

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 649-155/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Příbor, č.p. 502
Adresa nemovitosti	Frenštátská 502, Příbor, 742 58
Katastrální údaje:	Obec: Příbor [599808], Katastrální území: Příbor [735329], Číslo LV: 1001, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín
Pozemky:	2566; součástí pozemku je stavba, 2567
Vlastník stavby:	SJM Vladislav Marek, Frenštátská 502, 74258 Příbor, Vlasta Marková, Frenštátská 502, 74258 Příbor
Vlastník pozemků:	SJM Vladislav Marek, Frenštátská 502, 74258 Příbor, Vlasta Marková, Frenštátská 502, 74258 Příbor

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

1 200 000 Kč

Datum místního šetření: 1.10.2019

Datum zpracování : 25.10.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7 stran

V Pardubicích dne 30.10.2019

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:	RD Příbor, č.p. 502
Adresa nemovitosti	Frenštátská 502, Příbor, 742 58
Katastrální údaje:	Obec: Příbor [599808], Katastrální území: Příbor [735329], Číslo LV: 1001, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín
Pozemky:	2566; součástí pozemku je stavba, 2567

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na 1.10.2019 od 13.00. Vlastník zastížen, znalci však nebyla umožněna prohlídka interiéru ani nebyly znalci poskytnuty další informace. Znalec byl na místě v čase od 13:00 - 13:30. Místní šetření bylo provedeno dle možností z veřejného prostranství.

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 neproňávají 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 majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 sniženou 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

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

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	RD Příbor, č.p. 502
Adresa nemovitosti	Frenštátská 502, Příbor, 742 58
Katastrální údaje:	Obec: Příbor [599808], Katastrální území: Příbor [735329], Číslo LV: 1001, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín
Pozemky:	2566; součástí pozemku je stavba, 2567
Vlastník stavby:	SJM Vladislav Marek, Frenštátská 502, 74258 Příbor, Vlasta Marková, Frenštátská 502, 74258 Příbor
Vlastník pozemků:	SJM Vladislav Marek, Frenštátská 502, 74258 Příbor, Vlasta Marková, Frenštátská 502, 74258 Příbor

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Příbor se nachází v okrese Nový Jičín v Moravskoslezském kraji, rozkládá se na obou březích řeky Lubiny. Je lemováno ze tří stran předhůří Beskyd s vyhlídkou na Štramberskou trůbu, Hukvaldy a staroslavný Radhošť. Město se může pochlubit bohatou historií a dobrou občanskou vybaveností: MÚ, pošty, MŠ, ZŠ, SŠ, gymnázium, ZUŠ, obchody, restaurace, sportoviště, kulturní zařízení.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 20. léta 20.století
Díleční rekonstrukce v roce	2015
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] díleční
[x] střecha	[] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	průměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný, pravděpodobně nepodsklepený, samostatně stojící rodinný dům se šikmou, sedlovou střechou. Vnitřní prohlídka objektu nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. V objektu se předpokládá vstup přes verandu, v 1.NP předpokládána chodba, kuchyně, pokoj, pokoj, WC a koupelna a ve 2.NP (podkroví) potom chodba a jeden pokoj s balkonem. Střešní krytina asfaltové pásy s posypem (bonská šindel), klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s povrchovou úpravou, objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, plyn, kanalizace je řešena připojením na vlastní jímku/septik (zdroj CUZK.cz a RISY.cz). Stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené s břizolitovou povrchovou úpravou. Vnitřní omítky pravděpodobně vápenné, vnitřní keramické obklady pravděpodobně v kuchyni, koupelně (vana, umyvadlo, event. sprchový kout) a na WC. Kuchyň pravděpodobně vybavena kuchyňskou linkou, ele. sporákem, troubou a digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, okna plastová. El. instalace pravděpodobně světelná i motorová, vytápění pravděpodobně ústřední, kotlem na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů. Venkovní úpravy, součásti a příslušenství nemovité věci v běžném rozsahu – oplocení, vrátka, zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, dřevěné přístřešky, zděná - užitková část. Venkovní úpravy, součásti a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z příjezdové komunikace. Interiér nebyl zpřístupněn, předpoklad znalce a informace získané na místě mohou

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

být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení předmětu ocenění.
Rodinný dům je dle zjištění na místě běžně udržován, využíván vlastníkem k rodinnému bydlení.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
Cca 3+1	Cca 110	1221	Cca 504	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 kotel na TP				
Popis:	Ústřední topení na tuhá paliva (pelety) s rozvodem do radiátorů.				
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	

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v jižní části obce, v údolí řeky Lubiny v ulici Frenštátská. Po pravé straně silnice č. 464 ve směru z Příbora na Lubinu a Kopřivnici. Okolí dále tvoří méně hustá zástavba objektů k bydlení.				
Počet obyvatel	8465				
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 checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
3285/3	Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

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

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Nezjištěno

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

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

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

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Rodinný dům pravděpodobně užívají vlastníci k rodinnému bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Část objektu (zemědělská část navazující na rodinný dům) není zanesena a zakreslena v KM.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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

V bezprostřední blízkosti protéká říčka Lubina a Kopřivnička. Poloha RD je přímo u frekventované silnice č. 464 z Příbora na Lubinu a Kopřivnici.

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)
Ano	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo

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

Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ne	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 1001			
Kraj:	Moravskoslezský	Okres:	Nový Jičín
Obec:	Příbor	Katastrální území:	Příbor [735329]
Ulice:	Frenštátská	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	SJM Vladislav Marek - Frenštátská 502 , 74258 Příbor		
	Vlasta Marková - Frenštátská 502 , 74258 Příbor		
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 502	zastavěná plocha a nádvoří		p.č. 2566
Pozemky			
2566	zastavěná plocha a nádvoří	159 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
2567	zahrada	1 062 m ²	zemědělský půdní fond

4. VÝPOČTY**VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	120,00	80,00
2.NP		30,00
Celkem	120	110

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/podkroví/pokoj/podesta	30,00 m ²	1,00	30,00 m ²
	2.NP - celkem	30,00 m²		30,00 m²
	Celkem	110 m²		110 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	120,00	2,60	312,00
2.NP/podkroví/půda/zastřešení	120,00	1,60	192,00
Obestavěný prostor celkem			504,00

Konstrukce (převažující)**Popis**

Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	pravděpodobně rovné
Střecha	sedlová
Krytina	asf. šindel
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, břizolit
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	pravděpodobně dřevěné
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pravděpodobně pvc, plovoucí, dlažba
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, beton
Vytápění	pravděpodobně ÚT na tuhá paliva
Elektroinstalace	ano, pravděpodobně 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	pravděpodobně ano
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	přípojka HUP
Kanalizace	pravděpodobně vlastní žumpa/septik
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	120
Obestavěný prostor	[m] ³	504,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 016 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 008 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná stavba/sklad/kůlna	2567	180,00	2 000	360 000	50,00	180 000
Popis:	Zděná přístavba se sedlovou střechou navazující na RD č.p. 502. Pravděpodobně využívána jako skladový prostor event. k chovu drobného zvířectva.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						180 000
						Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou rovinaté, oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 2566 je zčásti zastavěn RD č.p. 502. Pozemek p.č. 2567 je využíván jako zahrada, s částečně zpevněnou plochou, zděnou stavbou navazující na RD.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400 do 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 800,-Kč/m² u p.č. 2566 a 200,-Kč/m² u p.č. 2567.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	2567	1 062	200	1/1	212 400
zastavěná plocha a nádvoří	2566	159	800	1/1	127 200
Celková výměra pozemků:		1 221,00		Hodnota pozemků celkem:	339 600

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 rodinného domu 100,00 38,00 3+1 1 390 000 13 900 0,95 13 205

Přízemní rodinný dům s dispozicí o vel. 3+1 v těsné blízkosti místní komunikace. V domě se nachází prostorná kuchyně s výhledem do dvora, dvě ložnice, obývací pokoj, sociální zařízení, vstup na půdu, vstup do sklepa. Ze vstupní chodby lze projít do dvora za domem, na kterém je postavena kůlna využívána jako dílna. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě v obci včetně veřejné kanalizace. Vytápění domu je řešeno plynovým kotlem, ohřev vody adaptérem na kotli. Podlahy v domě jsou dřevěné a keramická dlažba. Před několika lety došlo k výměně střešních trámů a střešní krytiny, částečná vlhkost v domě. Výborná občanská vybavenost v blízkosti, vlak, pošta, market. K domu náleží prostorná hospodářská budova, kterou je možné využít pro komerční účely.



Hodnocení:Srovnatelná výměra, menší pozemek.

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

Prodej rodinného domu 160,00 400,00 7+1 1 890 000 11 812 0,81 9 567

RD v obci Lichnov nedaleko Frenštátu pod Radhoštěm. Dům je zděný, založený na kamenných základech, částečně podsklepený. Střecha je sedlová, krytá hliníkovými šablonami. Podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné a betonové s koberci a PVC. Okna jsou původní dřevěná. Ohřev teplé vody a vytápění zajišťuje kombinovaný plynový kotel v kombinaci s kotlem na tuhá paliva. Dům je napojen na plyn, obecní kanalizaci a elektrickou síť. Dodávka vody je aktuálně zajištěna vlastní studnou s možností napojení na obecní vodovod, který je umístěn v příjezdové komunikaci. K domu náleží také dřevěný přístavek, který může sloužit jako garáž, či dílna. V přízemí se nachází čtyři pokoje a kuchyně s funkčními kachlovými kámeny. Dále pak koupelna, samostatné WC a spíž. V podkroví najdeme tři pokoje a toaletu se sprchou. V podkroví je dále možné využít dva menší prostory - možnost vybudování šatny.



Hodnocení:Menší pozemek, 7+1.

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	200,00	817,00	5+2	2 100 000	10 500	0,86	9 030
<p>Dvougenerační celopodsklepený rodinný dům s vestavěnou garáží ve vyhledávané vilové čtvrti obce Studénka, cca 10 minut pěší chůze do centra obce, 5 minut do školy a školky, s dotupem vlakem i MHD! Dům je zděný, se sedlovou střechou, napojen na zemní plyn, obecní vodovod, elektřinu, obecní kanalizaci, navíc s vlastní studnou s čerpadlem do domu. Uspořádání domu je 3+1 v přízemí s obývacím pokojem, ložnicí a dětským pokojem, kuchyní s jídelnou a koupelnou s WC, po bočním schodišti umožňujícím dvougenerační pohodové bydlení je vstup do prvního patra, kde je 2+1 s WC, koupelnou a dvěma půlpokojíčky vhodnými jako pracovna nebo malý dětský pokojíček. Bezkonkurenční je místo v atraktivní čtvrti. Dům je vhodné zrekonstruovat dle Vašeho přání. Topení je řešeno centrálním plynovým kotlem s nuceným oběhem v kombinaci s kotlem na tuhá paliva, dům má prostorné a suché sklepy s pochůzí pohodlnou výškou.</p>							
							
Hodnocení: Dvougenerační, před rekonstrukcí.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	9 030 Kč/m ²	Minimální cena:	993 300 Kč
Průměrná jednotková cena	10 600 Kč/m ²	Průměrná cena	1 166 100 Kč
Maximální jednotková cena	13 205 Kč/m ²	Maximální cena	1 452 600 Kč
Stanovená jednotková cena	10 600 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 166 000 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 502, vč. pozemků p.č. 2566 a p.č. 2567 vše zapsáno na LV č. 1001 pro k.ú. Příbor, obec Příbor byla odhadnuta ve výši 1.200.000,-Kč (slovy : jedenmiliondvěstětisíkorunčeských). 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

- + dostatečná výměra pozemků k RD
- + nové plastové okna

Slabé stránky nemovitosti

- nebyla umožněna prohlídka a zaměření interieru
- zaměření a prohlídka exteriéru proběhla z veřejné komunikace
- skutečný stav technického zařízení objektu může být odlišný od předpokladu znalce
- riziko záplav

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 527 600 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 166 000 Kč
Obvyklá cena	1 200 000 Kč

Slovy : jedenmiliondvěstětisíc Kč

V Pardubicích dne: 30.10.2019

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. 649-155/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

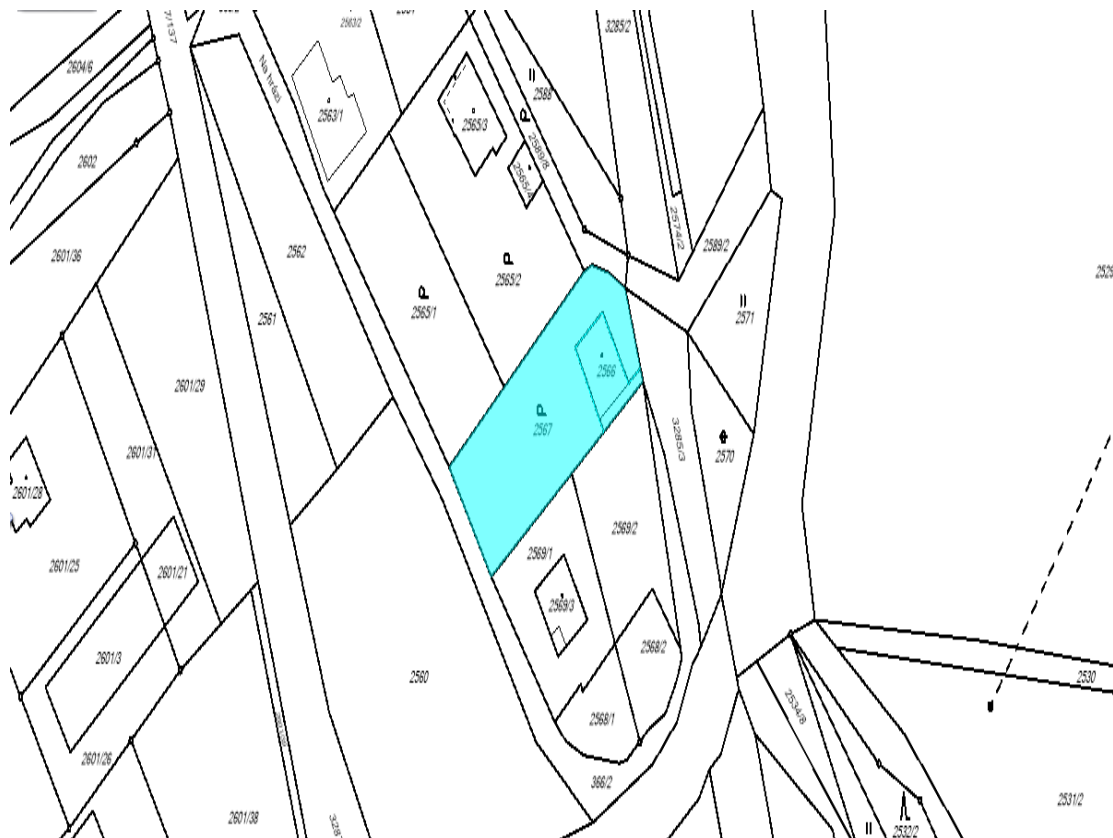
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 1001	2

Osvědčení:

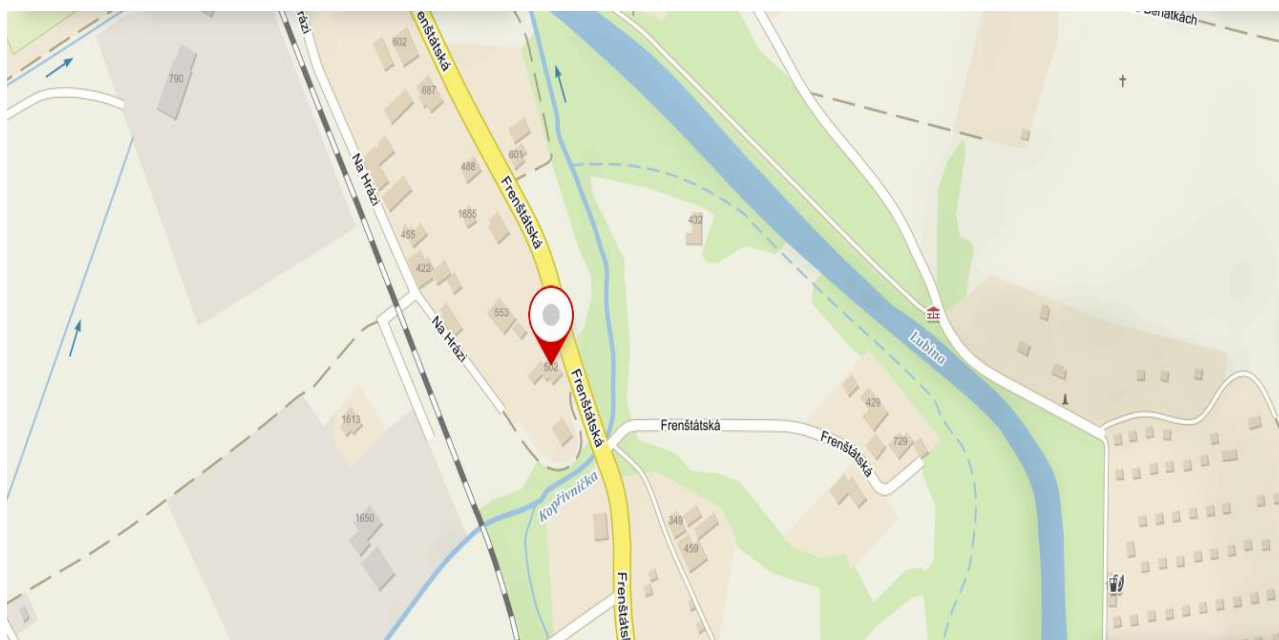
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé 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.

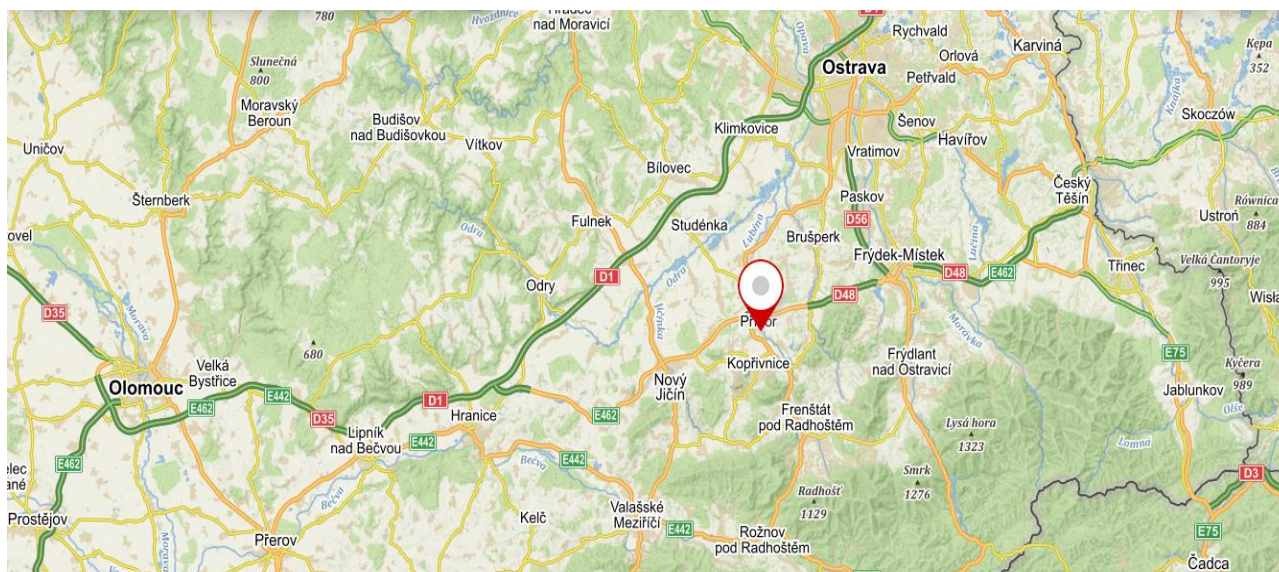
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



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

