

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 570-76/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Rozest. RD Doubravčice, okr. Kolín
Adresa nemovitosti	Pod Vodárnou, Doubravčice, 282 01
Katastrální údaje:	Obec: Doubravčice [533301], Katastrální území: Doubravčice [631205], Číslo LV: 1397, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín
Pozemky:	st. 596; součástí pozemku je stavba, 312/7, 335/56
Vlastník stavby:	SJM Milan Murár, Cílkova 642/18, Kamýk, 14200 Praha 4, Ilona Murárová, Cílkova 642/18, Kamýk, 14200 Praha 4
Vlastník pozemků:	SJM Milan Murár, Cílkova 642/18, Kamýk, 14200 Praha 4, Ilona Murárová, Cílkova 642/18, Kamýk, 14200 Praha 4

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

4 440 000 Kč

Datum místního šetření: 19.5.2019

Datum zpracování : 31.5.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 6 stran

V Pardubicích dne 31.5.2019

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:	Rozest. RD Doubravčice, okr. Kolín
Adresa nemovitosti	Pod Vodárnou, Doubravčice, 282 01
Katastrální údaje:	Obec: Doubravčice [533301], Katastrální území: Doubravčice [631205], Číslo LV: 1397, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín
Pozemky:	st. 596; součástí pozemku je stavba, 312/7, 335/56

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 19.05.2019 v čase 17:00 - 17:30 hod. za účasti znalce, který měl k dispozici dálkové ovládání vstupní brány, které však nefungovalo, resp. nefungovala brána na ele. pohon (odpojen přívod ele. energie).

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 přikládána 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:	Rozest. RD Doubravčice, okr. Kolín
Adresa nemovitosti	Pod Vodárnou, Doubravčice, 282 01
Katastrální údaje:	Obec: Doubravčice [533301], Katastrální území: Doubravčice [631205], Číslo LV: 1397, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín
Pozemky:	st. 596; součástí pozemku je stavba, 312/7, 335/56
Vlastník stavby:	SJM Milan Murár, Cílkova 642/18, Kamýk, 14200 Praha 4, Ilona Murárová, Cílkova 642/18, Kamýk, 14200 Praha 4
Vlastník pozemků:	SJM Milan Murár, Cílkova 642/18, Kamýk, 14200 Praha 4, Ilona Murárová, Cílkova 642/18, Kamýk, 14200 Praha 4

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Doubravčice jsou obec ležící v okrese Kolín, asi 8 km jihozápadně od města Český Brod. V obci je minimální občanská vybavenost – OÚ, MŠ, kulturní zařízení. Inženýrské sítě : v obci pouze rozvod ele. energie (zdroj: RISY), dopravní infrastruktura je zajištěna autobusovou dopravou. Kompletní občanská vybavenost v 8km vzdálených Říčanech resp. v Českém Brodu.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Výstavba cca 2007 - 2009		
Dílčí rekonstrukce v roce	0		
Rekonstrukce stavby v roce	0		
Rekonstrukce stavby:	[] celková	[] dílčí	
[] střecha	[] fasáda	[] zateplení	
[] okna	[] dveře	[] interiér	
Stavebně technický stav	novostavba		

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděná, nepodsklepená, samostatně stojící dvoupodlažní (1.NP a podkroví) rozestavěná budova se šikmou, valbovou střechou. Vnitřní prohlídka objektu ocenění nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. V rozest. budově (RD) se předpokládá vpravo garáž, a dále jedna bytová jednotka cca 5+kk. Střešní krytina taška, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s povrchovou úpravou. Rozest. budova (RD) je napojena na rozvod elektrické energie, vodu vlastní, připojení na vlastní jímku/septik, objekt bez plynu (dle RISY.cz obec není plynofikována, není vodovodní řad, kanalizace). Stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky zateplené s povrchovou úpravou, sokl bez obkladu. Vnitřní omítky pravděpodobně vápenné, vnitřní keramické obklady pravděpodobně v kuchyni, koupelně (vana, umyvadlo, sprchový kout) a na WC. Kuchyň pravděpodobně vybavena kuchyňskou linkou, sporákem, digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, dřevěné obložky, okna plastová. V objektu pravděpodobně dřevěné schodiště event. betonové. El. instalace světelná. Vytápění zřejmě elektrické, elektrickým kotlem s rozvody do radiátorů. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, dřevěná stavba - vodárna. Venkovní úpravy zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z příjezdové komunikace. Interiér nebyl zpřístupněn, znalci nebyly vlastníkem předány podklady potřebné pro výpočet

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

(např. projektová dokumentace oceňovaných staveb), předpoklad znalce a informace získané na místě můžou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení rozestavěné budovy. Objekt ocenění je několik let nevyužívaný, neudržovaný a se zanedbanou údržbou - riziko poškození rozvodů a zařizovacích předmětů vlivem klimatických podmínek.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
5+kk	Cca 150	670	Cca 624	Cca 130

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	nezjištěno				
Popis: nezjištěno, pravděpodobně ele. ústřední					
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 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	Předmět ocenění se nachází v obci Doubravčice, v centrální části obce, v ulici Pod Vodárnou. Okolí tvoří obdobná zástavba objektů rodinného bydlení (monofunkční satelitní zástavba převážně nových RD). V místě min. obč. vybavenost.				
Počet obyvatel	656				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input 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
312/8	Obec Doubravčice, Obecní 94, 28201 Doubravčice	

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. Objekt pravděpodobně nevyužíván, neudržován.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

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

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	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 soudcovské, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Murár Milan, Nařízení exekuce - Murárová Ilona, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Murárová Ilona, Zahájení exekuce - Murár Milan, Zahájení exekuce - Murárová Ilona Zapsáno do soupisu konkursní podstaty

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání

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

Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
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

Objekt rozestavěn více než 10 let, pravděpodobně po určitou dobu užíván, ale nezkolaudován a bez č.p.

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1397			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kolín
Obec:	Doubravčice	Katastrální území:	Doubravčice [631205]
Ulice:	Pod Vodárnou	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
SJM Milan Murár - Cílkova 642/18, Kamýk , 14200 Praha 4			
Ilona Murárová - Cílkova 642/18, Kamýk , 14200 Praha 4			
Stavba		je součástí	
Rozestavěná budova bez č.p.	zastavěná plocha a nádvoří	st.596	
Pozemky			
st.596	zastavěná plocha a nádvoří	129 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
312/7	trvalý travní porost	384 m ²	zemědělský půdní fond
335/56	orná půda	157 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.NP	130,00	90,00
2.NP		60,00
Celkem	Cca 130	Cca 150

Výčet místností přibližně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	90,00 m ²	1,00	90,00 m ²
	1.NP - celkem	90,00 m²		90,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP/podkroví	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²
	2.NP - celkem	60,00 m²		60,00 m²
	Celkem	150 m²		150 m²

Výpočet obestavěného prostoru orientačně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	130,00	2,90	377,00
podkroví/půda/zastřešení	130,00	1,90	247,00
Obestavěný prostor celkem			624,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základová deska, izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	pravděpodobně cihelné
Stropy	rovné, pravděpodobně železobetonové
Střecha	valbová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	plech s úpravou, event.plast
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	pravděpodobně zateplená
Vnější obklady	nezjištěny
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	dřevěné event. betonové
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové, vrata do garáže sekční plast
Okna	plastová, střešní dřevěná vyklápěcí
Podlahy obytných místností	pravděpodobně pvc, plovoucí
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, beton
Vytápění	pravděpodobně ele. kotel, ústřední
Elektroinstalace	ano, odpojena

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	nezjištěno
Rozvod vody	pravděpodobně ano, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	ne, obec není plynofikována
Kanalizace	pravděpodobně vlastní žumpa/septik zdroj:RISY)
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC, event. sprchový kout
Záchod	pravděpodobně splachovací
Ostatní	POZNÁMKA : vybavení stavby je popsáno na základě předpokladu znalce, může se odlišovat od skutečnosti

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	130
Obestavěný prostor	[m] ³	624,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	5 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 120 000
Stáří	roků	10
Další životnost	roků	90
Opotřebením odhadem	%	15,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 652 000

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou rovinné, v klidné části obce, tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 596 je rovinný, zastavěný rozestavěnou budovou bez č.p. Pozemky p.č.312/7, 335/56 jsou využívány jako zahrada, na pozemku dále zpevněná plocha a pravděpodobně zdroj vody - studna.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1000 do 3000,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 2000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	335/56	157	2 000	1/1	314 000
trvalý travní porost	312/7	384	2 000	1/1	768 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.596	129	2 000	1/1	258 000
Celková výměra pozemků:		670,00		Hodnota pozemků celkem:	1 340 000

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 120,00 700,00 4+kk 5 990 000 49 916 0,77 38 435

Rodinný dům 4+kk o užitné ploše 120m² (+ pochozí půda 40m²) na pozemku o celkové rozloze 700m² ve vyhledávané lokalitě nedaleko Prahy v obci Hradešín. Dům byl zkolaudován v roce 2011 a byl postaven z kvalitních materiálů: tvárnice Ytong, střecha Bramac - pálené tašky, zateplení domu, okna Velux či systém ohřevu vody díky solárním panelům pro úsporu energie. Vytápění elektrokotlem - ústřední topení nebo krbová kamna. Na pozemku krásná Vinice, dětské zázemí, vodní jezírko, posezení pro grilování s přáteli a prostorný zahradní domek. Dispozice domu viz. Půdorys nemovitosti. Dobrá občanská vybavenost v okolí. Výborná dostupnost 5km Úvaly (vlak) , 12km Říčany (vlak) a Praha 25km. Autobusová zastávka do 5minut chůze.



Hodnocení:Zkolaudován, užíván, udržovaná zahrada.

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 180,00 2 162,00 5+kk 6 500 000 36 111 0,74 26 722

Nabízíme k prodeji novostavbu ve velice příjemném bungalovu o velikosti 5kk s užitnou plochou cca 180 m². Dva dětské pokoje, ložnice, velký obývací pokoj s kuchyňským koutem, šatna, WC, koupelna se sprchovým koutem, technická místnost, předsiň-chodba, velká terasa. Dům je na rozlehlém pozemku o celkové výměře 2162 m² s vlastní příjezdovou cestou až k obecní komunikaci. Na pozemku s domem je elektrická přípojka-vlastní sloupek el. energie, vlastní čistička odpadních vod, studna. Tento pozemek je rozdělen na dvě stavební parcely. Druhý pozemek má také vlastní sloupek el. energie s připravenou elektrickou přípojkou. Celý pozemek je kompletně oplocen kvalitními ocelovými 3D dílci. Obec Přehvozdí se nachází mezi Českým Brodem (5 km.) a Kostelcem nad Černými Lesy (5 km). 30 metrů od příjezdové cesty je autobusová zastávka se spoji na Český Brod i Kostelec n. ČL. V Českém Brodě je pravidelný vlakový spoj do centra Prahy a kompletní občanská vybavenost. Z Kostelce n.ČL jezdí pravidelná autobusová linka do Prahy. V Českém Brodě i v Kostelci n. Č. Lesy jsou: Základní školy, školky, obchody, pošta, lékaři, lékárny atd. Dům je postaven z tvárnice Ytong a zateplen, je vytápěný úsporným elektrickým podlahovým vytápěním Fénix, má kompletní úsporné led osvětlení. V domě je nová kuchyňská linka i s novými spotřebiči: odsavač par, sklokeramická deska, trouba a myčka. Podlahy vinil, dřevěné obložky dveří, včetně všech interiérových dveří.Nyní je bungalov v kolaudaci, tzn. ihned k nastěhování.



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:Po dostavbě a v kolaudaci, větší pozemek.

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	130,00	220,00		3 999 000	30 761	0,77	23 685

RD v Českém Brodě s možností okamžitého bydlení, ideální pro mladou rodinu. V přízemí domu je velký obývací pokoj s krbem kamny propojený s vestavěnou kuchyní a s francouzským oknem na zahradu (50m²). Součástí kuchyně je elektrický sporák s troubou a digestoří, myčka a nerezový dřez. V přízemí domu je dále umístěna samostatná velká koupelna s vanou a s místem pro pračku, dále je tu oddělená toaleta s umyvadlem. Přímo z obývacího pokoje jsou krásné schody z dřevěného masivu do patra, kde je velký dětský pokoj – cca 25m² s balkonem, ložnice se šatnou, samostatná koupelna se sprchovým koutem a oddělená toaleta. Dům je částečně podsklepený. Je napojený na obecní vodovod a kanalizaci. Topení a ohřev vody je řešené elektrokotlem se zásobníkem na teplou vodu. V přízemí domu je podlahové topení v kombinaci s radiátory a perfektní jsou plně funkční krbová kamna. V patře jsou klasické radiátory. K domu je dovedena plynová přípojka. Příjemný bezúdržbový menší pozemek se zděným venkovním krbem a s posezením - ideální pro horké letní večery. V Českém Brodě je veškerá občanská vybavenost – školka, obchod, autobus jsou pár minut chůze od domu. Výhodou je výborné spojení na Prahu – vlak, autobus, dálnice – v Praze jste do 15 minut



Hodnocení:Lepší poloha, není novostavba, po rekonstrukci, menší pozemek, IS.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	23 685 Kč/m ²	Minimální cena:	3 552 800 Kč
Průměrná jednotková cena	29 614 Kč/m ²	Průměrná cena	4 442 133 Kč
Maximální jednotková cena	38 435 Kč/m ²	Maximální cena	5 765 300 Kč
Stanovená jednotková cena	29 614 Kč/m²	Porovnávací hodnota	4 442 100 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena rozestavěné budovy na p.č. st. 596, vč. pozemků p.č. st. 596, p.č. 312/7 a p.č. 335/56 vše zapsáno na LV č. 1397 pro k.ú. Doubravčice [631205], obec Doubravčice [533301] byla odhadnuta ve výši 4.440.000,- Kč (slovy : čtyřimilionyčtyřistačtyřicettisícakorunčeských). 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

- + vyhledávaná lokalita k bydlení ve Středočeském kraji
- + prakticky novostavba

Slabé stránky nemovitosti

- nezkolaudovaný objekt bez č.p.
- zanedbaná údržba
- občanská vybavenost v místě
- technická vybavenost obce, není plyn, vodovodní řad (zdroj:RISY)
- nebyla umožněna prohlídka a zaměření interieru
- zaměření a prohlídka exteriéru proběhla z veřejné komunikace
- skutečný stav technického zařízení objektu může být odlišný od předpokladu znalce

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	3 992 000 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	4 442 100 Kč
Obvyklá cena	4 440 000 Kč

Slovy : čtyřimilionyčtyřistačtyřicettisíc Kč

V Pardubicích dne: 31.5.2019

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.570-76 /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. 1397 str1	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

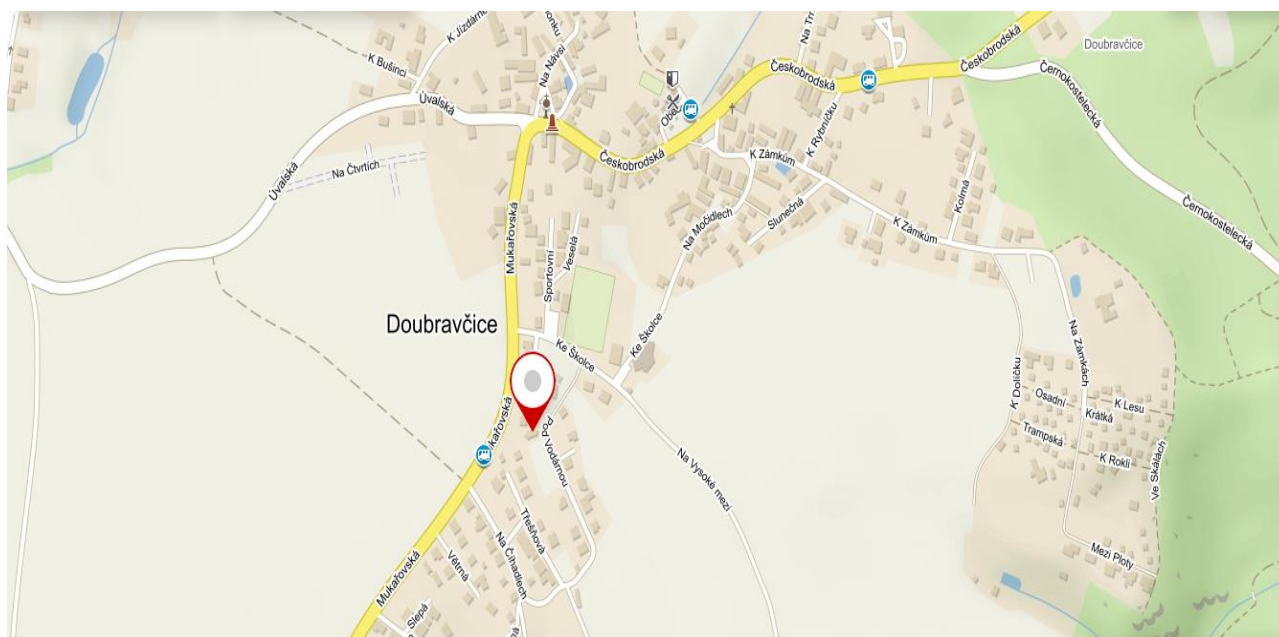


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

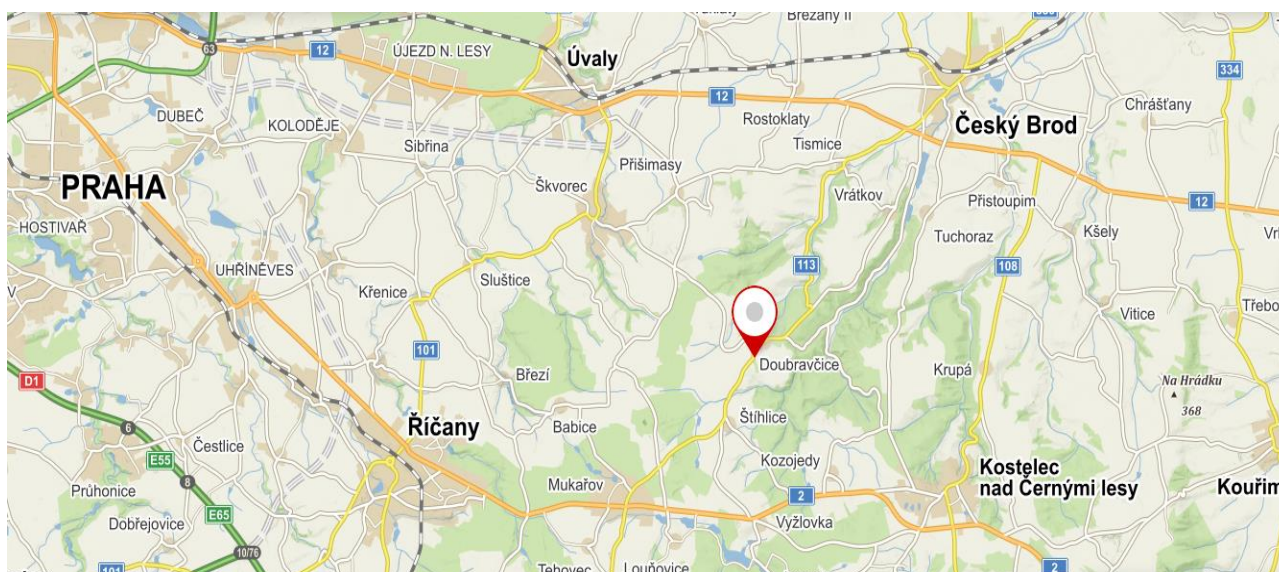
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

