

Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 1025-50/2021



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Staré Město, č.p. 175, okr. Šumperk
Adresa nemovitosti	Hanušovická 175, Staré Město, 788 32
Katastrální údaje:	Obec: Staré Město [541079], Katastrální území: Staré Město pod Králickým Sněžníkem [754528], Číslo LV: 7, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk
Pozemky:	st. 139; součástí pozemku je stavba, 173
Vlastník stavby:	SJM Štefan Gábor, sídl. Budovatelů 51, 78832 Staré Město, Růžena Gáborová, sídl. Budovatelů 51, 78832 Staré Město
Vlastník pozemků:	SJM Štefan Gábor, sídl. Budovatelů 51, 78832 Staré Město, Růžena Gáborová, sídl. Budovatelů 51, 78832 Staré Město

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. 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

840 000 Kč

Datum místního šetření: 25.3.2021

Datum zpracování : 29.3.2021

Počet stran: 22 stran včetně příloh
Vyhotovení číslo 1/2

V Pardubicích dne 29.3.2021

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. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Staré Město, č.p. 175, okr. Šumperk
Adresa nemovitosti	Hanušovická 175, Staré Město, 788 32
Katastrální údaje:	Obec: Staré Město [541079], Katastrální území: Staré Město pod Králickým Sněžníkem [754528], Číslo LV: 7, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk
Pozemky:	st. 139; součástí pozemku je stavba, 173

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 25.3.2021 od 10:00 hod. za účasti znalce a vlastníka, pana Štefana Gábora, 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

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

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

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 opotřebením 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 Staré Město, č.p. 175, okr. Šumperk**
Adresa nemovitosti: Hanušovická 175, Staré Město, 788 32
Katastrální údaje: Obec: Staré Město [541079], Katastrální území: Staré Město pod Králickým Sněžníkem [754528], Číslo LV: 7, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk
Pozemky: st. 139; součástí pozemku je stavba, 173
Vlastník stavby: SJM Štefan Gábor, sídl. Budovatelů 51, 78832 Staré Město, Růžena Gáborová, sídl. Budovatelů 51, 78832 Staré Město
Vlastník pozemků: SJM Štefan Gábor, sídl. Budovatelů 51, 78832 Staré Město, Růžena Gáborová, sídl. Budovatelů 51, 78832 Staré Město

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Staré Město je obec ležící na severu Moravy mezi Králickým Sněžníkem, Rychlebskými horami a Hrubým Jeseníkem na říčce Krupá. Město lze využít výchozí bod pro turistické výpravy do okolních hor. Občanská vybavenost: MÚ, pošta, MŠ, ZŠ, kino, kostel, obchody, restaurace, sportoviště.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 20. až 30.léta 20.století	
Dílní rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílní
<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení
<input type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný	

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

RD č.p. 175 je zděný, řadový, částečně podsklepený objekt, odhadem ze 30.let 20.stol. RD je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, obecní vodovod, vlastní kanalizaci(CUZK.cz). Příjezd k RD je po místní zpevněné komunikaci. RD má svislé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva, základy pravděpodobně z kamene bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, stropy jsou dřevěné trémové, v části cihlové klenbové, půda přístupná po dřevěném, strmém schodišti, střecha je dřevěná vázaná sedlového tvaru, střešní krytina je tvořena hliníkovým plechem, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, část chybí, podlahy jsou betonové, s povrchovou úpravou z dlažby, pvc, v části podlaha odstraněna. Okna dřevěná, vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné, do ocelových a dřevěných zárubní. Vnitřní omítky jsou hladké, vápenné, venkovní fasáda nezateplená, s břizolitovou úpravou, vše poškozeno, k rekonstrukci. RD má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody, kanalizace vlastní, vytápění je lokální na TP nebo ele. přímotopy, zdrojem TUV je elektrický zásobníkový ohříváč. Dispozice objektu : Hlavní vstup z ulice, centrální chodba, vpravo kuchyň, za kuchyní pokoj, dále vpravo koupelna, vstup na půdu. V zadní části RD a na půdě další neobyvatelné místnosti. K datu ocenění jsou užívány přední dvě místnosti a příslušenství. Objekt částečně podsklepen, sklepní prostor nebyl zpřístupněn. Venkovní úpravy a další drobné stavby na pozemku jsou zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD je určen k celkové rekonstrukci, k datu ocenění neobyvatelný.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
Cca 1+1	cca 90	266	Cca 572	Cca 120

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, ele.					
Popis:	lokální na TP, ele. přímotopy					
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	RD č.p. 175 se nachází v ulici Hanušovická, v řadové zástavbě, po levé straně ve směru od Hanušovic. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.				
Počet obyvatel	1726				
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 checked="" 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 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
3265/24	Město Staré Město, nám. Osvobození 166, 78832 Staré Město	ostatní komunikace

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

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

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

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

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. RD užívá vlastník resp. jeho 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	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ano	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo soudcovské, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Gábor Štefan Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Gábor Štefan, Gáborová Růžena Zahájení exekuce - Gábor Štefan, Gáborová Růžena

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

RD k celkové rekonstrukci, včetně prvků dlouhodobé životnosti.

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 7			
Kraj:	Olomoucký	Okres:	Šumperk
Obec:	Staré Město	Katastrální území:	Staré Město pod Králickým Sněžn
Ulice:	Hanušovická	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
SJM Štefan Gábor - sídl. Budovatelů 51 , 78832 Staré Město			
Růžena Gáborová - sídl. Budovatelů 51 , 78832 Staré Město			
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 175	zastavěná plocha a nádvoří	st. 139	
Pozemky			
st. 139	zastavěná plocha a nádvoří	147 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
173	zahrada	119 m ²	zemědělský půdní fond

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.PP		20,00
1.NP	120,00	90,00
Celkem	120	110

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	90,00 m ²	1,00	90,00 m ²
	1.NP - celkem	90,00 m²		90,00 m²
	Celkem	130 m²		110 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	40,00	2,00	80,00
1.NP	120,00	2,60	312,00
půda/zastřešení	120,00	1,50	180,00
Obestavěný prostor celkem			572,00

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	pozink. plech, event. s nátěrem, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky, poškozené vlhkostí
Fasádní omítky	nezateplená, část. poškozena nebo chybějící
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	částečně koupelna, kuchyně
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná
Podlahy obytných místností	pvc, beton
Podlahy ostatních místností	část dlažba, beton
Vytápění	lokální na TP, ele.

ZUOM, a.s., 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, TUV i SV, funkčnost neověřena
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, vlastní/CUZK.cz
Vybavení kuchyně	kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	vana, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	120
Obestavěný prostor	[m] ³	572,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 288 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	915 200

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o pozemky p.č.st. 139, p.č.173 v obci Staré Město, k.ú. Staré Město pod Králickým Sněžníkem. Pozemky se nacházejí nedaleko centra obce, jsou rovinaté až mírně svažité, oplocené (větší část hranice tvoří budovy) a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st.139 je zčásti zastavěn RD č.p. 175. Na pozemku p.č. 173 drobné stavby.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace vlastní, v obci i veřejná, obec není plynofikována (zdroj: CUZK.cz/RISY.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 900,-Kč/m² za pozemky ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	173	119	900	1/1	107 100
zastavěná plocha a nádvoří	st. 139	147	900	1/1	132 300
Celková výměra pozemků:		266,00		Hodnota pozemků celkem:	239 400

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	95,00	920,00	4+1	1 480 000	15 578	0,81	12 618
-----------------------	-------	--------	-----	-----------	--------	------	--------

RD 4+1 s garáží a velkou zahradou. Dům se nachází v obci Staré Město pod Sněžníkem na ul. Hanušovická. V 1.NP se nachází kuchyně (17.7 m²), obývací pokoj (22.5 m²) a ložnice (23.1 m²). V suterénu je umístěna koupelna s WC (9.5 m²), garáž s kotelnou (20.2 m²) a úložné prostory . topením. Ve 2.NP se nacházejí dva pokoje (10 m² a 15m²) s možností dalšího rozšíření obytné plochy. Vedle domu je hospodářská budova (28m²), dvůr a zahrada. Dům má ústřední topení s kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV je kombinovaným el. bojlerem, je napojen na veřejnou kanalizaci, obecní vodovod a elektrickou síť. Nemovitost je vhodná k trvalému bydlení i k rekreaci.



Hodnocení:Výrazně lepší tech. stav, větší pozemek. Zdroj ceny: INEM.cz


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	150,00	721,00		1 090 000	7 266	0,82	5 958
-----------------------	--------	--------	--	-----------	-------	------	-------

Řadový dům, který se nachází v klidné části Starého Města na ulici Polní, která je však v docházkové vzdálenosti do centra města. Dům je v původním, ale udržovaném stavu. V přízemí se nachází předstíň, chodba, ze které se dostaneme na WC, do prostorného obývacího pokoje, do kuchyně a po schodech nahoru do patra. Kuchyně je propojená s obývacím pokojem dalšími dveřmi. Z obývacího pokoje je vstup na terasu a zahradu. Z kuchyně se také vchází do sklepa. Ve sklepě jsou místnosti na uskladnění čehokoli, ale také kotel na tuhá paliva, místnost na uskladnění dřeva a uhlí a také vstup do garáže. Po schodech se pak dostaneme do patra, kde jsou 3 prostorné pokoje, které jsou přístupné ze společné chodby a nejsou průchozí. Je zde také samostatné WC a koupelna s vanou. Najdeme zde také výklenek, ve kterém je vstup na prostornou půdu. Jeden vrchní pokoj má také balkón. Za domem je zahrada o velikosti 367m², před domem prostor o velikosti 49m², přes cestu pak ještě další pozemek, který je o velikosti 223 m² a slouží buď na zaparkování nebo uskladnění třeba dřeva.



Hodnocení:Udržovaný stav, garáž, zdroj ceny: INEM.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	100,00	69,00	3+1	425 000	4 250	1,00	4 250
<p>Rodinný dům o dispozici 3+1 v Hanušovicích. V 1.NP je 1 pokoj a kuchyně. Ve 2. NP jsou 2 pokoje a koupelna. Nemovitost je z větší části podsklepena. Dům je osazen plastovými okny, v pokojích je vinylová plovoucí podlaha nebo dlažba. Ostatní vybavení je na konci své životnosti, nebo poničené. Nemovitost je napojena na elektřinu a obecní vodovod. Rozvody vody, elektřiny a odpady jsou z části původní, z části zánovní. Odkanalizování je do jímky ve sklepě nemovitosti. Dům bude nutné napojit na obecní kanalizaci, která vede pod vozovkou před nemovitostí. Plyn v lokalitě není. Zastavěná plocha a celková plocha pozemku je 69 m².</p>							
							
<p>Hodnocení:Menší pozemek, poloha u silnice, samostatně stojící, plastová okna. Zdroj ceny: INEM.cz</p>							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	4 250 Kč/m ²	Minimální cena:	467 500 Kč
Průměrná jednotková cena	7 608 Kč/m ²	Průměrná cena	836 966 Kč
Maximální jednotková cena	12 618 Kč/m ²	Maximální cena	1 388 000 Kč
Stanovená jednotková cena	7 608 Kč/m²	Porovnávací hodnota	836 880 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 175, vč. pozemků st. 139, p.č. 173 vše zapsáno na LV č. 7 pro k.ú. Staré Město pod Králickým Sněžníkem, obec Staré Město byla odhadnuta ve výši 840.000,-Kč (slovy : osmsetčtyřicettisíkorunčeských). 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

- + čisté životní prostředí Hrubého Jeseníku
- + dobrá občanská vybavenost v místě

Slabé stránky nemovitosti

- RD k celkové rekonstrukci
- menší výměra pozemků

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 154 600 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	836 880 Kč
Obvyklá cena	840 000 Kč

Slovy : osmsetčtyřicettisíc Kč

6. PŘÍLOHY

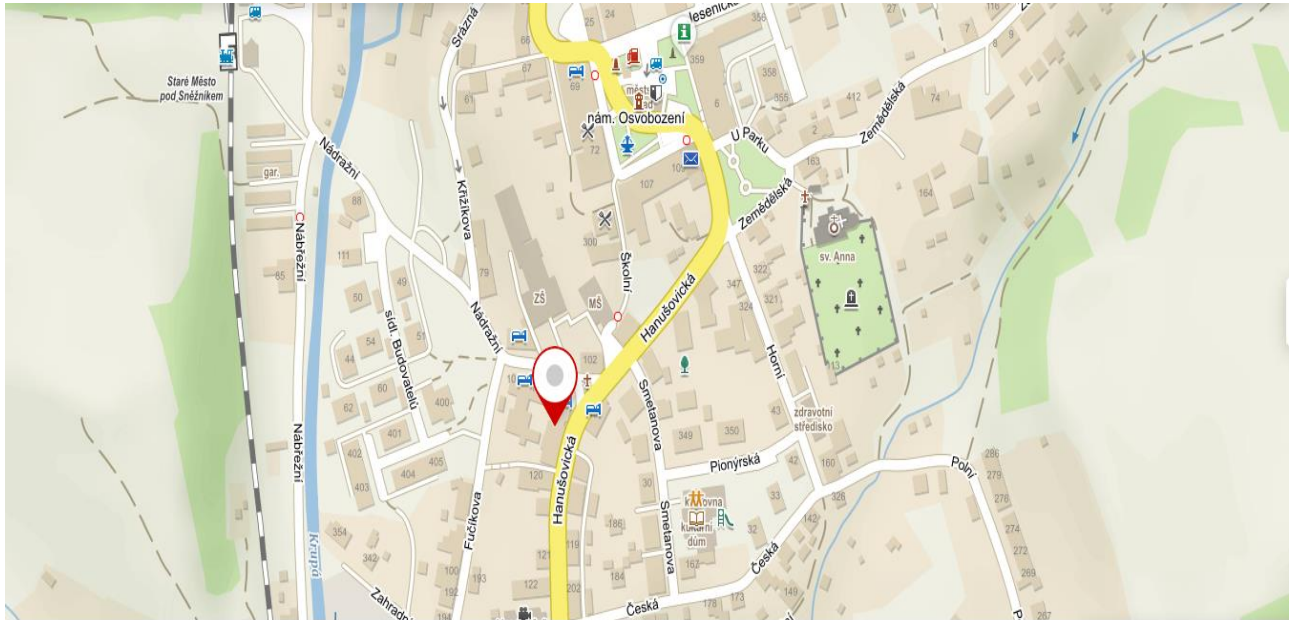
Seznam podkladů a příloh

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

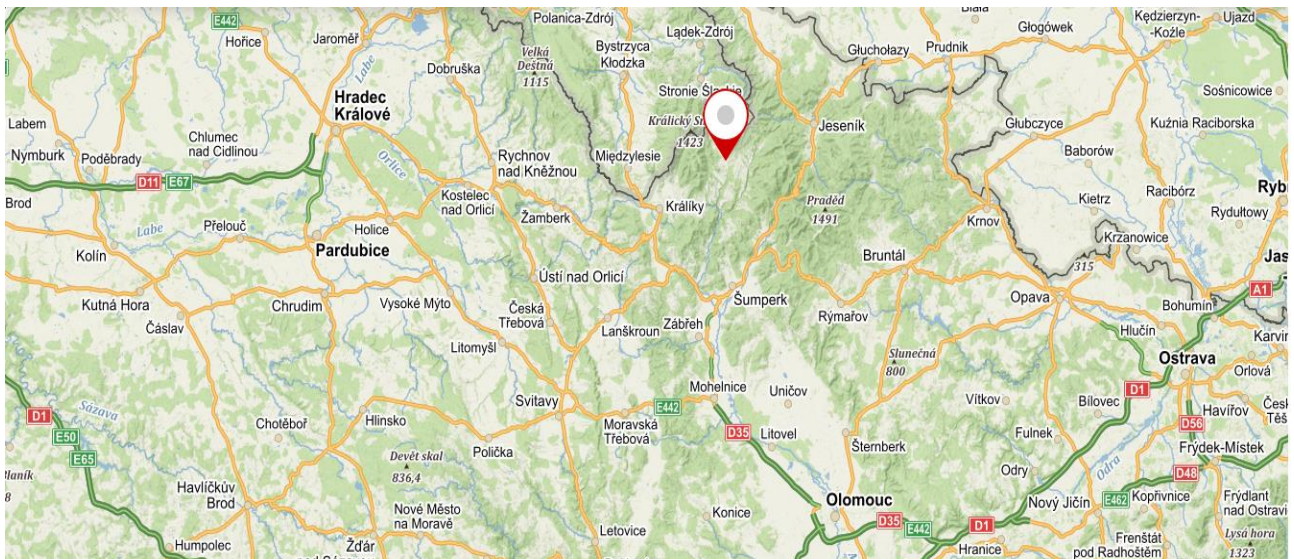
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI

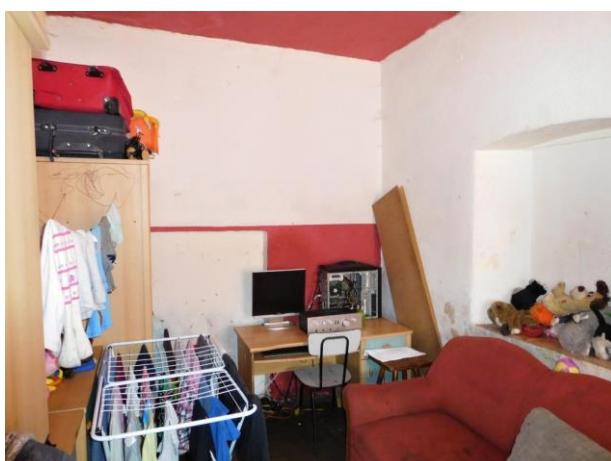


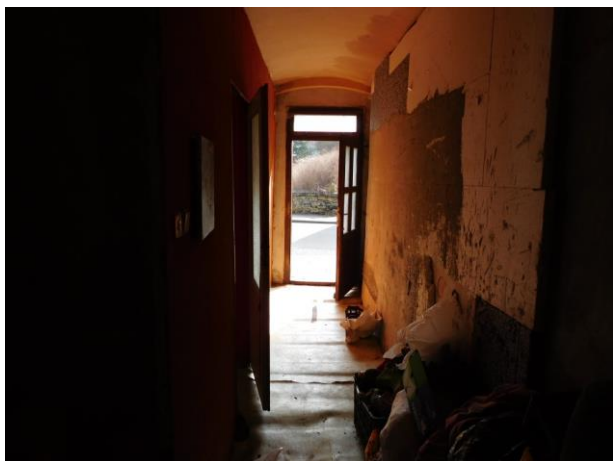
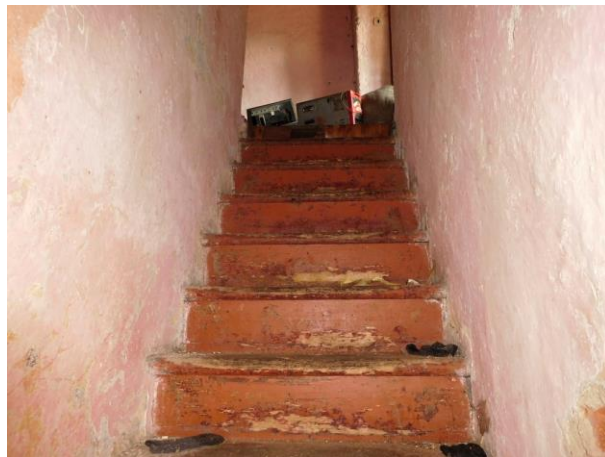
MAPA OBCE

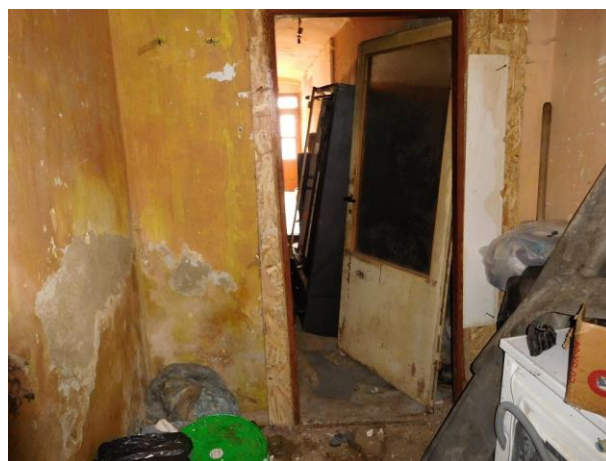


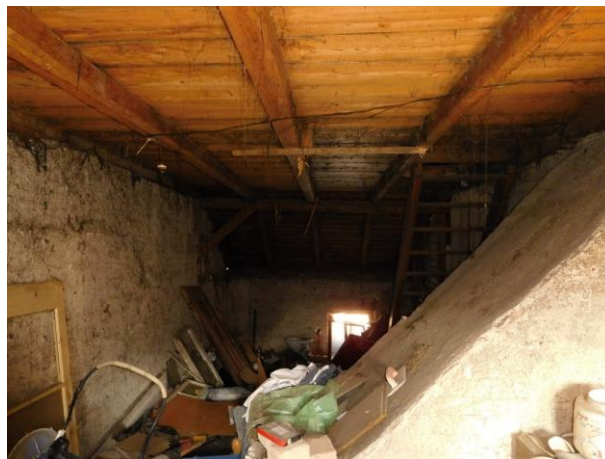
Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE











V Pardubicích dne: 29.3.2021

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. 1025-50/2021 znaleckého deníku.