

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 918-207/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Bílovec, č.p. 1058**
Adresa nemovitosti: Nad Střelnicí 1058/68, Bílovec, 743 01
Katastrální údaje: Obec: Bílovec [599247], Katastrální území: Radotín u Bílovce [604453], Číslo LV: 52, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín st. 158, 472/48
Pozemky:
Vlastník stavby: SJM Petr Kovács, Nad Střelnicí 1058/68, 74301 Bílovec, Zdenka Kováčsová, Městský kopec 282/26, 74301 Bílovec
Vlastník pozemků: SJM Petr Kovács, Nad Střelnicí 1058/68, 74301 Bílovec, Zdenka Kováčsová, Městský kopec 282/26, 74301 Bílovec

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání dražby

OBVYKLÁ CENA

2 900 000 Kč

Datum místního šetření: 14.9.2020

Datum zpracování : 16.9.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 12 stran

V Pardubicích dne 13.10.2020

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

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

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

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

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Bílovec, č.p. 1058
Adresa nemovitosti	Nad Střelnicí 1058/68, Bílovec, 743 01
Katastrální údaje:	Obec: Bílovec [599247], Katastrální území: Radotín u Bílovce [604453], Číslo LV: 52, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín st. 158, 472/48
Pozemky:	st. 158, 472/48

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 14.9. 2020 v čase 18:00 - 18:30 hod. za účasti znalce a vlastníka, který předmět ocenění zpřístupnil a znalci poskytl k oceňovaným nemovitostem 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:	RD Bílovec, č.p. 1058
Adresa nemovitosti	Nad Střelnicí 1058/68, Bílovec, 743 01
Katastrální údaje:	Obec: Bílovec [599247], Katastrální území: Radotín u Bílovce [604453], Číslo LV: 52, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín
Pozemky:	st. 158, 472/48
Vlastník stavby:	SJM Petr Kovács, Nad Střelnicí 1058/68, 74301 Bílovec, Zdenka Kováčsová, Městský kopec 282/26, 74301 Bílovec
Vlastník pozemků:	SJM Petr Kovács, Nad Střelnicí 1058/68, 74301 Bílovec, Zdenka Kováčsová, Městský kopec 282/26, 74301 Bílovec

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Bílovec se nachází ve Slezsku v okrese Nový Jičín v Moravskoslezském kraji. Západní část města se nachází v přírodním parku Oderské vrchy. Město Bílovec je také sídlem mikroregionu Bílovecko. V obci MÚ, pošta, městská policie, MŠ, základní škola, gymnázium, obchody, sportoviště, kulturní zařízení.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1980	
Dílní rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílní
<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení
<input type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný	

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 1085 včetně pozemků p.č. st. 158 a p.č. 472/48 vše zapsané na LV č. 52 pro k.ú. Radotín u Bílovce, obec Bílovec. Předmět ocenění se nachází v ulici Nad Střelnicí, v uliční zástavbě poslední objekt vpravo. RD je samostatně stojící, zděný, dvoupodlažní objekt, odhadem z 80. let 20.stol. s plochou střechou. Střešní krytina asfaltové pásy, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové pozinkované event. s nátěrem. Okna dřevěná, dveře dřevěné náplňové, vchodové kovové, prosklené, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené s původní úpravou, sokl s obkladem z kabřince, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelně, WC a v kuchyních. Kuchyně vybaveny kuchyňskou linkou, dřezem, plyn. varnou deskou, event. troubou a digestoří. Vytápění zajišťuje plynový kotel a automatický kotel na tuhá paliva (není součástí ocenění, ve vlastnictví 3.osoby) v 1.NP. Rozvod SV i TUV, příprava TUV v plyn. kotli. RD je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, rozvod plynu, obecní vodovod, veřejnou kanalizaci. Dispozice RD : V 1. NP je garáž, kotelna, sociální příslušenství, skladové prostory, a rozestavěná BJ 1+1. Ve 2. NP je pokoj s kuchyňským koutem, 4 x pokoj, koupelna, WC, lodžie, chodba a zádveří se vstupem z venkovního schodiště. RD je se zanedbanou údržbou, s morálně i technicky zastaralým vybavením (rozvody, koupelny, okna), v místnostech je patrná vlhkost - poškozená střešní konstrukce. Venkovní úpravy v rozsahu – oplocení, zpevněné plochy okolo objektu, venkovní schodiště, přípojky inž. sítí. Na cizím (sousedním pozemku p.č. 472/1) pozemku zděná stavba bez

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

č.p./ev.č. - chatka, sklad. Venkovní úpravy a stavba bez č.p./ev.č. zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
5+kk/1+1 rozest.	Cca 160	594	Cca 810	150

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, aut. kotel na TP – není součástí ocenění, ve vlastnictví 3.osoby				
Popis:	ÚT s rozvodem do radiátorů, plynový kotel, aut. kotel na TP - není součástí ocenění, ve vlastnictví 3.osoby				
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 vč. pozemků se nachází v západní části obce Bílovec, v ulici Nad Střelnici. Jedná se o klidnou lokalitu se zástavbou převážně objektů k bydlení (RD). Lokalita je dále od centra obce (pěšky cca 0,5hod).				
Počet obyvatel	7394				
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	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář

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

472/8	Město Bílovec, Slezské náměstí 1/1, 74301 Bílovec	ostatní komunikace
-------	--	--------------------

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

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

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

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

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt ocenění užívají vlastníci a jejich rodinní příslušníci k bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Zděný zahradní domek nezanesen v KM a je pravděpodobně umístěn na cizím pozemku p.č. 472/1 (vlastník: Město Bílovec, Slezské náměstí 1/1, 74301 Bílovec), s ním je užíván i pás, část pozemku 472/1, který je oplocen. Pozemek p.č. 472/1 ani žádná jeho část není součástí ocenění.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ano	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
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji

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

nemovitosti, Zahájení exekuce - Kovács Petr, Zahájení exekuce - Kováčsová Zdenka

RIZIKO	Popis rizika
Ne	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

Do RD dlouhodobě zatéká, havarijní stav střešní krytiny a pravděpodobně i střešní konstrukce. Kotel není součástí ocenění.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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 52			
Kraj:	Moravskoslezský	Okres:	Nový Jičín
Obec:	Bílovec	Katastrální území:	Radotín u Bílovce [604453]
Ulice:	Nad Střelnicí	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	SJM Petr Kovács - Nad Střelnicí 1058/68 , 74301 Bílovec		
	Zdenka Kováčsová - Městský kopec 282/26 , 74301 Bílovec		
Stavba			je součástí
Rodinný dům č.p.: 1058	zastavěná plocha a nádvoří		st. 158
Pozemky			
st. 158	zastavěná plocha a nádvoří	150 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
472/48	ostatní plocha	444 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

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

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

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

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	150,00	60,00
2.NP		100,00
Celkem	Cca 150	Cca 160

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²
	1.NP - celkem	60,00 m²		60,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	100,00 m ²	1,00	100,00 m ²
	2.NP - celkem	100,00 m²		100,00 m²
	Celkem	160 m²		160 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP/tech. podlaží	150,00	2,60	390,00
2.NP/zastřešení	150,00	2,80	420,00
Obestavěný prostor celkem			810,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, izolace (IPA)
Zdivo	smíšené, tvárnice, cihla
Stropy	rovné
Střecha	plochá
Krytina	pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy (poškozené)
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, vápenná, část. poškozena
Vnější obklady	keramický obklad soklu - kabřinec
Vnitřní obklady	koupelny, kuchyně, WC, prádelna
Schody	betonové
Dveře	dřevěné, náplňové, vchodové hliníkové
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	dlažba, plov. lam.
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	ÚT, kotel na plyn, kotel na TP (není součástí ocenění, vlastnictví 3.osoby)
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová

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

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

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

Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	komb. plynový kotel
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuch. linka, plyn. deska, dřez, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, 3 x v RD

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	150
Obestavěný prostor	[m] ³	810,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 240 000
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 458 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná stavba/sklad	472/1	60,00	3 000	180 000	50,00	90 000
Popis:	Zděná stavba se sedlovou střechou na pozemku 472/1 - stavba na cizím pozemku (je i využíván a oplocen i pás, část pozemku 472/1. Pozemek není součástí ocenění.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						90 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou mírně svažité, v klidné části obce, tvoří funkční celek a jsou oplocené (vč. části cizího pozemku). Pozemek p.č. st. 158 je zastavěn RD č.p. 1058. Pozemek p.č. 472/48 využíván jako zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 do 1500,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena ve výši 1200,-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
ostatní plocha	472/48	444	1 200	SJM 1/1	532 800
zastavěná plocha a nádvoří	st. 158	150	1 200	SJM 1/1	180 000
Celková výměra pozemků:		594,00		Hodnota pozemků celkem:	712 800

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 125,00 808,00 3 100 000 24 800 0,86 21 328

RD v klidné části Tiché č.p. 435, disponuje dvěma bytovými jednotkami 2+1 a 3+1 nebo při využití pouze jedné kuchyně vznikne byt 5+1 s 2x WC, 2x koupelna. Celý dům je podsklepený, kde je prádelna, kotelná na tuhé paliva i plynový kotel, sklepní prostory a garáž. Hospodářská budova sloužila jako skleník. RD je ihned k dispozici. Nemovitost je připojena na plynový řád a obecní vodovod. Na veřejnou kanalizaci se lze napojit za určitých podmínek, momentálně je využíván septik s travivodem. Stávající elektrické rozvody jsou ještě v zinku. Z tohoto důvodu nebyla nemovitost po vyklizení vymalována, jelikož je předpoklad, že nový vlastník provede novou elektroinstalaci. V celém domě jsou plastová okna a je provedeno zateplení polystyrénem.



Hodnocení:Zateplený objekt, srovnatelné vymořy.

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 140,00 204,00 2 990 000 21 357 0,86 18 367

Nabízíme městský, řadový, rodinný dům v centru města Bílovice nacházející se na ulici Smetanova č.p. 517, or. 3, který prošel v tomto roce rozsáhlou rekonstrukcí (nové rozvody elektřiny, vody, odpadů, topení, nové omítky, plastová okna, koupelnu, wc, zárubněmi, dveřmi, klempířské prvky, podlahy atd.) Dům je tvořen 3. obytnými pokoji, kuchyní, koupelnu a WC – podlahová plocha činí 101 m², možnost přestavby půdních prostor o velikosti 41 m² na další obytné pokoje-tím vznikne 140 m² podlahové plochy.Dům je vytápěn plynovým, kondenzačním kotlem s průtokovým ohřevem vody značky Junkers, v obývacím pokoji jsou instalována litinová, krbová kamna.



Hodnocení:Malý pozemek, centrum obce, po celkové rekonstrukci.

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 m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	280,00	824,00		5 250 000	18 750	0,77	14 437
<p>Dvougenerační dům s užitnou plochou 280 m2 a celkovou plochou pozemku 824 m2 v obci Bílovec. Dům je tvořen dvěma bytovými jednotkami, které jsou vytápěny samostatnými plynovými kotly a každý byt má vlastní odpočet elektřiny. V suterénu objektu je garáž, kotelna, sklad a toaleta. Vnitřním schodištěm lze vstoupit do prvního nadzemního podlaží, kde se nachází předsiň, obývací pokoj s terasou, ložnice, kuchyň, technická místnost, koupelna s vanou a toaletou. Dřevěnými schody se dostaneme do druhého nadzemního podlaží, kde je obývací pokoj s otevřeným krbem, ložnice, dva pokoje, kuchyň, koupelna s vanou a samostatné WC. Tento byt má zasklenou lodžii. Oba byty mají společný vstup přes krytou terasu. V obytných místnostech je na podlahách položena plovoucí podlaha. Objekt se nachází v okrajové části obce s veškerou občanskou vybaveností.</p>							
							
Hodnocení: Dvougenerační, po rekonstrukci.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	14 437 Kč/m ²	Minimální cena:	2 309 900 Kč
Průměrná jednotková cena	18 044 Kč/m ²	Průměrná cena	2 887 033 Kč
Maximální jednotková cena	21 328 Kč/m ²	Maximální cena	3 412 500 Kč
Stanovená jednotková cena	18 044 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 887 040 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 RD č.p. 1058, vč. pozemků p.č. st. 158 a p.č. 472/48 vše zapsáno na LV č. 52 pro k.ú. Radotín u Bílovce, obec Bílovec byla odhadnuta ve výši 2.900.000,-Kč (slovy : dvamilionydevětsettisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + klidná lokalita (slepá ulice)
- + udržované RD v okolí

Slabé stránky nemovitosti

- RD k rekonstrukci
- havarijní stav střešní krytiny a pravděpodobně i konstrukce
- zdroj tepla, kotel – není součástí ocenění, ve vlastnictví 3. osoby
- užívána část cizího pozemku
- poloha RD dále od centra obce

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 260 800 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	2 887 040 Kč
Obvyklá cena	2 900 000 Kč

Slovy : dvamilionydevětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 13.10.2020

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. 918-207/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

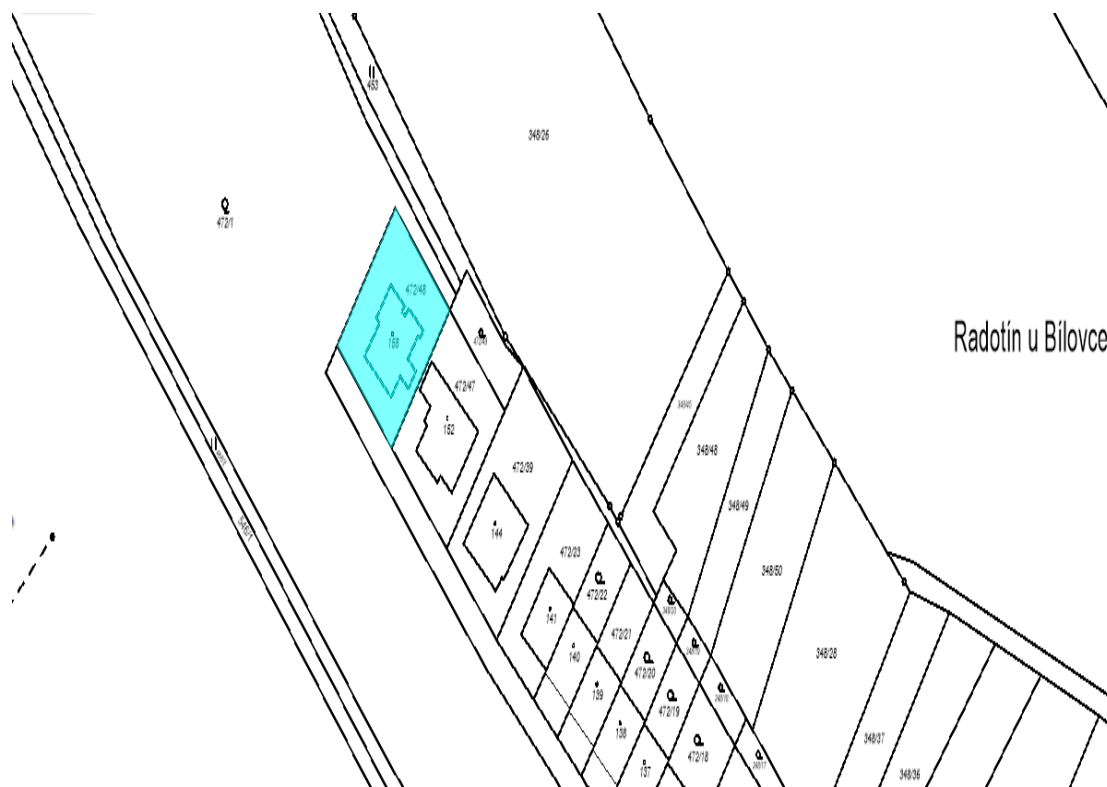
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 52	5

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

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

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

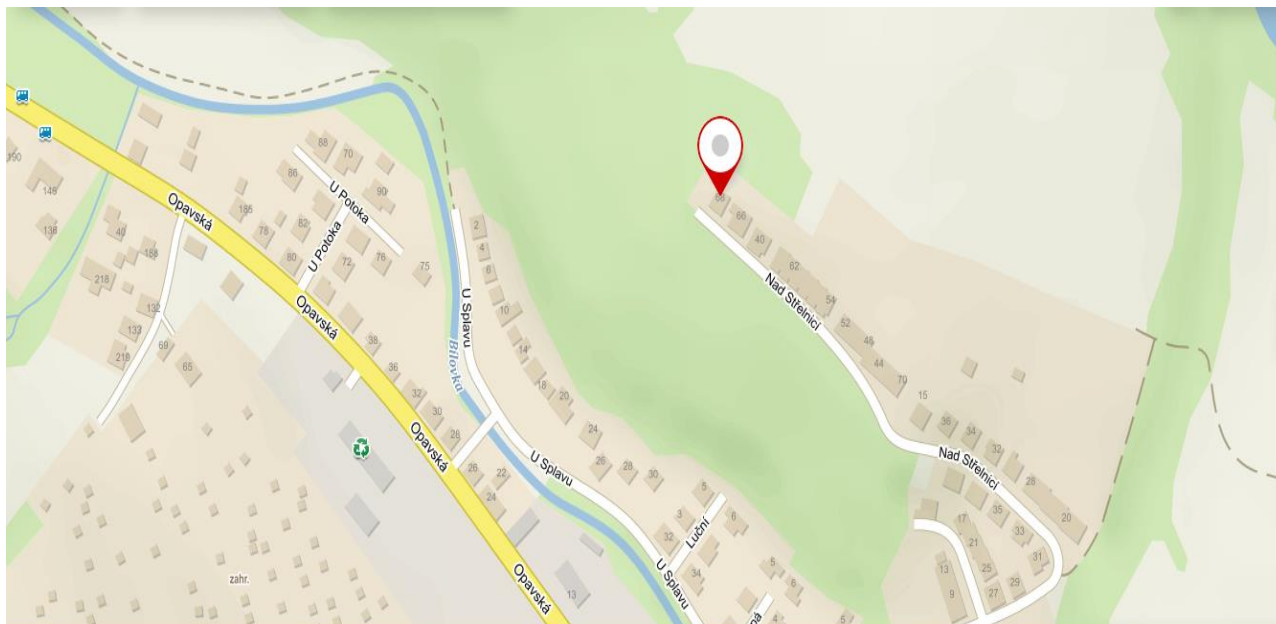


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

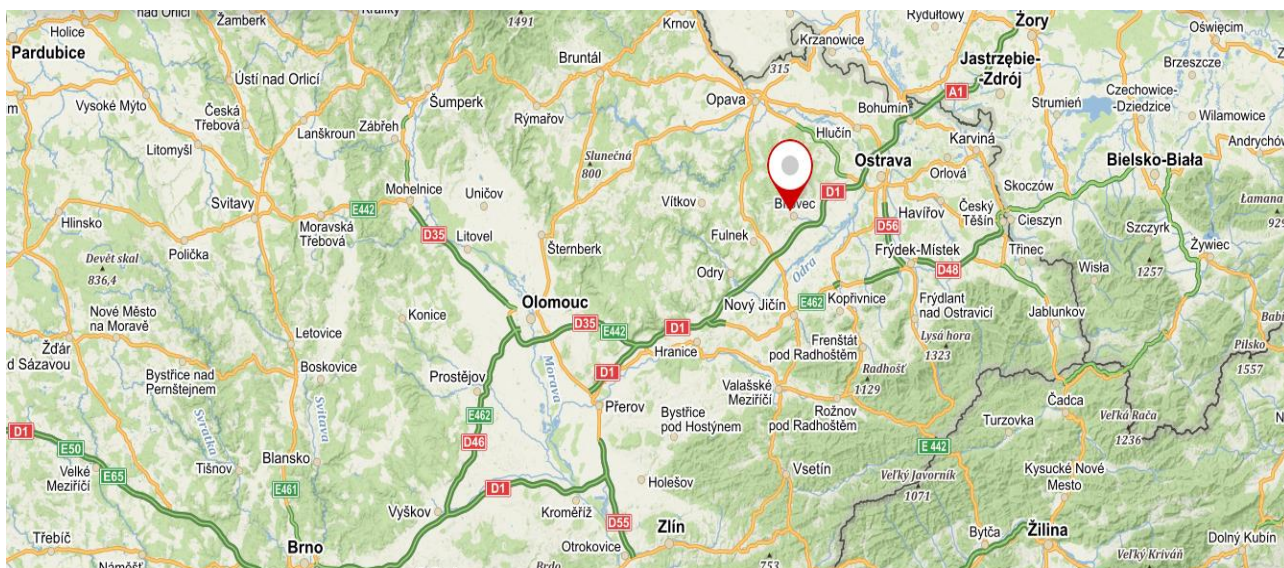
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI

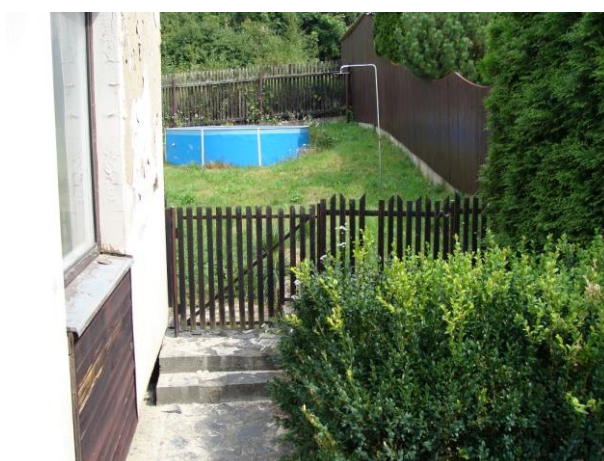


MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

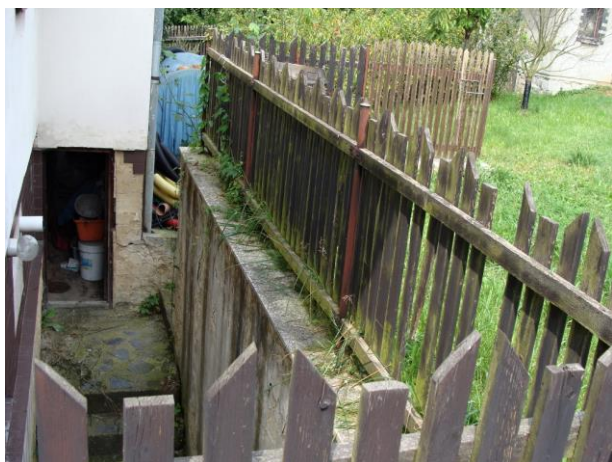
FOTODOKUMENTACE



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

