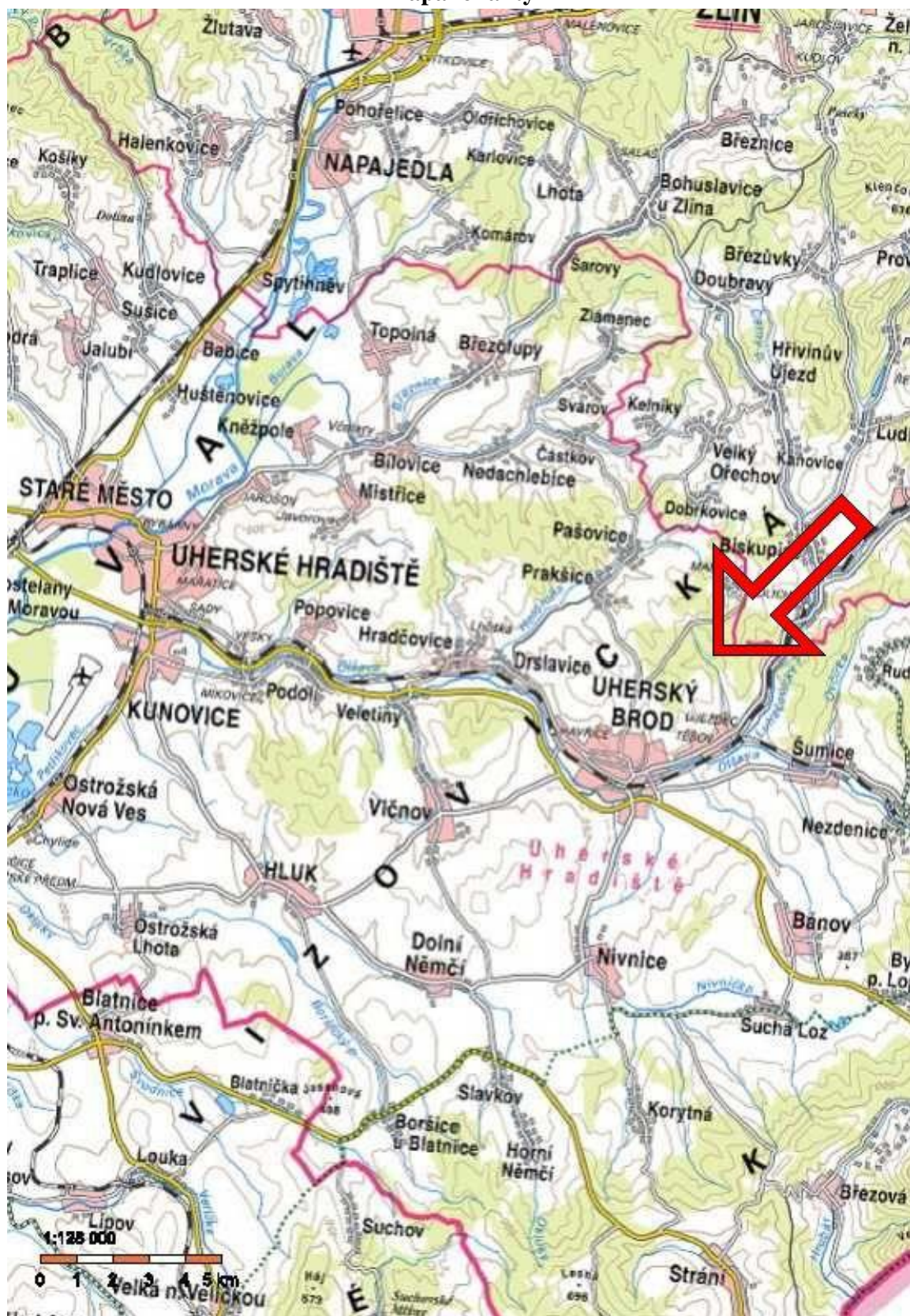
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.
strana 3

Mapa oblasti



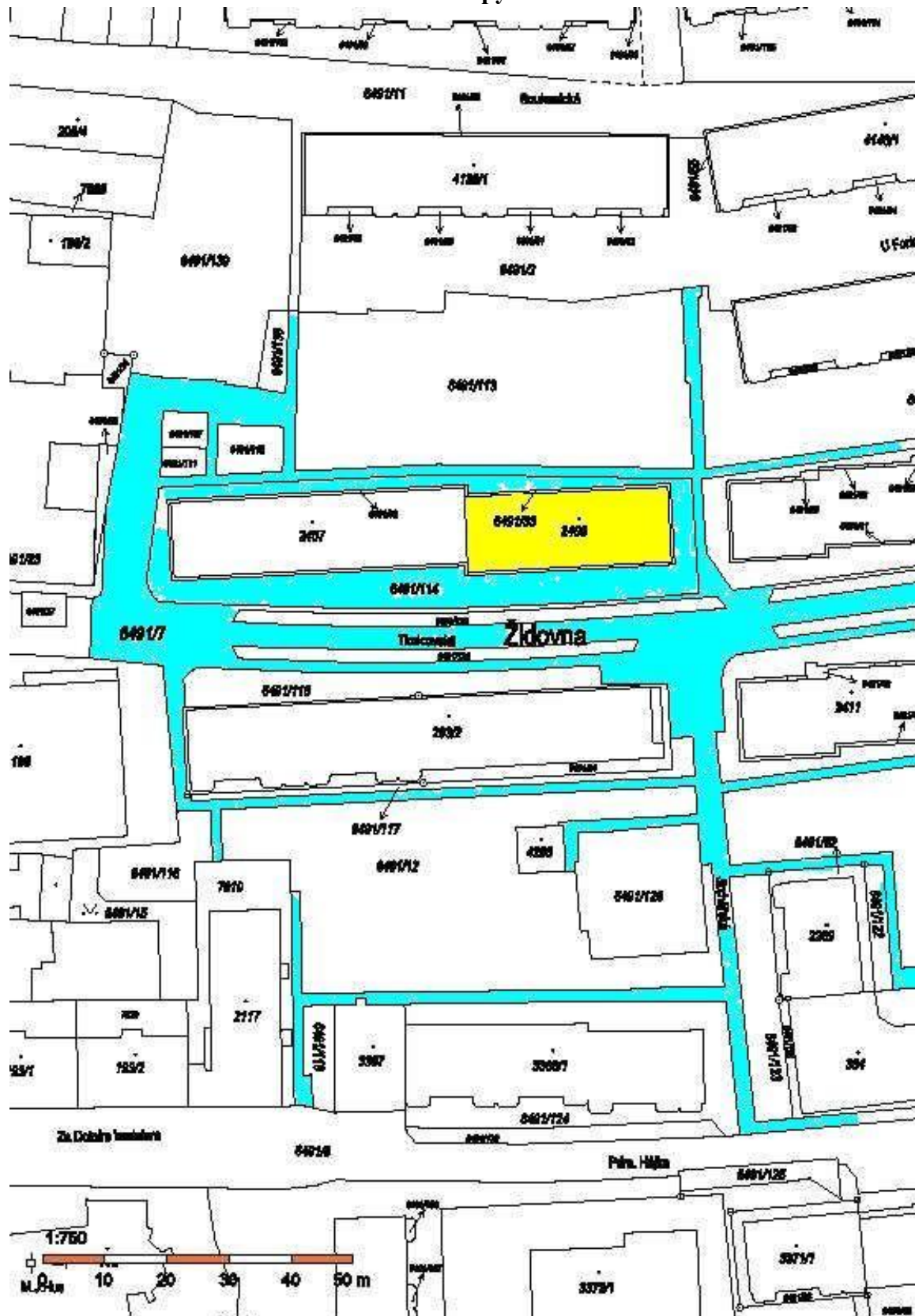
Mapa oblasti

Mapa lokality



Mapa lokality

Snímek katastrální mapy ze dne 23.6.2022



žlutě očeňovaná parcela, modře příjezdová cesta

Fotodokumentace ze dne 14.6.2022



příjezdová cesta

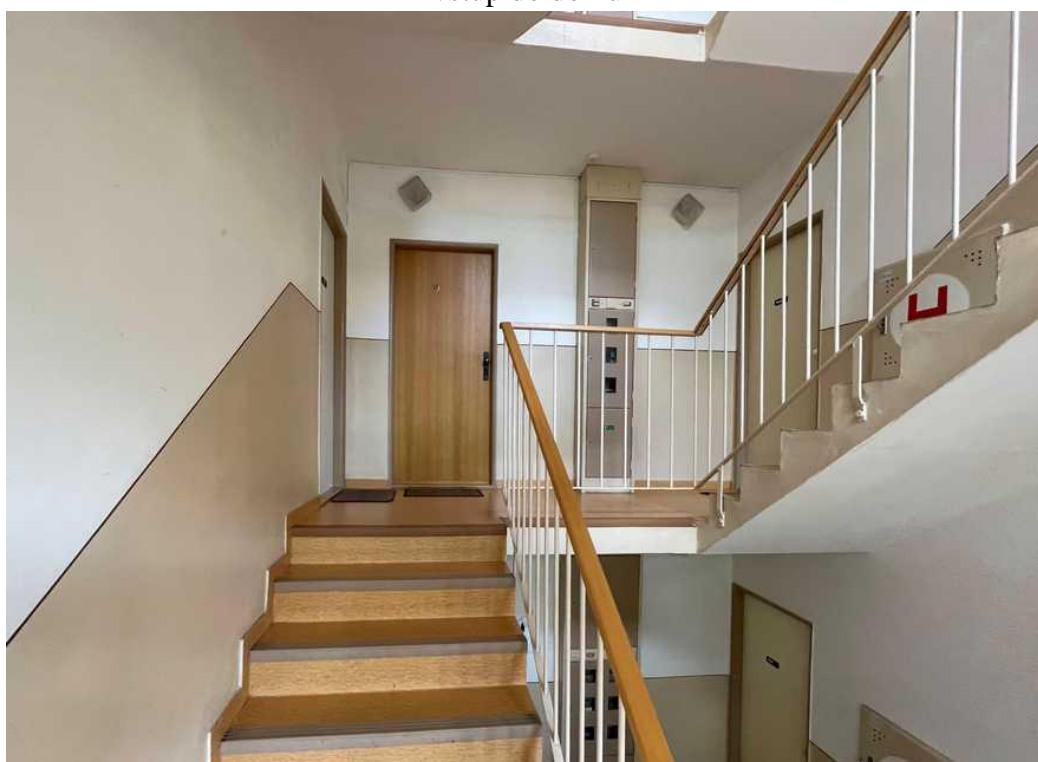


přístupová cesta

Fotodokumentace ze dne 14.6.2022



vstup do domu

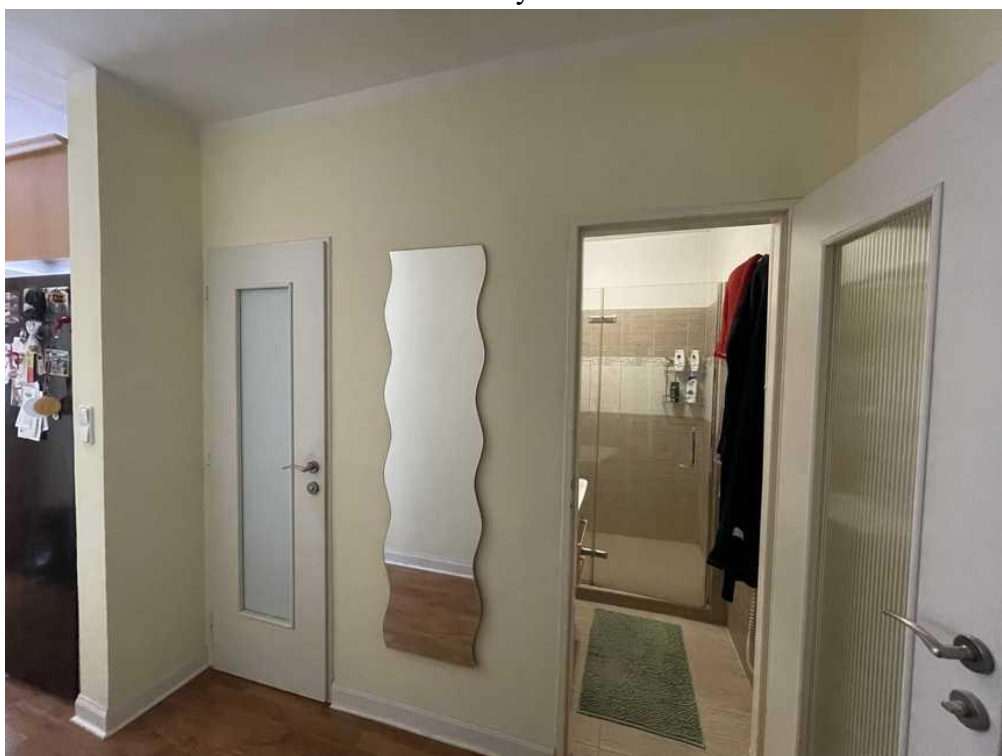


vstup do bytu

Fotodokumentace ze dne 14.6.2022



kuchyně



chodba

Fotodokumentace ze dne 14.6.2022



obývací pokoj



obývací pokoj

Fotodokumentace ze dne 14.6.2022



ložnice

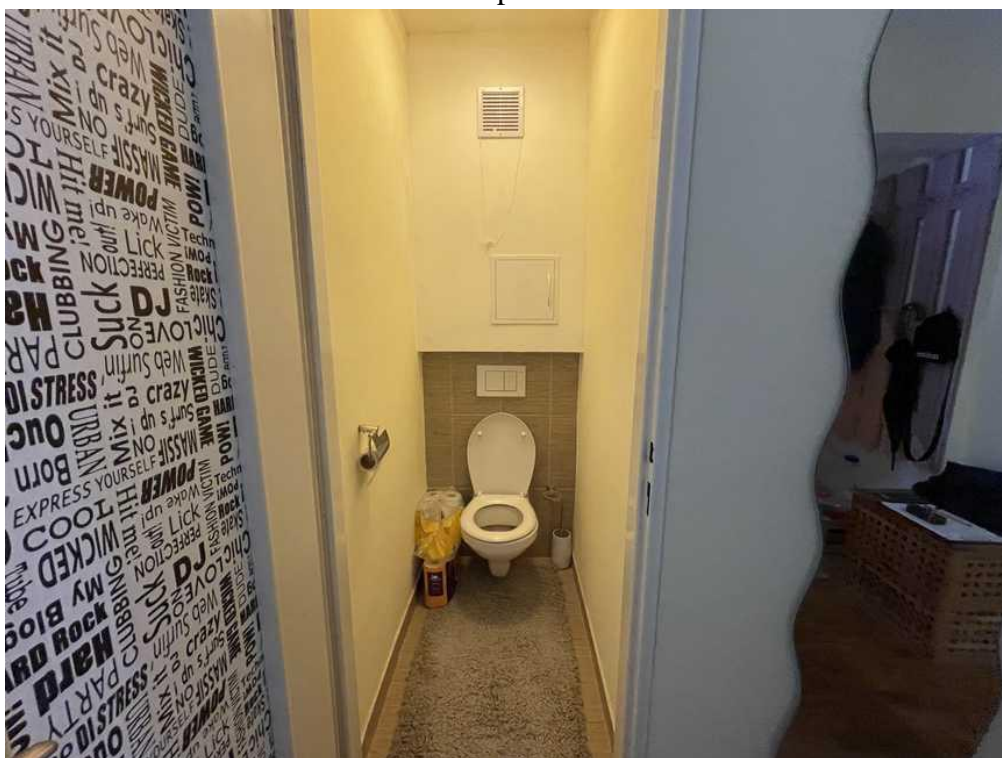


ložnice

Fotodokumentace ze dne 14.6.2022



koupelna



wc

Fotodokumentace ze dne 14.6.2022



lodžie z kuchyně



lodžie z obývacího pokoje

Fotodokumentace ze dne 14.6.2022



výhled z lodžie

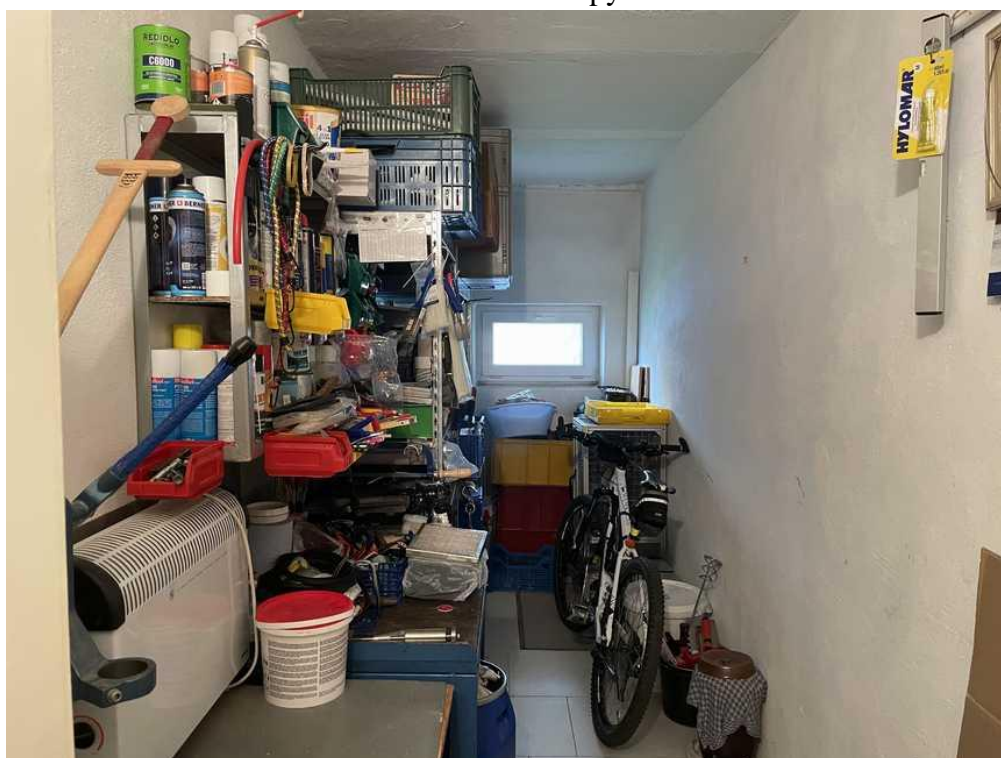


výhled z lodžie

Fotodokumentace ze dne 14.6.2022



Chodba se sklepy



sklep