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

Znalecký posudek o obvyklé ceně

číslo 641-147/2019

aktualizace č. 1

NEMOVITOST:	
Nemovitost:	**RD Horní Hoštice, č.p. 29**
Adresa nemovitosti	Horní Hoštice 29, Javorník, 790 70
Katastrální údaje:	Obec: Javorník [536148], Katastrální území: Horní Hoštice [604674], Číslo LV: 63, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník
Pozemky:	st. 71; součástí pozemku je stavba, 540
Vlastník stavby:	Zdeňka Kozubová, Bílý Potok 130, 79070 Javorník, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Zdeňka Kozubová, Bílý Potok 130, 79070 Javorník, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL		
	AS ŽIŽLAVSKÝ v.o.s.	
Adresa:	Široká 36/5, 11000 Praha 1	
Telefon:		IČ:28490738
e-mail:		DIČ: CZ28490738

ZHOTOVITEL		
	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav	
Adresa:	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 potřeby objednatele.**

OBVYKLÁ CENA	**900 000 Kč**

Datum místního šetření: 14.10.2019 Datum zpracování : Aktualizace k 2.7.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 10

V Pardubicích dne 2.7.2020

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 Horní Hoštice, č.p. 29**
Adresa nemovitosti	Horní Hoštice 29, Javorník, 790 70
Katastrální údaje:	Obec: Javorník [536148], Katastrální území: Horní Hoštice [604674], Číslo LV: 63, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník
Pozemky:	st. 71; součástí pozemku je stavba, 540

ZNALECKÝ ÚKOL
(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí pro potřebu objednatele.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ
(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 14.10.2019 od 16:00 hod. za účasti znalce a zástupce vlastníka, pana Kozuba, který umožnil prohlídku oceňovaných nemovitostí a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace. Místní šetření k aktualizaci bylo provedeno 10.6.2020, kde byl ověřen tech. stav exteriéru a tel. vlastníkem potvrzen setrvalý stav vč. průběžných kontrol předmětu ocenění prováděných vlastníkem.

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 Horní Hoštice, č.p. 29**
Adresa nemovitosti	Horní Hoštice 29, Javorník, 790 70
Katastrální údaje:	Obec: Javorník [536148], Katastrální území: Horní Hoštice [604674], Číslo LV: 63, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník
Pozemky:	st. 71; součástí pozemku je stavba, 540
Vlastník stavby:	Zdeňka Kozubová, Bílý Potok 130, 79070 Javorník, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Zdeňka Kozubová, Bílý Potok 130, 79070 Javorník, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

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

Horní Hoštice je vesnice, která je částí města Javorník. Nachází se 4 km severozápadně od Javorníka na silnici do Bílé Vody, nedaleko hranic s Polskem. V místě min. občanská vybavenost. MÚ, pošta, MŠ, ZŠ, ZUŠ, obchody, restaurace a další v cca 4km vzdáleném Javorníku.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI		
Stavba dokončena v roce:	Cca 1920	
Dílčí rekonstrukce v roce	Cca 2014	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková	[x] dílčí
[ ] střecha	[x] fasáda	[ ] zateplení
[x] okna	[ ] dveře	[x] interiér
Stavebně technický stav	průměrný	
Energetický průkaz stavby:	Ne	
Energetická náročnost	G - Mimořádně nehospodárná	

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

Rodinný dům č.p. 29 je nepodsklepený (malý sklípek na potraviny), samostatně stojící objekt se dvěma NP (I. NP a obytné podkroví). Nemovitost je zděný objekt se sedlovou střechou s krytinou z osinkocementových šablon a asfaltových šindelů. RD je vystavěn na betonovo-kamenných základových pasech, obvodové zdivo je smíšené (kámen, cihla), strop nad I. NP dřevěný rovný, krov je dřevěný vaznicový, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, částečně s nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda zateplená s finální úpravou. Vnitřní obklady jsou v koupelně (WC, vana, umyvadlo). Dveře vstupní dřevěné, int. dřevěné, hladké. Okna jsou plastová. Podlahy opatřeny dlažbou, laminátovou plovoucí. Vytápění ústřední, automatickým kotlem na tuhá paliva a rozvodem do radiátorů. Příprava TUV v ele. boileru,odkanalizování od všech hygienických zařízeních do vlastní jímky/septiku. RD je napojen na rozvod elektrické energie, vodu vlastní ze studny na vlastním pozemku. Vstup do nemovitosti přes nově postavený zastřešený vchod ze dvora (veranda), nebo vchodem přes kotelnu. Na pozemku dřevěná kůlna s plochou plech. střechou sloužící jako sklad (garáž, sklad), kůlna zohledněna a oceněna v celkové ceně obvyklé. Pozemky ve funkčním celku jsou z přední části oploceny, v zadní části bez oplocení, pozemky tvoří funkční celek. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou přípojky IS, porosty na pozemcích, zpevněné plochy, zídky, venkovní schody, oplocení, studny. Rodinný dům je k datu ocenění vyklizen a již nevyužíván.

DŮM				
Dispozice	**Podlahová plocha**	**Pozemky**	**Obestavěný prostor**	**Zastavěná plocha**
	m^2	**m^2**	**m^3**	**m^2**
Cca 3+1	**85**	**580**	**Cca 312**	**Cca 85**

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	[x] zděné	[ ] betonové	[ ] montované	[x] smíšené	
	[ ] kovové	[ ] dřevěné	[ ] jiné		
Vytápění:	ÚT na TP				
Popis: Ústřední topení s rozvodem do radiátorů, zdroj automatický kotel na TP (uhlí).					
Přípojky	[x] voda vlastní	[ ] voda veřejná			
	[x] kanalizace vlastní	[ ] kanalizace veřejná			
	[x] elektro	[ ] telefon	[ ] plyn	[ ] teplovod	

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v části obce Horní Hoštice, obec Javorník. Horní Hoštice se nacházejí cca 4 km severozápadně od Javorníka na silnici do Bílé Vody, nedaleko hranic s Polskem. V okolí obdobná zástavba objektů k bydlení.				
Počet obyvatel	114				
Okolí:	[x] bytová zóna	[ ] průmyslová zóna	[ ] smíšená zóna	[ ] nákupní zóna	[ ] ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		[ ] MHD	[ ] železnice	[x] autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		[ ] dálnice/silnice I. tř.	[x] silnice II., III.tř.		

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

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
826/10	Město Javorník, nám. Svobody 134, 79070 Javorník	

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, k datu ocenění resp. aktualizace nevyužívaný se zanedbanou údržbou.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Přístavba (veranda a pravděpodobně část kotelny) není zakreslena a 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	Přídatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Část hranice pozemku tvoří potok (Tarnawka), event. riziko při větších dešťových srážkách.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní. V místě není rozvod plynu, vlastní kanalizace - septik, vlastní zdroj vody. Věcné břemeno braní vody (bezúplatné) : umístění studny a vstupu na pozemek, oprávnění pro: Parcela: St. 32, povinnost k : Parcela: 540.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Věcné břemeno užívání

Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ne	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ano	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 63

Kraj:	Olomoucký	Okres:	Jeseník
Obec:	Javorník	Katastrální území:	Horní Hoštice [604674]
Ulice:	Horní Hoštice	č.o.:	

Vlastníci	**Podíl**
Zdeňka Kozubová - Bílý Potok 130 , 79070 Javorník	1/1

Stavba		**je součástí**
Rodinný dům č.p.: 29	zastavěná plocha a nádvoří	st. 71

Pozemky

st.71	zastavěná plocha a nádvoří	64 m^2	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
540	zahrada	516 m^2	zemědělský půdní fond

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m^2	Započitatelná plocha podlaží m^2
1.NP	85,00	55,00
2.NP		30,00
Celkem	Cca 85	Cca 85

Výčet místností orientačně

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP			
plocha 1.NP	55,00 m^2	1,00	55,00 m^2
1.NP - celkem	**55,00 m^2**		**55,00 m^2**
2.NP			
plocha 2.NP	30,00 m^2	1,00	30,00 m^2
2.NP - celkem	**30,00 m^2**		**30,00 m^2**
Celkem	**85 m^2**		**85 m^2**

Výpočet obestavěného prostoru přibližně			
Název	Plocha (m^2)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m^3)
1.NP	85,00	2,50	212,50
2.NP/podkroví a zastřešení	50,00	2,00	100,00
Obestavěný prostor celkem			312,00

Konstrukce (převažující)	**Popis**
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	osinkocementové šablony, asf.šindel
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítka
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	plovoucí, dlažba
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	ÚT, automatický kotel na TP
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová, odpojeno

Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, vlastní septik/jímka
Vybavení kuchyně	není
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m^2]	85
Obestavěný prostor	[$m]^3$	312,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/$m]^3$	4 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 404 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**702 000**

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky : p.č.st. 71; součástí pozemku je stavba a p.č. 540. Pozemky se nacházejí v klidové, obytné zóně obce, jsou rovinaté, podlouhlého tvaru, jsou částečně oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek p.č.st. 71 je zastavěn RD č.p.29, pozemek p.č. 540 je využíván jako zahrada - dřevěná kůlna, studny.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, voda vlastní, kanalizace vlastní, plyn v obci není (zdroj: RISY.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 100,- Kč/m2 do 400,-Kč/m2. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 300,-Kč/m2 u obou pozemků ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m^2	Jednotková cena Kč/m^2	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	540	516	300	1/1	154 800
zastavěná plocha a nádvoří	st.71	64	300	1/1	19 200
Celková výměra pozemků:		**580,00**		**Hodnota pozemků celkem:**	**174 000**

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	90,00	1 100,00		980 000	10 888	0,81	8 819

RD na pozemku o celkové ploše 1100 m2, který je vhodný jak k trvalému bydlení, tak i na rekreaci nebo jako investice ke krátkodobým pronájmům. Momentálně je ve stavu rekonstrukce, což je pro nového majitele výhoda - může si vše upravit dle vlastních představ. Klidná lokalita s možností koupání v blízkém lomu.

Hodnocení:Větší pozemek.

Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	150,00	553,00	5+1	1 800 000	12 000	0,99	11 880

RD 5+1 ve městě Žulová. Dům je situován v klidné části v blízkosti centra města. Dům je napojen na obecní vodovod , elektro a hloubkovou kanalizaci. Je přístupný ze zpevněné pozemní komunikace. Na pozemku je umístěna vedlejší hospodářská budova s garáží. Dispozice rd : Dům je částečně podsklepený. Přízemí : vstupní chodba, prádelna, kuchyně, koupelna se sprchovým koutem a WC. Obývací pokoj , pokoj pro hosty a ložnice. V podkroví se nachází další 2 pokoje. Zděný dům je položen na betonových základech, stropy jsou dřevěné trámové, střecha osazena šindelem. Objekt prošel částečnou rekonstrukcí rekonstrukce střechy , rozvodů, odpadů a částečně i plastových oken. V místnostech jsou umístěny krbová kamna, dále pak vytápěno elektricky. Ve městě základní občanská vybavenost. Vhodné pro rekreaci i k trvalému bydlení. V blízkosti je hodně možností k přírodnímu koupání a turistice. Rychlebské stezky v těsné blízkosti.

Hodnocení: Lepší občanská vybavenost v místě, 5+1.

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	145,00	333,00		1 575 000	10 862	0,90	9 775

RD v obci Skorošice-Petrovice okr. Jeseník. Dům se nachází v klidné části obce s příjezdem po asfaltové obecní komunikaci. Jezdí zde i autobus. Dům prošel v nedávné době celkovou rekonstrukcí a má nová plastová okna, elektřina v mědi, voda v plastu, přístřešek na auto. Dům je vytápěn lokálně krbovými kamny, ohřev vody řešen bojlerem. dům je podsklepen a izolován proti vlhkosti. V přízemí domu je zádveří, předsíň, kuchyň, obývací pokoj, koupelna s wc a lze domem projít i na zahradu zezadu a tím pádem se nabízí za domem vybudovat velkou terasu. Po dřevěných schodech se dostaneme do patra kde jsou 2 pokoje, přičemž z jednoho pokoje lze po schodech vyjít na prostornou půdu, kde lze vybudovat další velmi pěkný pokoj. v domě jsou nové plovoucí podlahy a dlažba. Na zahradě domu je udírna, přístřešky por drobná zvířata, kotec pro psa- zahrada je udržovaná s okrasnými, ale i plodícími stromy a keři. Uprostřed pozemku teče malý potůček.

Hodnocení: Nezateplený objekt, int. po rekonstrukci.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	8 819 Kč/m^2	Minimální cena:	749 600 Kč
Průměrná jednotková cena	10 158 Kč/m^2	Průměrná cena	863 433 Kč
Maximální jednotková cena	11 880 Kč/m^2	Maximální cena	1 009 800 Kč
Stanovená jednotková cena	**10 158 Kč/m^2**	**Porovnávací hodnota**	**863 430 Kč**

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 29 včetně pozemků p.č.st. 71 a p.č. 540, vše zapsané na LV č. 63, k.ú. Horní Hoštice, obec Javorník byla odhadnuta ve výši 900.000,-Kč (slovy: devětsettisíckorunčeských). 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
+ nový zdroj vytápění - automatický kotel na TP

Slabé stránky nemovitosti

- min.obč.vybavenost
- nepříliš vyhledávaná lokalita k bydlení

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	876 000 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	863 430 Kč
Obvyklá cena	**900 000 Kč**

Slovy : devětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 2.7.2020

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. 641-147/2019znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
LV č. 63	3
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5

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.

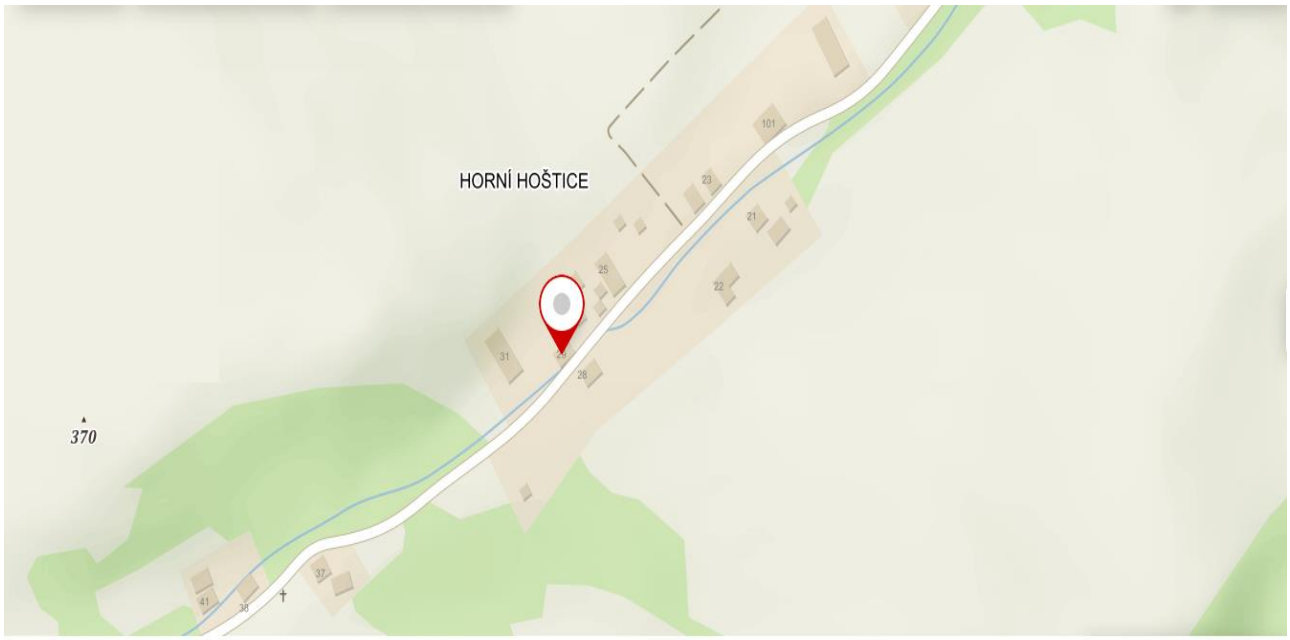
Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav,Chelčického 686, 533 51 Pardubice
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové
Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

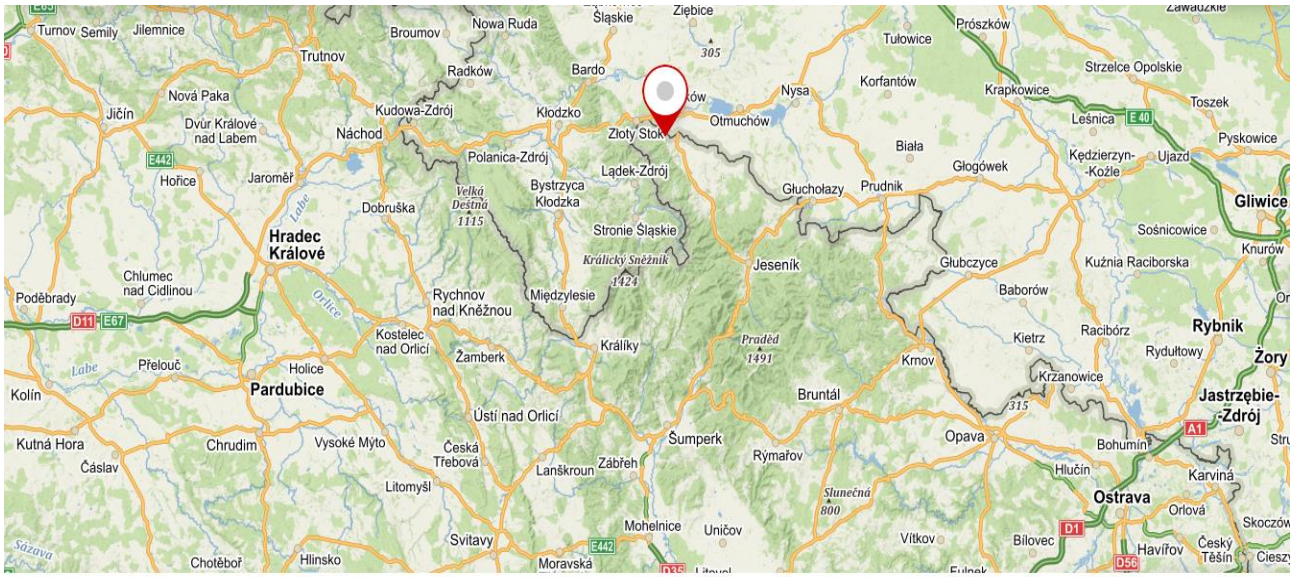
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

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

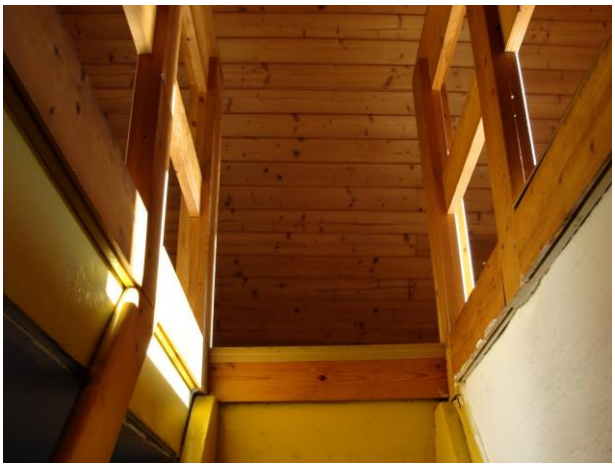
MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



FOTODOKUMENTACE

29

CLIMET TRADE