

Znalecký posudek o obvyklé ceně

Číslo 961-250/2020



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Holčovice č.p. 110, okr. Bruntál
Adresa nemovitosti	Holčovice 110, Holčovice, 793 71
Katastrální údaje:	Obec: Holčovice [597341], Katastrální území: Holčovice [640867], Číslo LV: 80, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov st. 221, 441
Pozemky:	
Vlastník stavby:	Roman Dinter, Na Zkratce 44/2, 74714 Ludgeřovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Roman Dinter, Na Zkratce 44/2, 74714 Ludgeřovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

900 000 Kč

Datum místního šetření: 6.12.2020

Datum zpracování : 11.12.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 10 stran

V Pardubicích dne 11.12.2020

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 Holčovice č.p. 110, okr. Bruntál
Adresa nemovitosti	Holčovice 110, Holčovice, 793 71
Katastrální údaje:	Obec: Holčovice [597341], Katastrální území: Holčovice [640867], Číslo LV: 80, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov
Pozemky:	st. 221, 441

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 06.12.2020 od 14.00 za účasti znalce a vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil 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 neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou 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

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 Holčovice č.p. 110, okr. Bruntál**
Adresa nemovitosti: Holčovice 110, Holčovice, 793 71
Katastrální údaje: Obec: Holčovice [597341], Katastrální území: Holčovice [640867], Číslo LV: 80,
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov
Pozemky: st. 221, 441
Vlastník stavby: Roman Dinter, Na Zkratce 44/2, 74714 Ludgeřovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků: Roman Dinter, Na Zkratce 44/2, 74714 Ludgeřovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Holčovice je obec ležící na severu okresu Bruntál na říčce Opavici, 25 km severozápadně od Krnova na území historického Slezska, nedaleko hranic s Polskem. Správní území obce se skládá z Holčovic, Hejnova, Spálené, Komory, Jelení a Dlouhé Vsi. První osídlení se datuje do 14. století. Obec leží v nadmořské výšce 473 m (OÚ). V místě OÚ, MŠ, ZŠ, obchod, restaurace, penziony, sportoviště, sportovní spolky a sdružení.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1920
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. 110 je částečně podsklepený, samostatně stojící objekt s INP a půdním prostorem. RD je zděný, smíšeného zdiva, s polovalbovou střechou, střešní krytina plechová - Alukryt. RD je vystaven na kamenných základech, obvodové zdivo je smíšené (kámen, cihla), strop rovný, v části klenba. Krov je dřevěný vaznicový, klempířské prvky jsou plechové, pozinkované, event. s nátěrem, částečně již poškozené. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplena, částečně poškozena. Dveře dřevěné, hladké, nebo prosklené. Okna jsou dřevěná. Podlahy jsou dřevěné, část. poškozené vlhkostí, event. kamenné. Vytápění je lokální na TP. Příprava TUV v ele. boileru. Rozvod TUV i SV je proveden. Odkanalizování od všech hygienických zařízení. V kuchyni sprch. kout a umyvadlo, v 1.PP WC. V kuchyni kuchyňská linka, sporák na TP, dřež. RD je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z místního zdroje, kanalizace vlastní - pravděpodobně jímka s trativodem. Dispozice objektu cca 2+1, v 1.NP vstup, předsíň, doprava pokoj, za pokojem kuchyň a v ní soc. zařízení - část koupelny (sprchový kout, umyvadlo). Vlevo ze vstupní chodby pokoj. Dále v objektu sklad paliva, vstup z chodby do 1.PP a na půdu. V zadní části chodby vstup na zahradu. Součástí oceňovaných nemovitostí jsou IS, přístřešky na dřevo, porosty na pozemcích, zpevněné plochy, zídky, část oplocení, zdroj vody. Tyto součásti a příslušenství jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé. RD je dle zjištění na místě se zanedbanou údržbou, k celkové rekonstrukci, užívaný vlastníkem k rekreaci.

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
2+1	Cca 110	844	Cca 662	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:	lokální na TP				
Popis: lokální na TP					
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input 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 type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input checked="" type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	RD se nachází ve svahu na obci, cca 1,5km od centra obce. Lokalita je hůře přístupná, nezpevněnou komunikací, v zimě prakticky nesjízdná.				
Počet obyvatel	718				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" 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 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
1599/1	Obec Holčovice, č. p. 44, 79371 Holčovice	ostatní komunikace, neudržovaná, nezpevněná, v prudkém svahu

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. Rodinný dům užívá vlastník resp. jeho rodinní příslušníci.

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	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Objekt ve svahu, za domem protéká v těsné blízkosti potok. Ztížený přístup, obtížná dostupnost OA až k objektu.

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)
Ano	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ano	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Dinter Roman. Možnost napojení pouze na rozvod ele. energie.

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.

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

Ano	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

Zvýšená vlhkost v objektu, patrné praskliny ve svislých konstrukcích.

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 80			
Kraj:	Moravskoslezský	Okres:	Bruntál
Obec:	Holčovice	Katastrální území:	Holčovice [640867]
Ulice:	Holčovice	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Roman Dinter - Na Zkratce 44/2 , 74714 Ludgeřovice		1/1
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 110	zastavěná plocha a nádvoří		st. 221
Pozemky			
st.221	zastavěná plocha a nádvoří	327 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
441	neplodná půda	517 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.PP		20,00
1.NP	140	70,00
Celkem	Cca 140	Cca 90

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	40,00 m ²	0,50	20,00 m ²
	1.PP - celkem	40,00 m²		20,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	70,00 m ²	1,00	70,00 m ²
	1.NP - celkem	70,00 m²		70,00 m²
	Celkem	110 m²		90 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	40,00	2,20	88,00
1.NP	140,00	2,60	364,00
půda/zastřešení	140,00	1,50	210,00
Obestavěný prostor celkem			662,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	plechová, Alukryt
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné omítky, částečně chybí nebo poškozené
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	kuchyň, sprch. kout
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná
Podlahy obytných místností	dřevěné, poškozené nebo chybějící
Podlahy ostatních místností	kámen
Vytápění	lokální na TP

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

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

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

Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, vlastní, pravděpodobně s trativodem
Vybavení kuchyně	kuch. linka, sporák na TP, dřez
Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo, klozet
Záchod	ano, v 1.PP
Ostatní	dřevěné okenice

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	140
Obestavěný prostor	[m] ³	662,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 648 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	40
Opotřebení odhadem	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 059 200

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č. st. 221 a p.č. 441 v obci Holčovice, k.ú. Holčovice. Pozemky se nacházejí na kraji obce, jsou svažité, s protékajícím potokem a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 221 je zčásti zastavěn RD č.p. 110. Pozemek p.č. 441 je užíván jako zahrada vč. dalších pozemků, které nejsou předmětem ocenění, navazují na oceňované pozemky a jsou užívány vlastníkem předmětu ocenění.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody vlastní, kanalizace vlastní. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena na dolní hranici rozpětí, tj. 600,-Kč/m² za pozemek st. 221 a 200,-Kč za p.č. 441.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
neplodná půda	441	517	200	1/1	103 400
zastavěná plocha a nádvoří	st.221	327	600	1/1	196 200
Celková výměra pozemků:		844,00		Hodnota pozemků celkem:	299 600


VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	91,00	436,00		1 500 000	16 483	0,90	14 834
<p>Rodinný dům v obci Krasov v podhůří Jeseníků. Jedná se o rodinný dům, který se dá využít k trvalému bydlení nebo k rekreaci. Dům je postaven z cihel, konstrukčně i staticky zcela v pořádku, střešní krovy zdravé a sklepy jsou suché. Elektřina je plně funkční, voda napojena na obecní vodovod a odpady jsou svedeny do jímky. Dispozičně dům v přízemí nabízí prostornou kuchyni, 2 pokoje, sociální a technické zázemí. V podkroví je umístěn útulný pokoj a prostorná půda k vytvoření dalších pokojů. K zadní části domu je přistavěná hospodářská část k chovu domácího zvířectva, uskladnění nářadí a apod. Na pozemku se dále nachází klasická dřevěná stodola o výměře 63 m2. K pozemku je možno přikoupit sousední pozemek.</p>							
							
Hodnocení: Obdobný stav a lokalita. Konstrukčně a staticky v pořádku.							
Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	100,00	571,00		450 000	4 500	0,95	4 275
<p>Prodej domu 2+1, užitná plocha 100 m2,OV, Město Albrechtice, okr. Bruntál.Dům je samostatně stojící, podsklepený vedle komunikace vedoucí na Třemešnou. Dům si vyžaduje komplexní rekonstrukci a v současném stavu je neobyvatelný.Vedle domu je garáž s výměrou 16 m2 bez střechy. Dům byl vytápěn lokálními topidly na pevné palivo, má dva pokoje, kuchyni a koupelnu s vanou, WC zvlášť. Odpady jsou vyvedeny do žumpy za domem. Chalupa je připojena venkovním vedením na elektřinu a má přípojku městského vodovodu. Dům lze ze dvou podélných stran připojit na kanalizaci i vedení plynu. Dům je umístěn v zástavbě rodinných domů ve velmi dobrém technickém stavu.Vzhledem k poloze domu v blízkosti centra města může být dům využíván i k drobnému podnikání.</p>							
							
Hodnocení: Horší stav, srovnatelné rozměry.							

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	110,00	771,00	3+1	1 250 000	11 363	0,90	10 226
<p>3+1 s vestavěnou garáží, užitná plocha 110 m², plocha pozemku 776 m², Široká Niva, část obce Pocheň, okr. Bruntál. Jedná se o samostatný, částečně podsklepený dům se sedlovou střechou. V prvním podlaží domu se nachází předsiň, kuchyň, tři pokoje, WC a garáž. V podkroví je prostorná půda. Vytápění lokální - na tuhá paliva. Odpady svedeny do septiku. Do nemovitosti není přivedena voda. Dům vyžaduje rekonstrukci. Možnost pronájmu nebo odkupu dalších pozemků o výměře 410 m² od Pozemkového fondu ČR. Dům se nachází na klidném a slunném místě.</p>							
							
Hodnocení: Lepší přístup, srovnatelný stav.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	4 275 Kč/m ²	Minimální cena:	384 800 Kč
Průměrná jednotková cena	9 778 Kč/m ²	Průměrná cena	880 066 Kč
Maximální jednotková cena	14 834 Kč/m ²	Maximální cena	1 335 100 Kč
Stanovená jednotková cena	9 778 Kč/m²	Porovnávací hodnota	880 020 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. 110, vč. pozemků p.č. st. 221, p.č. 441 vše zapsáno na LV č. 80 pro k.ú. Holčovice, obec Holčovice byla odhadnuta ve výši 900.000,-Kč (slovy : devětsettisíckorunčeských). 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, turisticky atraktivní
- + dobrá občanská vybavenost v obci

Slabé stránky nemovitosti

- zhoršený přístup
- RD k celkové rekonstrukci

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 358 800 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	880 020 Kč
Obvyklá cena	900 000 Kč

Slovy : devětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 11.12.2020

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. 961-250/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

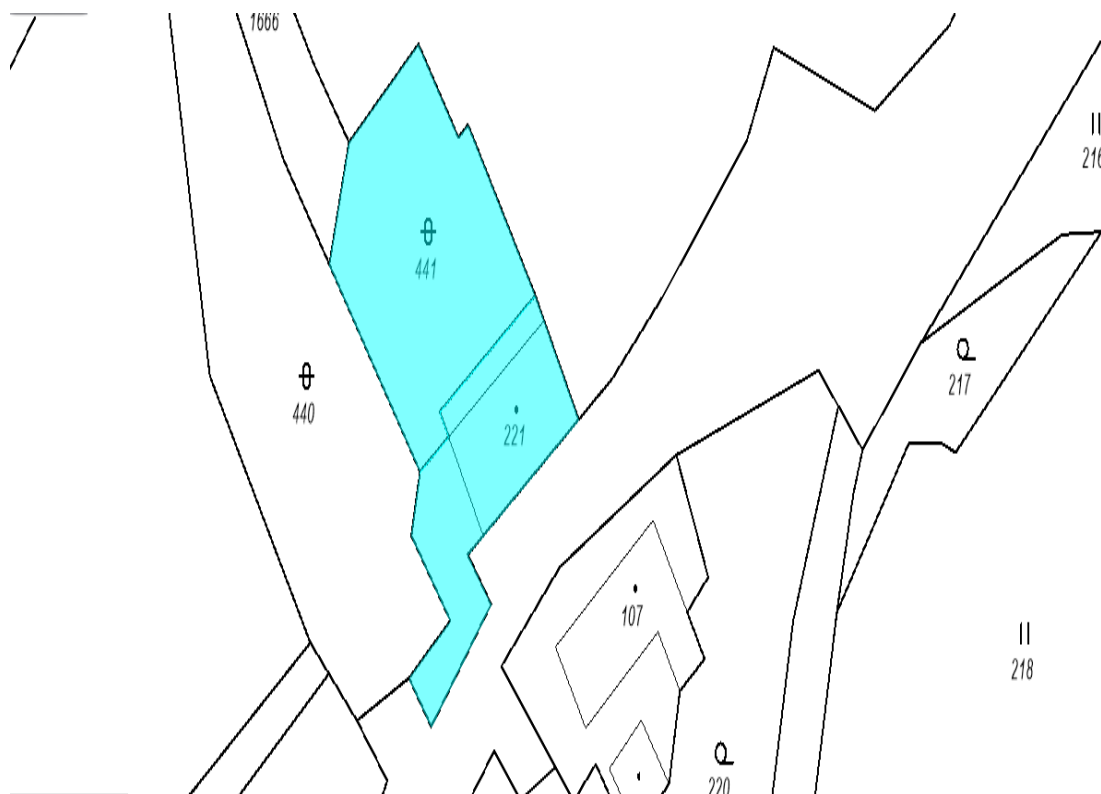
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 80	3

Osvědčení:

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

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

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

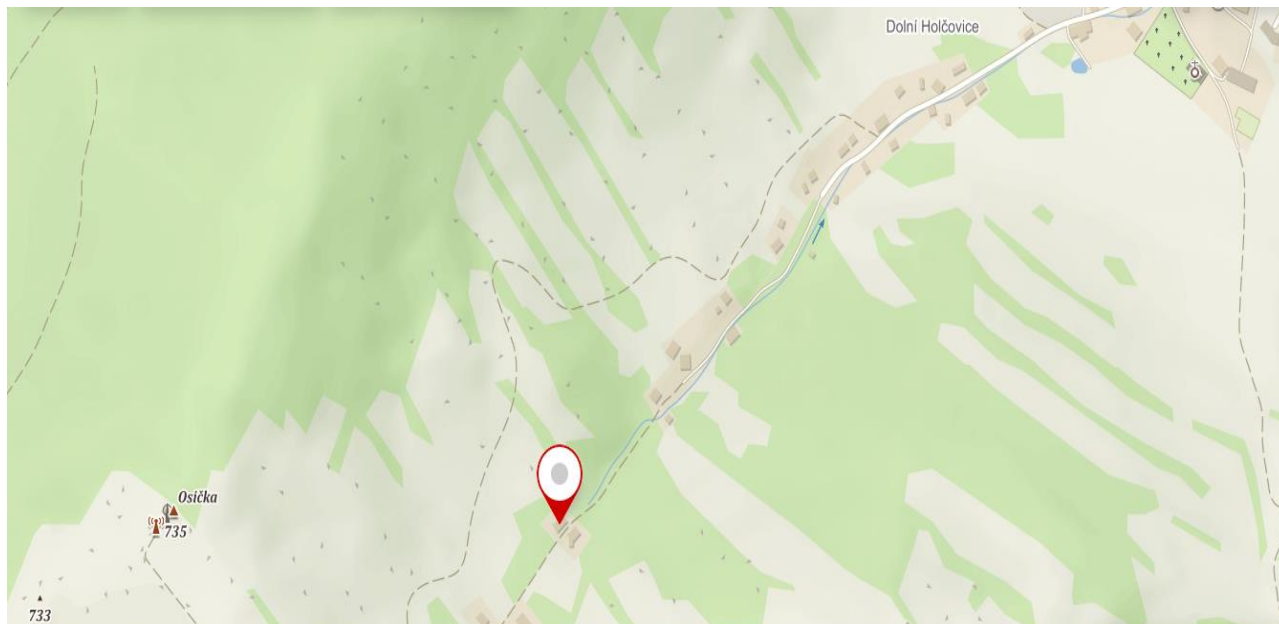


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

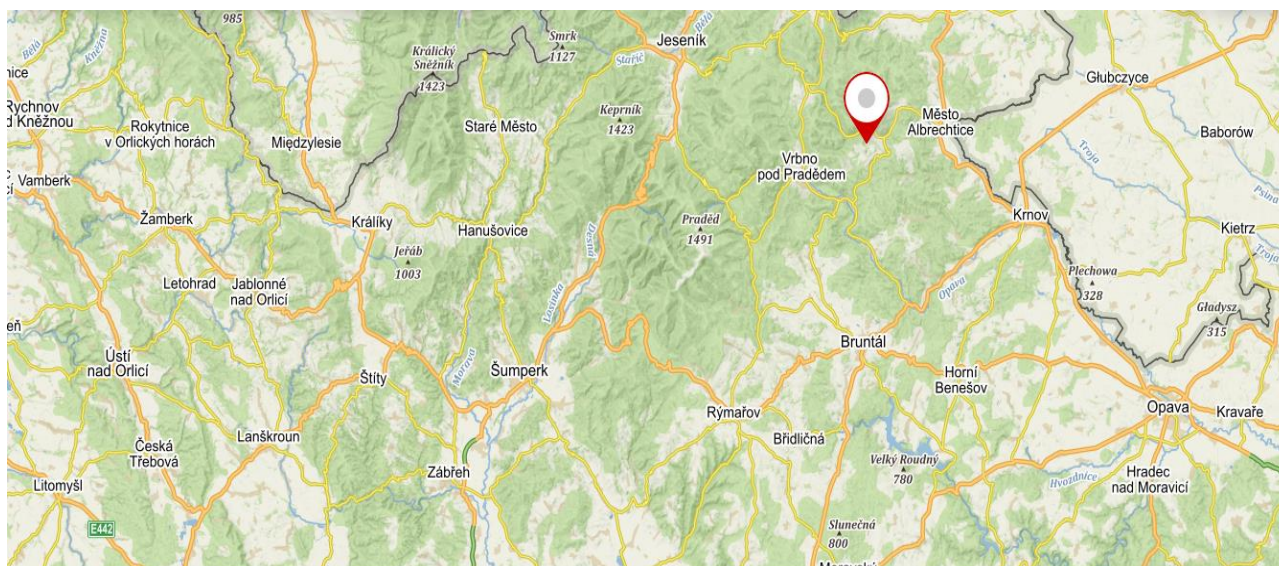
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

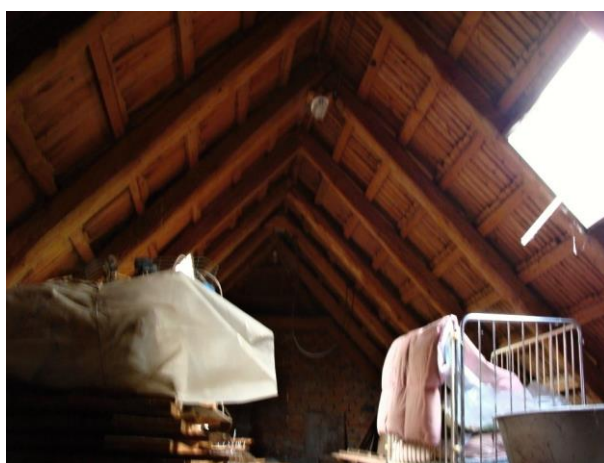
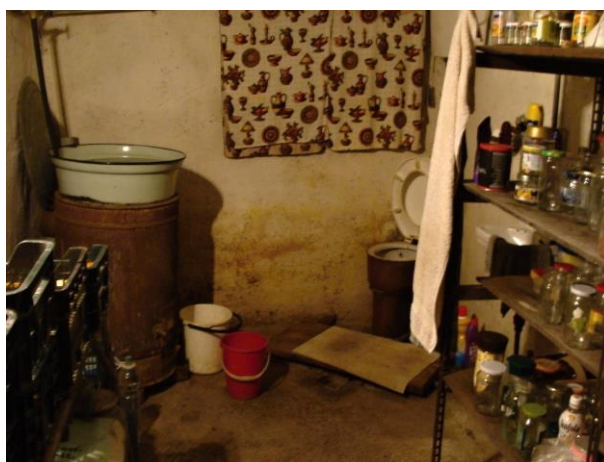
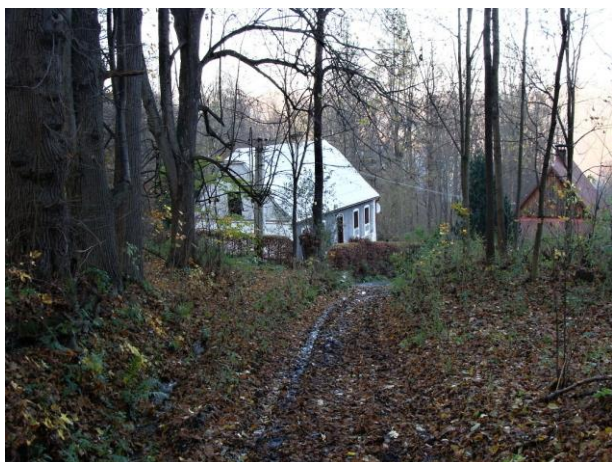
FOTODOKUMENTACE



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

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

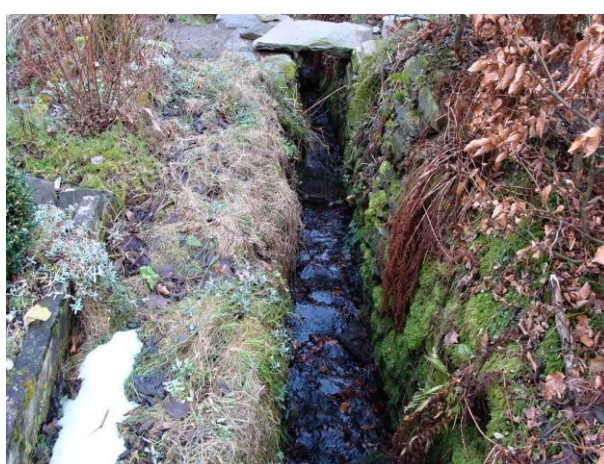
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



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

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

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



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

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

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



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

