

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 940-229/2020**



NEMOVITOST:

| | |
|--------------------|---|
| Nemovitost: | 1/2 RD Horní Město č.p. 229 |
| Adresa nemovitosti | Horní Město 229, Horní Město, 793 44 |
| Katastrální údaje: | Obec: Horní Město [597368], Část obce: Horní Město [43541], Katastrální území: Horní Město [643548], Číslo LV: 352, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál |
| Pozemky: | Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 322, pozemek není předmětem ocenění |
| Vlastník stavby: | Ivo Zubek, Horní Město č.p. 229, 79344 Horní Město, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 |
| Vlastník pozemku: | Sylva Fialová, Horní Město č.p. 229, 79344 Horní Město, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Sylva Fialová, Horní Město č.p. 229, 79344 Horní Město, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 |

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

| | |
|----------|------------------------------------|
| | ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav |
| Adresa: | 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 | 1 200 000 Kč |
| OBVYKLÁ CENA ½ | 420 000Kč |

Datum místního šetření: 8.11.2020 Datum zpracování : 10.11.2020
Počet stran: 15 stran Počet příloh: 6 stran

V Pardubicích dne 10.11.2020

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: | 1/2 RD Horní Město č.p. 229 |
| Adresa nemovitosti | Horní Město 229, Horní Město, 793 44 |
| Katastrální údaje: | Obec: Horní Město [597368], Část obce: Horní Město [43541], Katastrální území: Horní Město [643548], Číslo LV: 352, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál |
| Pozemky: | Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 322, pozemek není předmětem ocenění |

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 8.11.2020 za účasti znalce a spoluvlastníka. Spoluvlastník, paní Fialová umožnila vstup na pozemek, znalci sdělila k předmětu ocenění další informace, ale prohlídku z důvodu karantény obyvatel RD neumožnila.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

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

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

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: | 1/2 RD Horní Město č.p. 229 |
| Adresa nemovitosti | Horní Město 229, Horní Město, 793 44 |
| Katastrální údaje: | Obec: Horní Město [597368], Část obce: Horní Město [43541], Katastrální území: Horní Město [643548], Číslo LV: 352, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál |
| Pozemky: | Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 322, pozemek není předmětem ocenění |
| Vlastník stavby: | Ivo Zubek, Horní Město č.p. 229, 79344 Horní Město, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 |
| Vlastník pozemku: | Sylva Fialová, Horní Město č.p. 229, 79344 Horní Město, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Sylva Fialová, Horní Město č.p. 229, 79344 Horní Město, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Pozn. pozemek není předmětem ocenění |

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Horní Město je obec ležící v okrese Bruntál, jihozápadně od Rýmařova v Moravskoslezském kraji. V obci je MŠ, ZŠ první stupeň, zdravotní středisko (dojíždějící lékař), kostel, pošta, kulturní dům, hasičská zbrojnice, obchody s potravinami, restaurace, penziony. Přírodními zajímavostmi jsou Rešovské vodopády, v Dobřečově

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Stavba dokončena v roce: | Cca 1930 |
| Dílčí rekonstrukce v roce | 70.,80. léta 20.století |
| Rekonstrukce stavby v roce | 0 |
| Rekonstrukce stavby: | [] celková [] dílčí |
| [] střecha | [] fasáda [] zateplení |
| [] okna | [] dveře [] interiér |
| Stavebně technický stav | podprůměrný |

Špičák a Dobřečovská Hora.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je samostatně stojící RD (resp. podíl 1/2), se šikmou, valbovou střechou. Střešní krytinu tvoří osinkocementové šablony, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s nátěrem poškozené, nebo chybějící. Okna dřevěná, zdvojená, dveře dřevěné náplňové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené poškozené, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelnách a v kuchyních. Kuchyně vybaveny kuchyňskou linkou, dřezem, sporákem. Rozvod SV i TUV, příprava TUV v ele. boileru. Vytápění řešeno kotlem na TP a rozvodem do radiátorů. RD je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, připojení na vlastní kanalizaci. Dispozice RD dle informací získaných od spoluvlastníka : v 1. PP kotelna, sklad paliva, skladové prostory, v nadzemních podlažích potom BJ 1+1 vč. příslušenství a BJ 2+1 vč. příslušenství, v podkroví pokoj. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení RD. RD je dle zjištění na místě v podprůměrném tech. stavu, k celkové rekonstrukci. RD je k datu ocenění využíván spoluvlastníkem a jeho rodinnými příslušníky k bydlení.

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

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

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

| DŮM | | | | |
|------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|
| Dispozice | Podlahová plocha | Pozemky | Obestavěný prostor | Zastavěná plocha |
| | m ² | m ² | m ³ | m ² |
| 2+1,1+1 | cca 180 | 0 | Cca 883 | Cca 95 |

| 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 | | | | |
| 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 | Rodinný dům se nachází ve východní části obce, po pravé straně silnice vedoucí na Rešov. V delší docházkové vzdálenosti (cca 800m) je centrum obce a místní občanská vybavenost. V okolí přírodní zajímavost - Rešovské vodopády. | | | | |
| Počet obyvatel | 836 | | | | |
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> smíšená zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna | <input type="checkbox"/> ostatní |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | | <input type="checkbox"/> MHD | <input type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem) | | <input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř. | | |

| PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> zpevněná komunikace | <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace | <input type="checkbox"/> jiná komunikace |
| <input type="checkbox"/> z veřejné komunikace | <input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky | <input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem |
| <input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům | <input checked="" type="checkbox"/> právně nezajištěn | |

| PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY | | |
|---------------------------------------|---|----------|
| Parcelní číslo | Vlastník pozemku | Komentář |
| 644/2 | Fialová Sylva, č. p. 229, 79344 Horní Město | zahrada |

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) - Nezjištěno

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 žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňované nemovitosti. Objekt ocenění užívá spoluvlastník (vlastník 2.poloviny) a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Stavba stojí na pozemku p. č. st. 322, který je ve vlastnictví pouze paní Fialové.

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|---|
| Ne | 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 | Přidatné spoluvlastnictví |

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RD pod silnicí, ve svahu. Pod RD protéká říčka Huntava. Riziko zejména při příválových deštích.

| RIZIKO | Popis rizika |
|------------|--|
| Ano | Nemovitost situována v záplavovém území |
| Nezjištěno | Nemovitost byla v minulosti zatopena |
| Ne | Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje) |
| 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, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Zubek Ivo Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zubek Ivo, Zahájení exekuce - Zubek Ivo

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

| 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

| 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 352 | | | |
|--|----------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Kraj: | Moravskoslezský | Okres: | Bruntál |
| Obec: | Horní Město | Katastrální území: | Horní Město [643548] |
| Ulice: | Horní Město | č.o.: | |
| Vlastníci | | | Podíl |
| Ivo Zubek - Horní Město č.p. 229 , 79344 Horní Město | | | 1/2 |
| Sylva Fialová - Horní Město č.p. 229 , 79344 Horní Město | | | 1/2 |
| Stavba | | | |
| Rodinný dům č.p.: 229 | zastavěná plocha a nádvoří | Stavba stojí na pozemku: st. 322 | |
| Pozemky – nejsou předmětem ocenění | | | |

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

| Název podlaží | Zastavěná plocha m ² | Započitatelná plocha podlaží m ² |
|---------------|---------------------------------|---|
| 1.PP | | 30,00 |
| 1.NP | 95,00 | 80,00 |
| 2.NP | | 80,00 |
| 3.NP | | 20,00 |
| Celkem | Cca 95 | Cca 210 |

Výčet místností orientačně

| Název podlaží | Název místnosti | Podlahová plocha | Koeficient | Započitatelná plocha |
|---------------|----------------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| 1.PP | | | | |
| | plocha 1.PP | 60,00 m ² | 0,50 | 30,00 m ² |
| | 1.PP - celkem | 60,00 m² | | 30,00 m² |
| 1.NP | | | | |
| | plocha 1.NP | 80,00 m ² | 1,00 | 80,00 m ² |
| | 1.NP - celkem | 80,00 m² | | 80,00 m² |
| 2.NP | | | | |
| | plocha 2.NP | 80,00 m ² | 1,00 | 80,00 m ² |
| | 2.NP - celkem | 80,00 m² | | 80,00 m² |
| 3.NP | | | | |
| | plocha 3.NP/pokoj | 20,00 m ² | 1,00 | 20,00 m ² |
| | 3.NP - celkem | 20,00 m² | | 20,00 m² |
| | Celkem | 240 m² | | 210 m² |

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

| Název | Plocha (m ²) | Výška (m) | Obestavěný prostor (m ³) |
|-------------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------------------|
| 1.PP | 95,00 | 2,40 | 228,00 |
| 1.NP | 95,00 | 2,80 | 266,00 |
| 2.NP | 95,00 | 2,60 | 247,00 |
| 3.NP/podkroví/půda/zastrešení | 95,00 | 1,50 | 142,50 |
| Obestavěný prostor celkem | | | 883,00 |

Konstrukce (převažující)

| Konstrukce (převažující) | Popis |
|--------------------------|--|
| Základy | základové pásy, beton, kámen |
| Zdivo | smíšené, kameny, cihla |
| Stropy | pravděpodobně rovné |
| Střecha | valbová |
| Krytina | osinkocementové šablony |
| Klempířské konstrukce | pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí |
| Vnitřní omítky | pravděpodobně vápenné omítky |

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

| | |
|-----------------------------|---|
| Fasádní omítky | nezateplená, část. poškozena |
| Vnější obklady | ne |
| Vnitřní obklady | pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC |
| Schody | betonové |
| Dveře | dřevěné, náplňové |
| Okna | dřevěná, plastová v 1.PP |
| Podlahy obytných místností | dřevo, pvc, koberec |
| Podlahy ostatních místností | dlažba, beton |
| Vytápění | ÚT, kotel na TP |
| Elektroinstalace | ano |
| Bleskosvod | ano, poškozen |
| Rozvod vody | ano, TUV i SV |
| Zdroj teplé vody | ele. boiler |
| Instalace plynu | ne |
| Kanalizace | ano, septik/jímka na pozemku jiného vlastníka |
| Vybavení kuchyně | kuch. linky, ele. sporák, dřez |
| Vnitřní vybavení | vana, umyvadla, sprch. kout, WC |
| Záchod | ano, splachovací |

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

| | | |
|---------------------------|---------------------|------------------|
| Zastavěná plocha | [m ²] | 95 |
| Obestavěný prostor | [m] ³ | 883,00 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m] ³ | 4 000 |
| Reprodukční hodnota (RC) | Kč | 3 532 000 |
| Stáří | roků | 90 |
| Další životnost | roků | 50 |
| Opotřebení odhadem | % | 60,00 |
| Věcná hodnota (VH) | Kč | 1 412 800 |

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětem ocenění není žádný pozemek. RD stojí na pozemku p.č. st. 322 ve vlastnictví paní Fialové (spoluvlastník RD).

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Předmětem ocenění není žádný pozemek.

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 | 240,00 | 354,00 | 6+1 | 850 000 | 3 541 | 0,73 | 2 584 |
| <p>RD 6+1, plocha 240 m², OV, Město Albrechtice, okr. Bruntál. Dům je samostatně stojící, cihlový, podsklepený. V 1 NP se nachází zádveř, koupelna se sprchovacím koutem, WC zvlášť, vstup do sklepa a do půdních prostor, předstíh, kuchyň s kuchyňskou linkou a šest pokojů. V podkroví je umístěn jeden pokoj. Dům je určen k rekonstrukci. Vedle domu je garáž se skladem. Ve sklepech je kotel na TP. Připojení na vodovod, kanalizaci. V nice domu je plynová přípojka, kterou lze využít pro případnou plynofikaci. Vytápění částečně ústřední na TP a částečně lokální na TP. Dům je ze všech stran přístupný z veřejné komunikace a je volný ihned. Hezké místo, vhodné pro trvalé i rekreační bydlení. Vzhledem k poloze domu v blízkosti centra města může být dům využíván i k drobnému podnikání.</p> | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| Hodnocení: Vlastní pozemek, vč. zahrady. | | | | | | | |
| 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 | 215,00 | 1 280,00 | | 2 400 000 | 11 162 | 0,66 | 7 366 |
| <p>RD 6+1 s garáží, užitná plocha 205 m², plocha pozemku 1280 m², Světlá Hora, okr. Bruntál. Jedná se o samostatný, částečně podsklepený dům se sedlovou střechou. V prvním podlaží domu se nachází předstíh, kuchyně spojená s obývacím pokojem, spíž, tři pokoje, koupelna, WC a technická místnost. Ve druhém podlaží jsou tři pokoje, šatna, koupelna, dvě WC umístěna v mezipatře. Vytápění a ohřev vody kotlem na tuhá paliva nebo el. přímotopy a el. bojler. Voda i kanalizace obecní. Součástí domu je terasa a sklepy. Na pozemku je samostatná garáž a chatka na nářadí.</p> | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| Hodnocení: Zahrada, vlastní pozemky, lepší tech. stav, garáž. | | | | | | | |

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 | 150,00 | 228,00 | | 1 499 000 | 9 993 | 0,69 | 6 895 |
| <p>RD o velikosti 3+1 s garáží v Rýmařově. V přízemí se nachází kuchyně s komorou, velký obývací pokoj, koupelna. V 2 NP. jsou umístěny dva pokoje se šatnou a WC. Dům je celý podsklepený, napojený na obecní vodovod i kanalizaci, vytápění je zajištěno ústředním plynovým topením. Dům je umístěn ve velmi klidné ulici. Na pozemku o velikosti 228 je umístěna kůlna a dřevník. K domu náleží garáž, která se nachází cca 2 minuty chůze od domu. Dům je v původním, ale velmi udržovaném stavu. Je možné jej ihned užívat nebo započat rekonstrukci. V místě se nachází veškerá občanská vybavenost.</p> | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| Hodnocení: 3+1, vlastní pozemek, garáž, plynové topení. | | | | | | | |

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

| | | | |
|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Minimální jednotková cena | 2 584 Kč/m ² | Minimální cena: | 542 600 Kč |
| Průměrná jednotková cena | 5 615 Kč/m ² | Průměrná cena | 1 179 166 Kč |
| Maximální jednotková cena | 7 366 Kč/m ² | Maximální cena | 1 546 900 Kč |
| Stanovená jednotková cena | 5 615 Kč/m² | Porovnávací hodnota | 1 179 150 Kč |

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitosti, RD č.p. 229, LV č. 352, obec: Horní Město, k.ú.: Horní Město byla odhadnuta ve výši 1.200.000,- Kč (slovy: jedenmiliondvěstětisíkorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Úkolem znalce bylo odhadnout cenu obvyklou podílu ½ na RD č.p. 229. Vzhledem k nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je při výpočtu ceny obvyklé podílu ½ použit koeficient 0,70. Obvyklá cena podílu ½ na nemovitosti, RD č.p. 229, LV č. 352, obec: Horní Město, k.ú.: Horní Město byla odhadnuta ve výši 420.000,- Kč (slovy: čtyřistadvacetisíkorunčeských). 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, čisté životní prostředí

Slabé stránky nemovitosti

- RD k celkové rekonstrukci
- oceňován podíl ½
- pozemek pod stavbou není součástí ocenění
- přístup přes pozemek jiného vlastníka (vlastník 2.poloviny)

REKAPITULACE OCENĚNÍ

| Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti | |
|---|---------------------|
| Věcná hodnota | 1 412 800 Kč |
| Výnosová hodnota | nezjišťována |
| Porovnávací hodnota | 1 179 150 Kč |
| Obvyklá cena | 1 200 000 Kč |
| Obvyklá cena ½ | 420 000Kč |

Slovy : jedenmiliondvěstětisíc Kč

V Pardubicích dne: 10.11.2020

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. 940-229/2020 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. 352 str.1 | 1 |

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.

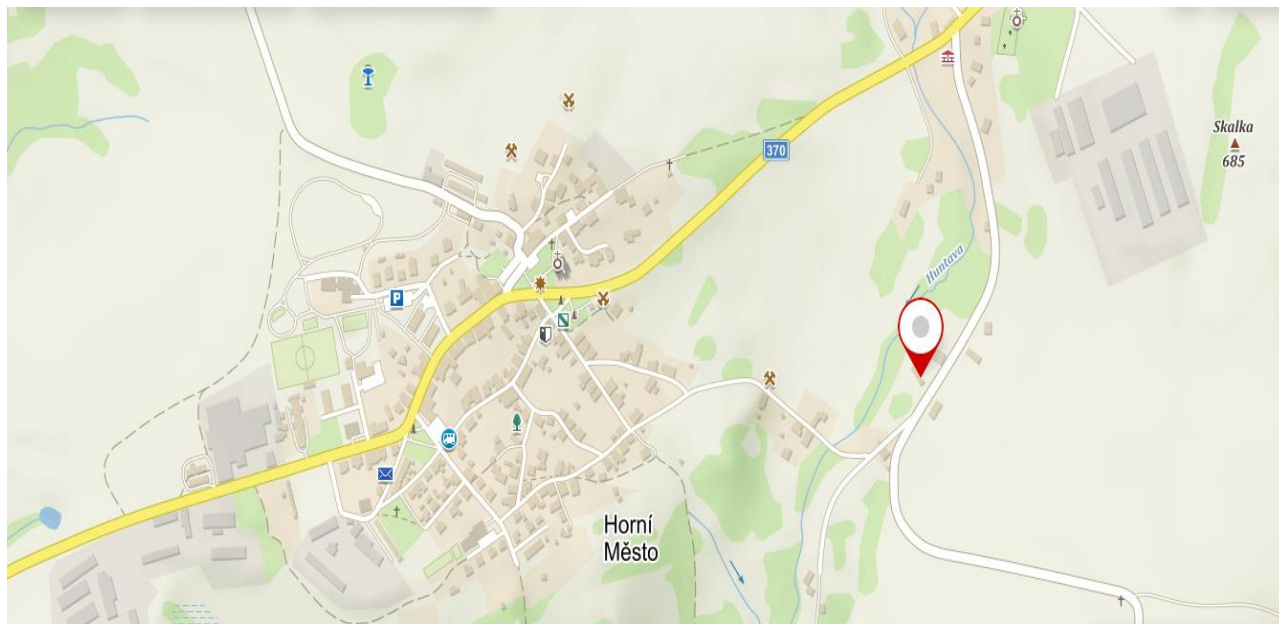
Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

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

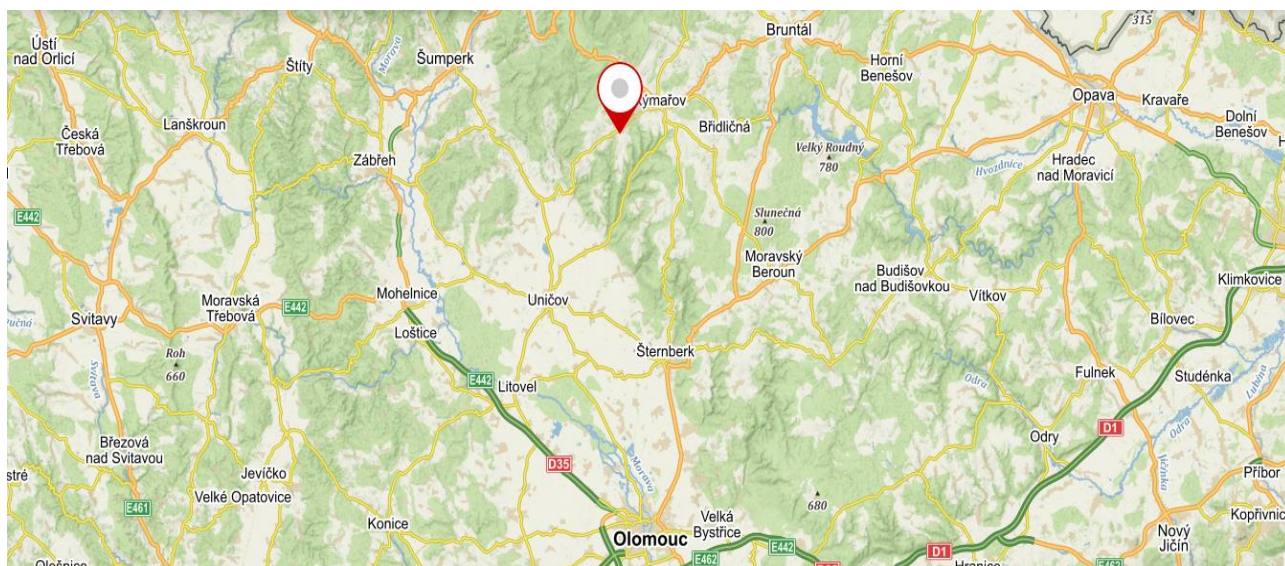
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

