

Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 450-138/2018



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Žleby, č.p. 144
Adresa nemovitosti	U Palouku 144, Žleby, 285 61
Katastrální údaje:	Obec: Žleby [534668], Část obce: Žleby [197653], Katastrální území: Žleby [797651], Číslo LV: 239
Pozemky:	st. 242/1, 31/9
Vlastník stavby:	SJM Petr Benoni, U Palouku 144, 28561 Žleby, Jitka Benoni, R. Těsnohlídka 1515, 28601 Čáslav - Nové Město
Vlastník pozemku:	SJM Petr Benoni, U Palouku 144, 28561 Žleby, Jitka Benoni, R. Těsnohlídka 1515, 28601 Čáslav - Nové Město

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:	735038308 IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro dražbu

OBVYKLÁ CENA	660 000 Kč
OBVYKLÁ CENA podíl ½	300 000 Kč

Datum místního šetření: 25.9.2018 Datum zpracování : 11.10.2018
Počet stran: 15 stran Počet příloh: 6 stran

V Pardubicích dne 12.10.2018

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.:735038308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Žleby, č.p. 144
Adresa nemovitosti	U Palouku 144, Žleby, 285 61
Katastrální údaje:	Obec: Žleby [534668], Část obce: Žleby [197653], Katastrální území: Žleby [797651], Číslo LV: 239
Pozemky:	st. 242/1, 31/9

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na 25.09.2018 od 16.00. Šetření bylo provedeno v čase 16:00 - 16:45 hod. za účasti znalce a nájemce oceňovaných nemovitostí, který umožnil prohlídku nemovitostí a poskytl k oceňovaným nemovitostem informace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

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

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

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

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

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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:	Objekt k bydlení, Žleby, č.p. 144
Adresa nemovitosti	U Palouku 144, Žleby, 285 61
Katastrální údaje:	Obec: Žleby [534668], Část obce: Žleby [197653], Katastrální území: Žleby [797651], Číslo LV: 239
Pozemky:	st. 242/1, 31/9
Vlastník stavby:	SJM Petr Benoni, U Palouku 144, 28561 Žleby, Jitka Benoni, R. Těsnohlídka 1515, 28601 Čáslav - Nové Město
Vlastník pozemku:	SJM Petr Benoni, U Palouku 144, 28561 Žleby, Jitka Benoni, R. Těsnohlídka 1515, 28601 Čáslav - Nové Město

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Žleby se nachází v okrese Kutná Hora ve Středočeském kraji, asi 18 km jihovýchodně od Kutné Hory a 7 km východně od města Čáslav. Součástí obce jsou i vesnice Kamenné Mosty, Markovice a Zehuby. V místě OÚ, pošta, MŠ, ZŠ, samost.ord.prakt.lék. pro dospělé, obchody, restaurace, SDH, TJ Spartak Žleby.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 30.léta 20.století
Dílčí rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [] dílčí
[] střecha	[] fasáda [] zateplení
[] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný
Energetický průkaz stavby:	Ne
Energetická náročnost	G - Mimořádně ne hospodárná

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení č.p. 144 je samostatně stojící, přizemní, nepodsklepený objekt s půdním prostorem. Objekt je pravděpodobně založen na základových pasech, je zděný (cihla, smíšené zdivo) se šikmou, poloalbovou střechou. Stropy jsou rovné, krov je dřevěný vaznicový, krytina taška, klempířské prvky jsou plechové s nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda domu nezateplena s částečně chybějící, nebo poškozenou omítkou. Vnitřní keramické obklady jsou v koupelně, a v kuchyni. Dveře jsou dřevěné, plné, nebo částečně prosklené. Okna jsou dřevěná s nátěrem, špaletová (částečně poškozená, výměna nutná). Podlahy: dlažba, plovoucí, beton. Vytápění je lokální, topidly na TP nebo ele. přímotopem. Rozvod TUV i SV je proveden, příprava TUV v ele. boileru. Odkanalizování je od všech hygienických zařízení. V koupelně v I. NP je vana, umyvadlo, WC. Rodinný dům je napojen na rozvod elektrické energie, voda z řadu, HUP na pozemku, kanalizace veřejná. Součástí oceňovaných nemovitostí jsou IS, porosty na pozemcích, zpevněné plochy, oplocení, garáž, zděné kůlny. Tyto součásti a příslušenství jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
2+1	Cca 79	371	Cca 418	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:	lokální, ele. a na TP				
Popis: lokální, ele. přímotop a kamna na tuhá paliva					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input checked="" type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v ulici U Palouku, v jihovýchodní části obce Žleby, vpravo od silnice č. 337 vedoucí na Ronov nad Doubravou, ulicí Ke Mlýnu a vpravo v ulici U Palouku. Okolí tvoří zástavba objektů rodinného bydlení, sportovní hřiště, v údolí pod nemovitostmi protéká řeka Doubrava. Centrum obce vzdáleno cca 500m.				
Počet obyvatel	1302				
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 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
31/1	Obec Žleby, Zámecké náměstí 67, 28561 Žleby	

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ano

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: Objekt ocenění užívá nájemce za částku 6.000,-Kč měsíčně + náklady bydlení, znaleci nebyla předložena nájemní smlouva ani jiný dokument (vyúčtování) z něhož by se dal nájemní vztah a rizika z něj plynoucí zhodnotit.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Část stavby - garáže, zděné přístavby z pozemku p.č. 31/9 může zasahovat dle snímku katastrální mapy na sousední pozemek. Bez geodetického zaměření nelze přesně určit. Garáž, ani přístavby nejsou zaneseny v LV.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ano	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

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

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Nařízení exekuce - Benoni Petr, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Benoni Jitka, Zahájení exekuce - Benoni Jitka, Zahájení exekuce - Benoni Petr

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

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

Tel.:735038308, 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

Nemovitostí před celkovou rekonstrukcí.

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 239			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kutná Hora
Obec:	Žleby	Katastrální území:	Žleby [797651]
Ulice:	U Palouku	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	SJM Petr Benoni - U Palouku 144 , 28561 Žleby		
	Jitka Benoni - R. Těsnohlídka 1515 , 28601 Čáslav - Nové Město		
Stavba		je součástí	
Objekt k bydlení	zastavěná plocha a nádvoří	č.p.: 144	st. 242/1
Pozemky			
242/1	zastavěná plocha a nádvoří	176 m ²	
31/9	ostatní plocha	195 m ²	

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	95,00	79,00
Celkem	95	79

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	chodba	7,50 m ²	1,00	7,50 m ²
	koupelna	7,50 m ²	1,00	7,50 m ²
	kuchyň	17,50 m ²	1,00	17,50 m ²
	pokoj	20,00 m ²	1,00	20,00 m ²
	pokoj	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²
	veranda, zádveří	7,00 m ²	1,00	7,00 m ²
1.NP - celkem		79,00 m²		79,00 m²
Celkem		79 m²		79 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	95,00	2,60	247,00
půda/zastřešení	95,00	1,80	171,00
Obestavěný prostor celkem			418,00

Konstrukce (převažující)**Popis**

Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	polovalbová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	plechové, s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné, částečně chybí, poškozené vlhkostí
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně
Schody	betonové
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, zdvojená, špaletová
Podlahy obytných místností	plovoucí, koberec
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	lokální na TP, ele. přímotop
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	přípojka HUP
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	95
Obestavěný prostor	[m] ³	418,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	2 800
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 170 400
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	40
Opotřebení odhadem	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	409 640

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná kůlna, přístavby	31/9	40,00	1 500	60 000	65,00	21 000
Popis:	Zděná stavba s pultovou střechou využívána jako skladový prosotr. Objekt pravděpodobně stojí (nebo částečně) na pozemku p.č. 31/13, který není součástí ocenění.					
Zděná stavba/garáž	31/9, 31/13(cizí pozemek)	40,00	1 500	60 000	65,00	21 000
Popis:	Zděná stavba s pultovou střechou využívána jako garáž. Objekt pravděpodobně stojí (nebo částečně) na pozemku p.č. 31/13, který není součástí ocenění.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						42 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č. st. 242/1 a 31/9 zapsané na LV č. 239, obec: Žleby [534668], katastrální území: Žleby [797651]. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou rovinaté. Pozemek p.č. st. 242/1 je zastavěn objektem k bydlení č.p. 144 a tvoří funkční celek s pozemkem p.č. 31/9.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Nemovitá věc je napojena, nebo je ji možno napojit na veřejný rozvod vody, elektrickou energii, plyn, kanalizaci. Ceny pozemků se v oblasti pohybují v částkách od 200,-Kč/m² do 800,-Kč/m². Vzhledem k poloze, velikosti a možnosti napojení na síť, byla cena stanovena na částku 500,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	31/9	195	500	1/1	97 500
zastavěná plocha a nádvoří	242/1	176	500	1/1	88 000
Celková výměra pozemků:		371,00		Hodnota pozemků celkem:	185 500

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	169,00	591,00		995 000	5 887	0,69	4 062
<p>Prodej rodinného domu v obci Lipovec o celkové ploše 591 m². Polovina domu je využívána jako obytná část, druhá polovina jako hospodářské budovy. V obytné části nová elektroinstalace. K domu náleží zahrada, hospodářská budova s dílnou a garáží. Přízemí domu lze rozšířit o další dva pokoje. Dům napojen na obecní vodovod, plyn na pozemku. Vytápění lze kombinovat ústředním topením s elektrokotlem, nebo krbovými kamny.</p>							
							
Hodnocení: Větší pozemek, lepší tech. stav.							
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	90,00	204,00	3+1	1 150 000	12 777	0,81	10 349
<p>Rodinný domek 3+1 v obci Zbudovice - Zbýšov. Dům je možné využívat k bydlení nebo k rekreaci. Dům je přízemní a bezbariérový a prošel částečnou rekonstrukcí. Ve všech místnostech kromě ložnice jsou plastová okna. Dům je dobře řešený (viz půdorys domu). Koupelna je spojená s WC. Umyvadlo, WC i bojler jsou zánovní. Prostorný obývací pokoj s krbem. Zde je možnost vybourat okno a vybudovat průchod přímo na zahradu. Chodbou mineme vchod na půdu, malou technickou místnost a přijdeme do kuchyně. Z kuchyně se dá projít do menší ložnice nebo do velkého pokoje. Na dům navazuje rozestavěná garáž. Myslím, že by bylo možné o garáž rozšířit obytnou část. Dům má velmi příjemnou půdu. Do budoucna bude potřeba udělat nová střeška. Stojí tedy za úvahu půdní vestavba. Dům není podsklepený, je suchý. Vytápění kotlem Dakon na tuhá paliva nebo přitápění krbem. V obci není zaveden plyn. Voda je ze studny. Obec bude zavádět přípojku na vodu. Odpad řešen bezodtokovou jímkou. Stávající je nedostatečná. K domu náleží menší zahrada s pěknými vzrostlými stromy, které zaručují soukromí a tvoří zde takovou oázu klidu. Na zahradě je prostor pro vybudování zahradního sezení pro příjemné chvíle odpočinku nebo setkání s rodinou či přáteli. Zbudovice je malá vesnička v okrese Kutná Hora, část obce Zbýšov. Najdeme tu naprostý klid, v okolí krásná příroda, hodně lesů a ve Zbýšově Zbýšovský rybník, který je hojně využíván k rekreačním účelům. Přestože jsou Zbudovice tak klidné a malebné, jedná se o třetí vesnici za Čáslaví. Spojení autobusem, automobilem nebo na kole. Nejbližší obchod ve vedlejší vesnici ve Schořově nebo v Tupadlech. Dobrá dostupnost do Čáslavi, Kutné Hory i Kolína. Pro rekreační účely z Prahy ideální vzdálenost cca 1,5 hodiny autem.</p>							
							

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Hodnocení:Obdobný technický stav i výměry.

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------	------------	-----------	-----------------	-----------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	71,00	255,00	2+1	890 000	12 535	0,85	10 654
-----------------------	-------	--------	-----	---------	--------	------	--------

Samotný dům je starší a je postaven ze smíšeného zdiva. Za poslední dva roky zde proběhla částečná rekonstrukce. Možná nevýhodou je menší pozemek o velikosti 255 m2, ale zahrádku pro zeleninu zde máme a práci se sekáním trávy jste ušetřeni. Výhodou jsou inženýrské sítě (elektrina, obecní vodovod, kanalizace a vlastní studna), které jsou zavedeny do domu. Vytápění v domě je řešeno lokálně pomocí kamen na tuhá paliva. V obci je mateřská školka, základní škola, obchod a pošta.



Hodnocení:Obdobný stav, obdobná užitná plocha, stejná obec.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	4 062 Kč/m ²	Minimální cena:	320 900 Kč
Průměrná jednotková cena	8 355 Kč/m ²	Průměrná cena	660 066 Kč
Maximální jednotková cena	10 654 Kč/m ²	Maximální cena	841 700 Kč
Stanovená jednotková cena	8 355 Kč/m²	Porovnávací hodnota	660 045 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, objektu k bydlení č.p. 144 vč. parcel č. st. 242/1 a p.č. 31/9 zapsané na LV č. 239, pro k.ú. Žleby, obec Žleby, okres Kutná Hora, byla odhadnuta ve výši 660.000,- Kč (slovy : šestsetšedesáttisíkorunčeských).

Úkolem znalce bylo odhadnout cenu obvyklou podílů $\frac{1}{2}$. Vzhledem k nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je u podílu $\frac{1}{2}$ použit koeficient 0,90. Obvyklá cena podílu $\frac{1}{2}$ na nemovitostech, objektu k bydlení č.p. 144 a parcel č. st. 242/1 a p.č. 31/9 zapsané na LV č. 239, pro k.ú. Žleby, obec Žleby, okres Kutná Hora, byla odhadnuta ve výši 300.000,- Kč (slovy : třístatisíkorunčeských). 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

Slabé stránky nemovitosti

- menší výměra pozemků
- menší užitná plocha RD
- nutná celková rekonstrukce

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	637 140 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	660 045 Kč
Obvyklá cena	660 000 Kč

Slovy : šestsetšedesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 12.10.2018

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. 450-138/2018 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 239 str.1	1

Osvědčení:

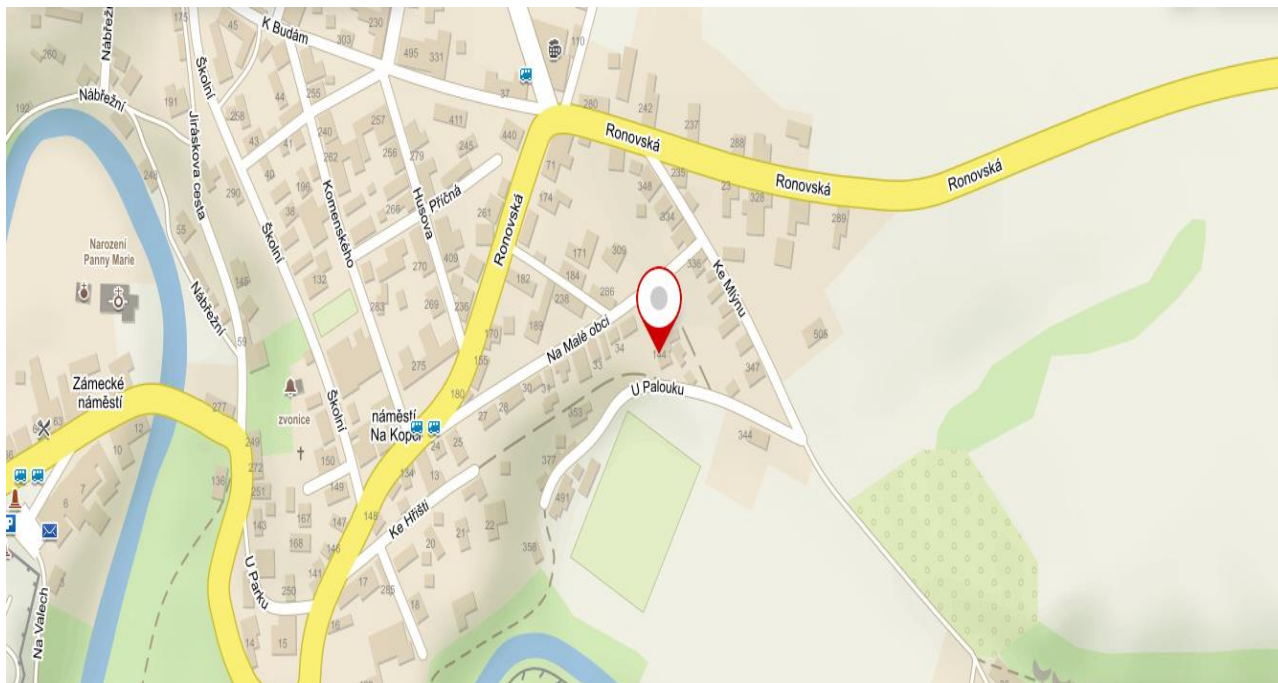
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé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

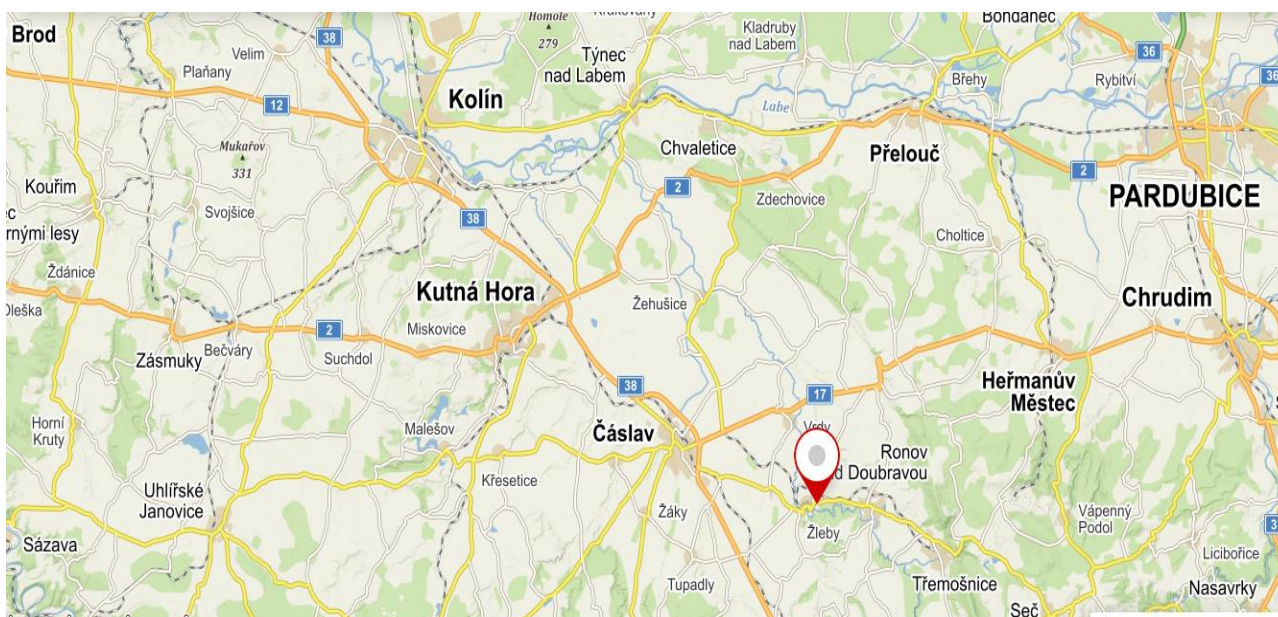
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



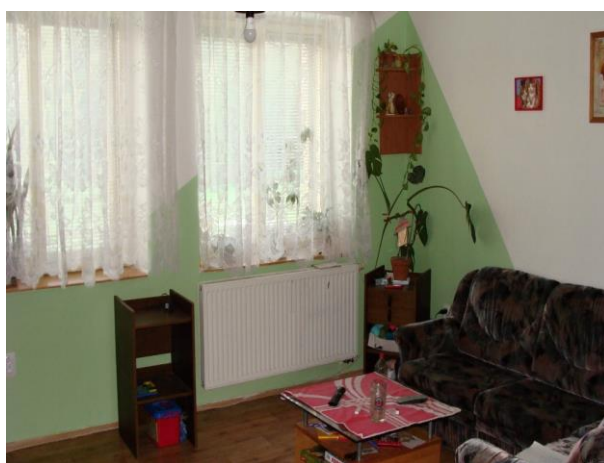
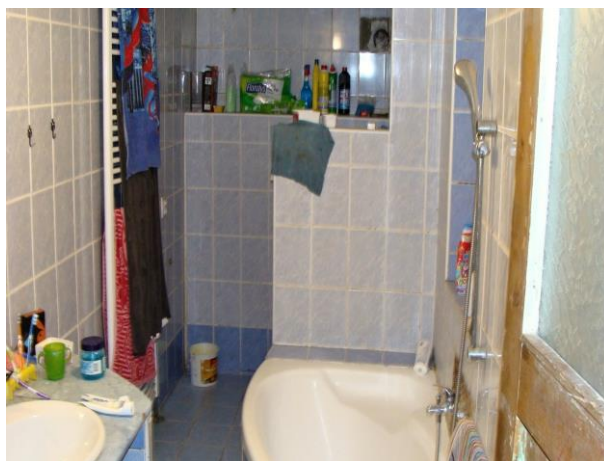
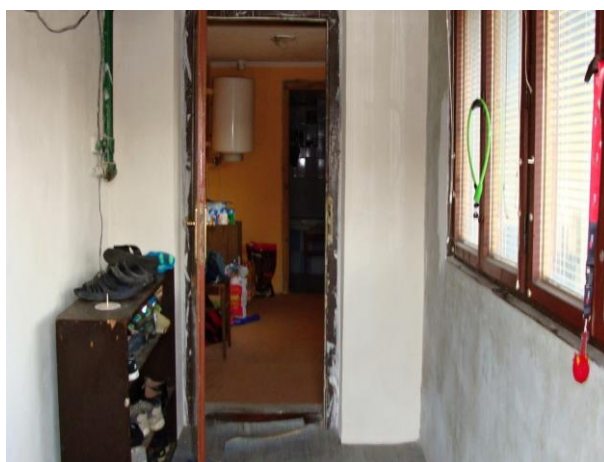
MAPA OBCE



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.:735038308, Email:info@zuom.cz

