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

Znalecký posudek o obvyklé ceně

Číslo 590-96/2019

NEMOVITOST:		
Nemovitost:	**RD č.p. 295 v obci Mirotice**	
Adresa nemovitosti	Zahradní č.p. 295, Mirotice, 398 01	
Katastrální údaje:	k.ú. Mirotice, část obce Mirotice, obec Mirotice, okres Písek	
Pozemky:	St. parcela č. 372 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 901/23 - trvalý travní porost	
Vlastník stavby:	Jaroslav Mrázek Ing., Zahradní č.p. 295, 398 01 Mirotice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1	
Vlastník pozemku:	Jaroslav Mrázek Ing., Zahradní č.p. 295, 398 01 Mirotice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1	
OBJEDNATEL		
	EURODRAŽBY.CZ a.s.	
Adresa:	Čimická 780/61, 18100 Praha 8	
Telefon:		IČ:29135419
		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:	**odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro veřejnou dražbu**	

OBVYKLÁ CENA	**2 000 000 Kč**

Datum místního šetření: 2.7.2019 Datum zpracování :

Počet stran: 15stran Počet příloh: 10 stran

V Pardubicích dne 16.7.2019

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

1. ÚVOD

SOUHRN	
Nemovitost:	**RD č.p. 295 v obci Mirotice**
Adresa nemovitosti	Zahradní č.p. 295, Mirotice, 398 01
Katastrální údaje:	k.ú. Mirotice, část obce Mirotice, obec Mirotice, okres Písek
Pozemky:	St. parcela č. 372 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 901/23 - trvalý travní porost

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 2.7.2019 v 10:00 hod. za účasti znalce. Vlastník oceňovaných nemovitostí pan Jaroslav Mrázek se k místnímu šetření, přes písemnou výzvu, nedostavil. Znalci nebylo umožněno provést vnitřní prohlídku oceňované stavby RD.

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 prodejích 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 nepronajímají 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 l m3 obestavěného prostoru, nebo l 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 sníženou 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 přepisu (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, jíž 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 tísni 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 užitkovosti.

- 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 č.p. 295 v obci Mirotice**
Adresa nemovitosti	Zahradní č.p. 295, Mirotice, 398 01
Katastrální údaje:	k.ú. Mirotice, část obce Mirotice, obec Mirotice, okres Písek
Pozemky:	St. parcela č. 372 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 901/23 - trvalý travní porost
Vlastník stavby:	Jaroslav Mrázek Ing., Zahradní č.p. 295, 398 01 Mirotice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Jaroslav Mrázek Ing., Zahradní č.p. 295, 398 01 Mirotice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS
(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Mirotice leží cca 16 km severozápadně od města Písek na hlavní komunikaci č. I/4 vedoucí z města Písek na hl. město Prahu. Obec leží ve zvlněném terénu a převládá zde bytová zástavba starších vesnických RD a několik objektů občanské vybavenosti. V obci je potřebná infrastruktura a základní občanská vybavenost (městský úřad, školka, škola, hospoda, pošta, hřiště, obchod a další).

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

Objekt rodinného domu č.p. 295 je samostatně stojící, dvojpodlažní s valbovou střechou a s možností zřízení podkroví. Objekt je zděný pravděpodobně z cihelného či tvárnicového zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s eternitovou krytinou.

Příjezd a přístup do domu je možný z místní zpevněné komunikace přes předzahrádku. V objektu je pravděpodobně jedna bytová jednotka, její velikost nebylo možno zjistit. V objektu je jedna lodžie, jeden balkón, ale žádná garáž. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na veřejnou kanalizaci a na veřejný vodovod. Tato napojení nebylo možno ověřit. Původní stáří je, dle odborného odhadu znalce a dle sdělení sousedky vlastníka, cca z roku 1976. Vnějším ohledáním je možno předpokládat, že v posledních letech nebyla provedena žádná rekonstrukce. Objekt je ke dni ocenění sice užívaný vlastníkem k trvalému bydlení, ale je zjevné že zcela bez běžné údržby. Patrná je výraznější porucha fasády na části západní fasády (viz foto

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI		
Stavba dokončena v roce:	1976	
Dílčí rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková	[ ] dílčí
[ ] střecha	[ ] fasáda	[ ] zateplení
[ ] okna	[ ] dveře	[ ] interiér
Stavebně technický stav	zanedbaný	

v příloze).

Vnitřní vybavení a zařízení stavby vč. technického stavu interiérů nebylo možno při místním šetření ověřit. Ocenění je provedeno na základě vnějšího ohledání, dostupných podkladů a předpokladu znalce.

DŮM				
Dispozice	**Podlahová plocha**	**Pozemky**	**Obestavěný prostor**	**Zastavěná plocha**
	m^2	**m^2**	**m^3**	**m^2**
nezjištěno	**200**	**665**	**1012**	**270**

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	[x] zděné	[ ] betonové	[ ] montované	[ ] smíšené	
	[ ] kovové	[ ] dřevěné	[ ] jiné		
Vytápění:	pravděpodobně etážové				
Popis: pravděpodobně etážové s kotlem na pevná paliva					
Přípojky	[ ] voda vlastní	[x] voda veřejná			
	[ ] kanalizace vlastní	[x] kanalizace veřejná			
	[x] elektro	[ ] telefon	[x] plyn	[ ] teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
[x] bydlení	[ ] pronájem	[ ] podnikání	[ ] bydl. a podnik	[ ] rekreace	[ ] Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňovaný RD č.p. 295 se nachází v jihozápadní části zastavěné části obce Mirotice v lokalitě s převažující nízkopodlažní bytovou zástavbou starších RD. Příjezd je možný přímo z místní zpevněné asfaltové komunikace ve vlastnictví Města Mirotice. V místě je možné napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu.				
Počet obyvatel	1215				
Okolí:	[x] bytová zóna	[ ] průmyslová zóna	[ ] smíšená zóna	[ ] nákupní zóna	[ ] ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		[ ] MHD	[ ] železnice	[x] autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		[x] dálnice/silnice I. tř.	[x] silnice II., III.tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
[x] zpevněná komunikace	[ ] nezpevněná komunikace	[ ] jiná komunikace
[x] z veřejné komunikace	[ ] přes vlastní pozemky	[ ] zajištěn věcným břemenem
[ ] jiné zajištění přístupu k pozemkům	[ ] právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
901/41	Město Mirotice	ostatní plocha - 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

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	Přídatné 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

Omezení vlastnického práva zapsané na LV č. 919 pro k.ú. Mirotice :
- zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny a.s.
- zástavní právo exekutorské
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- nařízení exekuce
- rozhodnutí o úpadku
- prohlášení konkurzu

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

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 919					
Kraj:	Jihočeský	Okres:	Písek		
Obec:	Mirotice	Katastrální území:	Mirotice		
Ulice:	Zahradní	č.o.:			
Vlastníci					**Podíl**
	Jaroslav Mrázek Ing. - Zahradní č.p. 295 , 398 01 Mirotice				1/1
Stavba				**je součástí**	
rodinný dům		zděný		č.p.: 295	st. parcely č. 372
Pozemky					
st. 372	zastavěná plocha a nádvoří		135 m^2		
901/23	trvalý travní porost		530 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	135,00	100,00
2.NP	135,00	100,00
Celkem	270	200

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP			
odhad podlahové plochy	100,00 m^2	1,00	100,00 m^2
1.NP - celkem	**100,00 m^2**		**100,00 m^2**
2.NP			
odhad podlahové plochy	100,00 m^2	1,00	100,00 m^2
2.NP - celkem	**100,00 m^2**		**100,00 m^2**
Celkem	**200 m^2**		**200 m^2**

Výpočet obestavěného prostoru			
Název	Plocha (m^2)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m^3)
1.NP	135,00	3,00	405,00
2.NP	135,00	2,90	391,50
zastřešení	135,00	1,60	216,00
Obestavěný prostor celkem			1 012,00

Konstrukce (převažující)	**Popis**
Základy	betonové pasy
Zdivo	pravděpodobně cihelné či tvárnicové zdivo
Stropy	pravděpodobně betonové či hurdisové
Střecha	dřevěný vázaný krov
Krytina	eternitová šablona
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	štukové
Fasádní omítky	spárované kamenné zdivo, břízolit
Vnější obklady	nevyskytují se
Vnitřní obklady	pravděpodobně keramické
Schody	nezjištěno
Dveře	nezjištěno
Okna	dřevěná zdvojená
Podlahy obytných místností	nezjištěno
Podlahy ostatních místností	nezjištěno
Vytápění	pravděpodobně etážové

Elektroinstalace	nezjištěno
Bleskosvod	proveden
Rozvod vody	pravděpodobně teplé a studené
Zdroj teplé vody	nezjištěno
Instalace plynu	pravděpodobně se nevyskytuje, HUP v oplocení
Kanalizace	pravděpodobně provedena
Vybavení kuchyně	nezjištěno
Vnitřní vybavení	nezjištěno
Záchod	pravděpodobně splachovací
Ostatní	nezjištěno

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m^2]	135
Obestavěný prostor	[m]^3	1 012,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m]^3	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 048 000
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	47
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**2 024 000**

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky leží v k.ú. Mirotice a tvoří funkční celek s objektem RD č.p. 295. Pozemky jsou rovinaté s jižní orientací a leží v zastavěné části obce Mirotice, zpevněný příjezd po místní komunikaci. Možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky byly oceněny v úrovni obvyklé ceny porovnáním s tím, že cena st. pozemku a pozemku ve funkčním celku byla odhadnuta ve výši 700,- Kč/m2 .

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m^2	Jednotková cena Kč/m^2	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
trvalý travní porost	901/23	530	700	1/1	371 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 372	135	700	1/1	94 500
Celková výměra pozemků:		**665,00**		**Hodnota pozemků celkem:**	**465 500**

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
RD v obci Blatná	170,00	364,00	5+kk	2 300 000	13 529	0,68	9 199
Původně starší rodinný dům, již před několika lety rekonstruován s vestavbou podkroví a s navazující garáží, dále navazujícím bývalým obchůdkem, vhodným na malou provozovnu,dílničku, obchod, služby. Domek má velkou verandu a zádveří, dále kuchyň s jídelnou, volně navazující na obývací pokoj se vstupem do oplocené zahrady s							

pergolou a se soukromím, zelení a venkovním bazénem a skladem. V přízemí je dále koupelna s vanou, sprchou, pračkou, samostatný WC, chodba s krbovými kamny, schodiště do podkroví, dále spíž a velká komora se šatnou. Z verandy je i vstup do garáže a bývalého obchůdku, kde jsou 2 místnosti a vstup s výlohou do ulice. V podkroví je hala ,ložnice s terasou, WC, 2 dětské pokoje a nedokončená koupelna. Místnosti jsou velké a slunné,topení ÚT na plyn a krbovky, vlastní studna, kanalizace. U domku je oplocená zahrada s pergolou, zelení,bazénem a soukromím, slunná zahrada. Dům je zateplen, ihned k bydlení blízko centra i přírody. Ve městě veškerá vybavenost. Celková plocha pozemku je 364 m2.

Hodnocení:

Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
RD v obci Mirovice	154,00	446,00	2+kk a3+kk	1 750 000	11 363	0,93	10 567

Objekt rodinného domu č.p. 63 je samostatně stojící a tvořil původně, společně s navazující bývalou stodolou, malou zemědělskou usedlost. Objekt obytné části je, po celkové přestavbě a nástavbě 2.NP z roku 1965, nepodsklepený, dvojpodlažní s valbovou střechou a s možností zřízení vestavby podkroví. Objekt je zděný převážně ze smíšeného (1.NP) a cihelného (2.NP) zdiva. Krov je valbový dřevěný vázaný s vlnitou plechovou krytinou. Příjezd a přístup do domu je možný z místní zpevněné asfaltové komunikace přes předzahrádku. V objektu jsou dvě bytové jednotky vel. 2+kk (1.NP) resp. 3+1 (2.NP), které jsou užívány vlastníky k trvalému bydlení. Dům je napojen, dle sdělení vlastníka, na přívod elektrické energie, přípojkou na vlastní žumpu s přepadem do místní kanalizace a přípojkou na obecní vodovod. V oplocení je ukončeno vedení zemního plynu, ale ten není v domě rozveden. Původní stáří objektu je, dle odborného odhadu znalce a dle informace vlastníka, z roku 1920. V roce 1965 byla provedena celková rekonstrukce objektu s vybudováním druhého podlaží. V posledních letech nebyla provedena žádná rekonstrukce, běžná údržba byla prováděna v průběhu životnosti spíše v nutném režimu, v posledních letech prakticky vůbec. Některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení např. část vnitřních omítek, okna, část podlah, vnitřní rozvody, obklady a dlažby apod. Kromě hlavní stavby RD č.p. 63 je v areálu zmíněná stavba bývalé stodoly, která je užívána jako garáž a ke skladování. Funkční celek doplňují venkovní úpravy (především přípojky inženýrských sítí, oplocení, zpevněné plochy) a pozemky st. parcela č. 120 zastavěná objektem RD a stodoly a parcely č. 4/1 a p.č. 904 užívané jako zahrada. Zahrada je udržovaná.

Hodnocení:

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
RD v obci Sedlice	252,00	944,00	3+1 a 3+1	3 490 000	13 849	0,72	9 971

RD k okamžitému bydlení v dobrém stavu, s pěknou zahradou, zkolaudovanou velkou letní kuchyní, nádherným posezením s krbem a krytým zkolaudovaným parkovacím stáním pro tři auta. Celý dům je podsklepen, sklepy jsou suché, je v nich i dílna a garáž. Dům je alternativně vytápěn kotlem na plyn či kotlem na dřevo. V přízemí je byt 3 + 1, v prvním patře rovněž 3 + 1. Chodby jsou obloženy dřevem. Do domu ve přivedena obecní voda, na zahradě je vrt

hluboký 22 m, rovněž zkolaudovaný. Odpad je sveden do septiku s přepadem do obecní kanalizace. Sedlice jsou významným historickým, společenským a ekonomickým centrem oblasti, s památkově chráněným středem města. 5 min. od domu je vlaková zastávka, městečko má výbornou dopravní obslužnost, leží na hlavním tahu Písek - Plzeň. V městečku je veškerá občanská vybavenost, kino,dvě prosperující hospůdky,výrobna a prodejna tradiční Sedlické krajky, dům s pečovatelskou službou. Blatná, známá krásným zámkem, je vzdálena 5 km, královské město Písek 10 km.

Hodnocení:

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	9 199 Kč/m^2	Minimální cena:	1 839 800 Kč
Průměrná jednotková cena	9 912 Kč/m^2	Průměrná cena	1 982 466 Kč
Maximální jednotková cena	10 567 Kč/m^2	Maximální cena	2 113 400 Kč
Stanovená jednotková cena	**9 912 Kč/m^2**	**Porovnávací hodnota**	**1 982 400 Kč**

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena funkčního celku s objektem RD č.p. 295 vč. pozemků ve funkčním celku byla odhadnuta ve výši 2 000 000,- Kč. Odhadnutá obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací a vychází z předpokladu znalce u odhadu rozsahu vnitřního vybavení a technického stavu, které bylo možno ověřit pouze z externí prohlídky. V odhadnuté obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního práva.

Silné stránky nemovitosti

+ klidná lokalita vhodná k bydlení

Slabé stránky nemovitosti

- zanedbaný technický stav RD
- absentující běžná údržba
- zcela neudržovaná zahrada

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 489 500 Kč
Porovnávací hodnota	1 982 400 Kč
Obvyklá cena	**2 000 000 Kč**

Slovy : dvamiliony Kč

Vypracoval : **Ing. Michal Sirový**

V Pardubicích dne: 16.7.2019

Jan Mikloško Digitálně podepsal Jan Mikloško

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. 590-96 /2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Katastrální mapa	1
mapa oblasti	1
fotodokumentace	2
LV č. 919 pro k.ú. Mirotice	6

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.

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

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

FOTODOKUMENTACE