

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 919-208/2020**



NEMOVITOST:

| | |
|--------------------|---|
| Nemovitost: | RD Poruba u Orlové, č.p. 184, okr. Karviná |
| Adresa nemovitosti | Těšínská 184, Orlová - Poruba, 735 14 |
| Katastrální údaje: | Obec: Orlová [599069], Katastrální území: Poruba u Orlové [712493], Číslo LV: 5340, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná |
| Pozemky: | 1939; součástí pozemku je stavba, 1940, 1941, 3423/12 |
| Vlastník stavby: | SJM Stanislav Plavina, Dvořákova 76/1, Město, 73601 Havířov, Johana Horínka, Těšínská 184, Poruba, 73514 Orlová |
| Vlastník pozemků: | SJM Stanislav Plavina, Dvořákova 76/1, Město, 73601 Havířov, Johana Horínka, Těšínská 184, Poruba, 73514 Orlová |

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 veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

1 050 000 Kč

Datum místního šetření: 6.10.2020

Datum zpracování : 15.10.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 stran

V Pardubicích dne 15.10.2020

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

1. ÚVOD

SOUHRN

| | |
|--------------------|---|
| Nemovitost: | RD Poruba u Orlové, č.p. 184, okr. Karviná |
| Adresa nemovitosti | Těšínská 184, Orlová - Poruba, 735 14 |
| Katastrální údaje: | Obec: Orlová [599069], Katastrální území: Poruba u Orlové [712493], Číslo LV: 5340, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná 1939; součástí pozemku je stavba, 1940, 1941, 3423/12 |
| Pozemky: | |

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 06.10.2020 od 18.00 za účasti znalce a spoluvlastníka. Paní Horínka umožnila prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělila k předmětu ocenění další informace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neprojednávají 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 Poruba u Orlové, č.p. 184, okr. Karviná |
| Adresa nemovitosti | Těšínská 184, Orlová - Poruba, 735 14 |
| Katastrální údaje: | Obec: Orlová [599069], Katastrální území: Poruba u Orlové [712493], Číslo LV: 5340, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná |
| Pozemky: | 1939; součástí pozemku je stavba, 1940, 1941, 3423/12 |
| Vlastník stavby: | SJM Stanislav Plavina, Dvořákova 76/1, Město, 73601 Havířov, Johana Horínka, Těšínská 184, Poruba, 73514 Orlová |
| Vlastník pozemků: | SJM Stanislav Plavina, Dvořákova 76/1, Město, 73601 Havířov, Johana Horínka, Těšínská 184, Poruba, 73514 Orlová |

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Orlová je slezské město v okrese Karviná v Moravskoslezském kraji, cca 18 km východně od Ostravy. Bývalá centrální část byla po připojení Lazů, Poruby a Horní Lutyně označena jako Město. Poruba je místní část Orlové. Obec Poruba u Orlové byla po druhé světové válce připojena k městu Orlová, tvoří tak její třetí městskou část. V Porubě žije přibližně 5 500 obyvatel, kteří bydlí převážně v rodinných domech rozvolněné zástavby, v bývalých dělnických koloniích či na bývalém hornickém sídlišti.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Stavba dokončena v roce: | Cca 1930 |
| Dílčí rekonstrukce v roce | 0 |
| Rekonstrukce stavby v roce | 0 |
| Rekonstrukce stavby: | [] celková [] dílčí |
| [] střecha | [] fasáda [] zateplení |
| [] okna | [] dveře [] interiér |
| Stavebně technický stav | podprůměrný |

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Rodinný dům č.p. 184 je samostatně stojící objekt, tvořen I. NP a půdním prostorem a je dispozice 4+1. RD je zděný se sedlovou střechou a krytinou z bitumenových vlnek a je pravděpodobně vystaven na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihly, kámen), stropy jsou rovné, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, pozinkované event. částečně opatřeny nátěrem, částečně již poškozeny. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplená značně poškozená vlhkostí. Vnitřní keramické obklady v koupelně, částečně v kuchyni. Vstupní dveře jsou dřevěné, int. dřevěné, zčásti prosklené. Okna plastová. Podlahy jsou pokryté dlažbou event. plov. laminátovou. Vytápění kotlem na TP a rozvodem do radiátorů, pravděpodobně již nefunkční, příprava TUV v ele. boileru (dle vyjádření spoluvlastníka taktéž nefunkční), rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace je provedena do koupelny a do kuchyně. V kuchyni kuchyňská linka s dřezem a sklokeramickou deskou. RD je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu, vlastní kanalizaci. Na pozemku p.č. 1939 dále zemědělská stavba - stodola v havarijním stavu. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, porosty na pozemcích, stodola, oplocení. RD je k celkové rekonstrukci, k datu ocenění využívaný spoluvlastníkem k rodinnému bydlení.

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

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

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

| DŮM | | | | |
|------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------|
| Dispozice | Podlahová plocha | Pozemky | Obestavěný prostor | Zastavěná plocha |
| | m² | m² | m³ | m² |
| Cca 4+1 | Cca 100 | 1755 | Cca 616 | Cca 140 |

| 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, kotel na TP | | | | |
| Popis: ÚT, kotel na TP, rozvod do radiátorů, dle sdělení spoluvlastníka otopná soustava nefunkční | | | | | |
| Přípojky | <input type="checkbox"/> voda vlastní | <input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní | <input type="checkbox"/> kanalizace veřejná | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon | <input 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 | Předmět ocenění se nachází v Orlové, v části města Poruba v okrese Karviná v ulici Těšínská. | | | | |
| Počet obyvatel | 28 735 | | | | |
| 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 |
| 3423/1 | Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava | silnice |

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. Objekt ocenění užívá spoluvlastník, paní Johana Horínka a její rodinní příslušníci k bydlení.

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

Objekt umístěn pod místní komunikací, nedaleko říčky Rychvaldská stružka a na úrovni rybníční soustavy. Pozemky sousedí s místní frekventovanou silnicí č.470. Nedaleko areál drůbežárny - výrazný zápach i v době místního šetření. Zhoršené rozptylové podmínky (inverze) hlavně v zimním období.

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|--|
| Ano | Nemovitost situována v záplavovém území |
| Ano | 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) |
| Ano | 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 |

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

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Věcné břemeno chůze a jízdy k části pozemku p.č. 1939 dle GP 1757-47/2008 pro: Šrubařová Zdenka (vlastník sousední nemovitosti), Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Plavina Stanislav, Horínka Johana, Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

| 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

Objekt ocenění neudržován, značně podmáčen, výrazná vlhkost ve všech částech objektu.

| 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 5340 | | | |
|-----------------------------|---|--------------------|--|
| Kraj: | Moravskoslezský | Okres: | Karviná |
| Obec: | Orlová - Poruba | Katastrální území: | Poruba u Orlové [712493] |
| Ulice: | Těšínská | č.o.: | |
| Vlastníci | | | Podíl |
| | | | 1/1 |
| | SJM Stanislav Plavina - Dvořákova 76/1, Město , 73601 Havířov | | |
| | Johana Horínka - Těšínská 184, Poruba , 73514 Orlová | | |
| Stavba | | je součástí | |
| Rodinný dům č.p.: 184 | zastavěná plocha a nádvoří | p.č. 1939 | |
| Pozemky | | | |
| 1939 | zastavěná plocha a nádvoří | 944 m ² | nejsou evidovány žádné způsoby ochrany |
| 1940 | zahradá | 218 m ² | zemědělský půdní fond |
| 1941 | ostatní plocha | 224 m ² | nejsou evidovány žádné způsoby ochrany |
| 3423/12 | ostatní plocha/silnice | 369 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 | 140,00 | 100,00 |
| Celkem | Cca 140 | Cca 100 |

Výčet místností orientačně

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

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

| Název | Plocha (m ²) | Výška (m) | Obestavěný prostor (m ³) |
|---------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------------------|
| plocha 1.NP | 140,00 | 2,90 | 406,00 |
| půda/zastřešení | 140,00 | 1,50 | 210,00 |
| Obestavěný prostor celkem | | | 616,00 |

Konstrukce (převažující)

| Konstrukce (převažující) | Popis |
|-----------------------------|---|
| Základy | základové pasy, kámen, bez zjištěné izolace |
| Zdivo | smíšené, kameny, cihla |
| Stropy | rovné |
| Střecha | sedlová |
| Krytina | bitumenová vlnka |
| Klempířské konstrukce | pozink. plech, nátěr, čast. poškozené nebo chybí, plast. parapety |
| Vnitřní omítky | vápněné omítky, poškozené vlhkostí |
| Fasádní omítky | nezateplená, vápněná, poškozena |
| Vnější obklady | kamenný sokl |
| Vnitřní obklady | koupelna, WC |
| Schody | dřevěné |
| Dveře | dřevěné, náplňové |
| Okna | plastová |
| Podlahy obytných místností | dlažba, plov. lam. |
| Podlahy ostatních místností | dlažba, beton |
| Vytápění | ÚT, kotel na TP |
| Elektroinstalace | ano |
| Bleskosvod | ne |
| Rozvod vody | ano, TUV i SV |
| Zdroj teplé vody | ele. boiler, dle info na místě nefunkční |
| Instalace plynu | ne |
| Kanalizace | ano, vlastní |

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

| | |
|------------------|---------------------------------|
| Vybavení kuchyně | kuch. linka, sporák, dřez |
| Vnitřní vybavení | vana, umyvadla, sprch. kout, WC |
| Záchod | ano, splachovací |

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

| | | |
|---------------------------|---------------------|----------------|
| Zastavěná plocha | [m ²] | 140 |
| Obestavěný prostor | [m] ³ | 616,00 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m] ³ | 4 000 |
| Reprodukční hodnota (RC) | Kč | 2 464 000 |
| Stáří | roků | 90 |
| Další životnost | roků | 40 |
| Opotřebení odhadem | % | 69,00 |
| Věcná hodnota (VH) | Kč | 763 840 |

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

| Název | Parc. číslo | OP m ³ | JC Kč/m ³ | RC Kč | Opotřebení % | VH Kč |
|--|---|----------------------|-------------------------|-----------|-----------------|-----------------------------|
| Zem. stavba/stodola | 1939 | 500,00 | 3 000 | 1 500 000 | 90,00 | 150 000 |
| Popis: | Zem. stavba/stodola na pozemku p.č. 1939, k datu ocenění v havarijním stavu, na konci životnosti, k odstranění. | | | | | |
| Věcná hodnota ostatních staveb celkem | | | | | | 150 000 Kč |

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků



Jedná se o pozemky 1939, 1940, 1941, 3423/12 v obci Orlová u, k.ú. Poruba u Orlové. Pozemky jsou rovinaté částečně oploce a tvoří funkční celek (pozemek p.č. 1953 z LV č. 5340 není součástí ocenění). Na pozemku p.č. 1939 RD a zděná zem. stavba.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné ze silnice. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody z řadu. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400 - 800,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena 600,-Kč/m² za pozemky 1939, 1940 a 200,-Kč/m² u pozemků p.č. 1941 a 3423/12.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra m ² | Jednotková cena Kč/m ² | Vlastnický podíl | Celková cena pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| ostatní plocha | 1941 | 224 | 200 | 1/1 | 44 800 |
| ostatní plocha/silnice | 3423/12 | 369 | 200 | 1/1 | 73 800 |
| zahrada | 1940 | 218 | 600 | 1/1 | 130 800 |
| zastavěná plocha a nádvoří | 1939 | 944 | 600 | 1/1 | 566 400 |
| Celková výměra pozemků: | | 1 755,00 | | Hodnota pozemků celkem: | 815 800 |

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 | 130,00 | 776,00 | 4+1 | 1 870 000 | 14 384 | 0,81 | 11 651 |
| <p>4+1 se dvěma garážemi v Dolní Lutyni, okrese Karviná. V přízemí domu se nachází čtyři pokoje, dvě kuchyně, koupelna, WC, komora a terasa. Prostorná půda je vhodná k půdní vestavbě. Dům je částečně podsklepený. Výhodou jsou dvě samostatné garáže, které pojmu 3 automobily. Nemovitost je téměř v původním stavu (vyjma plastových oken, zateplení tří stran fasádním polystyrenem 80mm a vyvločkování komínu v nerez). Rozvody elektroinstalace a vody jsou původní, ale funkční. Podlahy jsou v polovině domu betonové, ve druhé polovině staré prkenné. Nemovitost je vhodná k další rekonstrukci dle vlastních představ. Výhodou je dobrá dopravní dostupnost do Ostravy, popř. Polska. Napojení na dálnici 7 min. Nemovitost se nachází mimo záplavovou oblast a není zatížena žádnými břemeny či jinými právními vadami.</p> | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| Hodnocení: Po částečné rekonstrukci, zateplený objekt. | | | | | | | |
| 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 | 120,00 | 197,00 | | 1 380 000 | 11 500 | 0,86 | 9 890 |
| <p>RD v klidné lokalitě. Samotný dům je v původním, ale udržovaném stavu což je výhodou pro ty, kteří mají vlastní představu o bydlení. V současnosti lze dům okamžitě užívat, bez nutnosti dalších investic. V domě je vytápění řešeno plynovým kotlem a rozvody vody jsou v plastu. V přízemí domu jsou 3 místnosti a chodba. V podkroví domu je jedna místnost k okamžitému užívání a druhá místnost vhodná pro půdní vestavbu. K domu náleží pozemek s hospodářskou budovou.</p> | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| Hodnocení: Udržovaný RD, menší pozemek. | | | | | | | |

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 | 170,00 | 706,00 | 5+kk | 2 100 000 | 12 352 | 0,81 | 10 005 |
| <p>5+kk v Ostravě Michálkovicích. Dům je v původním stavu a je určený k rekonstrukci. 1.NP jsou 4 pokoje, kuchyně, koupelna a WC. 2.NP je jeden pokoj a půdní prostor pro možný další jeden pokoj. Pěkné suché a prostorné sklepy s dílnou. Jsou zde vyšší stropy než je běžné na sklepy ve starších domech. Na zahradě stojí větší garáž a kůlna. Jsou zde i ovocné stromy a travnatý porost. Do centra Ostravy 10 min.</p> | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| Hodnocení: Ostrava, před rekonstrukcí. | | | | | | | |

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

| | | | |
|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Minimální jednotková cena | 9 890 Kč/m ² | Minimální cena: | 989 000 Kč |
| Průměrná jednotková cena | 10 515 Kč/m ² | Průměrná cena | 1 051 533 Kč |
| Maximální jednotková cena | 11 651 Kč/m ² | Maximální cena | 1 165 100 Kč |
| Stanovená jednotková cena | 10 515 Kč/m² | Porovnávací hodnota | 1 051 500 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 rodinného domu č.p. 184 vč. pozemků p.č. 1939, 1940, 1941, 3423/12, zápsáno na LV č. 5340, obec: Orlová, k.ú. Poruba u Orlové. byla odhadnuta ve výši 1.050.000,- Kč (slovy : jedenmilionpadesáttisícorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

+ dostatečná výměra pozemků

Slabé stránky nemovitosti

- vysoké riziko záplav
- špatný technický stav RD
- poloha RD u hlavní komunikace

REKAPITULACE OCENĚNÍ

| Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti | |
|---|---------------------|
| Věcná hodnota | 1 729 640 Kč |
| Výnosová hodnota | nezjišťována |
| Porovnávací hodnota | 1 051 500 Kč |
| Obvyklá cena | 1 050 000 Kč |

Slovy : jedenmilionpadesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 15.10.2020

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. 919-208/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha | počet stran A4 v příloze |
|-------------------------|--------------------------|
| KATASTRÁLNÍ MAPA | 1 |
| MAPA OBLASTI, MAPA OBCE | 1 |
| FOTODOKUMENTACE | 3 |
| LV č. 5340 | 4 |

Osvědčení:

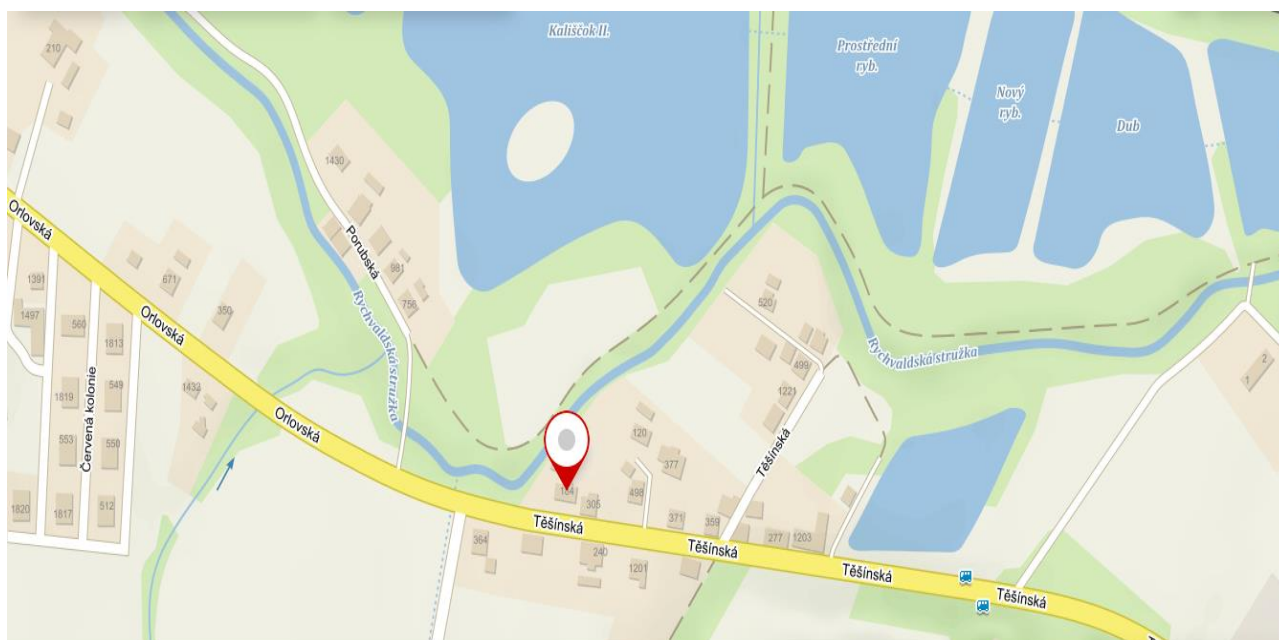
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé 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.

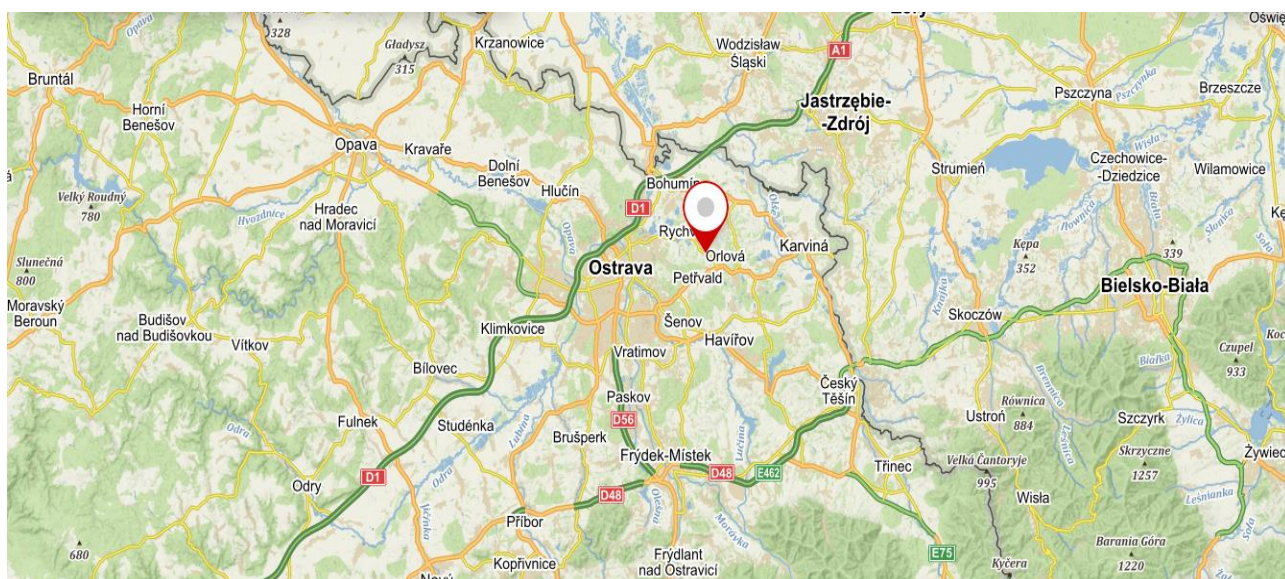
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

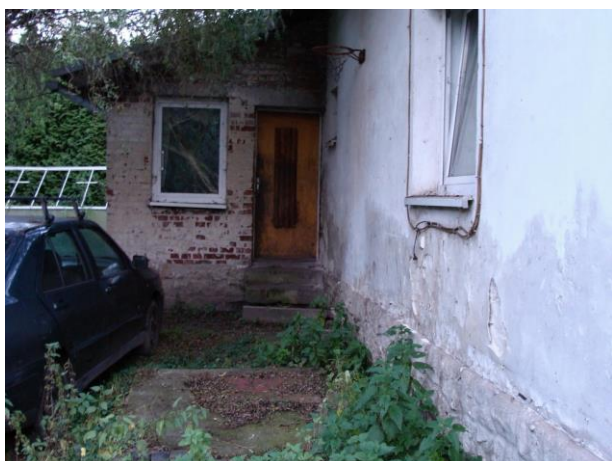
FOTODOKUMENTACE



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

