

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 881-170/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Horní Benešov, č.p. 541
Adresa nemovitosti	Sportovní 541, Horní Benešov, 793 12
Katastrální údaje:	Obec: Horní Benešov [597350], Katastrální území: Horní Benešov [642355], Číslo LV: 1081, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál
Pozemky:	451; součástí pozemku je stavba, 452, 466/3
Vlastník stavby:	Pavčina Byrtusová Dubovská, Stará Rudná 192, 79331 Rudná pod Pradědem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Pavčina Byrtusová Dubovská, Stará Rudná 192, 79331 Rudná pod Pradědem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání dražby

OBVYKLÁ CENA

2 050 000 Kč

Datum místního šetření: 2.9.2020

Datum zpracování : 4.9.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 15

V Pardubicích dne 4.9.2020

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:	Objekt k bydlení, Horní Benešov, č.p. 541
Adresa nemovitosti	Sportovní 541, Horní Benešov, 793 12
Katastrální údaje:	Obec: Horní Benešov [597350], Katastrální území: Horní Benešov [642355], Číslo LV: 1081, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál
Pozemky:	451; součástí pozemku je stavba, 452, 466/3

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 2.9.2020 v čase 19:00 - 20:00 hod. za účasti znalce a zástupce vlastníka (nájemce), který umožnil prohlídku předmětu ocenění a k předmětu ocenění sdělil znalci 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 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:	Objekt k bydlení, Horní Benešov, č.p. 541
Adresa nemovitosti	Sportovní 541, Horní Benešov, 793 12
Katastrální údaje:	Obec: Horní Benešov [597350], Katastrální území: Horní Benešov [642355], Číslo LV: 1081, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál 451; součástí pozemku je stavba, 452, 466/3
Pozemky:	
Vlastník stavby:	Pavína Byrtusová Dubovská, Stará Rudná 192, 79331 Rudná pod Pradědem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Pavína Byrtusová Dubovská, Stará Rudná 192, 79331 Rudná pod Pradědem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Horní Benešov je město v okrese Bruntál. Leží ve Slezsku na hlavní silnici mezi Opavou (20 km) a Bruntálem (13 km). V místě dostatečná občanská vybavenost: MÚ, pošta, MŠ, ZŠ, zdravotnické zařízení, obchody, restaurace, penziony, sportoviště, zájmové spolky a kluby.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	1988
Dílní rekonstrukce v roce	2010
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] dílní
[] střecha	[] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	průměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení č.p. 541 je samostatně stojící, zděný objekt se sedlovou střechou s krytinou s osinkocementových šablon. Objekt je vystavěn na betonových základech, obvodové zdivo je zděné (tvárnice, cihla), stropy jsou rovné, pravděpodobně železobetonové, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu (žlaby, svody, parapety) event. opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplena s břizolitovou omítkou. Vnitřní obklady jsou v koupelnách, v kuchyních a v prádelně. Dveře jsou dřevěné, vchodové kovové (hliníkové), hladké, okna jsou plastová. Podlahy jsou pokryty koberci, pvc, plovoucí, dlažbou. Vytápění je ústřední, kotlem na TP a plynovým kotlem s rozvodem do radiátorů po celém objektu k bydlení. Příprava TUV v plynovém ohřivači se zásobníkem. Rozvod TUV i SV je proveden. Odkanalizování je od všech hygienických zařízení. V koupelnách vany, umyvadla, WC, sprchový kout. Dispozice objektu k bydlení - v 1.NP (z pohledu vstupu z uliční čáry 1.PP) vlevo a vpravo garáž, dále kotelna, prádelna a skladové prostory, ve 2.NP bytová jednotka 3+1 vchod z čela objektu a z předsíně doleva. Ve 3.NP (podkroví) bytová jednotka přístupná po vnitřním schodišti z předsíně. Objekt k bydlení je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, kanalizaci veřejnou, plyn. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, venkovní schody. Celkově je objekt k bydlení funkční, k datu ocenění běžně udržován a využíván, ale již vyžadující částečnou rekonstrukci (rozvody, koupelny, zateplení).

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

Ocenění věcného břemene služebnosti bytu (bezplatné užívací právo k bytu a pozemkům) vyplývající ze Smlouvy o zřízení věcného břemene - bezúplatná (V-2908/2010 801) ze dne 6.10.2010 Oprávněná osoba : Josef Byrtus, rok narození : 1951, věk k datu ocenění : 68let Plnění : 5.000/měsíc (obvyklý nájem – užitek z BJ)...60.000/rok...pravděpodobná doba užití 10let. Současná hodnota věcného břemene k datu ocenění 600.000,-Kč.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
2x3+1	Cca 190	2361	Cca 1038	186

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, plynový kotel, kotel na TP				
Popis: Ústřední topení s rozvodem do radiátorů po objektu, zdroj: kombinace plynového kotle a kotle na tuhá paliva.					
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 checked="" 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 (objekt k bydlení, pozemky, příslušenství) se nacházejí v severní, klidné části obce, v ulici Sportovní, po pravé straně na konci slepé ulice. V okolí obdobná zástavba objektů k bydlení. Lokalita využívána k bydlení. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	2249				
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 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	

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

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
450	Město Horní Benešov, Masarykova 32, 79312 Horní Benešov	ostatní komunikace
466/2	Město Horní Benešov, Masarykova 32, 79312 Horní Benešov	ovocný sad

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ano

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Nezjištěno

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Na místě zjištěno, že objekt ocenění užívá třetí osoba a její rodinní příslušníci k bydlení za měsíční částku nájmu ve výši 10.000,-Kč.

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

RIZIKO	Popis rizika
Ne	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

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	Demograficky negativně zatížená lokalita
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Věcné břemeno užívání : věcné břemeno bytu, věcné břemeno užívání - Josef Byrtus, Zástavní právo smluvní, Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Dubovská Byrtusová Pavlína Zahájení exekuce

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
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

Patrné praskliny ve svislých konstrukcích, občasná porucha napojení na veřejnou kanalizaci.

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 1081			
Kraj:	Moravskoslezský	Okres:	Bruntál
Obec:	Horní Benešov	Katastrální území:	Horní Benešov [642355]
Ulice:	Sportovní	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	Pavlína Byrtusová Dubovská - Stará Rudná 192 , 79331 Rudná pod Pradědem		
Stavba			je součástí
Objekt k bydlení č.p. 541	zastavěná plocha a nádvoří		p.č. 451
Pozemky			
451	zastavěná plocha a nádvoří	186 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
452	ostatní plocha	424 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
466/3	ovocný sad	1 751 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	186,00	40,00
2.NP		110,00
3.NP		80,00
Celkem	186	230

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha technického podlaží	80,00 m ²	0,50	40,00 m ²
	1.NP - celkem	80,00 m²		40,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	110,00 m ²	1,00	110,00 m ²
	2.NP - celkem	110,00 m²		110,00 m²
3.NP				
	plocha 2.NP	80,00 m ²	1,00	80,00 m ²
	3.NP - celkem	80,00 m²		80,00 m²
	Celkem	270 m²		230 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP/tech. podlaží	186,00	2,40	446,40
2.NP	140,00	2,80	392,00
3.NP/podkroví a zastřešení	100,00	2,00	200,00
Obestavěný prostor celkem			1 038,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, izolace
Zdivo	smíšené, převažující tvárnice
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, břizolit
Vnější obklady	ano, keramický obklad soklu
Vnitřní obklady	koupelny, kuchyně, WC, prádelna
Schody	betonové, event. z plechového profilu
Dveře	dřevěné, náplňové, vchodové hliníkové

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

Okna	plastová
Podlahy obytných místností	dlažba,plovoucí, pvc
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	ÚT TP/plyn
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	plynový ohřívač
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuch. linky, ele. sporák, dřez, sklokeramická deska, ele. trouba, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadla, sprchový kout, WC
Záchod	ano, 3 x splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	186
Obestavěný prostor	[m] ³	1 038,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 152 000
Stáří	roků	32
Další životnost	roků	68
Opotřebení odhadem	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 491 200

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky 451, 452 a 466/3 v obci Horní Benešov, k.ú. Horní Benešov. Pozemky se nacházejí na kraji obce, při místní komunikaci. Pozemky jsou část v mírném svahu (466/3), část rovinatá, obdélníkového tvaru (zastavěná). Pozemky č. 451 a 452 jsou ve funkčním celku, pozemek 466/3 je přes silnici.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z místní komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vodovodní řad, plyn a veřejnou kanalizaci. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200 - 900,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena 800,-Kč/m² za pozemky ve funkčním celku a 200,-Kč/m² u pozemku 466/3.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	452	424	800	1/1	339 200
ovocný sad	466/3	1 751	200	1/1	350 200
zastavěná plocha a nádvoří	451	186	800	1/1	148 800
Celková výměra pozemků:		2 361,00		Hodnota pozemků celkem:	838 200

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	120,00	290,00		1 720 000	14 333	0,99	14 189
-----------------------	--------	--------	--	-----------	--------	------	--------

3+1 na okraji vilkové čtvrti města Bruntál s garáží, rozkvetlou zahrádkou pro odpočinek a krásným výhledem na město, Jeseníky, na Uhlířský vrch. Cihlová konstrukce na kamenných základech, dům celkově ve velmi dobrém stavu, poctivě masivní zárubně a dveře, dřevěné podlahy, vše udržováno. Plastová okna v celém domě. Plechová střecha je zdravá stejně jako konstrukce, jen by to chtělo nátěr. Půdorys atd. technické info k dispozici. Nové radiátory ve všech místnostech, teplotrozvody v mědi, zdrojem tepla v domě je poctivý litiňák Viadrus uhlí/dřevo. Teplá voda elektrobojler.Dům má tři podlaží, sklep s dílnou a dveřmi do zahrady, v 1.NP je vstupní chodba, kuchyně a obývací pokoj, po dřevěných schodech vyjdeme do patra, kde jsou další dva pokoje plus malý kumbálek pro ukládání věcí. Na pozemku dále tři zděné stavby/prostory: Garáž a dvě kůlny, uložíte vše co je kolem domu potřeba a ještě vám spousta krytého místa zůstane - využití je jen na vaší fantazii. Dům je napojen na obecní vodovod i kanalizaci, plyn vede v cestě kolem domu. Prakticky konec uličky, opravdu pohodové místo s perfektní dostupností veškerých služeb okresního města - obchody, lékaři, sport, kultura atd. atd.



Hodnocení:V okresním městě, menší výměra pozemku.

Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej vily	477,00	285,00		1 900 000	3 983	0,90	3 584
-------------	--------	--------	--	-----------	-------	------	-------

Dům v centru městyse Litultovice v obci Opava v Moravskoslezském kraji skýtající 4 byty a 2 garáže. Bytový dům stojí na pozemku o výměře 282 m² s obytnou plochou cca 304 m² a celkovou užitnou plochou cca 500 m². Dům o třech podlažích se skládá ze čtyř bytů o dispozici - 1KK (40 m²), 2+1 (117 m²) v prvním podlaží a 5+1 (125 m²) a 1+kk (16 m²) v druhém podlaží.Dům je podsklepený. V prvním patře je ideální místo pro pronájem prodejny, či kanceláře a malý byt s vlastním sociálním zařízením, na které navazují dvě garáže se samostatnými vjezdy (22 m² a 18 m²). Ve druhém patře je velký slunečný byt 5+1 s novou koupelnou a novým plynovým kotlem. Z obytné kuchyně je vchod na velkou terasu (86 m²) s klidným výhledem na Litultovický kostel. Autobusová zastávka Litultovice je přímo před domem.Objekt je vhodný na provozování podnikatelské činnosti, skýtá možnost luxusního bydlení bez zbytečně vysokých nákladů přestavby, vhodné pro rodinné bydlení s možností výděлку v podobě pronájmů. Možnost vybudování garáže.




Hodnocení:4 x BJ.

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 t celkový	Upravená cena
Prodej vily	150,00	927,00		2 800 000	18 666	0,90	16 799
<p>Prodej prvorepublikové vily. Tento výjimečný objekt byl postaven mezi 1. a 2. světovou válkou majitelem stolařství a dcerou tehdejšího starosty Brumovic. Součástí prodávající nemovitosti je rozlehlá zahrada navozující dojem parku. Stavebně technický stav objektu od sklepa až po půdu je dokonalý, průběžně majitelem renovovaný. Přilehlé hospodářské objekty jsou udržovány. Současný stav objektu motivuje zájemce k modifikaci budovy s cílem vytvoření dokonalého bydlení na půdorysu stavby z roku 1930. Vila je cca z 80% podsklepena, jsou zde technické místnosti se shozem na dřevo, uhlí, plynovým kotlem a kotlem na dřevo, sklepy na uskladnění ovoce a zeleniny. Ze sklepa je vstup do dvora. V mezipatře mezi I NP a sklepem je koupelna s WC. I NP vily - vstup, zádveří, WC, chodba se vstupem do II NP a do sklepa, jídelna, místnost kuchyně a 3 pokoje, které mají vlastní vstupy, ale jsou i mezi sebou průchozí. II. NP - chodba se vstupem na půdu, koupelna s WC. Jídelna, místnost kuchyně a 3 pokoje mají stejné umístění jako v I NP. III NP - prostorná půda s eventuálním využitím pro vestavbu. Vila je postavena z cihel a má kamennou podezdívku. Okna jsou převážně renovovaná dřevěná- kastlíková nebo zdvojená a z malé části též plastová s orientací na východ, jih a západ zajišťující celodenní prosvětlení domu. Krytina střechy je eternitová šablona, vytápění je ÚT plynovým kotlem, nebo kotlem na dřevo. Podlahy - dlažba, parkety, PVC. renovovaný komín se třemi průduchy. Voda - obecní vodovod, nebo vlastní studna. Dešťová voda svedena do potoka, odpadní vody do septiku. Za domem je dvůr se studnou a zděnou hospodářskou budovou o ploše 80 m². Hospodářská budova má nový krov, krytinu a svody. Pozemek celkem 927 m².</p>							
							
Hodnocení:							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	3 584 Kč/m ²	Minimální cena:	824 300 Kč
Průměrná jednotková cena	11 524 Kč/m ²	Průměrná cena	2 650 533 Kč
Maximální jednotková cena	16 799 Kč/m ²	Maximální cena	3 863 800 Kč
Stanovená jednotková cena	11 524 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 650 520 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 objektu k bydlení č.p. 541 vč. pozemků p.č. 451, 452 a 466/3 v obci Horní Benešov, k.ú. Horní Benešov, vše zapsané na LV č. 1081 byla odhadnuta ve výši 2.050.000,- Kč (slovy : dvamilionypadesátisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací snižená o předpokládanou cenu věcného břemene. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + 2 BJ
- + dostatečná výměra pozemků
- + dobrá občanská vybavenost v místě

Slabé stránky nemovitosti

- nezateplený objekt
- některé prvky již k rekonstrukci
- věcné břemeno užívání

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	3 329 400 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	2 650 520 Kč
Obvyklá cena	2 650 000 Kč
Obvyklá cena po odečtení VB	2 050 000 Kč

Slovy : dvamilionypadesátisíc Kč

V Pardubicích dne: 4.9.2020

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. 881-170/2020znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

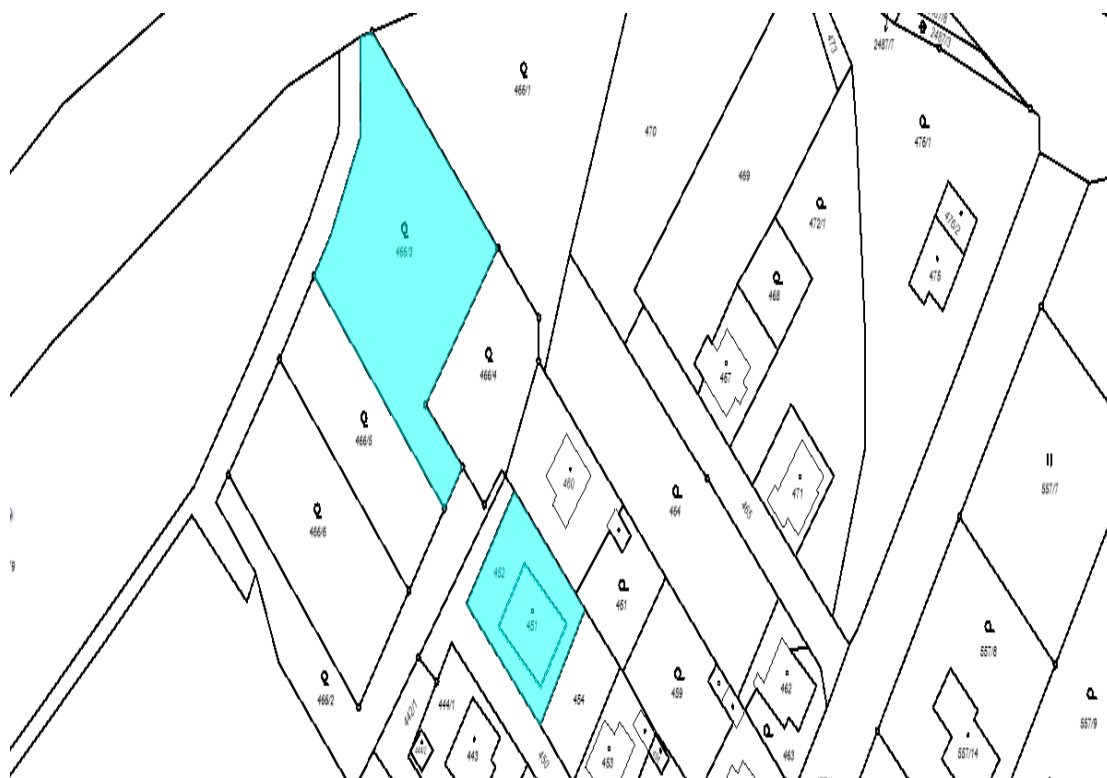
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 1081	8

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

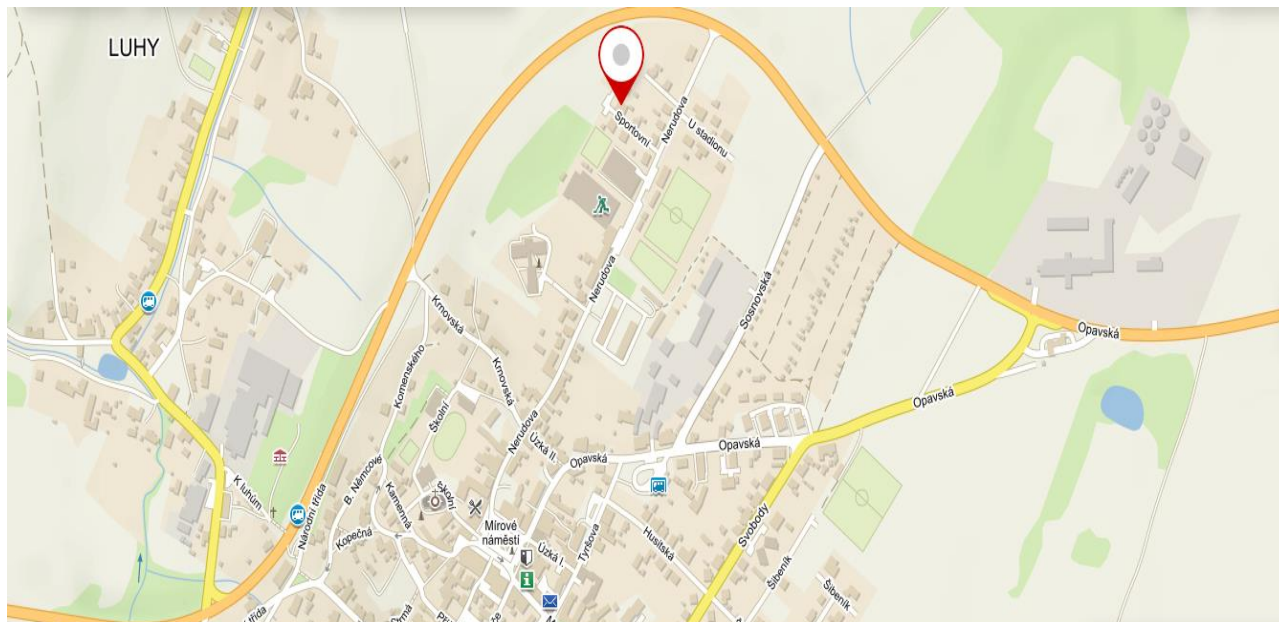


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

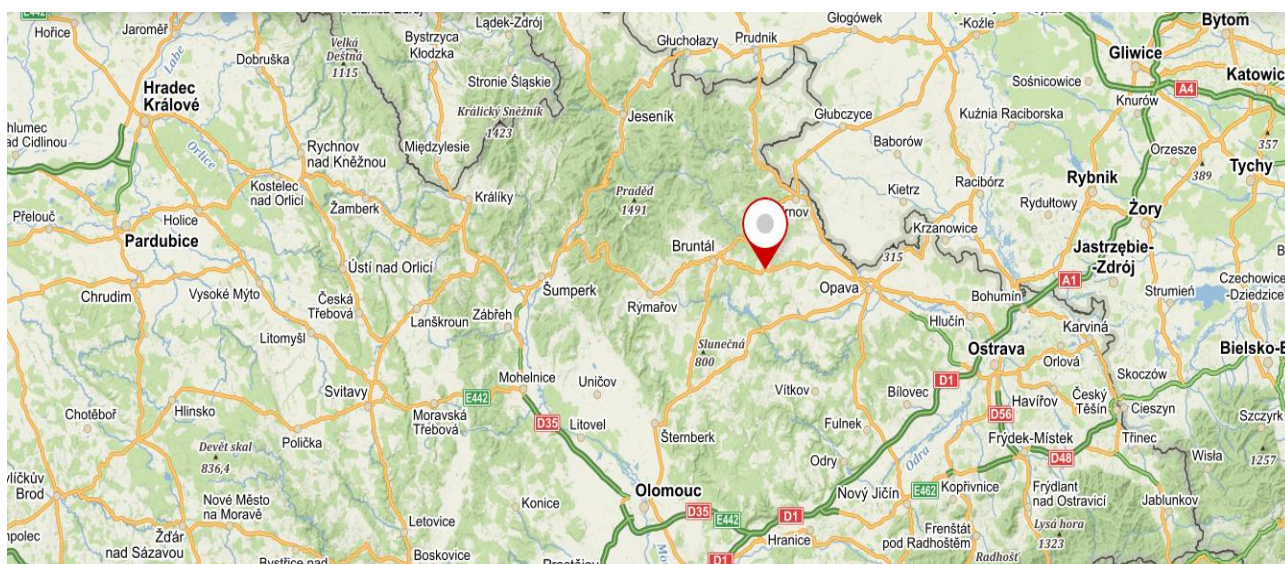
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

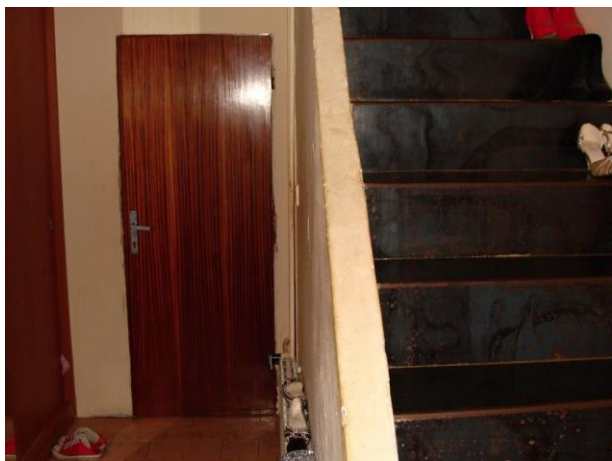
FOTODOKUMENTACE



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

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

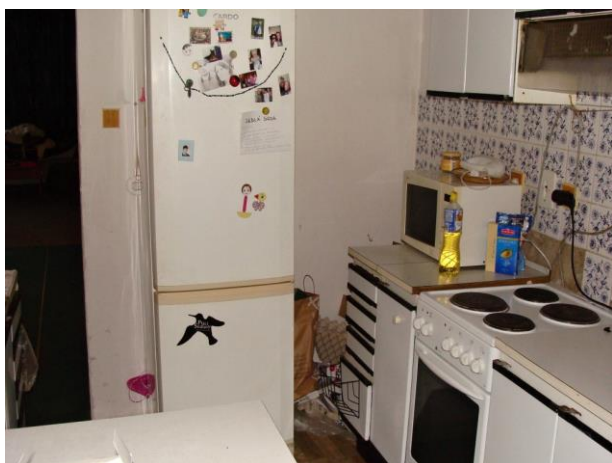
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



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

