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

Znalecký posudek o obvyklé ceně
číslo 730-19/2020

NEMOVITOST:	
Nemovitost:	**RD Petrovice u Karviné, č.p. 338**
Adresa nemovitosti	Petrovice u Karviné 338, Petrovice u Karviné, 735 72
Katastrální údaje:	Obec: Petrovice u Karviné [599077], Katastrální území: Petrovice u Karviné [720356], Číslo LV: 172 (podíl 1/1), Číslo LV: 101 (podíl 10/320), Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná
Pozemky:	620/8, 653; součástí pozemku je stavba, 654, 620/1 (podíl 10/320)
Vlastník stavby:	David Novák, Do Grundů 211, 74774 Neplachovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	David Novák, Do Grundů 211, 74774 Neplachovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

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

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

ÚČEL POSUDKU:	**Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu**

OBVYKLÁ CENA	**1 800 000 Kč**

Datum místního šetření: 15.1.2020 Datum zpracování : 21.1.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 14 stran

V Pardubicích dne 21.1.2020

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

1. ÚVOD

SOUHRN	
Nemovitost:	**RD Petrovice u Karviné, č.p. 338**
Adresa nemovitosti	Petrovice u Karviné 338, Petrovice u Karviné, 735 72
Katastrální údaje:	Obec: Petrovice u Karviné [599077], Katastrální území: Petrovice u Karviné [720356], Číslo LV: 172 (podíl 1/1), Číslo LV: 101 (podíl 10/320), Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná
Pozemky:	620/8, 653; součástí pozemku je stavba, 654, 620/1 (podíl 10/320)

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 15.01.2020 v čase od 15.00 do 16.00 za účasti znalce, který měl od části objektu klíč (2.NP). Část objektu je volně přístupná - 1.PP a 1.NP.

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 nepronajímají 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 přikládaná 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 l m3 obestavěného prostoru, nebo l 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 přepisu (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, jíž 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 tísni 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 užitkovosti.

- 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 Petrovice u Karviné, č.p. 338**
Adresa nemovitosti	Petrovice u Karviné 338, Petrovice u Karviné, 735 72
Katastrální údaje:	Obec: Petrovice u Karviné [599077], Katastrální území: Petrovice u Karviné [720356], Číslo LV: 172 (podíl 1/1), Číslo LV: 101 (podíl 10/320), Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná
Pozemky:	620/8, 653; součástí pozemku je stavba, 654, 620/1 (podíl 10/320)
Vlastník stavby:	David Novák, Do Grundů 211, 74774 Neplachovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	David Novák, Do Grundů 211, 74774 Neplachovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS
(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Petrovice u Karviné se nachází v okrese Karviná v Moravskoslezském kraji. Leží severně od města Karviné, na východě a severu hraničí s Polskem. Obec je známá jako železniční uzel evropského významu. Vedle železničního hraničního přechodu jsou zde ještě další dva silniční přechody do Polska. Obec má dostatečnou občanskou vybavenost : OÚ, MŠ, ZŠ, SOŠ, obchody, ordinace dětského i prakt. lékaře, stomatologa.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI		
Stavba dokončena v roce:	Původní stavba ze 60.let 20.stol. v pol. 80. let došlo k přestavbě	
Dílčí rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková	[x] dílčí
[ ] střecha	[ ] fasáda	[ ] zateplení
[x] okna	[ ] dveře	[ ] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný	

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

Rodinný dům č.p. 338 je zděný objekt se sedlovou střechou s krytinou s osinkocementových šablon. RD je vystavěn na betonových základech, obvodové zdivo je zděné (cihly, tvárnice), stropy jsou rovné, pravděpodobně železobetonové, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou z plechu (žlaby, svody) opatřeny částečně nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplena s břízolitovou omítkou. Vnitřní obklady jsou v koupelnách a v kuchyních. Dveře jsou dřevěné, vchodové i plastové, hladké, okna jsou částečně plastová, částečně dřevěná zdvojená. Podlahy jsou plovoucí, dlažba, beton. Vytápění je původně ústřední, kotlem na TP a plynovým kotlem s rozvodem do radiátorů (odstraněno, nefunkční). Příprava TUV původně v ele. boileru. Rozvod TUV i SV je proveden. Odkanalizování je od všech hygienických zařízeních. V koupelnách vany, umyvadla, WC. Dispozice RD - v 1.PP vlevo garáž, dále kotelna a skladové prostory, v 1.NP bytová jednotka 3+1 vchod vpravo z boku RD. Ve 2.NP bytová jednotka přístupná po venkovním schodišti umístěném na levém boku RD. Rodinný dům je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, kanalizace vlastní (veřejná je připojitelná pouze přes pozemek jiného vlastníka), plyn. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, venkovní schody. Na pozemku p.č. 653 se nachází vedlejší, zděná stavba, využívána pravděpodobně jako dílna a

skladový prostor. Cena stavby a úprav zohledněna v celkové ceně obvyklé. Celkově je RD ve špatném technickém stavu, určený k celkové rekonstrukci.

DŮM				
Dispozice	**Podlahová plocha**	**Pozemky**	**Obestavěný prostor**	**Zastavěná plocha**
	m^2	**m^2**	**m^3**	**m^2**
2 x 3+1	**Cca 215**	**767**	**Cca 1104**	**Cca 120**

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	[x] zděné	[ ] betonové	[ ] montované	[x] smíšené	
	[ ] kovové	[ ] dřevěné	[ ] jiné		
Vytápění:	ÚT, kotel na plyn a na TP				
Popis: Původně ÚT s kotlem na tuhá paliva a plynovým kotlem. K datu ocenění větší část otopné soustavy chybí, zbylá část pravděpodobně nefunkční (nástěnný plynový kotel v 1.PP).					
Přípojky	[ ] voda vlastní	[x] voda veřejná			
	[x] kanalizace vlastní	[ ] kanalizace veřejná			
	[x] elektro	[ ] telefon	[x] plyn	[ ] teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
[x] bydlení	[ ] pronájem	[ ] podnikání	[ ] bydl. a podnik	[ ] rekreace	[x] Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Petrovice u Karviné, po pravé straně 2. odbočkou vpravo za vlakovým nádražím ve směru z Petrovic na státní hranice. Nejbližší okolí tvoří zástavba RD, orná půda.				
Počet obyvatel	5333				
Okolí:	[x] bytová zóna	[ ] průmyslová zóna	[ ] smíšená zóna	[ ] nákupní zóna	[ ] ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		[x] MHD	[x] železnice	[x] autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		[x] dálnice/silnice I. tř.	[x] silnice II., III.tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
[x] zpevněná komunikace	[ ] nezpevněná komunikace	[x] jiná komunikace
[x] z veřejné komunikace	[x] přes vlastní pozemky	[ ] zajištěn věcným břemenem
[ ] jiné zajištění přístupu k pozemkům	[ ] právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
620/1	více vlastníků	ostatní komunikace, podíl 10/320

620/5	více vlastníků	ostatní komunikace

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. Objekt k bydlení k datu ocenění prázdný, nevyužívaný.

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	Přídatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Průmyslová oblast, na dohled Tepelná elektrárna Dětmarovice - prach, zimní inverze.

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.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo

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

Rodinný dům neudržovaný, nezabezpečený proti vniknutí. Interiér zdevastovaný, chybí nebo jsou nefunkční v podstatě všechny prvky krátkodobé životnosti a TZB. Neodborný zásah do vodorovných konstrukcí - otvor v podlaze (v koupelně) mezi 1.NP a 2.NP.

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 101

Kraj:	Moravskoslezský	Okres:	Karviná
Obec:	Petrovice u Karviné	Katastrální území:	Petrovice u Karviné [720356]
Ulice:	Petrovice u Karviné	č.o.:	

Vlastníci	**Podíl**
David Novák - Do Grundů 211 , 74774 Neplachovice	10/320

Pozemky

620/1	ostatní komunikace	3 333 m^2	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany, změna číslování parcel, více vlastníků

LIST VLASTNICTVÍ číslo 172

Kraj:	Moravskoslezský	Okres:	Karviná
Obec:	Petrovice u Karviné	Katastrální území:	Petrovice u Karviné [720356]
Ulice:	Petrovice u Karviné	č.o.:	

Vlastníci	**Podíl**
David Novák - Do Grundů 211 , 74774 Neplachovice	1/1

Stavba		**je součástí**	
Rodinný dům	zastavěná plocha a nádvoří	č.p.: 338	p.č. 653

Pozemky

620/8	ostatní komunikace	76 m^2	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
653	zastavěná plocha a nádvoří	195 m^2	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
654	orná půda	496 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		30,00
1.NP	120,00	90,00
2.NP		90,00
3.NP		35,00
Celkem	120	245

Výčet místností orientačně

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP			
plocha 1.PP	60,00 m^2	0,50	30,00 m^2
1.PP - celkem	**60,00 m^2**		**30,00 m^2**
1.NP			
plocha 1.NP	90,00 m^2	1,00	90,00 m^2
1.NP - celkem	**90,00 m^2**		**90,00 m^2**
2.NP			
plocha 2.NP	90,00 m^2	1,00	90,00 m^2
2.NP - celkem	**90,00 m^2**		**90,00 m^2**
3.NP			
podkroví/zastřešení	35,00 m^2	1,00	35,00 m^2
3.NP - celkem	**35,00 m^2**		**35,00 m^2**
Celkem	**275 m^2**		**245 m^2**

Výpočet obestavěného prostoru přibližně			
Název	Plocha (m^2)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m^3)
1.PP	120,00	2,50	300,00
1.NP	120,00	2,90	348,00
2.NP	120,00	2,80	336,00
podkroví/půda/zastřešení	80,00	1,50	120,00
Obestavěný prostor celkem			1 104,00

Konstrukce (převažující)	**Popis**
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, cihly, tvárnice
Stropy	rovné, pravděpodobně železobetonové
Střecha	sedlová
Krytina	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, břízolit
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelny, kuchyně, WC
Schody	betonové, dřevěné

Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	část plastová, část dřevěná
Podlahy obytných místností	dlažba, pvc, plov. laminátové
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	původně ÚT, kotel na TP a na plyn, nefunkční
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV, pravděpodobně nefunkční
Zdroj teplé vody	ele. boiler, pravděpodobně nefunkční
Instalace plynu	ano, ale odpojen
Kanalizace	ano, vlastní septik
Vybavení kuchyně	chybí, nebo je poškozené
Vnitřní vybavení	vany, umyvadla, WC - poškozeno, pravděpodobně již nefunkční
Záchod	ano, splachovací - poškozeno, pravděpodobně již nefunkční

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m^2]	120
Obestavěný prostor	[$m]^3$	1 104,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/$m]^3$	3 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 864 000
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	65
Opotřebení odhadem	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**1 545 600**

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	**Parc. číslo**	**OP** m3	**JC** Kč/m3	**RC** Kč	**Opotřebení** %	**VH** Kč
Zděná stavba/sklad/kůlna	653	50,00	200	100 000	60,00	40 000
Popis:	Zděná stavba na pozemku p.č. 653, k chovu drobného zvířectva event.jako skladový prostor. Neudržovaný, k rekonstrukci.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						**40 000 Kč**

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky se nacházejí v obci Petrovice u Karviné, k.ú. Petrovice u Karviné, jsou rovinaté, obdélníkového tvaru. Pozemek p.č.653 je zčásti zastavěn rodinným domem č.p. 338 a stavbou bez č.p./ev.č., pozemky 620/8 a 654 využívány jako zahrada. Pozemek 620/1 (podíl 10/320) využíván jako komunikace i ostatními spoluvlastníky.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 100 - 1200,-Kč/m2. Znalcem byla stanovena cena ve výši 1000,-Kč/m2 u LV č. 172 a částkou 100,-Kč/m2 u podílu 10/320 na pozemku p.č. 620/1...LV č. 101, k.ú. Petrovice u Karviné.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra m^2**	**Jednotková cena Kč/m^2**	**Vlastnický podíl**	**Celková cena pozemku Kč**
orná půda	654	496	1 000	1/1	496 000
ostatní komunikace	620/8	76	1 000	1/1	76 000
ostatní komunikace	620/1	3 333 výměra nezapočítávána	100	10/320	10 415
zastavěná plocha a nádvoří	653	195	1 000	1/1	195 000
Celková výměra pozemků:		**767**		**Hodnota pozemků celkem:**	**777 415**

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	393,00	1 100,00		2 890 000	7 353	0,77	5 661

RD včetně pozemků, který se nachází v obci Karviná, místní část Hranice. Stavba č.p. 443 byla postavena v roce 1981 jako montovaný dům typu OKAL. Dům disponuje 5 pokoji s možnosti rozdělění na dvě bytové jednotky. Dům prošel kompletní rekonstrukcí - výměna elektroinstallace, vody, kanalizace, nové sadrokartónové stěny, byla provedena výměna oken, položení plovoucích podlah, obložkové dveře, v současné době se dodělávají terénní úpravy kolem domu a drobné úpravu venkovní části domu. Dům je zateplený s novou fasádou, tašky střešní krytiny BRAMAC. Vytápění stavby je ústřední teplovodní plynovým kotlem. Na pozemcích se nachází trvalé porosty, zpevněné plochy, dále na pozemku parc. č. 2808 vedlejší stavba (hospodářská budova s garáží), příslušenství – oplocení a inženýrské sítě – plyn, elektřina, voda. Pozemky, vše v katastrálním území Karviná-město, se nacházejí do vzdálenosti 50m od okraje lesa. Okrajem pozemku je vedena plynovodní síť včetně ochranného pásma, plynovodní přípojka, elektrické vedení, síť elektronických komunikací.

Hodnocení: Po rekonstrukci, typ OKAL.

Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	300,00	376,00	6+2	2 800 000	9 333	0,81	7 559

Rodinný řadový dům o dvou bytových jednotkách 3+1 se nachází v klidné lokalitě obce Petrovice u Karviné. Na 1. NP se nachází chodba, kuchyně, obývací pokoj s balkónem s možností vstupu na zahradu, dětský pokoj, ložnice, koupelna, samostatné WC. Schodištěm se dostaneme na 2.NP, které je identické s 1. Nadpodlažím. Nemovitost je celopodsklepená. K dispozici je garáž (2x os. auto), technická místnost s kotlem na tuhá paliva (mimo provoz), místnost, kde je umístěný plynový kotel, prádelna. Teplá voda je zajištěná elektrickým bojlérem (120l, stáří 5 let). Rodinný dům prošel během let 2004 až 2013 částečnou rekonstrukcí – výměna platová okna, zateplení, fasáda, oplechování střechy, pergola, střešní krytina IPA. Součástí prodeje nemovitosti je udržovaný pozemek o celkové výměře 376m2. Rodinný dům se nachází v klidné zástavbě, dobré sousedské vztahy. Občanská vybavenost v dosahu chůze, jízdy.

Hodnocení: Lepší tech. stav.

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	240,00	4 805,00	2x3+1	2 690 000	11 208	0,77	8 630

Nabízíme dvougenerační dům 2x 3+1 se samostatnými vchody v obci Závada. K domu náleží velké pozemky o celkové výměře 4.805 m2, na kterých se nachází bazén a pergola. Dům je po částečné rekonstrukci včetně střechy , která proběhla v roce 2017. V přízemí se nachází kuchyň s jídelnou , technická místnost , dvě koupelny, WC , kotelna , obrovský pokoj , jeden průchozí pokoj vhodný jako šatna , zimní zahrada. V patře terasa , kuchyň , obývací pokoj , koupelna , WC , dva pokoje a šatna.

Hodnocení:Výrazně větší pozemek, lepší tech. stav.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	5 661 Kč/m^2	Minimální cena:	1 386 900 Kč
Průměrná jednotková cena	7 283 Kč/m^2	Průměrná cena	1 784 433 Kč
Maximální jednotková cena	8 630 Kč/m^2	Maximální cena	2 114 400 Kč
Stanovená jednotková cena	**7 283 Kč/m^2**	**Porovnávací hodnota**	**1 784 335 Kč**

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, RD č.p. 338 vč. parcel č. 620/8, 653, 654, LV č. 172, k.ú. Petrovice u Karviné, obec Petrovice u Karviné a podílu 10/320 na pozemku p.č. 620/1, LV č. 101, k.ú. Petrovice u Karviné, obec Petrovice u Karviné byla odhadnuta ve výši 1.800.000,- Kč (slovy : jedenmilionosmsettisíckorunčeských). 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

+ samostatně stojící RD
+ možno i jako 2 BJ

Slabé stránky nemovitosti

- nedaleko teplárna a další průmyslové závody
- objekt k celkové rekonstrukci

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 685 900 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 784 335 Kč
Obvyklá cena	**1 800 000 Kč**

Slovy : jedenmilionosmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 21.1.2020

Jan Mikloško Digitálně podepsal Jan Mikloško

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. 730-19/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 101	5
LV č. 172	3

Osvědčení:

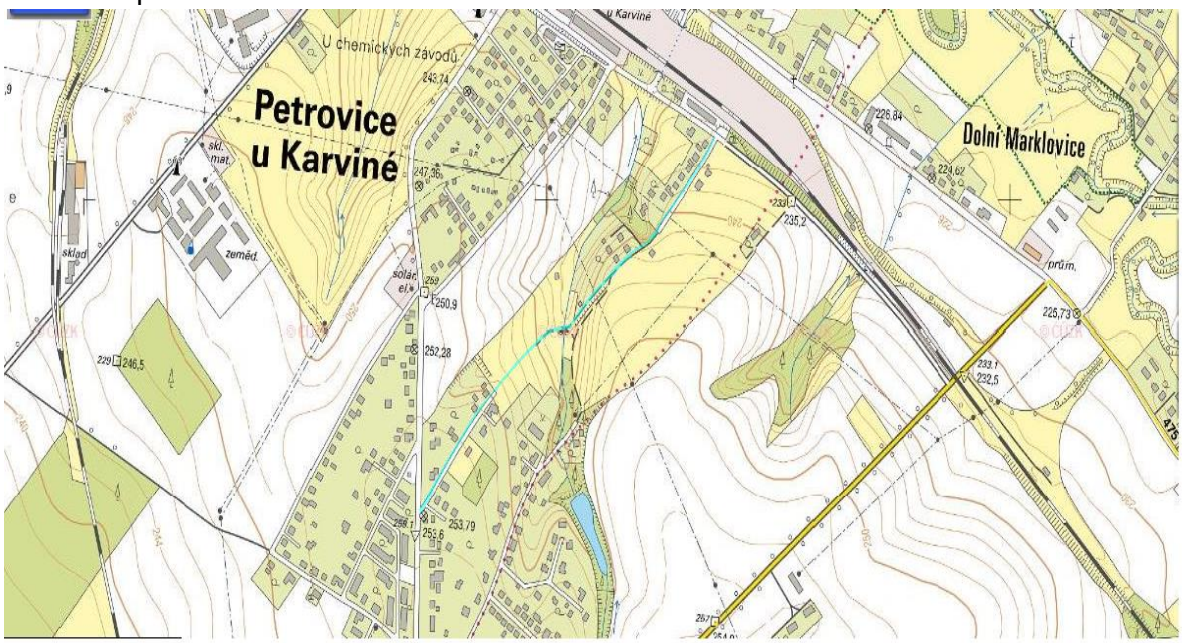
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé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

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

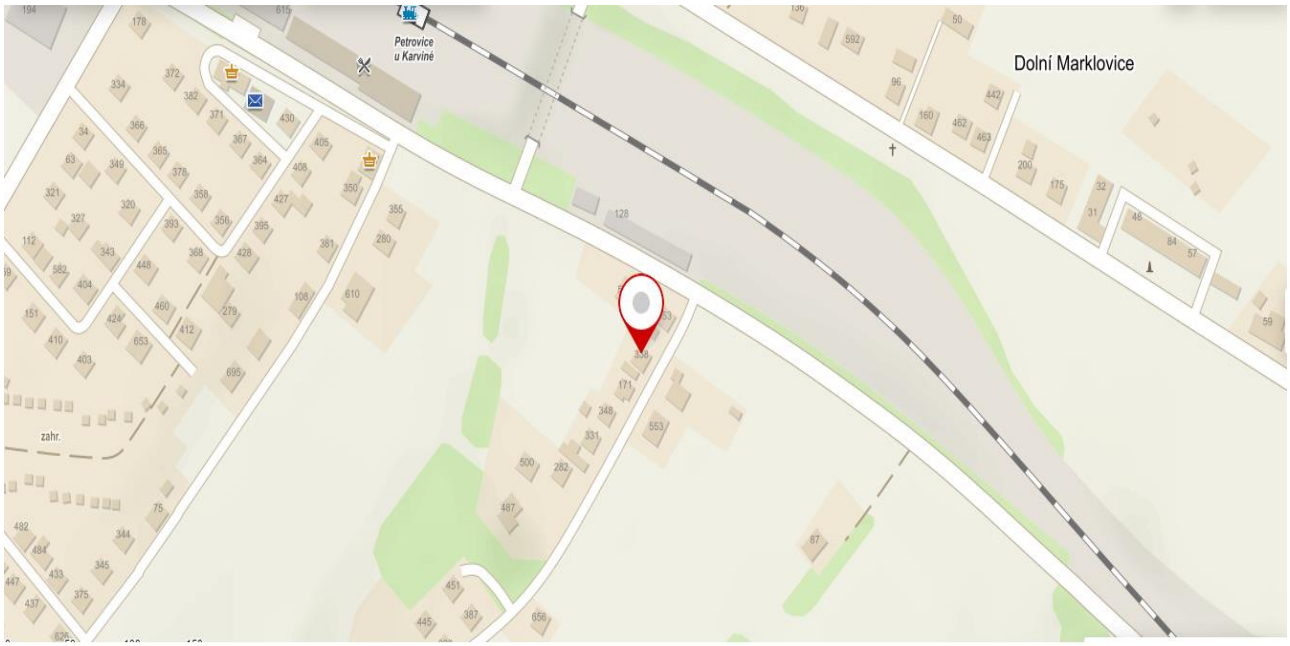
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

LV č. 101 podíl 10/320

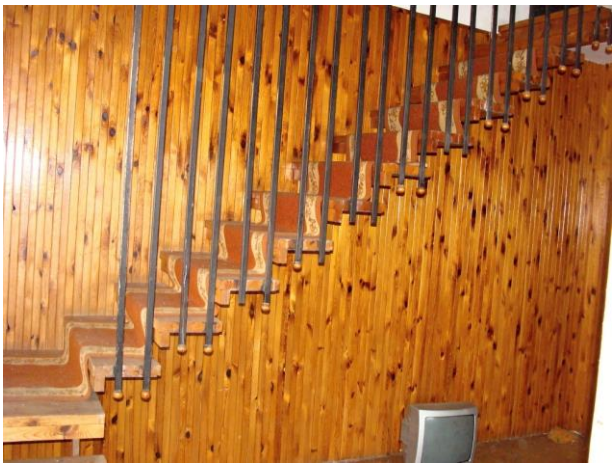
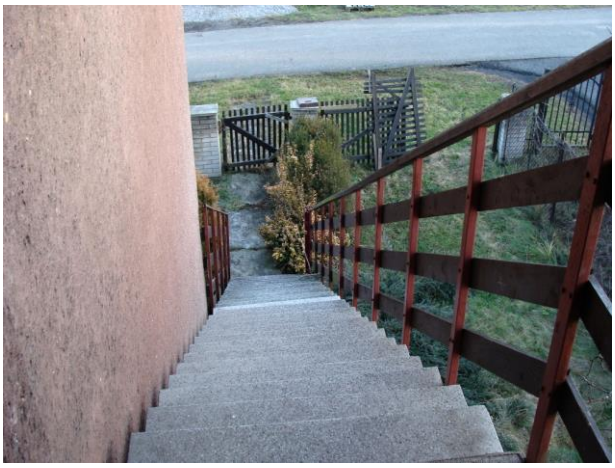
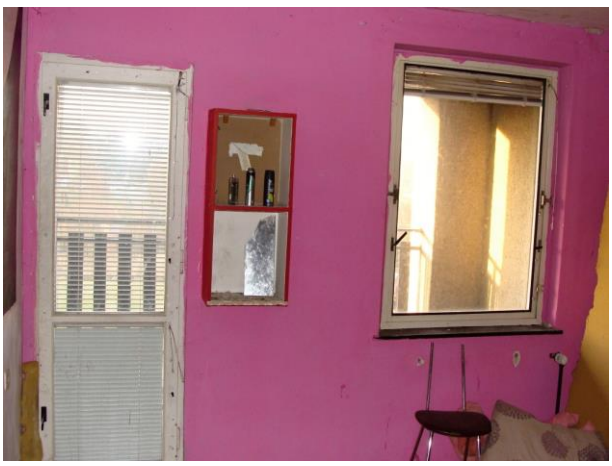


LV č. 172 podíl 1/1

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE

Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE