

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 434-122/2018 aktualizace č.1**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>RD Hrabenov, č.p. 222</b>
Adresa nemovitosti	Hrabenov 222, Ruda nad Moravou, 789 63
Katastrální údaje:	Obec: Ruda nad Moravou [540978], Katastrální území: Hrabenov [646393], Číslo LV: 193, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk st. 181/2, 265
Pozemky:	
Vlastník stavby:	SJM Jaroslav Straka, Prievidzská 2416/12, 78701 Šumperk, Simona Straková, Prievidzská 2416/12, 78701 Šumperk
Vlastník pozemků:	SJM Jaroslav Straka, Prievidzská 2416/12, 78701 Šumperk, Simona Straková, Prievidzská 2416/12, 78701 Šumperk

### **OBJEDNATEL**

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

### **ZHOTOVITEL**

Adresa:	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b> 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: 24.8.2018/14.10.2019 Datum zpracování : 25.10.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 6 stran

**V Pardubicích dne 29.10.2019**

## 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:	<b>RD Hrabenov, č.p. 222</b>
Adresa nemovitosti	Hrabenov 222, Ruda nad Moravou, 789 63
Katastrální údaje:	Obec: Ruda nad Moravou [540978], Katastrální území: Hrabenov [646393], Číslo LV: 193, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk
Pozemky:	st. 181/2, 265

### 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 24.08.2018 v čase 09:00 - 10:00 hod. za účasti znalce a zástupce vlastníka, který oceňované nemovitosti zpřístupnil. Místní šetření k aktualizaci ZP proběhlo 14.10.2019 v čase 17.00 - 17.30.

### 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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 pronájemy 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:	<b>RD Hrabenov, č.p. 222</b>
Adresa nemovitosti	Hrabenov 222, Ruda nad Moravou, 789 63
Katastrální údaje:	Obec: Ruda nad Moravou [540978], Katastrální území: Hrabenov [646393], Číslo LV: 193, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk st. 181/2, 265
Pozemky:	
Vlastník stavby:	SJM Jaroslav Straka, Prievidzská 2416/12, 78701 Šumperk Simona Straková, Prievidzská 2416/12, 78701 Šumperk
Vlastník pozemků:	SJM Jaroslav Straka, Prievidzská 2416/12, 78701 Šumperk, Simona Straková, Prievidzská 2416/12, 78701 Šumperk

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Hrabenov je místní částí obce Ruda nad Moravou, v okrese Šumperk v Olomouckém kraji. V místě je mateřská škola i základní škola, obchod se smíšeným zbožím a hospoda. V roce 2011 zde žilo 710 obyvatel. Dopravní spojení do obce je zajištěno autobusem. Nejbližší železniční stanice je cca v 1km vzdálené Rudě nad Moravou, kde je i další občanská vybavenost (lékař, stomatolog, lékárna, pošta, OÚ), další vybavenost v cca 4km vzdáleném Šumperku.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 20. - 30. léta 20. století
Dílčí rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková [ ] dílčí
[ ] střecha	[ ] fasáda [ ] zateplení
[ ] okna	[ ] dveře [ ] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Rodinný dům č.p. 222 je samostatně stojící, zděný objekt, je částečně podsklepený, má jedno NP a půdní prostor. Střešní krytina je z osinkocementových šablon. Dům je vystavěn na základových pasech s betonovými prvky bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdívo je pravděpodobně z cihel a tvárníc, stropy jsou rovné, klempířské prvky jsou z plechu s nátěrem event. pozinkované, částečně poškozené nebo chybí, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplena. Vnitřní obklady jsou v koupelně a v kuchyni. Dveře jsou dřevěné, hladké, do plechových zárubní, okna jsou dřevěná, špaletová. Na podlahách dlažba, pvc, lamino, betonová stěrka. V koupelně je keramická dlažba. Vytápění bylo lokální na TP, zdroj nezjištěn, odkanalizování od všech hygienických zařízení do septiku/jímky s trativodem, umístění septiku nezjištěno. Rodinný dům je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, plynová přípojka na fasádě domu, v obci probíhá výstavba kanalizace. Dispoziční řešení domu: vstup, chodba, vlevo pokoj, rovně z chodby kuchyň, dále vlevo pokoj, vpravo chodbička, z ní vlevo koupelna, rovně špajz, vpravo malá místnost - v místnostech značné množství odpadu, některé části objektu nešlo zpřístupnit. Součástí obvyklé ceny je i stavba, dřevěná kolna stojící na parcele č. 265 a dále potom přípojky IS, porosty na pozemcích, zpevněné plochy, oplocení. Celkově je předmět ocenění objekt se zanedbanou údržbou, s nutnou celkovou rekonstrukcí jak

**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

prvků dlouhodobé životnosti (střecha - patrné průhyby nosných konstrukcí, zateplení), tak prvků krátkodobé životnosti, zejména technického zařízení - topení, odpady, napojení na budovanou veřejnou kanalizaci.

<b>DŮM</b>				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
3+1	Cca 85	342	Cca 474	117

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	lokální na TP				
Popis:	lokální na TP, bez zdroje tepla				
Přípojky	<input 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 checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

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

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Ruda na Moravou v části obce Hrabenov. Nacházejí se u silnice spojující Hrabenov s Rudou nad Moravou, po pravé části ve směru od Šumperka. Okolí tvoří zástavba rodinných domů a chalup.				
Počet obyvatel	2565				
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.			

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM</b>		
<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 checked="" type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY</b>		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
1232/1	Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900 Olomouc	silnice vedoucí obcí

# 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

st.181/1	Maršálková Libuše, Hrabenov 59, 78963 Ruda nad Moravou	dle LV věcné břemeno (v písemné formě nedoloženo): věcné břemeno braní vody, věcné břemeno chůze, věcné břemeno jízdy, věcné břemeno užívání
----------	---	---

## 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 je neobyvatelný, nevyužívaný, v havarijním stavu, zanesený odpadky.

## 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

Nedaleko protéká Hrabenovský potok.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita



# 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

## Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Straka Jaroslav, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Straková Simona Zahájení exekuce - Straka Jaroslav, Zahájení exekuce - Straková Simona, Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní

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

Neudržovaný objekt, značný nepořádek v objektu, z bezpečnostních důvodů nebylo provedeno měření jednotlivých místností. Patrné praskliny ve svislých konstrukcích, poškozená střešní konstrukce - patrný průhyb krokví, poškozena krytina, svody, žlaby.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ano	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 193			
Kraj:	Olomoucký	Okres:	Šumperk
Obec:	Ruda nad Moravou	Katastrální území:	Hrabenov [646393]
Ulice:	Hrabenov	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
			1/1
	SJM Jaroslav Straka - Prievidzská 2416/12 , 78701 Šumperk		
	Simona Straková - Prievidzská 2416/12 , 78701 Šumperk		
<b>Stavba</b>			<b>je součástí</b>
Rodinný dům č.p.: 222	zastavěná plocha a nádvoří		p.č.st.181/2
<b>Pozemky</b>			
st.181/2	zastavěná plocha a nádvoří	117 m <sup>2</sup>	
265	zahrada	225 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond, BPEJ

## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

#### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

##### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	Započitatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.PP	117,00	5,00
1.NP	0,00	80,00
<b>Celkem</b>	<b>117</b>	<b>85</b>

##### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>				
	sklep/nezprístupněn	10,00 m <sup>2</sup>	0,50	5,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.PP - celkem</b>	<b>10,00 m<sup>2</sup></b>		<b>5,00 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	80,00 m <sup>2</sup>	1,00	80,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>80,00 m<sup>2</sup></b>		<b>80,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>90 m<sup>2</sup></b>		<b>85 m<sup>2</sup></b>

##### Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.PP	10,00	1,80	18,00
1.NP	117,00	2,40	280,80
půda/zastřešení	117,00	1,50	175,50
<b>Obestavěný prostor celkem</b>			<b>474,00</b>

##### Konstrukce (převažující)

##### Popis

Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	valbová, sedlová, polovalbová
Krytina	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	břízolit
Vnější obklady	částečně kámen - schodiště
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně
Schody	betonové, vstupní
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná
Podlahy obytných místností	pravděpodobně plovoucí, dlažba
Podlahy ostatních místností	dlažba, betonová stěrka
Vytápění	lokální na TP, zdroje nenalezeny

# 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

Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano, bez revize, zřejmě nefunkční
Rozvod vody	ano, TUV i SV, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	ele. boiler, funkčnost nezjištěna
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, septik/žumpa
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací, pravděpodobně nefunkční

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	0
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	474,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	2 800
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 327 200
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	20
Opotřebení odhadem	%	81,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>252 168</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č. st. 181/2, p.č. 265 zapsané na LV č. 193, pro k.ú. Hrabenov, obec Ruda nad Moravou, okres Šumperk. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou rovinné, přístupné z veřejné komunikace resp. soukromého pozemku (VB). Pozemek p.č. st. 181/2 je zastavěn RD č.p. 222 a tvoří funkční celek s pozemkem č. 265.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Nemovitá věc je napojena na veřejný rozvod vody, elektrickou energii (vše odpojeno), plyn na fasádě domu, budována obecní, veřejná kanalizace. Ceny pozemků se v oblasti pohybují v částkách od 200,-Kč/m<sup>2</sup> do 600,-Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze, velikosti a možnosti napojení na sítě, byla cena stanovena na částku 400,-Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	265	225	400	1/1	90 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.181/2	117	400	1/1	46 800
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>342,00</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>136 800</b>

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu

RD o dispozici 3+1 v Hanušovicích. V 1.NP je 1 pokoj a kuchyně. Ve 2. NP jsou 2 pokoje a koupelna. Nemovitost je z větší části podsklepena. Dům je osazen plastovými okny, v pokojích je vinylová plovoucí podlaha nebo dlažba. Ostatní vybavení je na konci své životnosti, nebo poničené. Nemovitost je napojena na elektřinu a obecní vodovod. Rozvody vody, elektřiny a odpady jsou z části původní, z části zánovní. Odkanalizování je do jímky ve sklepě nemovitosti. Dům bude nutné napojit na obecní kanalizaci, která vede pod vozovkou před nemovitostí. Plyn v lokalitě není. Zastavěná plocha a celková plocha pozemku je 69 m<sup>2</sup>. Dům byl do konce roku 2018 obýván, nyní je určen k vyklizení a částečné rekonstrukci.



**Hodnocení:**Obdobný stav.

Lokalita 2	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu

RD 5+1 o podlahové ploše 240m<sup>2</sup> v Rohli. Dům je v původním stavu se započatou rekonstrukcí. Jedna místnost má novou odizolovanou podlahu a nové hrubé omítky. Po dokončení této místnosti a koupelny je dům obyvatelný. Zbytek domu potřebuje rekonstrukci. Stavba je cihlová na kamenné podezdívce. Okna jsou původní dřevěná, podlahy dřevěné. Střecha je původní nicméně trámy jsou zdravé. Dům má vlastní studnu, kanalizace je ve výstavbě, plánované dokončení je v roce 2020.



**Hodnocení:**Větší výměra RD, vyklizený objekt.

Lokalita 3	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu

RD v klidné části obce, kdy tato nemovitost může sloužit jak k trvalému bydlení, tak k rekreaci. Zastavěná plocha a nádvoří 1.072 m<sup>2</sup>, zahrada 1.848 m<sup>2</sup>. Střecha sedlová - eternit. Vlastní studna - kopaná 12 m, přípojka na vodovodní

## 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

řád před domem.. Kanalizace obecní. Topení lokální - tuhá paliva. Podlahy betonové- dlažby, lino. Stodola, hospodářské budovy.



**Hodnocení:**Hospodářské budovy, větší výměra pozemků, vlastní voda.

### VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	2 630 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	223 600 Kč
Průměrná jednotková cena	4 036 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	343 100 Kč
Maximální jednotková cena	5 203 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	442 300 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>4 036 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>343 060 Kč</b>

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí č.p. 222 vč. parcel č. st. 181/2 a č. 265, zapsané na LV č. 193, pro k.ú. Hrabenov, obec Ruda nad Moravou, okres Šumperk, byla odhadnuta ve výši 350.000,- Kč (slovy : třístapadesáttisíkorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

### Silné stránky nemovitosti

+ nenalezeny

### Slabé stránky nemovitosti

- stavba k celkové rekonstrukci, nebo k odstranění
- nepořádek v objektu i na pozemku
- menší výměra pozemků

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	388 968 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	343 060 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>350 000 Kč</b>

Slovy : třístapadesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 29.10.2019

-----  
**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. 434-122/2018 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

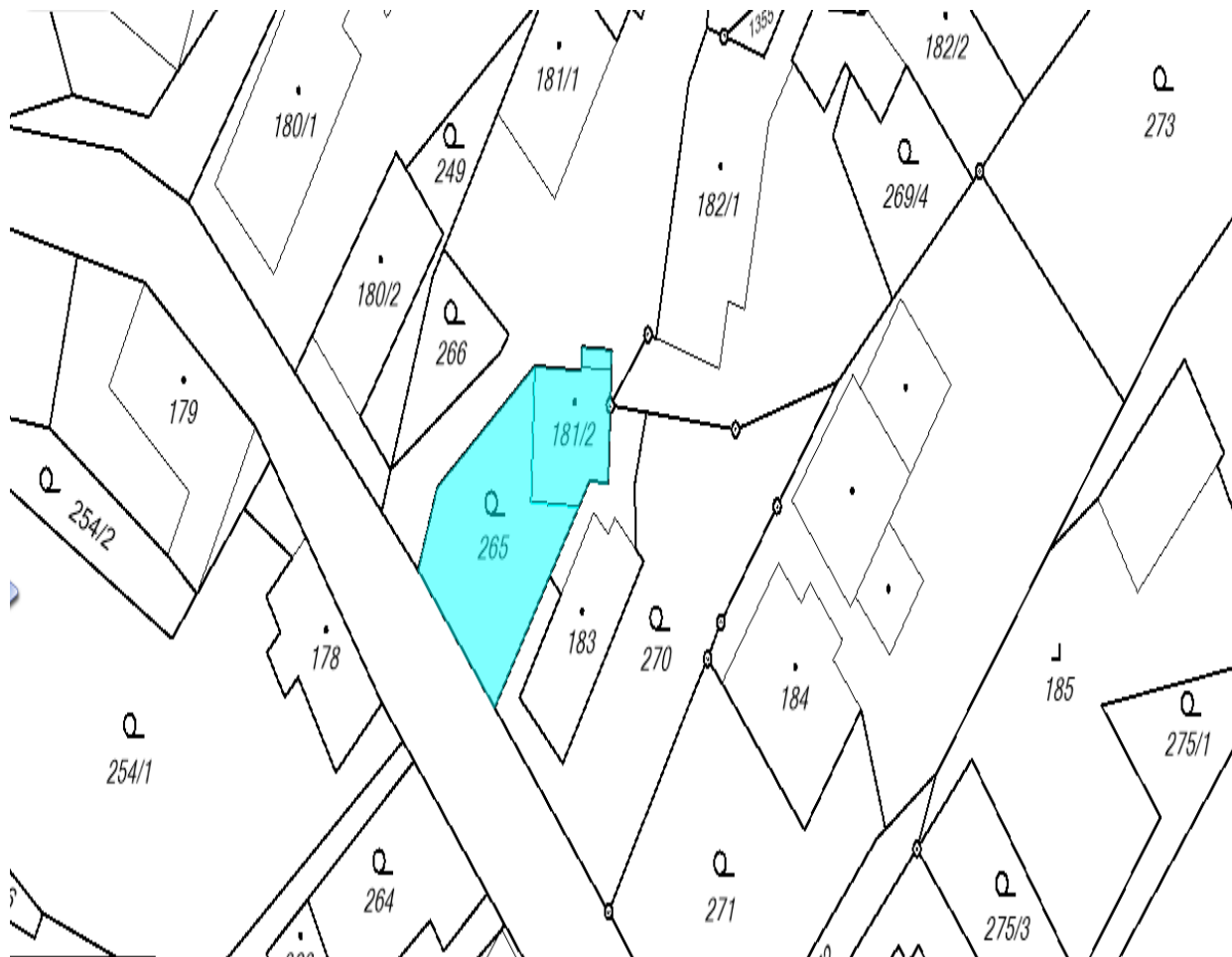
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 193 str.1	1

### 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**



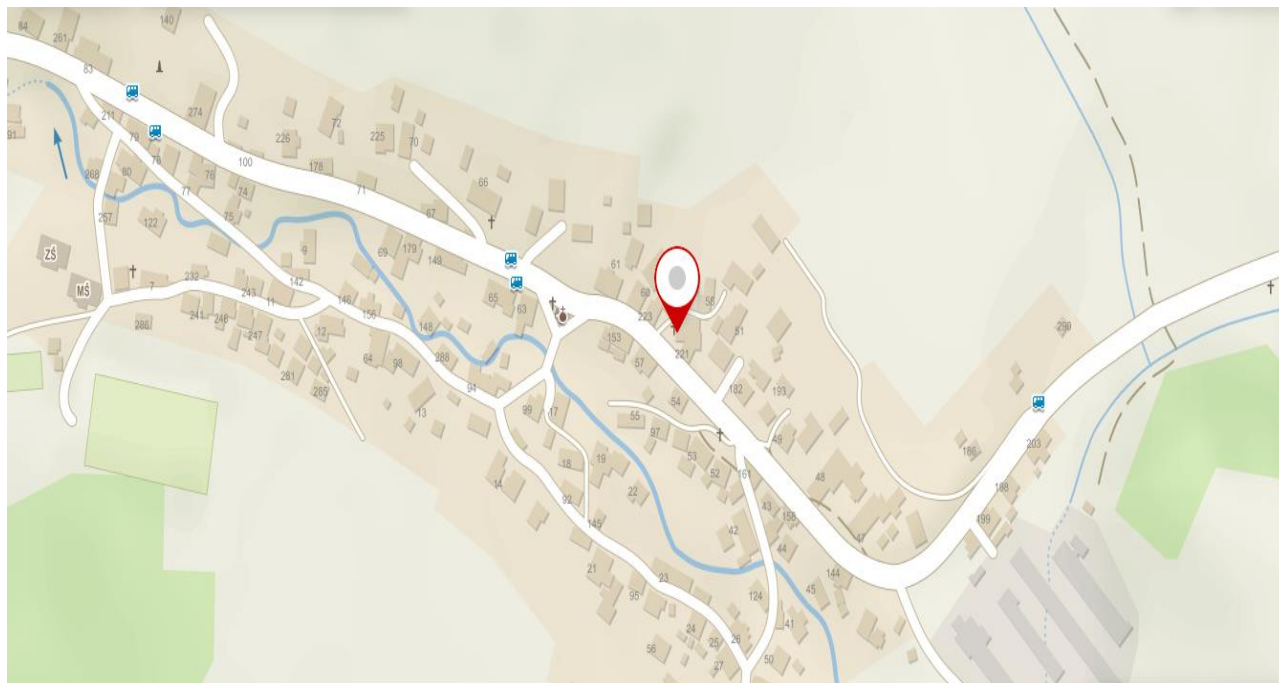


**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

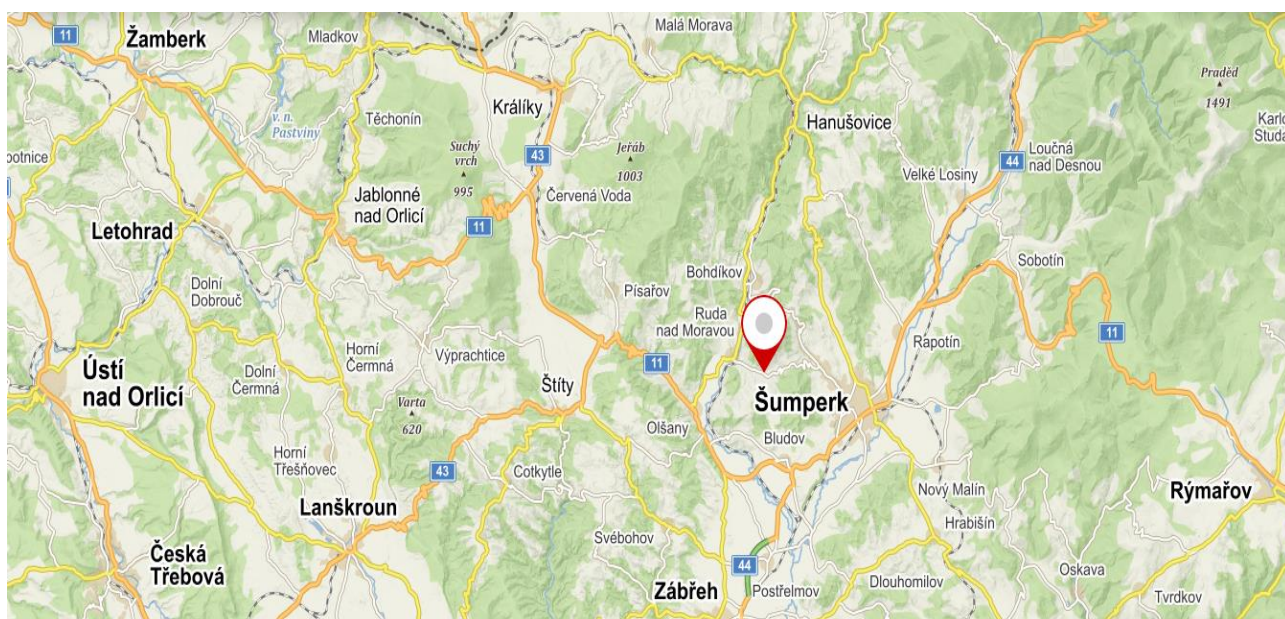
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

## MAPA OBLASTI



## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz



## FOTODOKUMENTACE





