

Znalecký posudek o obvyklé ceně **Číslo 629-135/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	BJ č. 119/1, Staré Město, okr. Šumperk
Adresa nemovitosti	Hanušovická 119, Staré Město, 788 32
Katastrální údaje:	Obec: Staré Město [541079], Část obce: Staré Město [154521], Katastrální území: Staré Město pod Králickým Sněžníkem [754528], Číslo LV: 317, Číslo LV: 690, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk
Pozemky:	p. č. st. 57
Vlastník BJ:	Josef Doné, nám. Osvobození 359, 78832 Staré Město, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Josef Doné, nám. Osvobození 359, 78832 Staré Město, spoluvlastnický podíl: 1764/10000

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro dražbu

OBVYKLÁ CENA

350 000 Kč

Datum místního šetření: 17.9.2019

Datum zpracování : 25.9.2019

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 9 stran

V Pardubicích dne 25.9.2019

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:	BJ č. 119/1, Staré Město, okr. Šumperk
Adresa nemovitosti	Hanušovická 119, Staré Město, 788 32
Katastrální údaje:	Obec: Staré Město [541079], Část obce: Staré Město [154521], Katastrální území: Staré Město pod Králickým Sněžníkem [754528], Číslo LV: 317, Číslo LV: 690, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk
Pozemky:	p. č. st. 57

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 17.9.2019 od 17:00 hod. za účasti znalce a vlastníka BJ, pana Josefa Doné, který umožnil prohlídku oceňované bytové jednotky a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace. Při místním šetření byla provedena prohlídka BJ, přeměření podlahových ploch místností bytu a fotodokumentace.

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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 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: **BJ č. 119/1, Staré Město, okr. Šumperk**
Adresa nemovitosti Hanušovická 119, Staré Město, 788 32
Katastrální údaje: Obec: Staré Město [541079], Část obce: Staré Město [154521], Katastrální území: Staré Město pod Králickým Sněžníkem [754528], Číslo LV: 317, Číslo LV: 690, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk
Pozemky: p. č. st. 57
Vlastník BJ: Josef Doné, nám. Osvobození 359, 78832 Staré Město, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Josef Doné, nám. Osvobození 359, 78832 Staré Město, spoluvlastnický podíl: 1764/10000

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Staré Město je obec ležící na severu Moravy mezi Králickým Sněžníkem, Rychlebskými horami a Hrubým Jeseníkem na říčce Krupá. Město lze využít výchozí bod pro turistické výpravy do okolních hor. Občanská vybavenost: MÚ, pošta, MŠ, ZŠ, kino, kostel, obchody, restaurace, sportoviště.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Bytový dům č.p. 119 je samostatně stojící, zděné konstrukce se šikmou, valbovou střechou. Má 3 podlaží, z toho je 1.PP technické (skladové prostory, sklepy) a v nadzemních podlažích jsou BJ. Celkem jsou v objektu 4 bytové jednotky. Hlavní vstup do domu je z Hanušovické ulice. V 1.PP jsou sklepy, společné chodby, v dalších nadzemních podlažích jsou pouze bytové jednotky a půda. BD je napojen na veřejný vodovod, na veřejný rozvod el. energie, veř. kanalizaci. Bytový dům je zděný, pravděpodobně ze smíšeného zdiva, stropy jsou rovné, dřevěné, schodiště je kamenné, v objektu není výtah. V průběhu životnosti byla pravděpodobně provedena oprava střechy (odhadem v 90. letech). Oceňovaná bytová jednotka č. 119/1 se nachází v 1. NP a je velikosti 1+1. V 1.PP jsou (dle sdělení vlastníka) jako součást bytu dva sklepní prostory. Vchod do bytové jednotky je ze společné chodby v 1. NP, dřevěnými vstupními dveřmi po levé straně. V bytě kuchyň, vpravo za kuchyní chodba, vpravo z chodby komora, dále vpravo koupelna, na konci chodby vlevo samostatné WC. Vlevo z kuchyně je menší pokoj. Vytápění BJ pouze krbovými kamny nacházejícími se v kuchyni, kamna vytápějí celou bytovou jednotku. BJ má rozvod SV i TUV, zdroj ele. boiler, v koupelně vana, umyvadlo, v kuchyni kuchyňská linka, krytina podlah je laminátová plovoucí nebo pvc, dřevěné dveře do plechových zárubní, okna dřevěná špaletová. Celkově je bytová jednotka se zanedbanou údržbou, s patrnou vzlinající vlhkostí, určena k celkové rekonstrukci.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	1	
Podlaží	1	
Dispozice	1+1	
Podlahová plocha bytu	36,00	m ²
Balkon	0,00	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep	6,00	m ²
Zahrada	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	42,00	m ²
Podíl na společných částech domu	1764/10000	
Podíl na společných částech pozemku	1764/10000	

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Oceňovaná bytová jednotka vč. podílů se nachází v bytovém domě č.p. 119 v ulici Hanušovická, po pravé straně od příjezdu do obce. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.				
Počet obyvatel	1726				
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 checked="" 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
3265/29	Město Staré Město, nám. Osvobození 166, 78832 Staré Město	

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. Bytová jednotka k datu ocenění nevyužívána, vyklizená.

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

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti**

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

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

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, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Nařízení exekuce - Doné Josef

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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

Bytová jednotka několik let neužívána.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ano	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné

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

Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 690

Kraj: Olomoucký Okres: Šumperk
Obec: Staré Město Katastrální území: Staré Město pod Králickým Sněžníkem
Ulice: Hanušovická č.o.:

Vlastníci	Podíl
Josef Doné - nám. Osvobození 359 , 78832 Staré Město	1/1
Stavba	je součástí
Bytová jednotka č. 119/1 v č.p.: 119	jednotka vymezená podle st.57 zákonu o vlastnictví bytů
Pozemky	
st.57 zastavěná plocha a nádvoří	218 m ² LV č. 317, parcela nemá evidované BPEJ, podíl 1764/10000

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP	sklep/kóje	6,00 m ²	0,50	3,00 m ²
1.PP - celkem		6,00 m²		3,00 m²
1.NP	chodba	5,00 m ²	1,00	5,00 m ²
	komora	2,00 m ²	1,00	2,00 m ²
	koupelna	3,50 m ²	1,00	3,50 m ²
	kuchyň	16,00 m ²	1,00	16,00 m ²
	pokoj	8,00 m ²	1,00	8,00 m ²
	WC	1,50 m ²	1,00	1,50 m ²
1.NP - celkem		36,00 m²		36,00 m²
Celkem		42 m²		39 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen, částečná izolace
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	valbová
Krytina	plech, pravd. alukryt
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	břizolit, část. poškozena nebo chybějící
Vnější obklady	kamenný sokl
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	pravděpodobně betonové

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

Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, špaletová
Podlahy obytných místností	pvc, plovoucí
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	lokální na TP
Elektroinstalace	ano, světelná
Bleskosvod	nezjištěno
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne, obec plynofikována
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	42
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	15 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	630 000
Stáří	roků	70
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	283 500



VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	75,00	0,00	2+1	389 000	5 186	0,86	4 459
<p>2+1, 75 m², v klidné části v obci Jindřichov, 6 km od Hanušovic, v malebném podhůří Hrubého Jeseníku. V bytě jsou dřevěná okna, byt je celkově v původním stavu. Topení elektrinou, zálohy cca 2500 Kč / měsíc, v každé místnosti komín, možnost vytápět krbovými kamny, dále je možnost připojení na plyn, voda z obecního řádu, volná půda 40 m², 2x komora 4 m², sklep 30 m², možnost pronájmu zahrádky od obce. Okolí skýtá nepřeberné množství cyklo - turistických tras, sportovních areálů, Františkov, Branná, Ostružná vhodné pro rodiny s dětmi, pro náročnější lyžaře Přemyslov, Ramzová, Petříkov, Kouty nad Desnou s nejdelší sjezdovkou v ČR, nad lanovkou přečerpávací elektrárna Dlouhé stráně s možností exkurzí. V okolí zámek Velké Losiny, termální lázně, muzeum papíru, zámek Kolštejn s relaxačním centrem, Lázně Lipová, Lázně Priessnitz Jeseník, jeskyně Na Pomezí, zatopené žulové lomy na Javornicku. V Jindřichově veškerá občanská vybavenost, vlak, autobus.</p>							
							
Hodnocení: Větší výměra BJ.							

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 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	76,00	0,00	3+1	950 000	12 500	0,73	9 125
<p>3+1 s komorou v obci Branná. Se souhlasem majitele nabízíme k prodeji prostorný zděný byt o dispozici 3+1 s komorou ve 3.NP bytového domu (celkem 6 bytových jednotek) v klidné části obce Branná. Byt je v původním udržovaném stavu, teplou vodu zajišťuje bojler, vytápění řešeno centrálně na tuhá paliva, přičemž kotelna je společná a majitelé bytů se v obsluze vždy po týdnu střídají. Byt je vhodný k trvalému bydlení i jako investice (krátkodobé i dlouhodobé pronájmy). Obec Branná se nachází na okraji Hrubého Jeseníku a nabízí tak vyžití nejen pro milovníky zimních sportů (sjedzovky Branná - Ostružná - Ramzová - Červnohorské sedlo), ale i pro příznivce turistiky a cykloturistiky. V obci je základní občanská vybavenost - školka, doktor, restaurace, obchod, pošta, dopravní spojení silnice - autobus - vlak.</p>							
							
Hodnocení: Větší výměra BJ, ÚT.							
Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	45,00	0,00	2+1	795 000	17 666	0,73	12 896
<p>Prodej bytu 2+1 o výměře 45 m2 v osobním vlastnictví v Hanušovicích. Byt prošel v roce 2017 celkovou rekonstrukcí, má novou kuchyňskou linku, v koupelně je sprchový kout, na zemi keramická dlažba, v kuchyni, na chodbě a v neprůchozích pokojích je položena plovoucí podlaha. Nová je i elektroinstalace a omítky. Nízké provozní náklady. Možnost využití i jako apartmán, nedaleko se nachází Relax a sport resort Dolní Morava.</p>							
							
Hodnocení: Po rekonstrukci, 2+1, lepší lokalita.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	4 459 Kč/m ²	Minimální cena:	173 900 Kč
Průměrná jednotková cena	8 826 Kč/m ²	Průměrná cena	344 233 Kč
Maximální jednotková cena	12 896 Kč/m ²	Maximální cena	502 900 Kč
Stanovená jednotková cena	8 826 Kč/m²	Porovnávací hodnota	344 214 Kč

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

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

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

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 119/1 vč. spoluvlastnického podílu 1764/10000 na společných částech bytového domu č.p. 119 a pozemku p.č. st. 57, k.ú. Staré Město pod Králickým Sněžníkem, obec Staré Město byla odhadnuta ve výši 350.000,- Kč (slovy: třístapadesátisickorunčeských). Odhadnutá obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

+ čisté životní prostředí Hrubého Jeseníku

Slabé stránky nemovitosti

- zanedbaná údržba bytového domu
- bytová jednotka před celkovou rekonstrukcí

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	283 500 Kč
Porovnávací hodnota	344 214 Kč
Obvyklá cena	350 000 Kč

Slovy : třístapadesátisíc Kč

V Pardubicích dne: 25.9.2019

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.629-135 /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. 690	4

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

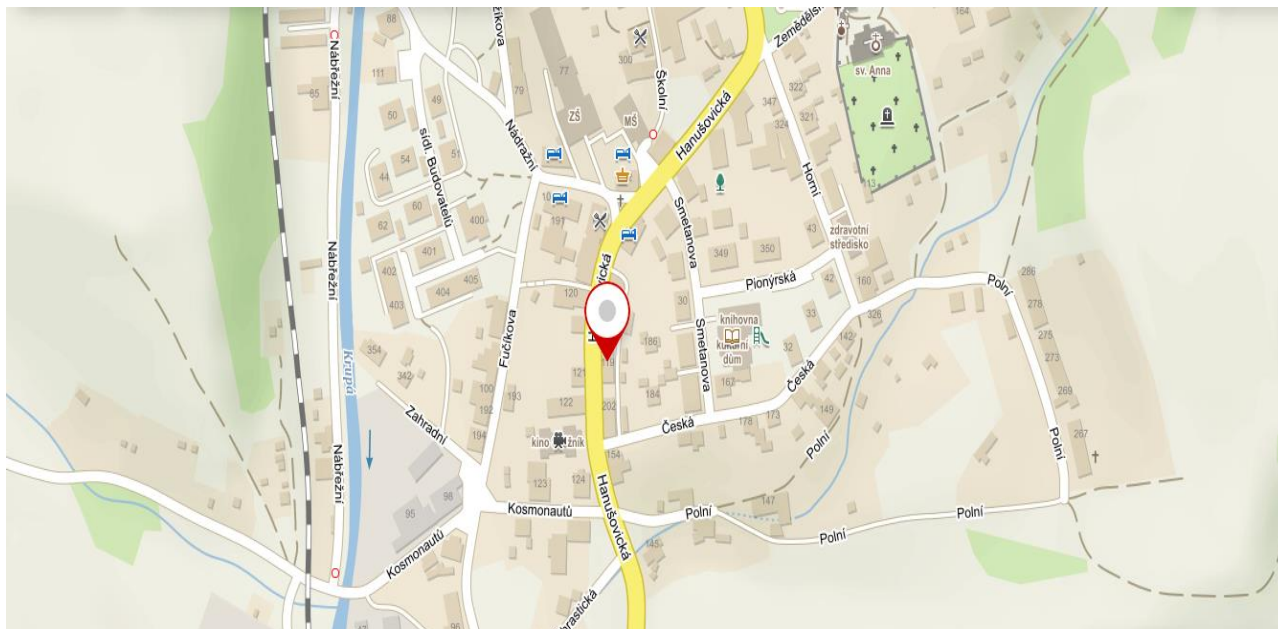


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

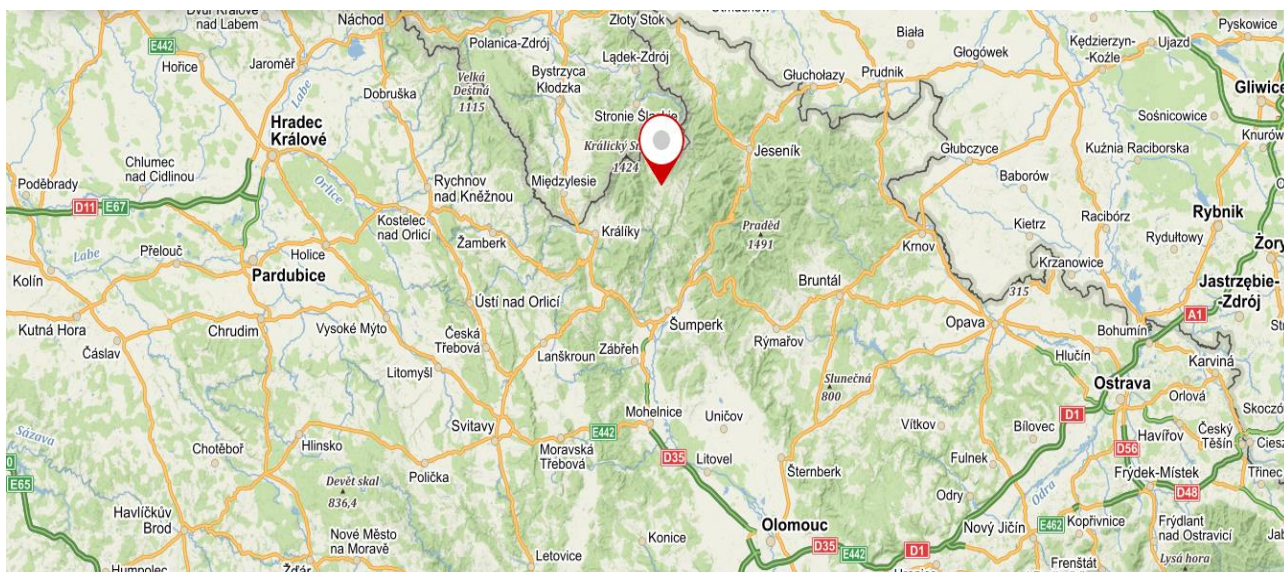
IC:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

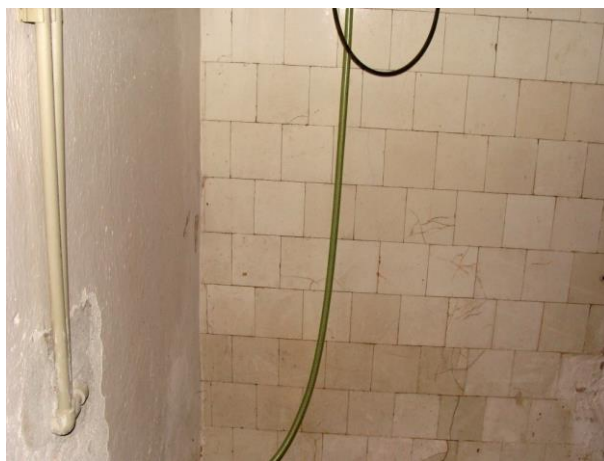
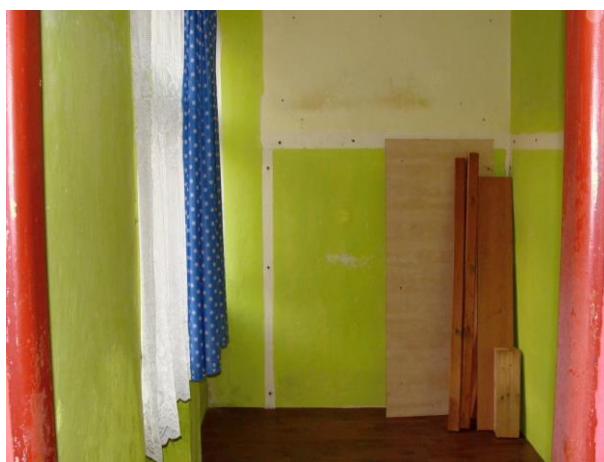
FOTODOKUMENTACE



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

