

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 845-135/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Český Těšín, č.p. 872
Adresa nemovitosti	Pod Zvonek 872/22, Český Těšín, 737 01
Katastrální údaje:	Obec: Český Těšín [598933], Katastrální území: Český Těšín [623164], Číslo LV: 2350, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná
Pozemky:	1922; součástí pozemku je stavba, 1923
Vlastník stavby:	Alena Baďurová, Dvořákova 1623/6, Nové Město, 73506 Karviná, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 R.E.I.T. Group družstvo, Pernerova 441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemků:	Alena Baďurová, Dvořákova 1623/6, Nové Město, 73506 Karviná, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 R.E.I.T. Group družstvo, Pernerova 441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA
OBVYKLÁ CENA ½

1 500 000 Kč
750 000 Kč

Datum místního šetření: 24.6.2020

Datum zpracování : 15.7.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 15.7.2020

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 Český Těšín, č.p. 872
Adresa nemovitosti	Pod Zvonek 872/22, Český Těšín, 737 01
Katastrální údaje:	Obec: Český Těšín [598933], Katastrální území: Český Těšín [623164], Číslo LV: 2350, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná
Pozemky:	1922; součástí pozemku je stavba, 1923

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 24.6.2020 od 15:00 do 16:00 hod. za účasti znalce. Objednatel ZP objekt ocenění zpřístupnil a umožnil prohlídku, zaměření a pořízení fotodokumentace interiérů předmětu ocenění.

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 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 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 opotřebením 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 Český Těšín, č.p. 872
Adresa nemovitosti	Pod Zvonek 872/22, Český Těšín, 737 01
Katastrální údaje:	Obec: Český Těšín [598933], Katastrální území: Český Těšín [623164], Číslo LV: 2350, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná
Pozemky:	1922; součástí pozemku je stavba, 1923
Vlastník stavby:	Alena Baďurová, Dvořákova 1623/6, Nové Město, 73506 Karviná, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 R.E.I.T. Group družstvo, Pernerova 441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemků:	Alena Baďurová, Dvořákova 1623/6, Nové Město, 73506 Karviná, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 R.E.I.T. Group družstvo, Pernerova 441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Český Těšín je město na východě Česka, ve Slezsku, na hranici s Polskem. Leží na levém, západním, břehu hraniční řeky Olše (Olza). Český Těšín je jedním z nejvýznamnějších a nejfrekventovanějších hraničních přechodů do Polské republiky. Ke kulturním tradicím patří pravidelné festivaly a přehlídky. Město má dostatečnou občanskou vybavenost, úřady, školy, obchody, sportoviště, kulturní zařízení.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 30.léta 20.stol.
Dílčí rekonstrukce v roce	Cca 2010 - 2015
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] dílčí
[] střecha	[] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [x] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný RD, samostatně stojící, se šikmou, polovalbovou střechou. Střešní krytinu tvoří asfaltové šindele, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s nátěrem, část poškozena. Okna plastová, dveře dřevěné náplňové, vchodové plastové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené s břizolitovou (škrábanou) úpravou, část poškozena, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelně a v kuchyních. Kuchyně vybavena kuchyňskou linkou, dřezem, sporákem. Rozvod SV i TUV, příprava TUV v komb. plyn. kotli, event. průtokovém ele. ohřívači. RD je napojen nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, veřejnou kanalizaci, plyn. Dispozice : vstup, zádveří a chodba, doleva WC, doprava kuchyň, za kuchyní pokoj, před kuchyní z chodby vstup na půdu. Doleva koupelna, doprava chodbou vpravo vstup do sklepa, rovně z chodby pokoj, za ním vlevo pokoj průchozí do místnosti (kuchyň - obklady, odpady) s plynovým kotlem, vpravo pokoj, rovně špajz a doleva zpět na chodbu. Celkem tedy dispozice cca 5+1 (event. 4+2). Venkovní úpravy a příslušenství v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, zděná stavba, porosty na pozemcích, přípojky inž. sítí, zídky. Venkovní úpravy

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

a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD je dle zjištění se zanedbanou údržbou, k rekonstrukci, k datu ocenění vyklizený a nevyužívaný k bydlení.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
5+1	Cca 135	636	Cca 840	Cca 150

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	ÚT, plynový kotel				
Popis:	ÚT, plynový kotel - pravděpodobně již nefunkční, otopná soustava k datu ocenění nefunkční - chybějící radiátory, část rozvodů poškozena.				
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" 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	RD č.p. 872 se nachází v širším centru Českého Těšína. Jedná se o lokalitu se zástavbou jak objektů k bydlení (RD, BD), tak objektů občanské vybavenosti. Občanská vybavenost do 10 min pěšky (centrum, úřady), základní občanská vybavenost v místě (obchody, sportoviště).				
Počet obyvatel	24297				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input 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
2274	Město Český Těšín, náměstí ČSA 1/1, 73701 Český Těšín	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. RD vyklizený, k datu ocenění 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

Přes silnici Sadovský (Sadový) potok. Nedaleko železniční trať a seřadiště.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Baďurová Alena

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ano	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.

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

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

RD vyklizený, neužívaný, s rizikem poškození technického zařízení budov - topení, rozvody vody, odpadu, ele. energie.

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2350			
Kraj:	Moravskoslezský	Okres:	Karviná
Obec:	Český Těšín	Katastrální území:	Český Těšín [623164]
Ulice:	Pod Zvonek	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Alena Baďurová - Dvořákova 1623/6, Nové Město , 73506 Karviná			1/2
R.E.I.T. Group družstvo - Pernerova 441, Zelené Předměstí , 53002 Pardubice			1/2
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 872	zastavěná plocha a nádvoří	p.č. 1922	
Pozemky			
1922	zastavěná plocha a nádvoří	455 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
1923	zahrada	181 m ²	zemědělský půdní fond

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.PP		15,00
1.NP	150,00	105,00
Celkem	150	120

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	30,00 m ²	0,50	15,00 m ²
	1.PP - celkem	30,00 m²		15,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	105,00 m ²	1,00	105,00 m ²
	1.NP - celkem	105,00 m²		105,00 m²
	Celkem	135 m²		120 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	30,00	2,00	60,00
1.NP	150,00	3,20	480,00
půda/zastřešení	150,00	2,00	300,00
Obestavěný prostor celkem			840,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, převažující cihla
Stropy	rovné
Střecha	polovalbová
Krytina	asfaltové (živičné) šablony
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, břizolit, část. již poškozena
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně, WC
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc, plov. laminátové
Podlahy ostatních místností	dlažba, prkna
Vytápění	ÚT plyn, funkčnost neověřena

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

Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV, funkčnost neověřena
Zdroj teplé vody	plyn.kotel, průtokový ele. ohřívač
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, sprch. kout
Záchod	chybí

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	150
Obestavěný prostor	[m] ³	840,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	3 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 940 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 176 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná stavba/sklad/kůlna	1922	120,00	2 500	300 000	60,00	120 000
Popis:	Zděná stavba na pozemku p.č. 1922, sedlová střecha, sklad, kůlna.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						120 000
						Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č.1922 a 1923. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou rovinné, obdélníkového tvaru a jsou oploceny. Pozemek p.č. 1922 je zastavěn RD a hospodářskou stavbou, zbylá část je využívána jako dvůr a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody z řadu, veř. kanalizaci, plynu (zdroj: CUZK.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400,-Kč/m² do 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 800,-Kč/m² u pozemků ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	1923	181	800	1/2,1/2	144 800
zastavěná plocha a nádvoří	1922	455	800	1/2,1/2	364 000
Celková výměra pozemků:		636,00		Hodnota pozemků celkem:	508 800

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	220,00	1 285,00		2 700 000	12 272	0,81	9 940
<p>Rodinný dům v žádané lokalitě klidné části centra města Nemovitost je napojená na inženýrské sítě, vodu, plyn, elektřinu, kanalizaci. Přísluší k ní garáž a zahrada o výměře 1285m². Nemovitost je velmi prostorná ,vhodná i pro vícegenerační bydlení, je celá podsklepená, v přízemí se nachází hala, zimní zahrada, kuchyně a dvě místnosti a koupelna + WC v prvních patře jsou čtyři pokoje a koupelna a v mezipatře se nachází WC.V podkroví je možno vestavět další bytovou jednotku. Rodinný dům vyžaduje celkovou modernizaci.</p>							
							
Hodnocení: Větší pozemek, větší užitná plocha.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	148,00	888,00		2 750 000	18 581	0,86	15 979
<p>Podsklepený rodinný dům s garáží, pergolou a zahradou s ovocnými stromy a keři. Dům prošel nákladnou výměnou střešní krytiny, zateplením střechy a novým komínem. V kuchyni a koupelně v 1NP voda v plastu. Zbytek domu je v původním, udržovaném stavu. 1NP - kuchyně s jídelnou, 2 pokoje, koupelna, WC, komora. 2NP - 2 pokoje, podkrovní místnost, koupelna, WC. Vytápění kotlem na TP i plynem. V domě je zaveden noční proud. Zahrada s pergolou o rozloze 549m² je v letních měsících obklopená zelení a nabízí tak dostatek soukromí ke grilování nebo vodním hrátkám v bazénu.</p>							
							
Hodnocení: Výrazně lepší technický stav.							

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 ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	214,00	774,00		2 980 000	13 925	0,86	11 975
<p>Rodinný dům 4+1 v části obce Český Těšín - Horní Žukov. Dům stojí na pozemku o velikosti 774 m² s udržovanou zahradou. Součástí domu je garáž, dílna, dřevník, sklad, sklep, prostorná půda. Napojení na obecní vodovod, kanalizaci, plynovod. Na pozemku je studna s užitkovou vodou (WC a podlévání zahrady). Vytápění domu plynem nebo tuhými palivy. Příjezd k domu po obecní silnici. V blízkosti domu se nachází autobusová zastávka, restaurace, základní škola, 5 min. do centra Č. Těšína. Dům je částečně zařízený a po částečné rekonstrukci.</p>							
							
Hodnocení: Lepší technický stav.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	9 940 Kč/m ²	Minimální cena:	1 192 800 Kč
Průměrná jednotková cena	12 631 Kč/m ²	Průměrná cena	1 515 766 Kč
Maximální jednotková cena	15 979 Kč/m ²	Maximální cena	1 917 500 Kč
Stanovená jednotková cena	12 631 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 515 720 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 872 včetně pozemků p.č. 1922 a p.č. 1923, vše zapsané na LV č. 2350 pro k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín byla odhadnuta ve výši 1.500.000,-Kč (slovy: jedenmilionpětsettisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Úkolem znalce bylo odhadnout cenu obvyklou podílu 1/2. Obvyklá cena podílu 1/2 na nemovitosti, RD č.p. 872 včetně pozemků p.č. 1922 a p.č. 1923, vše zapsané na LV č. 2350 pro k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín byla odhadnuta ve výši 750.000,-Kč (slovy: sedmsetpadesátisíckorunčeských). 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

- + koupelna po rekonstrukci
- + plastová okna

Slabé stránky nemovitosti

- poškozeno TZB (plyn. kotel, rozvody)
- nezateplený objekt
- zanedbaná údržba
- oceňována 1/2

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 804 800 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 515 720 Kč
Obvyklá cena	1 500 000 Kč
Obvyklá cena 1/2	750 000Kč

Slovy : jedenmilionpětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 15.7.2020

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. 846-135/2020 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. 2350	2

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

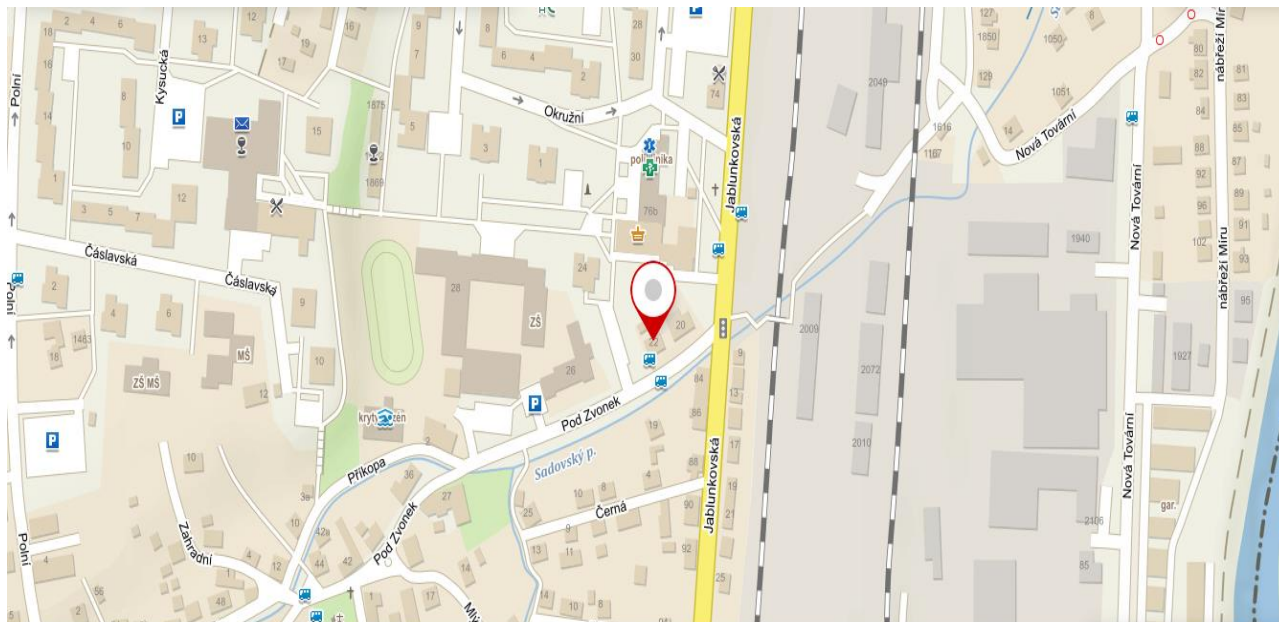


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

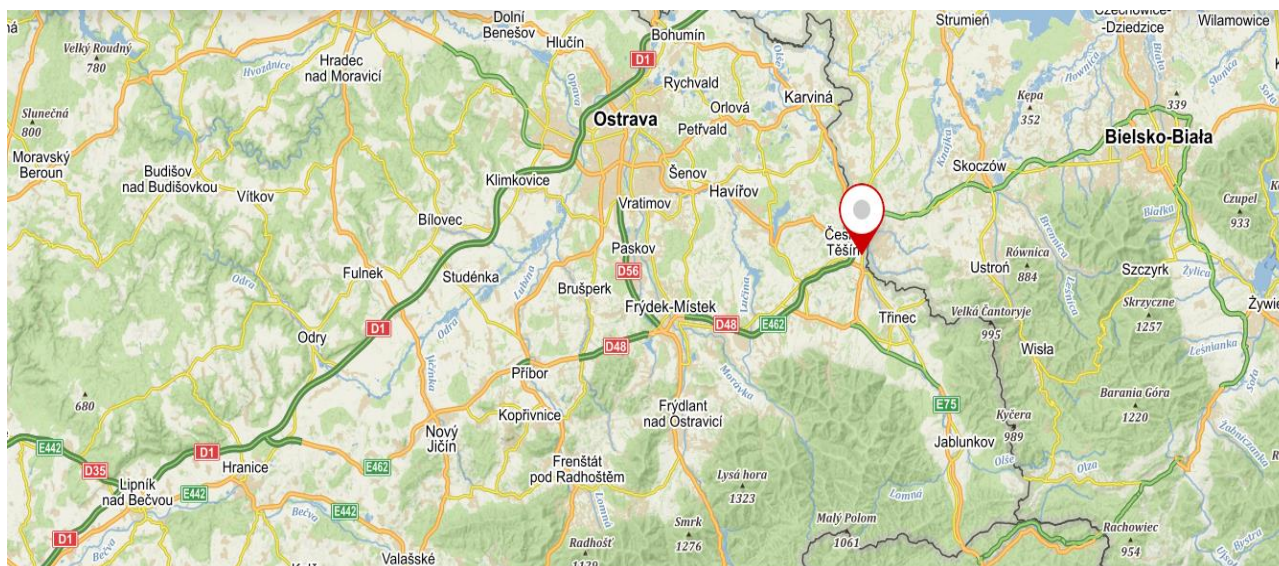
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE

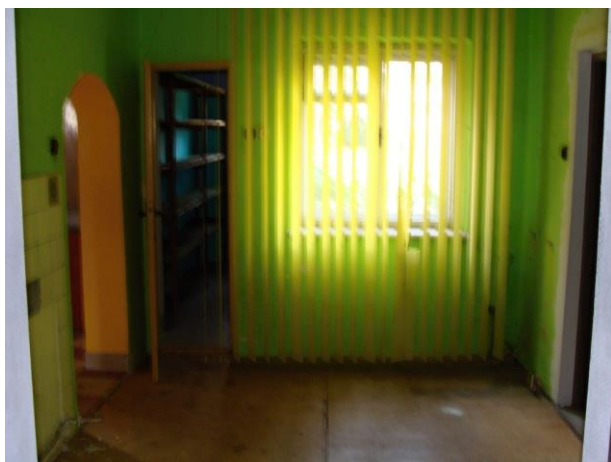


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

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

