

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 799-88/2020**



NEMOVITOST:

| | |
|--------------------|--|
| Nemovitost: | RD Petrovice u Karviné č.p. 643 |
| Adresa nemovitosti | Petrovice u Karviné 643, Petrovice u Karviné, 735 72 |
| Katastrální údaje: | Obec: Petrovice u Karviné [599077], Katastrální území: Petrovice u Karviné [720356], Číslo LV: 1994, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná |
| Pozemky: | 1351/8, 1351/19; součástí pozemku je stavba, 1351/28, 1351/29, 1351/30; součástí pozemku je stavba |
| Vlastník stavby: | Ing. Libor Madecki, Petrovice u Karviné č.p. 643, 73572 Petrovice u Karviné, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 |
| Vlastník pozemků: | Ing. Libor Madecki, Petrovice u Karviné č.p. 643, 73572 Petrovice u Karviné, 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: | 735 038 308 | IČ:02777339 |
| e-mail: | info@zuom.cz | DIČ: CZ02777339 |

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání dražby

OBVYKLÁ CENA

5 700 000 Kč

Datum místního šetření: 20.4.2020

Datum zpracování : 13.5.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 14

V Pardubicích dne 13.5.2020

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

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

| | |
|--------------------|--|
| Nemovitost: | RD Petrovice u Karviné č.p. 643 |
| Adresa nemovitosti | Petrovice u Karviné 643, Petrovice u Karviné, 735 72 |
| Katastrální údaje: | Obec: Petrovice u Karviné [599077], Katastrální území: Petrovice u Karviné [720356], Číslo LV: 1994, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná |
| Pozemky: | 1351/8, 1351/19; součástí pozemku je stavba, 1351/28, 1351/29, 1351/30; součástí pozemku je stavba |

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro konání dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 20.4.2020 od 16:00 hod. za účasti znalce a 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 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 neprojednávají 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

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 Petrovice u Karviné č.p. 643 |
| Adresa nemovitosti | Petrovice u Karviné 643, Petrovice u Karviné, 735 72 |
| Katastrální údaje: | Obec: Petrovice u Karviné [599077], Katastrální území: Petrovice u Karviné [720356], Číslo LV: 1994, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná |
| Pozemky: | 1351/8, 1351/19; součástí pozemku je stavba, 1351/28, 1351/29, 1351/30; součástí pozemku je stavba |
| Vlastník stavby: | Ing. Libor Madeckí, Petrovice u Karviné č.p. 643, 73572 Petrovice u Karviné, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 |
| Vlastník pozemků: | Ing. Libor Madeckí, Petrovice u Karviné č.p. 643, 73572 Petrovice u Karviné, 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: | Cca 2010 | |
| Dílní rekonstrukce v roce | 0 | |
| Rekonstrukce stavby v roce | 0 | |
| Rekonstrukce stavby: | <input type="checkbox"/> celková | <input type="checkbox"/> dílní |
| <input type="checkbox"/> střecha | <input type="checkbox"/> fasáda | <input type="checkbox"/> zateplení |
| <input type="checkbox"/> okna | <input type="checkbox"/> dveře | <input type="checkbox"/> interiér |
| Stavebně technický stav | dobrý | |

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný, nepodsklepený, samostatně stojící RD, dvoupodlažní, se šikmou, polovalbovou střechou. Dispozice RD : uprostřed hlavní vchod, zádveří, vpravo technická místnost, vlevo vstup do obytné části domu, chodba a doprava 2 x pokoj, vpravo a rovně koupelna, vlevo kuchyňský kout, naproti dřevěné schodiště z masivu do 2.NP, dále v 1.NP obývací pokoj a vlevo pokoj. Vpravo z obývacího pokoje přístupná zimní zahrada a vstup na zahradu. Ve 2. NP podesta, doprava galerie vedoucí nad obývací pokoj v 1.NP, doleva ze schodiště potom pokoj, šatna a koupelna. RD je vystavěn na základové desce s izolací proti zemní vlhkosti, střecha polovalbová s krytinou taška Bramac, dřevěná eurookna, dveře dřevěné do dřev. obložek, stropní konstrukce s podhledy s SDK, část obložena dřevem, fasádní omítky zateplené s povrchovou úpravou, sokl s kameninovým nástříkem, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelnách a v kuchyni, podlahy pokryty dlažbou resp. plov. laminátovou. Kuchyň vybavena kuchyňskou linkou, plyn. varnou deskou, troubou, myčkou, digestoří a vestavěnou ledničkou. Rozvod SV i TUV proveden, příprava TUV v ele. boileru event. plynovém kotlí. RD je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, plyn, připojení na vlastní jímku/septik. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, porosty

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

na pozemcích, přípojky inž. sítí, zídky, jímky na vodu. Na pozemcích další stavby: dřevěná chata, koupací jezírko s čistící technologií. Venkovní úpravy, příslušenství a stavby zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD k datu ocenění již neužíván, ale vlastníkem zajištěn a průběžně kontrolován a udržován.

| DŮM | | | | |
|------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|
| Dispozice | Podlahová plocha | Pozemky | Obestavěný prostor | Zastavěná plocha |
| | m ² | m ² | m ³ | m ² |
| cca 5+kk | cca 215 | 2001 | cca 1076 | 198 |

| KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ | | | | | |
|---|--|--|--|-----------------------------------|--|
| Konstrukce | <input checked="" type="checkbox"/> zděné | <input type="checkbox"/> betonové | <input type="checkbox"/> montované | <input type="checkbox"/> smíšené | |
| | <input type="checkbox"/> kovové | <input type="checkbox"/> dřevěné | <input type="checkbox"/> jiné | | |
| Vytápění: | ÚT, kombinace | | | | |
| Popis: ÚT, plynový kotel, rozvod do radiátorů (nástěnné plech. radiátory, v 1.NP topení i podlahové), krb v 1.NP s horkovzdušným rozvodem, ele. přímotopy, klimatizační jednotka. | | | | | |
| 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 obci Petrovice u Karviné, po pravé straně ve směru na Prstnou. Nejbližší okolí tvoří zástavba RD, orná půda. | | | | |
| Počet obyvatel | 5333 | | | | |
| 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 type="checkbox"/> autobus | | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem) | <input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. | <input 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 |
| 1369/1 | Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava | silnice |

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

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

Tel.:735 038 308, 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. Objekt k bydlení k datu ocenění vyklizený, vlastníkem 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 | Přídavné spoluvlastnictví |

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Nedaleko průmyslové oblasti, zimní inverze.

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|--|
| Ne | Nemovitost situována v záplavovém území |
| Ne | Nemovitost byla v minulosti zatopena |
| Ano | 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 zcizení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Ing. Madecki Libor

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|---|
| Ne | Věcné břemeno užívání |
| Ne | Předkupní právo |
| Ano | Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího) |

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

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

Tel.:735 038 308, 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 | 198,00 | 145,00 |
| 2.NP | | 70,00 |
| Celkem | 198 | 215 |

Výčet místností orientačně

| Název podlaží | Název místnosti | Podlahová plocha | Koeficient | Započitatelná plocha |
|---------------|----------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| 1.NP | | | | |
| | plocha 1.NP | 145,00 m ² | 1,00 | 145,00 m ² |
| | 1.NP - celkem | 145,00 m² | | 145,00 m² |
| 2.NP | | | | |
| | plocha 2.NP | 70,00 m ² | 1,00 | 70,00 m ² |
| | 2.NP - celkem | 70,00 m² | | 70,00 m² |
| | Celkem | 215 m² | | 215 m² |

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

| Název | Plocha (m ²) | Výška (m) | Obestavěný prostor (m ³) |
|----------------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------------------|
| 1.NP | 198,00 | 3,10 | 613,80 |
| 2.NP/půda/zastřešení | 178,00 | 2,60 | 462,80 |
| Obestavěný prostor celkem | | | 1 076,00 |

Konstrukce (převažující)

| Konstrukce (převažující) | Popis |
|-----------------------------|--|
| Základy | základová deska, beton, izolace |
| Zdivo | zděné, zateplené |
| Stropy | rovné, železobetonové |
| Střecha | polovalbová |
| Krytina | taška |
| Klempířské konstrukce | plechové s povrchovou úpravou, event.měděné |
| Vnitřní omítky | vápenné omítky |
| Fasádní omítky | zateplená kontaktní, omítka |
| Vnější obklady | sokl s kameninovým nástřikem |
| Vnitřní obklady | koupelny, kuchyně, WC, dřevem i část interiéru |
| Schody | dřevěné |
| Dveře | dřevěné, náplňové |
| Okna | dřevěná, eurookna |
| Podlahy obytných místností | plovoucí, dlažba |
| Podlahy ostatních místností | dlažba, dřevo |
| Vytápění | ÚT na plyn, krb na TP, ele. přímotopy |
| Elektroinstalace | ano, 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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

| | |
|------------------|--|
| Bleskosvod | ano |
| Rozvod vody | ano, TUV i SV |
| Zdroj teplé vody | ele. boiler, kombinovaný plyn. kotel |
| Instalace plynu | ano |
| Kanalizace | ano, vlastní septik |
| Vybavení kuchyně | kuch. linka, plyn. varná deska, trouba, dřez, digestoř, lednice, myčka, mikr. trouba |
| Vnitřní vybavení | vana, umyvadla, sprchový kout, WC |
| Záchod | ano, 2 x splachovací |

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

| | | |
|---------------------------|---------------------|------------------|
| Zastavěná plocha | [m ²] | 198 |
| Obestavěný prostor | [m] ³ | 1 076,00 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m] ³ | 5 500 |
| Reprodukční hodnota (RC) | Kč | 5 918 000 |
| Stáří | roků | 10 |
| Další životnost | roků | 90 |
| Opotřebení odhadem | % | 10,00 |
| Věcná hodnota (VH) | Kč | 5 326 200 |

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

| Název | Parc. číslo | OP m ³ | JC Kč/m ³ | RC Kč | Opotřebení % | VH Kč |
|--|---|----------------------|-------------------------|----------|-----------------|----------------|
| Dřevěná stavba | 1351/30 | 80,00 | 2 000 | 160 000 | 10,00 | 144 000 |
| Popis: | Dřevěná chata se sedlovou střechou sloužící jako dílna a sklad. | | | | | |
| Jezírko | 1351/8 | 115,00 | 2 500 | 287 500 | 15,00 | 244 375 |
| Popis: | Koupací jezírko na pozemku 1351/8, položena folie, součástí je i čisticí technologie. | | | | | |
| Věcná hodnota ostatních staveb celkem | | | | | | 388 375 |
| | | | | | | 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, částečně oploceny a tvoří funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200 - 1200,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena ve výši 500,-Kč za pozemky ve funkčním celku.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra m ² | Jednotková cena Kč/m ² | Vlastnický podíl | Celková cena pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| orná půda | 1351/8 | 1 775 | 500 | 1/1 | 887 500 |
| zastavěná plocha a nádvoří | 1351/19 | 178 | 500 | 1/1 | 89 000 |
| zastavěná plocha a nádvoří | 1351/28 | 20 | 500 | 1/1 | 10 000 |
| zastavěná plocha a nádvoří | 1351/29 | 8 | 500 | 1/1 | 4 000 |
| zastavěná plocha a nádvoří | 1351/30 | 20 | 500 | 1/1 | 10 000 |
| Celková výměra pozemků: | | 2 001,00 | | Hodnota pozemků celkem: | 1 000 500 |

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 | 300,00 | 6 079,00 | 5+1 | 8 500 000 | 28 333 | 0,81 | 22 949 |
|-----------------------|--------|----------|-----|-----------|--------|------|--------|

Rodinný dům, na konci slepé ulice v klidné části Petrovic u Karviné. Dům svou koncepcí a dispozicí 5+1 splňuje nejnáročnější požadavky na rodinné bydlení a patříčné soukromí. Přízemí domu je tvořeno předsíní, ze které je vstup do kuchyně propojené s jídelnou a obývacím pokojem. V kuchyni je kvalitní, na míru dělaná linka firmou Hanák s vestavěnými spotřebiči Elektrolux a žulovou pracovní deskou. V předsíni a kuchyni je položena kvalitní dlažba, v obývacím pokoji a jídelně plovoucí podlaha. Dominantou obývacího pokoje je krb s průduchy do všech pokojů a dva výstupy na terasu. Součástí přízemí je pokoj pro hosty a koupelna se sprchovým koutem a WC. V patře domu, do kterého je vstup po dřevěném schodišti, jsou tři samostatné ložnice a koupelna s rohovou vanou a závěsným WC. Ze dvou vrchních ložnic je vstup na terasu o rozloze cca 20 m² s nádherným výhledem na zahradu. Dům je vytápěn pomocí tepelného čerpadla - systém země voda. Kolem domu se rozprostírá nádherná udržovaná zahrada. Součástí zahrady je krytý, vyhřívaný bazén se zabudovaným protiproudem. Venkovní pergola s krbem a hospodářská místnost. Součástí domu je garáž se vstupem do předsíne. Zastřešené venkovní parkoviště pro dvě vozidla. Dům je vybaven venkovním kamerovým systémem. V těsné blízkosti domu je dostupná veškerá občanská vybavenost.



Hodnocení: Větší pozemek, větší výměra RD.

| 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 | 143,00 | 1 940,00 | 5+kk | 5 100 000 | 35 664 | 0,90 | 32 097 |
|-----------------------|--------|----------|------|-----------|--------|------|--------|

Nově postavený rodinný dům s oplocenou zahradou rovinatého terénu. Rok kolaudace 2012. Klidná a velmi žádaná lokalita. Dvě zastřešená místa pro automobily. Venkovní krb. Dvě kůlny. Vstup na pozemek přes vrata na dálkové ovládání. Součástí přízemí budovy (3+kk) je prostorný obývací pokoj (vstup na zahradní terasu s posezením) s krbem a rohovou kuchyní s el. spotřebiči, pracovna, ložnice, koupelna s rohovou vanou, WC Geberit a technická místnost s tepelným čerpadlem a místem pro pračku. V prvním nadzemním podlaží jsou zasazeny další 2 obývací pokoje s výhledem na zahradu, koupelna se sprchovacím koutem a WC Geberit. Plášť domu je z broušené cihly (Porotherm) - 40 cm a polystyrénu - 10 cm. Střecha z lehké plechové krytiny "Lindab". Sřešní izolace provedena skelnou vatou. Plastová okna "Vekra" (trojsklo) se žaluziemi a parapety. Plovoucí podlahy a keramická dlažba. Vytápění objektu je realizováno tepelným čerpadlem. Podlahové topení v celém domě. Vodovodní řád - pitná voda. Elektrina 230 i 380 V. Kanalizace je řešena jímkou. Dostupnost autobusové dopravy 15 minut pěší chůzí. Díky blízkému dosahu Orlové, Bohumína a Rychvaldu je občanská vybavenost poskytnuta ve všech směrech.



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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Hodnocení:Srovnatelný stav, 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 180,00 1 629,00 3+kk 4 790 000 26 611 0,90 23 949

Dvoupatrový rodinný dům o dispozici 3+kk v Dětmarovicích. Dům prošel celkovou rekonstrukcí včetně odizolování sklepů, výměny oken, zateplení, nová střecha, dveře a zárubně z masivu, nová elektřina v mědi, nové podlahy, nové omítky. Dům je podsklepený a má dva samostatné vstupy. V domě se nachází i komín, tzn. je zde možnost krbových kamen.



Hodnocení:Po celkové rekonstrukci, dvougaráž.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

| | | | |
|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Minimální jednotková cena | 22 949 Kč/m ² | Minimální cena: | 4 934 000 Kč |
| Průměrná jednotková cena | 26 331 Kč/m ² | Průměrná cena | 5 661 300 Kč |
| Maximální jednotková cena | 32 097 Kč/m ² | Maximální cena | 6 900 900 Kč |
| Stanovená jednotková cena | 26 331 Kč/m² | Porovnávací hodnota | 5 661 165 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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, RD č.p. 643 vč. parcel č.1351/8, 1351/19,1351/28, 1351/29, 1351/30, LV č. 1994, k.ú. Petrovice u Karviné, obec Petrovice u Karviné byla odhadnuta ve výši 5.700.000,- Kč (slovy : pětmilionůsedmsettisíkorunčeských). 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

- + prakticky novostavba
- + dostatečná výměra pozemků
- + kombinace vytápění
- + bazén/koupací jezírko

Slabé stránky nemovitosti

- nemá garáž

REKAPITULACE OCENĚNÍ

| Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti | |
|---|---------------------|
| Věcná hodnota | 6 715 075 Kč |
| Výnosová hodnota | nezjišťována |
| Porovnávací hodnota | 5 661 165 Kč |
| Obvyklá cena | 5 700 000 Kč |

Slovy : pětmilionůsedmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 13.5.2020

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. 799-88/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha | počet stran A4 v příloze |
|-------------------------|--------------------------|
| KATASTRÁLNÍ MAPA | 1 |
| MAPA OBLASTI, MAPA OBCE | 1 |
| FOTODOKUMENTACE | 5 |
| LV č. 1994 | 7 |

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

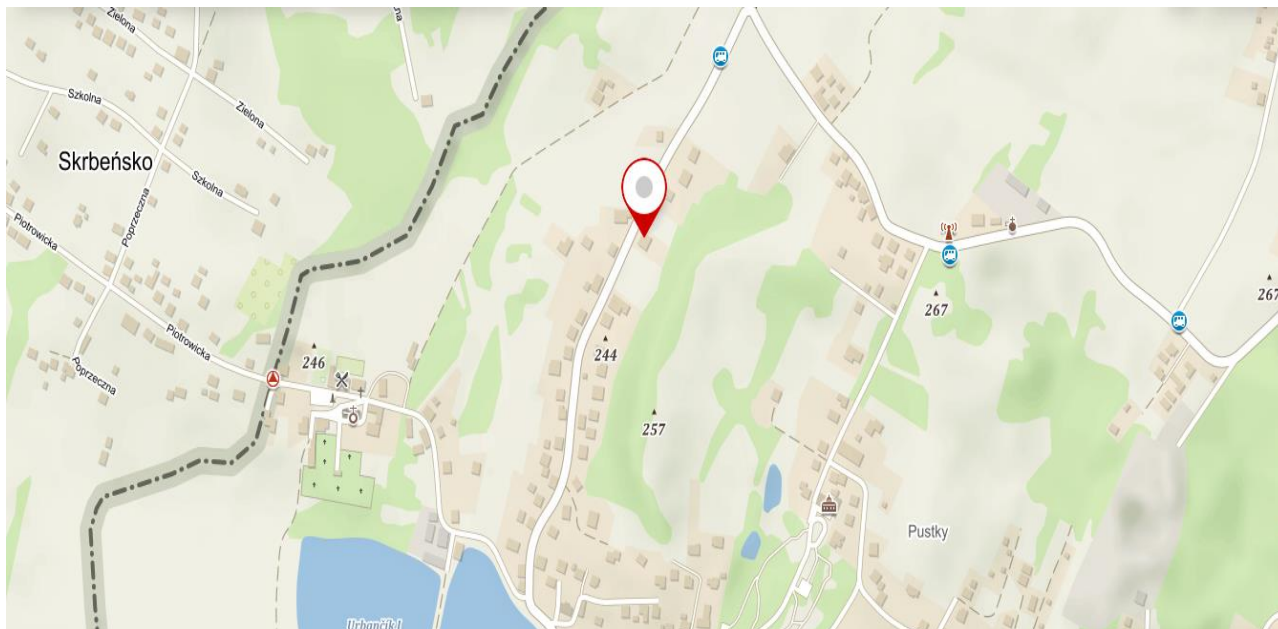


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

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

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

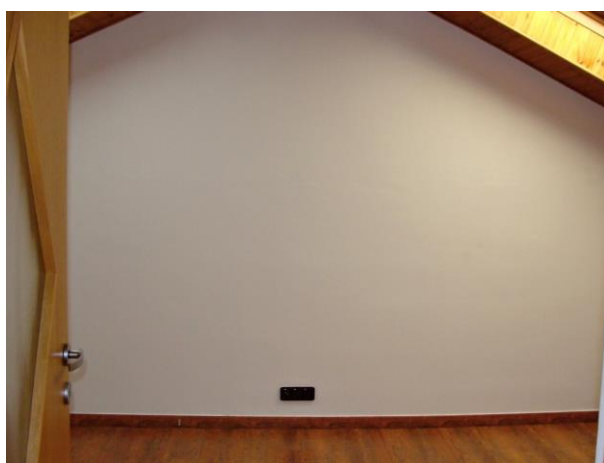
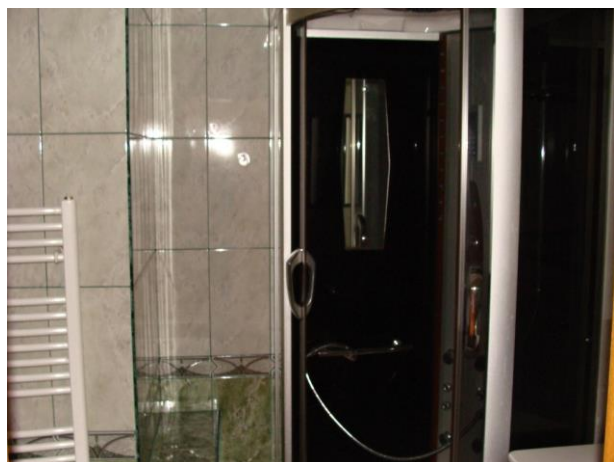
FOTODOKUMENTACE



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

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

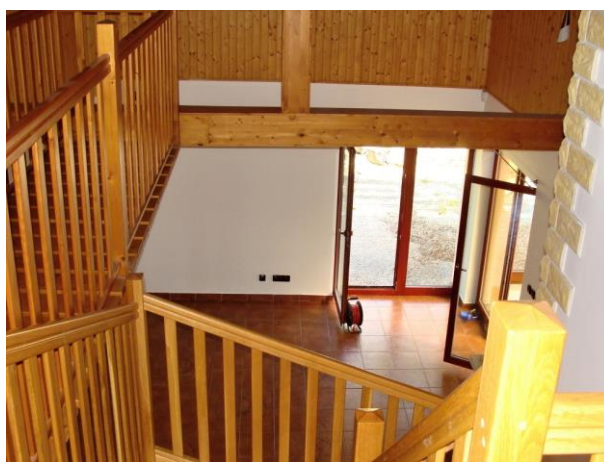
Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz



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

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

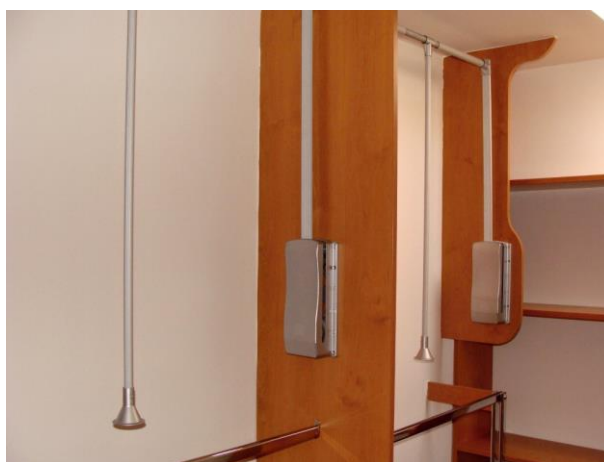
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



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

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

Tel.: 735 038 308, 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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

