

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 691-197/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Výškovice, č.p. 135, okr. Ostrava - město
Adresa nemovitosti	Klásterského 135/13, Ostrava, 700 30
Katastrální údaje:	Obec: Ostrava [554821], Katastrální území: Výškovice u Ostravy [715620], Číslo LV: 100, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava
Pozemky:	480, 481; součástí pozemku je stavba, 482
Vlastník stavby:	Jan Argaláš, Národní třída 668/34, Město, 73601 Havířov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Jan Argaláš, Národní třída 668/34, Město, 73601 Havířov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

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
e-mail:	info@zuom.cz
	IČ:02777339
	DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

3 000 000 Kč

Datum místního šetření: 15.11.2019

Datum zpracování : 28.11.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 10 stran

V Pardubicích dne 28.11.2019

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 Výškovice, č.p. 135, okr. Ostrava - město
Adresa nemovitosti	Klásterského 135/13, Ostrava, 700 30
Katastrální údaje:	Obec: Ostrava [554821], Katastrální území: Výškovice u Ostravy [715620], Číslo LV: 100, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava
Pozemky:	480, 481; součástí pozemku je stavba, 482

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu..

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 15.11.2019 v čase 09:00 - 10:00 hod. za účasti znalce a zástupce IS, který předmět ocenění zpřístupnil.

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 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 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 Výškovice, č.p. 135, okr. Ostrava - město
Adresa nemovitosti	Klásterského 135/13, Ostrava, 700 30
Katastrální údaje:	Obec: Ostrava [554821], Katastrální území: Výškovice u Ostravy [715620], Číslo LV: 100, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava 480, 481; součástí pozemku je stavba, 482
Pozemky:	480, 481; součástí pozemku je stavba, 482
Vlastník stavby:	Jan Argaláš, Národní třída 668/34, Město, 73601 Havířov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Jan Argaláš, Národní třída 668/34, Město, 73601 Havířov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Ostrava je statutární, krajské a univerzitní město v Moravskoslezském kraji, nedaleko hranic s Polskem. Nachází se na soutoku řek Odry, Opavy, Ostravice a Lučiny a je počtem obyvatel i rozlohou třetí největší město v Česku, v celé ostravské aglomeraci už ale žije téměř 1 milion obyvatel, která je tak po pražské druhou největší aglomerací v ČR. Ostrava se dále skládá z 23 místních částí. Je zde veškerá občanská vybavenost.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 50. léta 20.století
Dílejší rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	1990 - 1992
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] dílejší
[x] střecha	[] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 135 včetně pozemků p.č. 480, 481, 482 vše zapsané na LV č. 100 pro k.ú. Výškovice u Ostravy, obec Ostrava. Předmět ocenění se nachází v části obce Výškovice, v ulici Klásterského, vlevo z ulice Charvátské, příjezd přes pozemky jiných vlastníků. RD č.p. 135 byl užíván k bydlení, k datu ocenění je prázdný, nevyužívaný. RD je samostatně stojící, zděný, podsklepený objekt k bydlení (RD), odhadem z 50. let 20.stol. se sedlovou střechou. Objekt byl na počátku 90.let 20.století stavebně upraven a rekonstruován. RD je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, rozvod plynu, obecní vodovod, kanalizace je svedena do vlastní jímky/septiku. K datu ocenění média odpojena, funkčnost TZB neověřena. Technický stav objektu je sice po částečné rekonstrukci, v posledních dobách však nevyužíván a neudržován, pouze zabezpečen. Dispozice RD : V 1. PP je kotelná, sociální příslušenství, skladové prostory, v 1. NP je předsíň, kuchyň, 3 x pokoj, koupelna, WC, spíž, balkon, chodba a zádveř se schodišťovou částí, ve 2. NP je podesta, z ní vlez na půdu, vlevo chodba, koupelna, kuchyň, spíž, 4 x pokoj, lodžie, balkon. RD je se zanedbanou údržbou, s morálně i technicky zastaralým vybavením (rozvody, vytápění, koupelny, kuchyně), v místnostech je patrná vlhkost a poškozené či chybějící zařízení. Funkčnost rozvodů vody, odpadu, ele.energie a dalších prvků TZB nebylo možno ověřit. Venkovní úpravy v rozsahu – oplocení, altán, zpevněné plochy okolo objektu, venkovní schodiště, přípojky inž. sítí. Na pozemku další zděná

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

hospodářská stavba bez č.p./ev.č. - garáž, sklad, letní kuchyně. Venkovní úpravy a stavba bez č.p./ev.č. zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
7+2	Cca 210	1119	Cca 989	Cca 115

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 plyn, kotel na TP				
Popis:	Ústřední topení s plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva, rozvod do radiátorů po RD, funkčnost topné soustavy neověřena.				
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	Rodinný dům č.p. 135 se nachází v jižní části obce Ostrava, v městské části Výškovice, v ulici Klášterského. Jedná se o lokalitu se zástavbou jak objektů k bydlení (RD, BD), tak objektů občanské vybavenosti a obchodů. Lokalita je dobře dostupná.				
Počet obyvatel	291634				
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 type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> jiná komunikace
<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input checked="" type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
	různí vlastníci FO	příjezd přes pozemky p.č. 474,

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

		470, 465, 455 bez VB a přes p.č. 457, 460 s VB
--	--	--

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 prázdný, nevyužívaný.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Zděná hospodářská stavba (sklad, garáž, chov drobného zvířectva) není zapsána v KN.

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	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

V místě zhoršené rozptylové podmínky, zejména v zimním období.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ano	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, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Argaláš Jan, Schváleno oddlužení, Zahájení exekuce - Argaláš Jan

RIZIKO	Popis rizika
--------	--------------

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	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 100			
Kraj:	Moravskoslezský	Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava	Katastrální území:	Výškovice u Ostravy [715620]
Ulice:	Klásterského	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	Jan Argaláš - Národní třída 668/34, Město , 73601 Havířov		
Stavba			je součástí
Rodinný dům č.p.: 135	zastavěná plocha a nádvoří		p.č.481
Pozemky			
480	ostatní komunikace	131 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
481	zastavěná plocha a nádvoří	183 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
482	zahrada	805 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.PP		40,00
1.NP	115,00	85,00
2.NP		85,00
Celkem	115	210

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP/sklep/kotelna	80,00 m ²	0,50	40,00 m ²
1.PP - celkem		80,00 m²		40,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	85,00 m ²	1,00	85,00 m ²
1.NP - celkem		85,00 m²		85,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	85,00 m ²	1,00	85,00 m ²
2.NP - celkem		85,00 m²		85,00 m²
Celkem		250 m²		210 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	115,00	2,00	230,00
1.NP	115,00	2,80	322,00
2.NP	115,00	2,80	322,00
půda/zastrešení	115,00	1,00	115,00
Obestavěný prostor celkem			989,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pásy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	bitumenové pásy na bednění
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	částečně zateplená, část nezateplená, břizolit
Vnější obklady	keramický obklad soklu - kabřinec
Vnitřní obklady	koupelny, kuchyně, WC
Schody	betonové/dřevěné schodnice

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	vstupní plastové, int. dřevěné
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc, plovoucí
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	ÚT, plynový kotel a kotel na TP
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler, event. kombinovaný plyn. kotel
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, vlastní septik/jímka
Vybavení kuchyně	kuchyňské linka, dřez, sporák
Vnitřní vybavení	vany, sprchový kout, umyvadla, WC
Záchod	ano, 3 x splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	115
Obestavěný prostor	[m] ³	989,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	3 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 461 500
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 730 750

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Hospodářská stavba	482	100,00	3 000	300 000	50,00	150 000
Popis:	Objekt bez č.p./ev.č využíváný jako hospodářská budova a garáž, zděný objekt se sedlovou střechou, s menším sklípkem. Nezaneseo v KN.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						150 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky 480, 481, 482. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou rovinaté, obdélníkového tvaru. Pozemek p.č.481 je zastavěn rodinným domem č.p. 135, na pozemku p.č. 482 se nachází zděný objekt bez č.p./ev.č., zbylá část je využívána jako dvůr, event. jako zahrada. Pozemek p.č. 480 využíván jako příjezdová komunikace i pro sousední objekty (bez VB).

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu, kanalizace vlastní žumpa/jímka. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1000,-Kč/m² do 1800,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 1400,-Kč/m² u p.č. 481 a 400,-Kč u ostatních pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní komunikace	480	131	400	1/1	52 400
zahrada	482	805	400	1/1	322 000
zastavěná plocha a nádvoří	481	183	1 400	1/1	256 200
Celková výměra pozemků:		1 119,00		Hodnota pozemků celkem:	630 600

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	145,00	350,00		4 190 000	28 896	0,86	24 850
<p>Řadový rodinný dům se zahradou a garáží v Ostravě, části Vyškovice. V přízemí domu je velká prostorná chodba, včetně technického zázemí a garáže. Ve druhém NP je velká jídelna s kuchyní, obývacím pokojem s krbem a balkonem s výhledem na zahradu. Ve 3. NP se nacházejí 4 obytné místnosti s koupelnou, WC a velkou chodbou. Dům je v klidné, okrajové části obce, která je velmi dobře vybavena základní občanskou vybaveností. Jedná se o velmi vyhledávanou lokalitu k bydlení. Nízké náklady na bydlení.</p>							
							
Hodnocení: Menší pozemek, řadová zástavba, lepší tech. stav.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	354,00	9 365,00		3 950 000	11 158	0,81	9 037
<p>Prodej prostorného rodinného domu s velkým pozemkem 9365 m² ve vyhledávané lokalitě Nová Ves okr. Ostrava – město. Cihlový dům o podlahové ploše 354 m² je ve velmi dobrém technickém stavu a skládá se ze dvou pater a sklepa. Vzhledem k jeho rozloze a uspořádáním lze považovat tento dům za dům dvougenerační. V přízemí se nachází vstupní hala a velmi prostorný byt 5+1, který se skládá ze samostatné kuchyně, jídelny, obývacího pokoje, tří samostatných ložnic, předsíně, koupelny s vanou, toalety a komory. Ze vstupní haly vystoupáme po kamenném schodišti do dalšího patra, kde se nachází další samostatný byt 3+1 s velkou terasou s výhledem do okolí. V tomto patře nalezneme obývací pokoj, kuchyni, dvě ložnice, koupelnu s vanou, toaletu, komoru a dvě půdy, které lze využít jako úložný prostor, popřípadě po úpravách např. jako pracovnu či další pokoj. Celý dům je vyhříván dvěma plynovými kotli a teplou vodu zajišťují dva 80 l velké bojler. Kanalizace je svedena do septiku. Dům prošel v roce 1997 rekonstrukcí a koupelna byla rekonstruována opět v roce 2012. V celém domě jsou špaletová okna. Podlahy jsou plovoucí, dále pak parkety a keramická dlažba. V patře je z části podlaha pokryta PVC. Přívod vody je řešen z vodovodního řádu a také z kopané studny. Ve sklepech tohoto domu se nachází i několik prostorných místností a také malá stáj se samostatným vchodem na pozemek. Dům je velmi útulný a působí klidným dojmem. K domu náleží zděná stodola o rozloze 177 m². Součástí prodeje je další rodinný dům stojící na pozemku se samostatným č.p. . V tomto domě o zastavěné ploše 193 m² se nachází pět místností a dvougaráž. V podkroví je velká půda, kde lze vybudovat další místnosti. K domu je přistavěna zděná kůlna, která slouží jako sklad. Z tohoto domu se užívá pouze zrekonstruovaná dvougaráž a přistavěná kůlna (sklad). Zbylá část tohoto domu je určena ke kompletní rekonstrukci.</p>							

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



Hodnocení: Větší výměry.

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	288,00	332,00		2 720 000	9 444	0,95	8 971

Prodej rodinného domu v Ostravě - Hrabůvce, ideálně k rekonstrukci. Dům je rozdělen na dvě bytové jednotky, 1. patro 2+1, 2. patro 1+1, malá půda. Kolaudace proběhla v roce 1960. Částečná rekonstrukce byla v roce 1989.



Hodnocení: Menší pozemek, obdobný stav i výměry.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	8 971 Kč/m ²	Minimální cena:	1 883 900 Kč
Průměrná jednotková cena	14 286 Kč/m ²	Průměrná cena	3 000 066 Kč
Maximální jednotková cena	24 850 Kč/m ²	Maximální cena	5 218 500 Kč
Stanovená jednotková cena	14 286 Kč/m²	Porovnávací hodnota	3 000 060 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 rodinného domu č.p. 135 včetně pozemků p.č. 480, 481, 482 vše zapsané na LV č. 100 pro k.ú. Výškovice u Ostravy, obec Ostrava byla odhadnuta ve výši 3.000.000,- Kč (slovy : třímiliónykorunčeských). 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

- + klidná lokalita na okraji aglomerace
- + dvě BJ
- + dostatečná výměra pozemků

Slabé stránky nemovitosti

- rekonstrukce v 90. letech
- morálně i technicky zastaralé TZB
- příjezd po cizích pozemcích

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 511 350 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	3 000 060 Kč
Obvyklá cena	3 000 000 Kč

Slovy : třímilióny Kč

V Pardubicích dne: 28.11.2019

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. 691-197/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 100	3

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

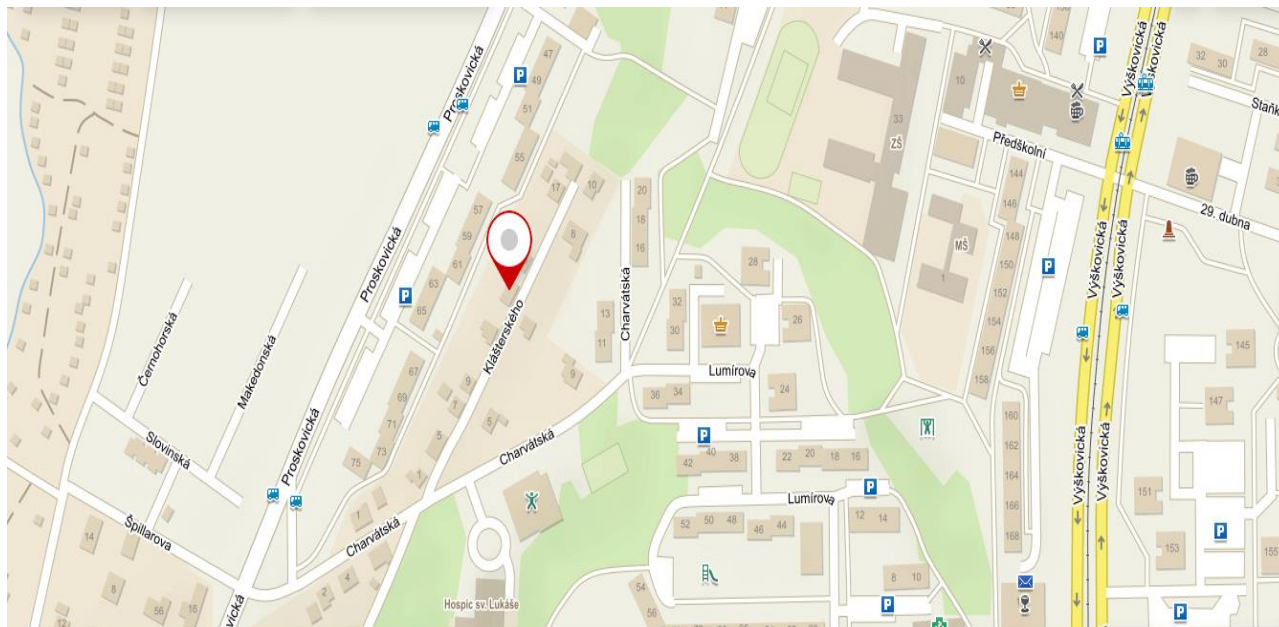


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

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



