

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **Číslo 845-134/2020**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>RD Stará Červená Voda, k.ú. Nová Červená Voda, č.p. 38</b>
Adresa nemovitosti	Nová Červená Voda 38, Stará Červená Voda, 790 53
Katastrální údaje:	Obec: Stará Červená Voda [541036], Katastrální území: Nová Červená Voda [753670], Číslo LV: 233, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník
Pozemky:	st. 56; součástí pozemku je stavba, 643, 648, 651
Vlastník stavby:	Tomáš Barabáš, Nová Červená Voda 38, 79053 Stará Červená Voda, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Tomáš Barabáš, Nová Červená Voda 38, 79053 Stará Červená Voda, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### **OBJEDNATEL**

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

### **ZHOTOVITEL**

Adresa:	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b>	
Telefon:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice	IČ:02777339
e-mail:	735 038 308	DIČ: CZ02777339
	info@zuom.cz	

**ÚČEL POSUDKU:** Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

**OBVYKLÁ CENA**

**2 250 000 Kč**

Datum místního šetření: 10.6.2020

Datum zpracování : 14.7.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 stran

**V Pardubicích dne 14.7.2020**

## 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:	<b>RD Stará Červená Voda, k.ú. Nová Červená Voda, č.p. 38</b>
Adresa nemovitosti	Nová Červená Voda 38, Stará Červená Voda, 790 53
Katastrální údaje:	Obec: Stará Červená Voda [541036], Katastrální území: Nová Červená Voda [753670], Číslo LV: 233, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník
Pozemky:	st. 56; součástí pozemku je stavba, 643, 648, 651

### 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 10.6.2020 od 13:00 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 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 neproňávají 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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.

# 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

## 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

### NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	<b>RD Stará Červená Voda, k.ú. Nová Červená Voda, č.p. 38</b>
Adresa nemovitosti	Nová Červená Voda 38, Stará Červená Voda, 790 53
Katastrální údaje:	Obec: Stará Červená Voda [541036], Katastrální území: Nová Červená Voda [753670], Číslo LV: 233, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník
Pozemky:	st. 56; součástí pozemku je stavba, 643, 648, 651
Vlastník stavby:	Tomáš Barabáš, Nová Červená Voda 38, 79053 Stará Červená Voda, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Tomáš Barabáš, Nová Červená Voda 38, 79053 Stará Červená Voda, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Stará Červená Voda se nachází v okrese Jeseník v Olomouckém kraji. V obci se nachází OÚ, pošta (partner), ordinace prakt. lékaře, mateřská škola a základní škola nižšího stupně (1.-5. ročník), obchod, restaurace, SDH.

### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1930
Dílejší rekonstrukce v roce	Přestavba v 80.letech 20.století
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková [x] dílejší
[ ] střecha	[ ] fasáda [ ] zateplení
[x] okna	[ ] dveře [x] interiér
Stavebně technický stav	průměrný

### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný RD, samostatně stojící, dvoupodlažní, se šikmou, sedlovou střechou. Střešní krytinu tvoří osinkocementové šablony, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s nátěrem. Okna dřevěná zdvojená, dveře dřevěné náplňové, vchodové plastové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené s břizolitovou úpravou, sokl s keramickým obkladem, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelně a v kuchyních. Kuchyně vybaveny kuchyňskou linkou, dřezem, sporákem na TP, ele.sklokeramickou deskou, elt. troubou. Rozvod SV i TUV, příprava TUV v ele. boileru a v komb. kotli na TP. RD je napojen nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, připojení na vlastní septik s tlakovým připojením na veřejnou kanalizaci, HUP. Dispozice : veranda, doleva chodba, z chodby přístup po dřev. schodišti do 2.NP, vpravo pokoj, doleva kuchyň, vpravo z kuchyně spíž, dále vpravo koupelna a WC. Rovně z chodby kotelna, tech. část, skladové prostory. Ve 2.NP podesta, doleva pokoj, rovně WC, vzadu vpravo pokoj, vpravo z podesty kuchyň, za kuchyní pokoj a vlevo poslední pokoj. Celkem tedy dispozice cca 5+2. Venkovní úpravy a příslušenství v běžném rozsahu – část. oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, studna (nefunkční), porosty na pozemcích, přípojky inž. sítí, zídky. Venkovní úpravy a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD je dle zjištění na místě běžně udržován, využíván vlastníkem resp. rodinými příslušníky k bydlení.

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

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

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

<b>DŮM</b>				
<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Obestavěný prostor</b>	<b>Zastavěná plocha</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
5+2	Cca 155	5126	Cca 670	Cca 150

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
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 na TP				
Popis: Ústřední topení s rozvodem do radiátorů, zdroj kotel na tuhá paliva v kombinaci s lokálním topidlem na TP.					
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	

<b>VYUŽITÍ NEMOVITOSTI</b>					
<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

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	Nová Červená Voda je osada (místní část) obce Stará Červená Voda. Na Starou Červenou Vodu navazuje na jejím jižním konci a pokračuje proti toku Červeného potoka směrem k Sokolímu vrchu v nejnižnější části katastru.				
Počet obyvatel	624				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.			

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM</b>		
<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input 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	

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY</b>		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
1749/2	Arcibiskupství olomoucké, Wurmova 562/9, 77900 Olomouc	ostatní komunikace
647	Obec Stará Červená Voda, č. p. 204, 79053 Stará Červená Voda	ostatní komunikace
658/2	Arcibiskupství olomoucké, Wurmova 562/9, 77900 Olomouc	ostatní komunikace

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

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

Tel.: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. Předmět ocenění užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

## VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Část staveb pravděpodobně na cizím pozemku. Nezakreslena přístavba verandy na KM.

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 blízkosti protéká Koprivový potok a několik vodotečí. Nedaleko lom společnosti Granites s.r.o.

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)
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

Zákaz zeizení nebo zatížení, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Barabáš Tomáš

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo



**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

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 233			
Kraj:	Olomoucký	Okres:	Jeseník
Obec:	Stará Červená Voda	Katastrální území:	Nová Červená Voda [753670]
Ulice:	Nová Červená Voda	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
	Tomáš Barabáš - Nová Červená Voda 38 , 79053 Stará Červená Voda		1/1
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Rodinný dům č.p.: 38	zastavěná plocha a nádvoří		st. 56
<b>Pozemky</b>			
st.56	zastavěná plocha a nádvoří	227 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
643	orná půda	1 169 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond
648	orná půda	1 864 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond
651	zahrada	1 866 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond

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

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

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

## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

#### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

##### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	Započitatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.NP	150,00	75,00
2.NP		80,00
Celkem	150	155

##### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	75,00 m <sup>2</sup>	1,00	75,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>75,00 m<sup>2</sup></b>		<b>75,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	plocha 2.NP	80,00 m <sup>2</sup>	1,00	80,00 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>80,00 m<sup>2</sup></b>		<b>80,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>155 m<sup>2</sup></b>		<b>155 m<sup>2</sup></b>

##### Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.NP	150,00	2,60	390,00
2.NP/podkroví a zastřešení	140,00	2,00	280,00
Obestavěný prostor celkem			670,00

##### Konstrukce (převažující)

Základy  
Zdivo  
Stropy  
Střecha  
Krytina  
Klempířské konstrukce  
Vnitřní omítky  
Fasádní omítky  
Vnější obklady  
Vnitřní obklady  
Schody  
Dveře  
Okna  
Podlahy obytných místností  
Podlahy ostatních místností  
Vytápění  
Elektroinstalace

##### Popis

základové pasy, kámen  
smíšené, kameny, cihla  
rovné  
sedlová  
osinkocementové šablony  
pozinkovaný plech, event. s nátěrem  
vápenné omítky  
břizolit  
ano, keramický obklad soklu  
koupelna, kuchyně  
dřevěné  
dřevěné, náplňové  
dřevěná, eurookna  
dlažba, dřevo, dřevotříska  
dlažba, beton  
ÚT kotel na TP/ funkčnost neověřena  
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	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler, kotel na TP
Instalace plynu	HUP
Kanalizace	ano, vlastní jímka s tlakovým napojením na veř. kan.
Vybavení kuchyně	kuch. linky, sporák na TP, dřez, sklokeramická deska, trouba
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	150
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	670,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 680 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 340 000</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o parcely st. 56; součástí pozemku je stavba, 643, 648, 651, vše zapsané na LV č. 233, k.ú. Nová Červená Voda, obec Stará Červená Voda. Pozemky jsou rovinaté, část mírně svažité, částečně oplocené a tvoří funkční celek. Fotodokumentace může zachycovat i část sousedních pozemků ve vlastnictví jiných vlastníků.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vodu z řadu, plast.jímka s napojením na veř., HUP na hranici pozemku. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200 - 800,-Kč/m<sup>2</sup>. Znalcem byla stanovena cena ve výši 700,-Kč/m<sup>2</sup> u parcely č. st. 56 a 150,-Kč/m<sup>2</sup> u ostatních parcel.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	643	1 169	150	1/1	175 350
orná půda	648	1 864	150	1/1	279 600
zahrada	651	1 866	150	1/1	279 900
zastavěná plocha a nádvoří	st.56	227	700	1/1	158 900
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>5 126,00</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>893 750</b>


**VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY**

Lokalita 1	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	250,00	1 364,00		2 699 000	10 796	0,90	9 716
<p>Rodinný dům v obci Česká Ves. Dům je situován v klidné části obce na zadní cestě. Dům byl postaven v roce 1976 a byly zde provedeny zásadní rekonstrukce střešní krytiny ( kanadský šindel), plastová okna. Rodinný dům je v udržovaném technickém stavu a skýtá výbornou možnost residentního bydlení. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, na pozemku je však vlastní studna s pitnou vodou. Na zahradě jsou ovocné stromy a keře . Skleník a zahradní posezení s grilem. Dispozice : Dům je kompletně podsklepený ( sklepy , technická místnost, dílna), 1.NP : Vstupní chodba, společenská hala, WC, kuchyně , obývací pokoj s krbem a se vstupem na terasu a ložnice. 2. NP koupelna s vanou, dětský pokoj, ložnice , pokoj pro hosty, půda. Celková výměra pozemku činí 1364m<sup>2</sup> a tvoří funkční celek. Na pozemku je také zapsaná garáž o zastavěné ploše 17m<sup>2</sup>. Vytápění domu je řešeno plynovým kotlem.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Obdobná výměra a stav, o něco menší pozemek.							
Lokalita 2	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	170,00	553,00	5+1	1 800 000	10 588	0,95	10 058
<p>Rodinný dům o dispozici 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.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Před rekonstrukcí, menší pozemek, občanská vybavenost v místě.							

# 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

Lokalita 3	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	98,00	1 249,00		2 699 000	27 540	0,86	23 684
<p>Prodej rodinného domu v obci Česká Ves v okrese Jeseník. Dům leží na klidném a slunném místě obklopený udržovaným pozemkem o velikosti 1249 m<sup>2</sup>. Pozemek je oplocený a zajištěný proti cizímu vniknutí. Na pozemku se nachází několik ovocných a okrasných stromů a garážové stání. Vjezd na pozemek je zajištěn vstupní bránou. Kolem domu vede asfaltová pozemní komunikace obce Česká Ves. Dům má vyměřenou plochu 98 m<sup>2</sup> V prvním podlaží byt 4+ kk kuchyň ,obývací, ložnice, wc. Ve druhém podlaží se nachází koupelna, wc a další 3 pokoje. Výstavba domu proběhla v roce 1978. Dům je z celé části podsklepený. Ve sklepním prostoru je umístěn plynový kotel , který vytápí celý dům do ústředního topení. V obývací je možnost lokálně přitopit si krbem. Dům má nová plastová okna a vstupní dveře. Celková výměra domu je 98 m<sup>2</sup>. Zdroj vody je vlastní studna na pozemku. Ohřev vody zajišťuje bojler na noční proud.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Menší pozemek, nedaleko města Jeseník.							

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	9 716 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 506 000 Kč
Průměrná jednotková cena	14 486 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	2 245 333 Kč
Maximální jednotková cena	23 684 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	3 671 000 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>14 486 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 245 330 Kč</b>

# 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, rodinného domu č.p. 38 vč. parcel č. st. 56, 643, 648 a 651, vše zapsané na LV č. 233, k.ú. Nová Červená Voda, obec Stará Červená Voda byla odhadnuta ve výši 2.250.000,- Kč (slovy : dvamilionydvěšestpadesáttisíckorunčeských). 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

- + dostatečná výměra pozemků
- + klidná lokalita

### Slabé stránky nemovitosti

- občanská vybavenost
- nezateplený RD

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 233 750 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťováno
Porovnávací hodnota	2 245 330 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 250 000 Kč</b>

Slovy : dvamilionydvěšestpadesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 14.7.2020

-----  
**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. 845-134/2020 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. 233	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



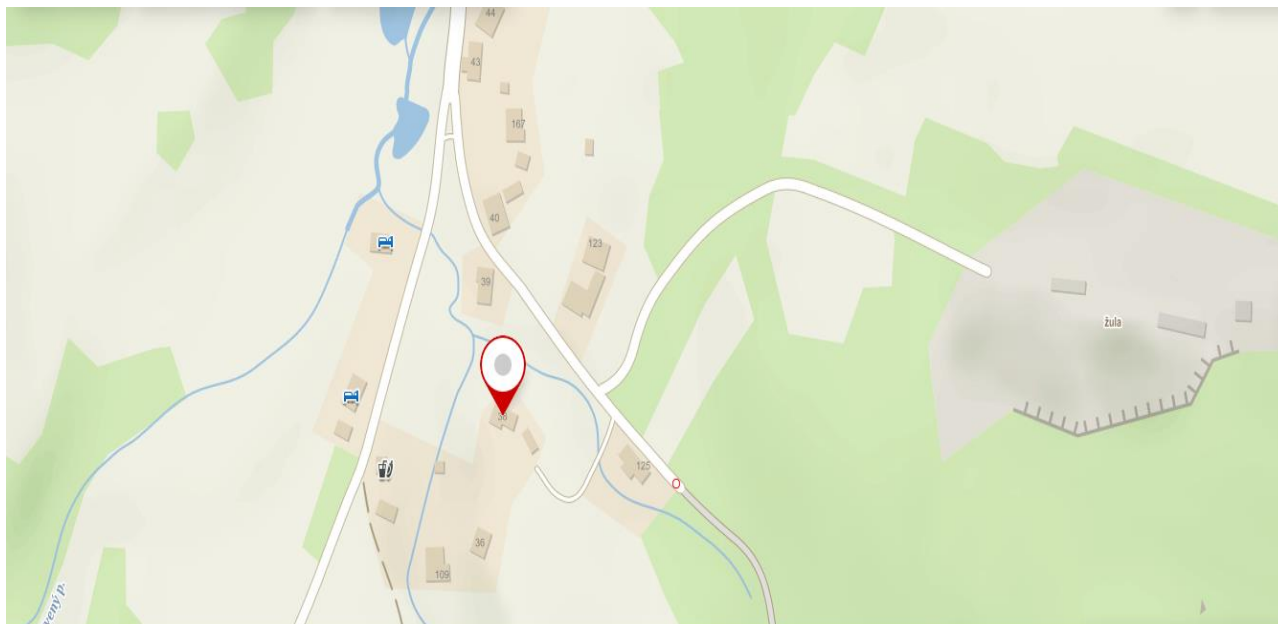


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

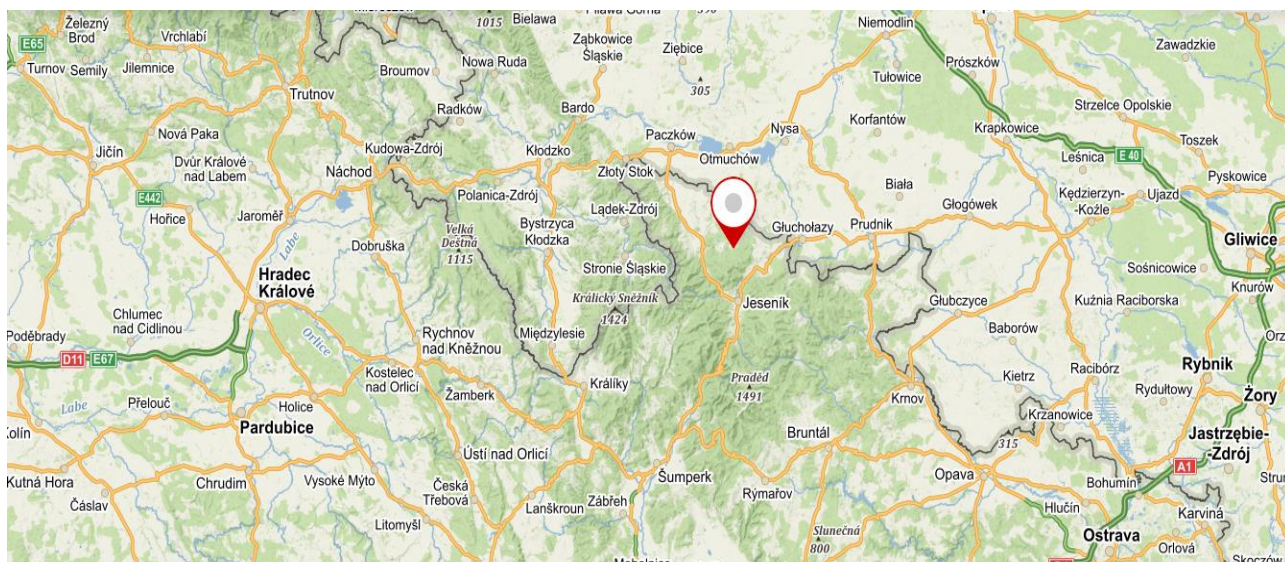
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

## MAPA OBLASTI



## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

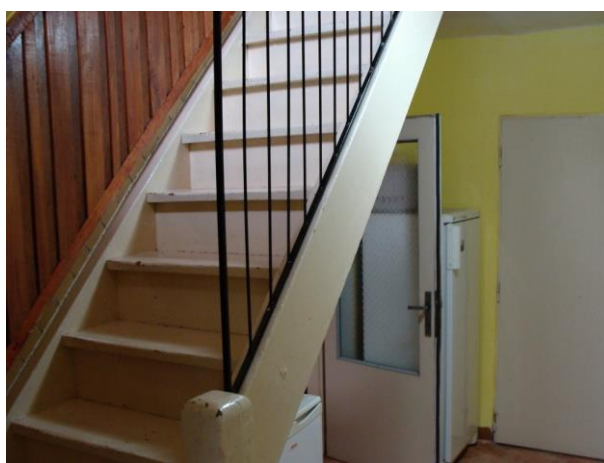
## FOTODOKUMENTACE



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

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

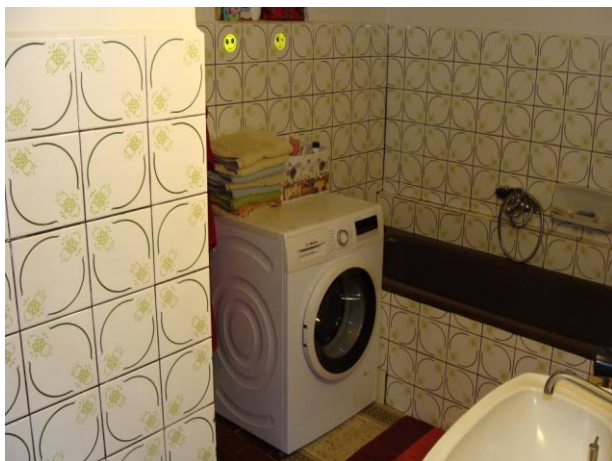
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



**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

