

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 670-176/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Kněžpole, č.p. 64, Jiříkov
Adresa nemovitosti	Kněžpole 64, Jiříkov, 793 51
Katastrální údaje:	Obec: Jiříkov [597457], Katastrální území: Kněžpole [667111], Číslo LV: 33, Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál
Pozemky:	st. 54; součástí pozemku je stavba, 74, 75/2, 76/1, 386/2, 388/1, 390/2
Vlastník stavby:	Vlasta Dubovanová, Komenského 899/14, 77900 Olomouc, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Vlasta Dubovanová, Komenského 899/14, 77900 Olomouc, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

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 veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

980 000 Kč

Datum místního šetření: 15.11.2019

Datum zpracování : 18.11.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 stran

V Pardubicích dne 18.11.2019

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 Kněžpole, č.p. 64, Jiříkov
Adresa nemovitosti	Kněžpole 64, Jiříkov, 793 51
Katastrální údaje:	Obec: Jiříkov [597457], Katastrální území: Kněžpole [667111], Číslo LV: 33, Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál
Pozemky:	st. 54; součástí pozemku je stavba, 74, 75/2, 76/1, 386/2, 388/1, 390/2

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 15.11.2019 od 15:00 hod. za účasti znalce a zástupce vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil k předmětu ocenění 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 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 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 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 Kněžpole, č.p. 64, Jiříkov
Adresa nemovitosti	Kněžpole 64, Jiříkov, 793 51
Katastrální údaje:	Obec: Jiříkov [597457], Katastrální území: Kněžpole [667111], Číslo LV: 33, Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál
Pozemky:	st. 54; součástí pozemku je stavba, 74, 75/2, 76/1, 386/2, 388/1, 390/2
Vlastník stavby:	Vlasta Dubovanová, Komenského 899/14, 77900 Olomouc, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Vlasta Dubovanová, Komenského 899/14, 77900 Olomouc, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Jiříkov se nachází v okrese Bruntál, kraj Moravskoslezský, zhruba 9 km jižně od Rýmařova a 20 km jihozápadně od Bruntálu. Jiříkov leží v severozápadním cípu Nízkého Jeseníku. Část obce Kněžpole se nachází cca 2 km východně od Jiříkova. V místě min. obč. vybavenost, nutnost dojíždění do větších obcí.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 30.léta 20.století
Dílní rekonstrukce v roce	2012
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] dílní
[] střecha	[x] fasáda [x] zateplení
[x] okna	[] dveře [x] interiér
Stavebně technický stav	průměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

RD č.p. 64 je tvořen jedním NP a půdním prostorem a je dispozice 3+1. RD je zděný, s půdním prostorem pod šikmou střechou (s malou polovalbou), jež je přístupný dřevěným schodištěm z obytných prostor. Objekt je vystavěn na kamenných základech (odvětrávaný sokl, nopová izolace), svislé konstrukce smíšené (kámen, cihla), stropy jsou dřevěné rovné, krov je dřevěný vaznicový. Střešní krytina je z vlnitých šablon, nad verandou potom asfaltové lepené šablony. Klempířské prvky jsou měděné. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda zateplená, s finální probarvenou omítkou, sokl obložen deskami s odvětráním. Dveře jsou dřevěné, hladké, částečně prosklené do plechových zárubní. Okna jsou plastová. Podlahy jsou pokryty pvc, dlažbou, kobercem. Vytápění ústřední plynovým kotlem (zásobník na PB na pozemku) a lokální na TP. V objektu je rozvod světelné i motorové elektroinstalace. Rozvod SV a TUV je proveden (ele.boiler), odkanalizování od všech hyg. zařízení, objekt napojen na vlastní kanalizaci - žumpa/jímka, a vlastní zdroj vody. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, porosty na pozemku, zpevněné plochy, sklad, kotec, studny, oplocení. Celkový stav nemovitosti je dobrý, průběžně udržovaný, k datu ocenění užívaný k bydlení.

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

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
3+1	Cca 130	4121	Cca 613	Cca 150

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 PB				
Popis: ÚT, kotel na propan butan, vlastní podzemní zásobník					
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input 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 checked="" type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Předmět ocenění se nachází v části obce Kněžpole, cca 7 km jižně od Rýmařova směrem na Šternberk (cca 15km) vpravo od silnice č. 445, vedle kostela. V místě min. občanská vybavenost (kostel, penzion, lyž.vlek), okolí tvoří objekty k bydlení a ind. rekreaci, pole, louky.				
Počet obyvatel	270				
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
1035/1	Obec Jiříkov, č. p. 86, 79351 Jiříkov	ostatní komunikace
1052/3	Obec Jiříkov, č. p. 86, 79351 Jiříkov	ostatní komunikace

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) - 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. RD užívá vlastník resp. jeho rod. příslušníci k bydlení.

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	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	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

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Dubovanová Vlasta, Zahájení exekuce - Dubovanová Vlasta

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.

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	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 33			
Kraj:	Moravskoslezský	Okres:	Bruntál
Obec:	Jiříkov	Katastrální území:	Kněžpole [667111]
Ulice:	Kněžpole	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	Vlasta Dubovanová - Komenského 899/14 , 77900 Olomouc		
Stavba			je součástí
Rodinný dům č.p.: 64	zastavěná plocha a nádvoří		st.54
Pozemky			
st.54	zastavěná plocha a nádvoří	415 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
74	zahrada	975 m ²	zemědělský půdní fond
75/2	zahrada	226 m ²	zemědělský půdní fond
76/1	trvalý travní porost	210 m ²	zemědělský půdní fond
386/2	trvalý travní porost	534 m ²	zemědělský půdní fond
388/1	trvalý travní porost	1 167 m ²	zemědělský půdní fond
390/2	orná půda	594 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	150,00	130,00
Celkem	150	130

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	130,00 m ²	1,00	130,00 m ²
	1.NP - celkem	130,00 m²		130,00 m²
	Celkem	130 m²		130 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	150,00	2,70	405,00
půda/zastřešení	130,00	1,60	208,00
Obestavěný prostor celkem			613,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	plechové s povrchovou úpravou, event.měděné
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítka
Vnější obklady	odvětrávaný obklad soklu
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	dlažba, pvc, koberec
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	ÚT, plynový kotel na PB, lok. na TP
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	plyn.kotel na PB
Instalace plynu	ano, vlastní podzemní zásobník PB
Kanalizace	ano, vlastní jímka

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

Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, sporák
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, sprchový kout, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	150
Obestavěný prostor	[m] ³	613,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 452 000
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 226 000

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou rovinné, resp. mírně svažité, v klidné části obce, tvoří funkční celek a jsou oploceny. Pozemek p.č. st. 54 je zastavěn rodinným domem č.p. 64. Ostatní pozemky využívány jako zahrada, běžně udržovány. Na pozemcích dále zpevněné plochy, zídka, zděný sklad, zásobník plynu, studny, kotec.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 20 - 500,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena ve výši 400,-Kč/m² u p.č. st.54. Cena za m² ostatních pozemků byla stanovena na částku 50,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	390/2	594	50	1/1	29 700
trvalý travní porost	76/1	210	50	1/1	10 500
trvalý travní porost	386/2	534	50	1/1	26 700
trvalý travní porost	388/1	1 167	50	1/1	58 350
zahrada	74	975	50	1/1	48 750
zahrada	75/2	226	50	1/1	11 300
zastavěná plocha a nádvoří	st.54	415	400	1/1	166 000
Celková výměra pozemků:		4 121,00		Hodnota pozemků celkem:	351 300

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	200,00	435,00	5+1	890 000	4 450	0,90	4 005
<p>RD o velikosti 5+1 na ulici Tyršova, obec Rýžoviště na Bruntálsku se zahradou ve velmi klidné, chatové oblasti. Dům je dvoupodlažní se sklepem a garáží. Jsou zde úplně nové okna a vstupní dveře. V domě se nachází dvě koupelny, kuchyně, obývací pokoje a několik pokojů, sloužící jako dětské pokoje a ložnice, kotelná, pracovna, ústřední topení, kotel na tuhá paliva a el.kotel. Součástí prodeje je i veškeré vybavení, které je na fotografiích. Zahrada je udržovaná, oddělená od okolí vzrostlými stromy a živým plotem. Příjezd je po asfaltové komunikaci a je zde dostatek míst k parkování. V blízkosti veškerá občanská vybavenost.</p>							
							
Hodnocení: Garáž, lepší obč. vybavenost v místě.							
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	871,00		1 390 000	8 687	0,81	7 036
<p>Prodej dvou domů napojených na sebe, samostatné vchody, možnost samostatných bytových jednotek s vlastním měřením sítí. Spodní dům v původním provedení + nová krytina a bednění, modřínové krovy. Příprava, reko elektřina, voda v plastu, nachystáno na radiátory. Vrchní po rekonstrukci. Pouze původní nosné stěny, jinak vše nové, střecha komplet vyměněná. Domy napojené na veřejný vodovod. Krb teplovzdušný rozvod s ventilátorem, krbový ventilátor, možnost regulace. Topení na tuhá paliva, kotel, radiátory. Komín 3 plášťový venkovní. Zateplené stropy. Střecha je úplně nová. Nové omítky, zárubně, dveře a podlahy. Venkovní terasa na posezení. Na pozemku menší ovocný sad. Možnost i parkování. Obec vyhlášena jako vesnice roku. Kulturní dům, Tenisové kurty. V podhůří Jeseníku, hora Praděd, lyžařská centra. Turistika, cyklostezky. Nedaleko i lázně Karlova Studánka. Vodní nádrž Slezská Harta, možnost rybaření a koupání.</p>							
							
Hodnocení: Menší pozemek, lepší obč. vybavenost, dvě 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 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	220,00	1 038,00	4+1,4+kk	2 990 000	13 590	0,86	11 687
<p>Dvougenerační dům v Jiřikově. Zastavěná plocha a nádvoří činí 323 m2, zahrada 715 m2. V přízemí se nachází bytová jednotka o velikosti 4+1 a šatnou. V obývacím pokoji krb, na podlaze dlažba, v dalších místnostech plovoucí podlahy, dlažba, v předsíni nové pěkné linoleum. Byt má sprchový kout a samostatné WC. V podkroví druhá bytová jednotka 4+kk s nádhernou velkou koupelnou, rohovou vanou a sprchovým koutem, WC zvlášť. Na podlaze plovoucí podlahy, v koupelně a na WC dlažba. Dům má plastová okna a dveře, vodu z vlastní studny, vytápění je novým kotlem na tuhá paliva, který je umístěn v kotelně vedle garáže. Před domem také kryté parkovací stání. Za domem pěkná zahrada s okrasnými stromy, která poskytuje naprosté soukromí. Svým dispozičním řešením je dům ideální jak k dvougeneračnímu nerušenému bydlení, tak vzhledem k umístění, i k spojení bydlení s podnikáním (restaurace, pizzerie, kavárna...). Dům stojí 200 metrů od proslulé Pradědovy galerie, která je otevřena 365 dní v roce. Krásné a klidné bydlení v srdci Jeseníků, 11km od města Rýmařov, 20km Šternberk a 39km Olomouc.</p>							
							
Hodnocení: Dvougenerační, po rekonstrukci.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	4 005 Kč/m ²	Minimální cena:	520 700 Kč
Průměrná jednotková cena	7 576 Kč/m ²	Průměrná cena	984 900 Kč
Maximální jednotková cena	11 687 Kč/m ²	Maximální cena	1 519 300 Kč
Stanovená jednotková cena	7 576 Kč/m²	Porovnávací hodnota	984 880 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 64, vč. pozemků p.č. st. st. 54, 74, 75/2, 76/1, 386/2, 388/1, 390/2 vše zapsáno na LV č. 33 pro k.ú. Kněžpole, obec Jířikov byla odhadnuta ve výši 980.000,-Kč (slovy : devětsetosmdesáttisícorunčeských). 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

- + výměra pozemků ve funkčním celku
- + udržovaný RD

Slabé stránky nemovitosti

- lokalita bez občanské vybavenosti
- zhoršený příjezd do obce zejména v zimních měsících
- nemá garáž

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 577 300 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	984 880 Kč
Obvyklá cena	980 000 Kč

Slovy : devětsetosmdesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 18.11.2019

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. 670-176/2019 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. 33	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

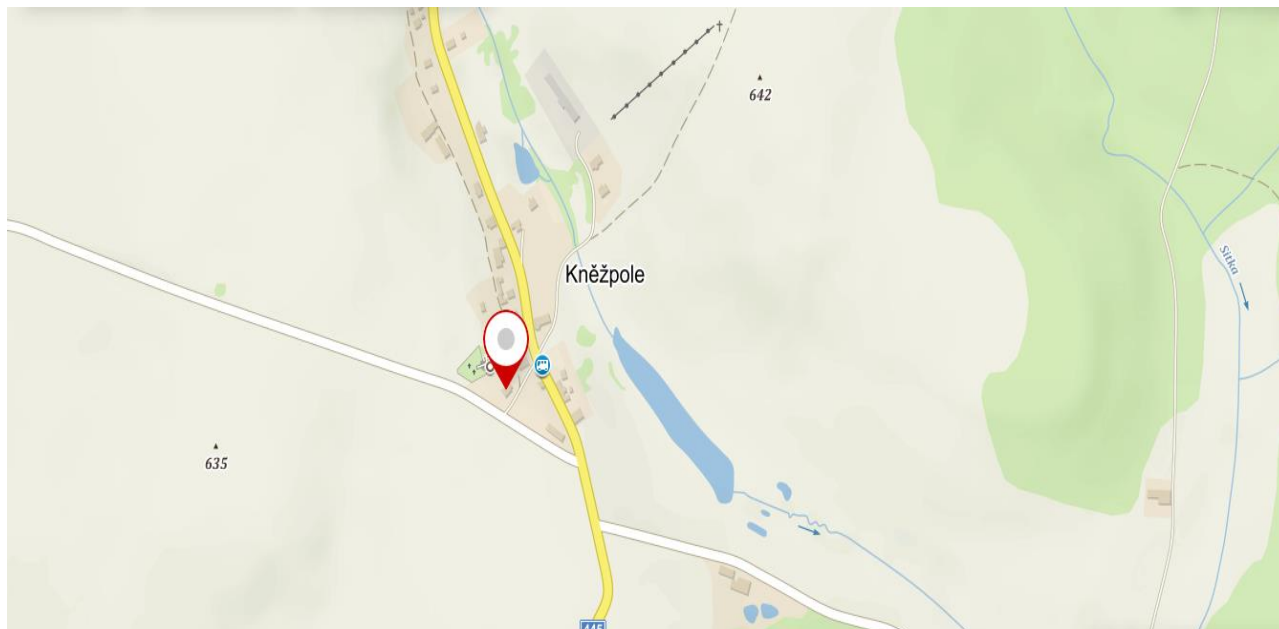


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

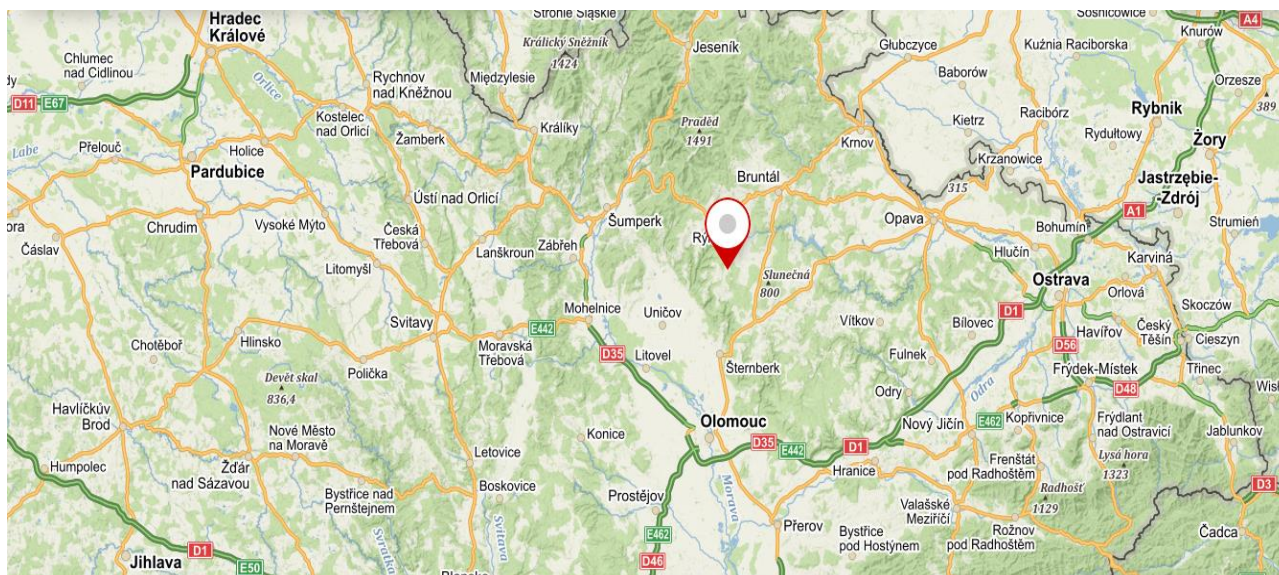
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI

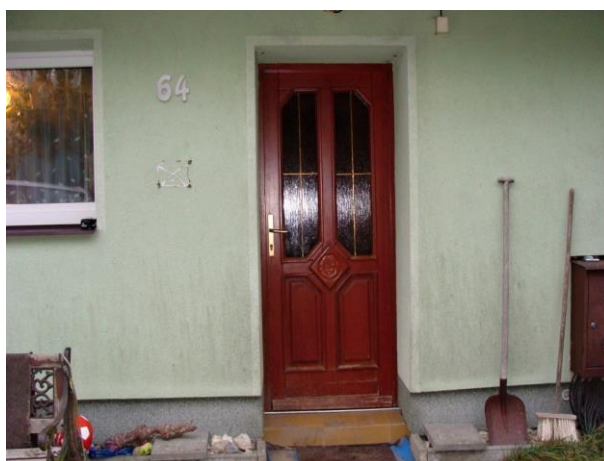


MAPA OBCE



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

