

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 550-69/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Rožďalovice, č.p.142
Adresa nemovitosti	Antonína Majera 142, Rožďalovice, 289 34
Katastrální údaje:	Obec: Rožďalovice [537756], Katastrální území: Rožďalovice [742686], Číslo LV: 452, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk
Pozemky:	st. 22; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby:	SJM Petr Vašek, Antonína Majera 142, 28934 Rožďalovice, Marie Vašková, Antonína Majera 142, 28934 Rožďalovice
Vlastník pozemku:	SJM Petr Vašek, Antonína Majera 142, 28934 Rožďalovice, Marie Vašková, Antonína Majera 142, 28934 Rožďalovice

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav Chelčického 686, 533 51 Pardubice	
Telefon:	735038308	IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz	DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro dražbu

OBVYKLÁ CENA

600 000 Kč

Datum místního šetření: 10.4.2019

Datum zpracování : 30.4.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 14 stran

V Pardubicích dne 6.5.2019

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:	RD Rožďalovice, č.p.142
Adresa nemovitosti	Antonína Majera 142, Rožďalovice, 289 34
Katastrální údaje:	Obec: Rožďalovice [537756], Katastrální území: Rožďalovice [742686], Číslo LV: 452, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk
Pozemky:	st. 22; součástí pozemku je stavba

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na 10.04.2019 od 10.00. Na místě pouze znalec, vlastník, ani žádná jiná osoba na místě nebyla zastížena. Znalec byl na místě v čase od 09:45 - 10:30. Místní šetření bylo provedeno dle možností.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

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

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

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

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

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 Rožďalovice, č.p.142
Adresa nemovitosti	Antonína Majera 142, Rožďalovice, 289 34
Katastrální údaje:	Obec: Rožďalovice [537756], Katastrální území: Rožďalovice [742686], Číslo LV: 452, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk
Pozemky:	st. 22; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby:	SJM Petr Vašek, Antonína Majera 142, 28934 Rožďalovice, Marie Vašková, Antonína Majera 142, 28934 Rožďalovice
Vlastník pozemku:	SJM Petr Vašek, Antonína Majera 142, 28934 Rožďalovice, Marie Vašková, Antonína Majera 142, 28934 Rožďalovice

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Rožďalovice jsou město ležící v okrese Nymburk, cca 18 km severovýchodně od Nymburka ve Středočeském kraji. Od roku 2009 jsou Rožďalovice opět městem. V místě základní občanská vybavenost.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 20.léta 20.století	
Dílejší rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílejší
<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)

Předmětem ocenění je zděný, pravděpodobně nepodsklepený, samostatně stojící jednopodlažní rodinný dům se šikmou, sedlovou střechou a půdním prostorem. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti ani na oceňované pozemky. Vnitřní prohlídka rodinného domu nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. V RD se předpokládá jedna bytová jednotka cca 2+1. Střešní krytina pálená taška, klempířské konstrukce (svody, žlaby) z plechu, částečně s nátěrem, část poškozena nebo chybějící. Rodinný dům je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řady, kanalizace je pravděpodobně řešena připojením k vlastní žumpě/jímce, HUP u domu. Stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené s břizolitovou úpravou, částečně poškozeny, sokl bez obkladu. Vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady pravděpodobně v kuchyni, koupelně (vana, umyvadlo) a na WC. Kuchyň pravděpodobně vybavena kuchyňskou linkou, event. sporákem, digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, okna dřevěná špaletová. El. instalace pravděpodobně světelná i motorová. Vytápění pravděpodobně lokální na TP. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, venkovní schody, betonová plocha. Na pozemku zbytek zděné, částečně dřevěné stavby - kůlna, sklad. Stavba zohledněna a oceněna v celkové ceně obvyklé. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly tedy získány obhlídkou z veřejné komunikace. Předpoklad znalce a informace získané na místě můžou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení rodinného domu.

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
Cca 2+1	Cca 75	245	Cca 440	Cca 100

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:	nezjištěno				
Popis: Nebyla umožněna prohlídka a zaměření interiéru, předpoklad lokálního vytápění kamny na TP.					
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 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 type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v severní části obce, v ulici Antonína Majera, po levé straně, ve směru z Husovy ulice. Nad objektem kostel. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost. Okolí tvoří zástavba obdobných RD.				
Počet obyvatel	1624				
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 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
952/1	Město Rožďalovice, Náměstí 93, 28934 Rožďalovice	

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) - 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 oceňovaných nemovitostí.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Objekt ocenění situován pod svahem.

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

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 - Vašek Petr, Nařízení exekuce - Vašková Marie, Zahájení exekuce - Vašek Petr

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo

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

Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

Objekt se zanedbanou údržbou, před celkovou rekonstrukcí. Patrné poruchy svislých konstrukcí, střešní krytiny, svodů.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Nezjištěno	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 452			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Nymburk
Obec:	Rožďalovice	Katastrální území:	Rožďalovice [742686]
Ulice:	Antonína Majera	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	SJM Petr Vašek - Antonína Majera 142 , 28934 Rožďalovice		
	Marie Vašková - Antonína Majera 142 , 28934 Rožďalovice		
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 142	zastavěná plocha a nádvoří		p.č.st.22
Pozemky			
st.22	zastavěná plocha a nádvoří	245 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.:735038308, Email:info@zuom.cz

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	100,00	75,00
Celkem	100	75

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	75,00 m ²	1,00	75,00 m ²
	1.NP - celkem	75,00 m²		75,00 m²
	Celkem	75 m²		75 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	100,00	2,80	280,00
půda/zastřešení	100,00	1,60	160,00
Obestavěný prostor celkem			440,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	pravděpodobně rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	plech, pozink, nátěr, část. poškozené nebo chybějící
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	břízolit, část poškozena
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	nezjištěny
Schody	nezjištěno
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, špaletová
Podlahy obytných místností	pravděpodobně dřevo, dlažba
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně beton, dlažba
Vytápění	pravděpodobně lokální, na TP
Elektroinstalace	pravděpodobně 230/380
Bleskosvod	nezjištěno
Rozvod vody	pravděpodobně ano
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	přípojka HUP na domě
Kanalizace	nezjištěno, pravděpodobně jímka/žumpa

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

Vybavení kuchyně	nezjištěno
Vnitřní vybavení	nezjištěno
Záchod	pravděpodobně splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	100
Obestavěný prostor	[m] ³	440,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 980 000
Stáří	roků	Cca 100
Další životnost	roků	30
Opotřebení odhadem	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	594 000

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemek p.č.st.22. Pozemek se nachází v obytné zóně obce, je rovinatý, pod svaahem, obdélníkového tvaru. Pozemek je z větší části zastavěn RD č.p. 142 , zbylá část je využívána jako dvůr.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200,-Kč/m² do 1400,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 800,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st.22	245	800	1/1	196 000
Celková výměra pozemků:		245,00	Hodnota pozemků celkem:		196 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	154,00	504,00		1 390 000	9 025	0,62	5 595
-----------------------	--------	--------	--	-----------	-------	------	-------

Rodinný dům - chalupa v obci Rožďalovice u Nymburku. Dům je v těsné blízkosti bývalého zámku, je celý podsklepený, v 1.NP jsou 2 pokoje s kuchyní a jídelnou, k domu náleží velká technická místnost s dílnou a prostorem pro sklad paliva, kterou lze rozšířit na obytné místnosti a nad celým domem je prostorná půda s možností pro vybudování dalších obytných místností v podkroví. Celková plocha pozemku je 504m², zastavěná plocha domu je cca 154m². Dům byl podle informací vystavěn před cca 150 lety. Sklep má zachovalé klenuté stropy, kde byla dříve vinopalna. Před domkem je zahrada, kde je možnost i parkovat. Dům je možno užívat jako chalupu a nebo i k trvalému bydlení. Před 10 lety proběhla výměna střešní krytiny, nové vedení vody a odpadu. K dispozici vodovod i možnost vody ze studně, kanalizace, elektřina, možnost připojení plynu. V obci je obecní úřad, škola, lékař, obchody, tedy veškerá občanská vybavenost.



Hodnocení:Větší už. plocha, větší pozemek, lepší tech. stav.

Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	104,00	450,00	3+1	1 690 000	16 250	0,66	10 725
-----------------------	--------	--------	-----	-----------	--------	------	--------

Prodej domu v klidné ulici města Rožďalovice - okres Nymburk. Dům je situován na pozemku o velikosti 450m², kde se dále nachází zahradní domek a přístřešek. Dům je dispozičně řešen jako 3+1 s užitnou plochou 104m² v přízemí a dále je možnost půdní vestavby. Dům je v udržovaném původním stavu a je napojen na elektřinu, kanalizaci, vodovod a plyn. Město Rožďalovice disponuje dobrou občanskou vybaveností, je zde městský úřad, pošta, škola, školka, několik obchodů, zdravotní středisko, lékárna, městská knihovna, restaurace, domov pro seniory a zázemí pro volný čas: víceúčelové hřiště, fotbalové hřiště, sportovní ovál, dětské hřiště. V okolí je možnost relaxace v přírodě, je zde řeka, několik rybníků, lesy a cyklostezky. Rožďalovice se nacházejí ve Středočeském kraji, okresní město Nymburk je vzdáleno 20 kilometrů a vzdálenost od Prahy je 60 kilometrů. Dopravní obslužnost města je zajištěna autobusovou a vlakovou dopravou.



Hodnocení:Udržovaný objekt, int. po částečné rekonstrukci.

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

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	65,00	157,00	2+kk	550 000	8 461	0,90	7 614
<p>K prodeji rodinný dům v Činěvsi, okr. Nymburk. Dům je určen k celkové rekonstrukci, 2+kk, pozemek 157 m². Obecní voda + vlastní studna, kanalizace=septik. Klidné místo poblíž středu obce. Městec Králové 6 km, Poděbrady cca 10 km.</p>							
							
<p>Hodnocení:Před rekonstrukcí, obdobná užitná plocha.</p>							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	5 595 Kč/m ²	Minimální cena:	419 600 Kč
Průměrná jednotková cena	7 978 Kč/m ²	Průměrná cena	598 366 Kč
Maximální jednotková cena	10 725 Kč/m ²	Maximální cena	804 400 Kč
Stanovená jednotková cena	7 978 Kč/m²	Porovnávací hodnota	598 350 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.:735038308, Email:info@zuom.cz

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, rodinného domu č.p. 142 vč. pozemku p.č. st. 22, vše zapsané na LV č. 452, k.ú. Rožďalovice, obec Rožďalovice byla odhadnuta ve výši 600.000,- Kč (slovy : šestsettisíckorunčeských). 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

- min. výměra pozemku
- objekt ocenění před celkovou rekonstrukcí

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	790 000 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	598 350 Kč
Obvyklá cena	600 000 Kč

Slovy : šestsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 6.5.2019

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. 550-56/2019 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. 452	9

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

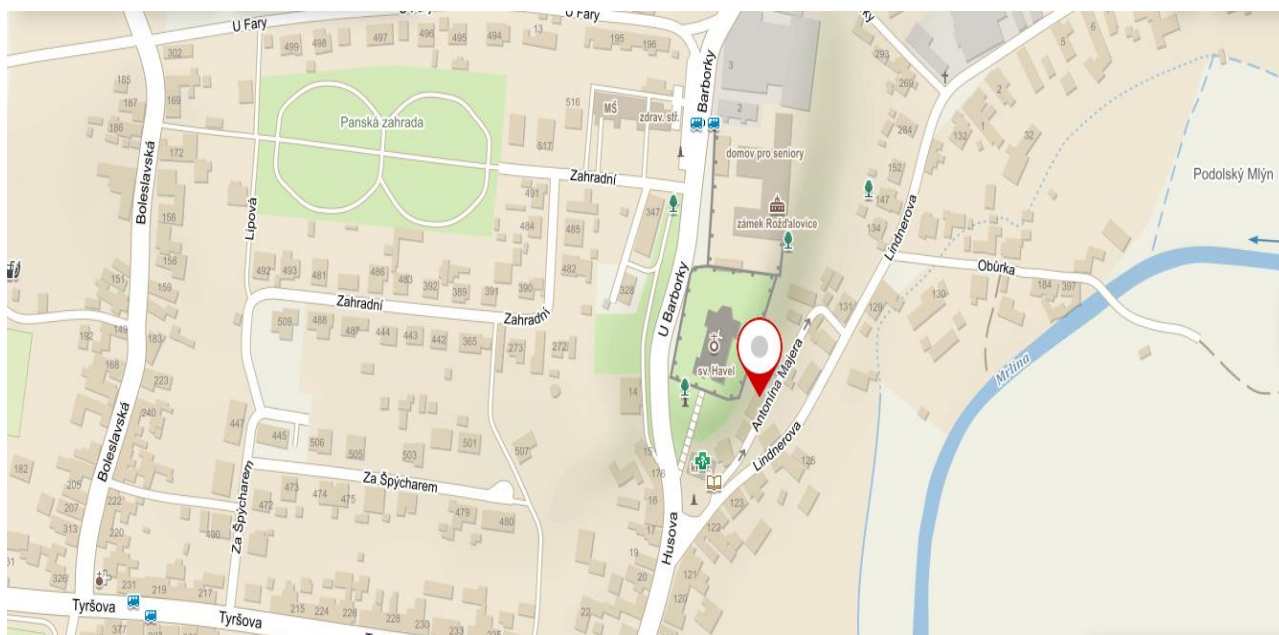


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

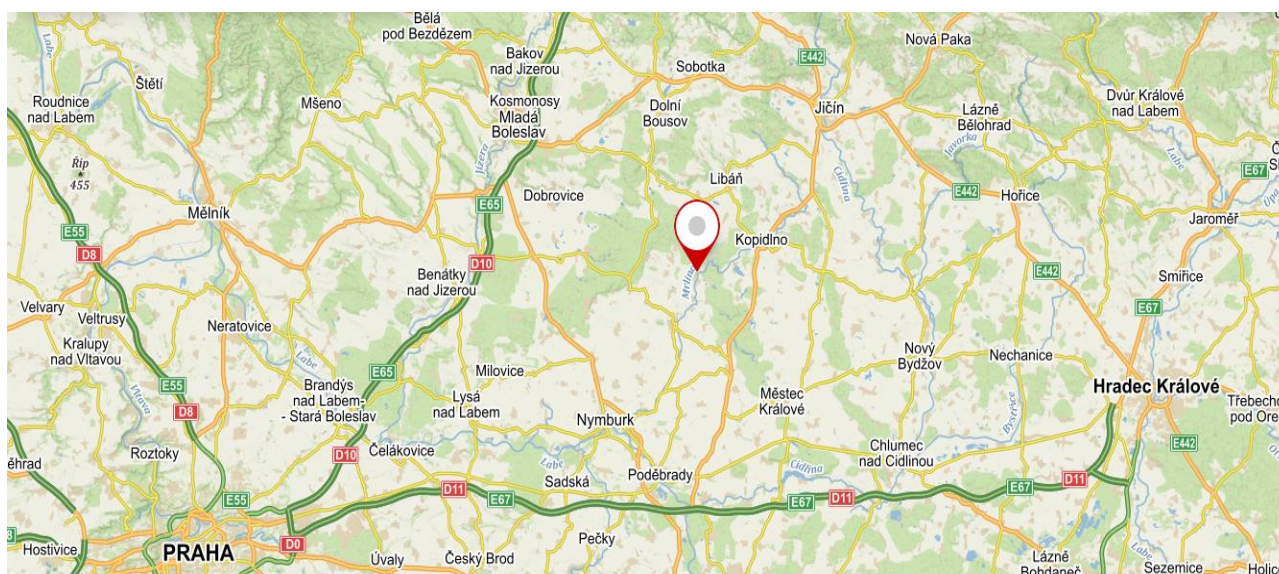
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

