

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 586-92/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Hlinka, č.p. 19
Adresa nemovitosti	Hlinka 19, Hlinka, 793 99
Katastrální údaje:	Obec: Hlinka [551872], Katastrální území: Hlinka [639249], Číslo LV: 10, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov
Pozemky:	st. 67/2; součástí pozemku je stavba, st. 67/3, 41
Vlastník stavby:	Pavel Weiner, Hlinka, č.p. 19, 79399 Hlinka, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemků:	Jana Weinerová, Nádražní 289/31, 79395 Město Albrechtice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
	Pavel Weiner, Hlinka, č.p. 19, 79399 Hlinka, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
	Jana Weinerová, Nádražní 289/31, 79395 Město Albrechtice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav	
Telefon:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice	IČ:02777339
e-mail:	735038308	DIČ: CZ02777339
	info@zuom.cz	

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro dražbu

OBVYKLÁ CENA	800 000 Kč
OBVYKLÁ CENA 1/2	320 000 Kč

Datum místního šetření: 2.7.2019 Datum zpracování : 12.7.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 6 stran

V Pardubicích dne 15.7.2019

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Hlinka, č.p. 19
Adresa nemovitosti	Hlinka 19, Hlinka, 793 99
Katastrální údaje:	Obec: Hlinka [551872], Katastrální území: Hlinka [639249], Číslo LV: 10, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov
Pozemky:	st. 67/2; součástí pozemku je stavba, st. 67/3, 41

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 2.7.2019 v čase 10:00 - 11:00 hod. za účasti znalce a spoluvlastníka, pana Pavla Weinerja, který umožnil prohlídku oceňovaných nemovitostí a znalci k předmětu ocenění poskytl 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 prodejích 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 neproňímají 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 přikládáná 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 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 Hlinka, č.p. 19**
Adresa nemovitosti Hlinka 19, Hlinka, 793 99
Katastrální údaje: Obec: Hlinka [551872], Katastrální území: Hlinka [639249], Číslo LV: 10, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov
Pozemky: st. 67/2; součástí pozemku je stavba, st. 67/3, 41
Vlastník stavby: Pavel Weiner, Hlinka, č.p. 19, 79399 Hlinka, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Jana Weinerová, Nádražní 289/31, 79395 Město Albrechtice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemků: Pavel Weiner, Hlinka, č.p. 19, 79399 Hlinka, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Jana Weinerová, Nádražní 289/31, 79395 Město Albrechtice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Hlinka je obec ležící v okrese Bruntál v Moravskoslezském kraji a na severozápadě sousedí s Polskem. Od okresního města Bruntál je vzdálena 35 km a od krajského města Ostrava 65 km. V místě minimální obč. vybavenost : OÚ, SDH, knihovna, hřiště, restaurace.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 20.léta 20.století	
Dílčí rekonstrukce v roce	2008 - 2009	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílčí
<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení
<input checked="" type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input checked="" type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	průměrný	

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Rodinný dům č.p. 19 je nepodsklepený, samostatně stojící objekt se dvěma NP (I. NP a obytné podkroví). Nemovitost je zděný objekt se sedlovou střechou s krytinou z osinkocementových šablon. RD je vystavěn na betonovo-kamenných základových pasech, obvodové zdivo je smíšené (kámen, cihla), strop nad I. NP dřevěný rovný, v části objektu i klenba zakryta SDK, krov je dřevěný vaznicový, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, částečně s nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda vápenná, částečně poškozena či chybějící. Vnitřní obklady jsou v koupelnách (WC, vana, příprava na sprchový kout, umyvadla). Dveře vstupní plastové, int. dřevěné, hladké. Okna jsou plastová, střešní dřevěná výklopná. Podlahy opatřeny dlažbou, laminátovou plovoucí. Vytápění ústřední, kotlem na tuhá paliva a rozvodem do radiátorů. Příprava TUV v ele. boileru, odkanalizování od všech hygienických zařízení do septiku. RD je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řádu. Vstup do nemovitosti přes zastřešený vchod ze dvora, nebo vchodem ze zadní části - kotelna, sklad. Na pozemcích další stavba - přízemní zděný objekt s pultovou střechou (garáž, sklad), stavba zohledněna a oceněna v celkové ceně obvyklé. Pozemky ve funkčním celku jsou oploceny a tvoří funkční celek. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou přípojky IS, porosty na pozemcích, zpevněné plochy, zídky, venkovní schody, oplocení, studna (dle sdělení vlastníka se nepoužívá). Rodinný dům

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

je běžně, využíván k rodinnému bydlení. Nutno dokončit rekonstrukci zateplení, fasády a vestavby pokoje v podkrovní.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
4+1	Cca 152	1990	Cca 552	Cca 120

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:	ÚT na TP				
Popis: Ústřední topení, kotel na tuhá paliva, rozvod do radiátorů.					
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input checked="" type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v centrální části obce, po pravé straně místní komunikace ve směru od silnice č. 457. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost a hraniční přechod Hlinka / Krzyżkowice (Polsko).				
Počet obyvatel	183				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input 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
1489/1	Moravskoslezský kraj, 28. října	

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

	2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	
--	--	--

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

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

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

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

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt ocenění užívá jeden ze spoluvlastníků k bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-1661/2019

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
Ano	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Nepříliš vyhledávaná lokalita k bydlení s min.obč. vybaveností.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Dražební vyhláška, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Weiner Pavel, Zahájení exekuce - Weiner Pavel

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

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 10			
Kraj:	Moravskoslezský	Okres:	Bruntál
Obec:	Hlinka	Katastrální území:	Hlinka [639249]
Ulice:	Hlinka	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Pavel Weiner - Hlinka, č.p. 19 , 79399 Hlinka		1/2
	Jana Weinerová - Nádražní 289/31 , 79395 Město Albrechtice		1/2
Stavba		je součástí	
Rodinný dům	zastavěná plocha a nádvoří	č.p.: 19	st.67/2
Pozemky			
st.67/2	zastavěná plocha a nádvoří	792 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
st.67/3	zastavěná plocha a nádvoří	8 m ²	stavba na pozemku:bez čp / č. ev., zemědělská stavba, nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
41	zahradá	1 190 m ²	zemědělský půdní fond

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	120,00	80,00
2.NP	0,00	72,00
Celkem	120	152

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	80,00 m ²	1,00	80,00 m ²
	1.NP - celkem	80,00 m²		80,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP/rozest.pokoj	90,00 m ²	0,80/podkroví	72,00 m ²
	2.NP - celkem	90,00 m²		72,00 m²
	Celkem	170 m²		152 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	120,00	2,80	336,00
2.NP/podkroví a zastřešení	120,00	1,80	216,00
Obestavěný prostor celkem			552,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen, částečná izolace
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, klenba zakryta SDK
Střecha	sedlová
Krytina	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné, částečně chybí, poškozené vlhkostí
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové, vchodové plastové
Okna	plastová, střešní dřevěná vyklápěcí
Podlahy obytných místností	dlažba, pvc, laminátová
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	ÚT, kotel na TP
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, septik/žumpa
Vybavení kuchyně	2 x kuchyňská linka, sporák, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, 2 x splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	120
Obestavěný prostor	[m] ³	552,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	3 600
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 987 200
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	993 600

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná stavba/sklad/garáž	67/2,3	120,00	2 500	300 000	50,00	150 000
Popis:	Zděná stavba s pultovou střechou na p.č.st.67/2 a st.67/3 využívána jako přípravná a sklad paliva, garáž, kůlna.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						150 000
						Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky : p.č.st. 67/2; součástí pozemku je stavba, p.č.st. 67/3 a p.č. 41. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou rovinnaté, část svažité, podlouhlého tvaru, jsou oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek p.č.st 67/2 je zčásti zastavěn RD č.p.19 a další zd.stavbou, ostatní pozemky jsou využívány jako zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace vlastní, plyn v obci není (zdroj: RISY.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 100,-Kč/m² do 400,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 300,-Kč/m² u st. a 100,-Kč za m² zahrady.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	41	1 190	100	1/2,1/2	119 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.67/2	792	300	1/2,1/2	237 600
zastavěná plocha a nádvoří	st.67/3	8	300	1/2,1/2	2 400
Celková výměra pozemků:		1 990,00		Hodnota pozemků celkem:	359 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	130,00	1 750,00		890 000	6 846	0,81	5 545
<p>Rodinný dům v obci Hlinka u Osoblahy. Dům je před dokončením a kolaudaci. Je celopodsklepený. V prvním patře se nachází kuchyň, obývací pokoj, tři pokoje, koupelna + WC. V druhém patře je koupelna + WC , jeden velký pokoj a dva menší pokoje, ty si může budoucí majitel udělat podle své představy. Dům se nachází ve velmi krásné a klidné lokalitě v podhůří Jeseníků.</p>							
							
Hodnocení: Před dokončením, novostavba bez kolaudace.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	240,00	1 014,00		690 000	2 875	0,86	2 472
<p>RD, který leží v obci Liptaň spadající do okresu Bruntál e o celkové rozloze 280m². Ve spodním patře najdete prostornou kuchyň s jídelnou (37m²), kterou zdobí krásný krb. Další dvě prostorné místnosti o velikosti 31m² a 24m² můžete využít například jako obývací pokoj, ložnici nebo pracovnu. Ve spodním patře se nachází ještě koupelna s wc a dílna. Celé spodní patro je zrekonstruované. První patro je v původním stavu a poskytuje možnost novým majitelům si ho upravit dle vlastních představ. Nachází se zde 2 prostorné místnosti a 3 menší, další patro patří plnohodnotné půdě, kterou je možné upravit na obytnou část. Celý dům je podsklepen. K domu náleží také prostor za domem, kde je možné vybudovat venkovní posezení, a zahrada o velikosti 474m². Dům díky své rozloze a umístění je možné využít jako chalupu, ale také jako rodinný dům k celoročnímu užívání. Vhodné také pro investiční záměr. Okolí domu je velmi klidné a v obci se nachází veškerá občanská vybavenost.</p>							
							
Hodnocení: Po částečné rekonstrukci, vytápění pouze krbem.							

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	180,00	2 248,00	6+1	1 860 000	10 333	0,74	7 646
<p>RD v Jindřichově ve Slezsku na Osoblažsku, nemovitost má velmi různorodé možnosti využití (rodinný dům, chalupa, hospodářská usedlost, rekreační účely). Skládá se z podsklepeného rodinného domu s garáží, postaveného v roce 1979 (dispozice 6+1 s jídelnou a dvojítm sociálním zázemím, možnost využití půdy k podkrovnímu obýváním), podsklepené hospodářské budovy, zahrady, samostatné stavební parcely o velikosti 498 m² včetně inženýrských sítí a pozemku, který lze využívat k mnoha dalším hospodářským účelům. Když k tomu všemu připočteme klidnou lokalitu v předhůří Jeseníků, dělá to z této nemovitosti velmi okázalou záležitost, kde si na své přijde opravdu každý.</p>							
							
<p>Hodnocení:RD z roku 1979, 6+1, větší výměra pozemku.</p>							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	2 472 Kč/m ²	Minimální cena:	375 700 Kč
Průměrná jednotková cena	5 221 Kč/m ²	Průměrná cena	793 566 Kč
Maximální jednotková cena	7 646 Kč/m ²	Maximální cena	1 162 200 Kč
Stanovená jednotková cena	5 221 Kč/m²	Porovnávací hodnota	793 592 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 19 včetně pozemků p.č.st. 67/2, p.č.st. 67/3 a p.č. 41, vše zapsané na LV č. 10, k.ú. Hlinka, obec Hlinka byla odhadnuta ve výši 800.000,-Kč (slovy: osmsettisíckorunčeských). 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 podílů 1/2. Vzhledem k nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je u stanovení obvyklé ceny u podílu 1/2 použit koeficient 0,80.

Silné stránky nemovitosti

- + klidná lokalita
- + dostatečná výměra pozemků

Slabé stránky nemovitosti

- min. občanská vybavenost
- nepříliš vyhledávaná lokalita k bydlení
- předmětem ocenění podíl 1/2
- nutno dokončit rekonstrukci (zateplení, fasáda) a vestavbu pokoje v podkroví

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 502 600 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	793 592 Kč
Obvyklá cena	800 000 Kč
Obvyklá cena 1/2	320 000 Kč

Slovy : osmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 15.7.2019

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.586-92/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 10 str.1	1

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

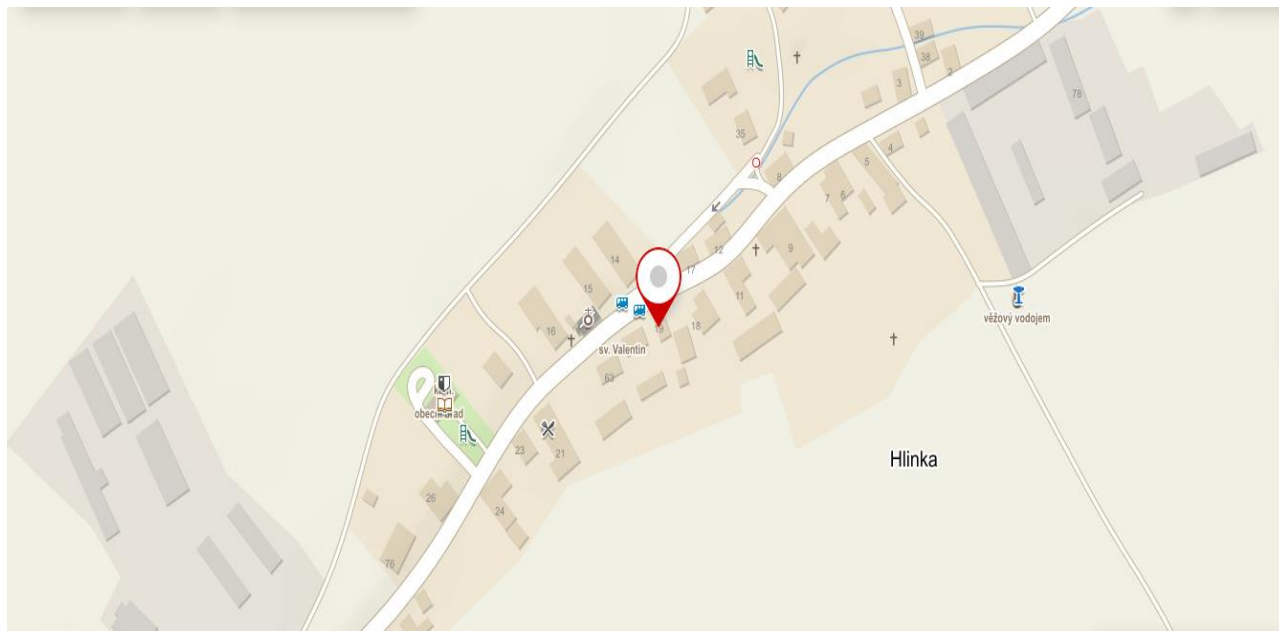


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

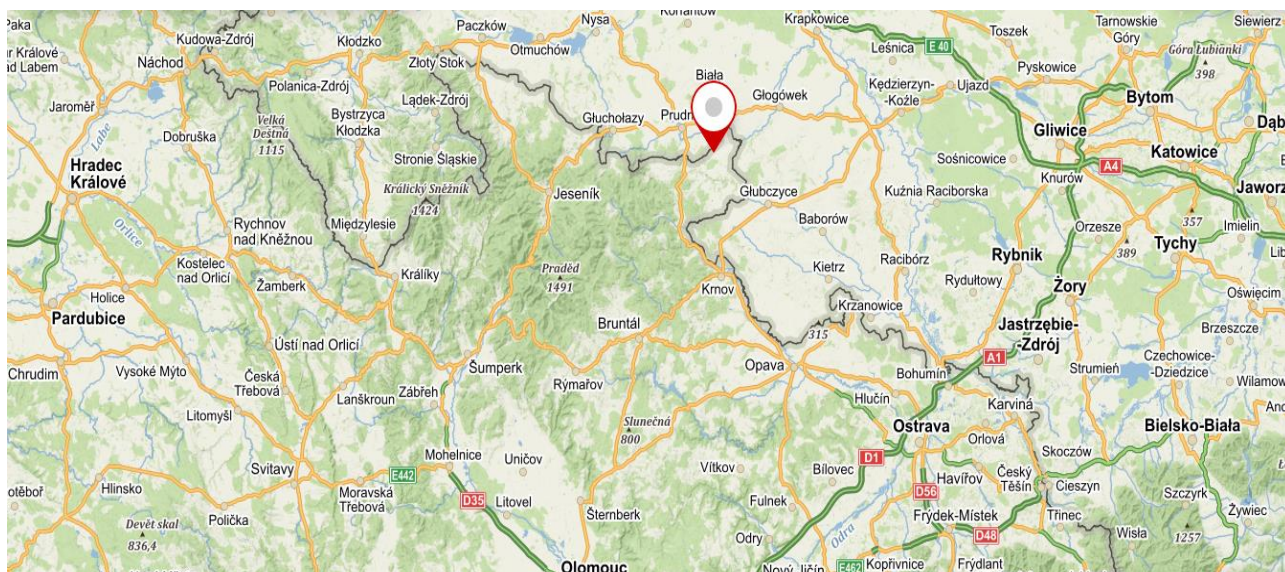
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE



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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

