

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 628-134/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD č.p. 84 v části obce Stará Hlína v obci Třeboň
Adresa nemovitosti	Stará Hlína č.p. 84 84, Třeboň, 379 01
Katastrální údaje:	k.ú. Stará Hlína, část obce Stará Hlína, obec Třeboň, okres Jindřichův Hradec
Pozemky:	st. parcela č. 117 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 350/5 - zahrada
Vlastník stavby:	Tomáš Grepl, Stará Hlína č.p. 84 , 379 01 Třeboň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Tomáš Grepl, Stará Hlína č.p. 84 , 379 01 Třeboň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

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:	odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro veřejnou dražbu
----------------------	---

OBVYKLÁ CENA	2 450 000 Kč
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 17.9.2019

Datum zpracování : 25.9.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 25.9.2019

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. 84 v části obce Stará Hlína v obci Třeboň
Adresa nemovitosti	Stará Hlína č.p. 84, Třeboň, 379 01
Katastrální údaje:	k.ú. Stará Hlína, část obce Stará Hlína, obec Třeboň, okres Jindřichův Hradec
Pozemky:	st. parcela č. 117 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 350/5 - zahrada

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 17.9.2019 v 9:45 hod. za účasti zástupce znaleckého ústavu a uživatele oceňovaných nemovitostí paní Říhové, která umožnila prohlídku oceňovaných nemovitostí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, zaměření staveb a fotodokumentace.

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 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 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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

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

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 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 č.p. 84 v části obce Stará Hlína v obci Třeboň
Adresa nemovitosti	Stará Hlína č.p. 84, Třeboň, 379 01
Katastrální údaje:	k.ú. Stará Hlína, část obce Stará Hlína, obec Třeboň, okres Jindřichův Hradec
Pozemky:	st. parcela č. 117 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 350/5 - zahrada
Vlastník stavby:	Tomáš Grepl, Stará Hlína č.p. 84 , 379 01 Třeboň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Tomáš Grepl, Stará Hlína č.p. 84 , 379 01 Třeboň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Třeboň je středně velkým městem ležícím na komunikaci I. třídy č. I/34 cca 24 km východně od metropole jižních Čech Českých Budějovic. Město leží v rovinnaté krajině třeboňské pánve na území CHKO Třeboňsko. Ve městě převládá bytová zástavba. Samostatná část obce Stará Hlína leží cca 5 km severovýchodně od kmenové části obce Třeboň.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Oceňovaný objekt rodinného domu čp 84 na st. parcele č. 117 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v katastrálním území Stará Hlína a v části obce Stará Hlína v samostatné části obce Stará Hlína v lokalitě místní obytné zástavby převážně objektů pro bydlení (starší vesnické rodinné domy a bývalé zemědělské usedlosti). S výstavbou objektu byla započato, dle paní Říhové bývalé majitelky, v roce 1978 a kolaudace byla provedena cca v roce 1985. Objekt je jednopodlažní s podsklepením a se sedlovou střechou s možností vestavby podkroví. Ke dni ocenění je obýván k bydlení původním vlastníkem paní Říhovou.

Příjezd a přístup do domu je možný ze zpevněné asfaltové místní komunikace ve vlastnictví Města Třeboň. V objektu je bytová jednotka 4+1 s jednou koupelnou, dvěma záchody a kuchyňským koutem s kuchyňskou linkou. Dům je napojen na přívod elektrické energie, na místní vodovod i na vlastní zdvoj vody (2x studna) a na místní kanalizaci. V místě není možnost napojení na zemní plyn. Technický stav domu je průměrný, běžná údržba není v posledních letech prováděna vůbec. Díky absentující běžné údržbě je patrné vyšší opotřebení některých prvků stavby např. fasáda, část podlah, vnitřní omítky, vnitřní rozvody.

Kromě hlavní stavby RD č.p. 84 tvoří funkční celek i vedlejší dřevěná stavba užívaná pro letní posezení s krbem stojící za objektem RD, kdy tato stavba není zapsána v KN, venkovní úpravy (oplocení, přípojky inženýrských sítí, studny, zpevněné plochy) a celek dotvářejí oceňované pozemky.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	1985	
Dílní rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílní
<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení
<input type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	průměrný	

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
	m ²	m ²	m ³	m ²
4+1	154	794	1010	275

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:	etážové				
Popis: etážový teplovodní rozvod s radiátory napojený na kotel na pevná paliva					
Přípojky	<input checked="" 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 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 leží v samostatné části obce Stará Hlína cca 5 km severovýchodně od kmenové části obce Třeboň u hl. komunikace vedoucí směrem na město Jindřichův Hradec v lokalitě zastavěné obytnou nízkopodlažní zástavbou vesnických RD a bývalých zemědělských usedlostí.				
Počet obyvatel	8253				
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 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
350/7	Město Třeboň	orná půda
469/4	Město Třeboň	ostatní plocha - ostatní komunikace

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) - 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

Objekt RD č.p. 84 užívá ke dni místního šerení k bydlení bývalá majitelka objektu paní Říhová, která umožnila znalci prohlídku objektu. Právní titul k užívání domu nebyl znalci předložen.

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

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
Ano	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Oceňované nemovitosti leží v CHKO Třeboňsko.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

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	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

Omezení vlastnického práva zapsané na LV č. 164 pro k.ú. Stará Hlína :

- zákaz zatížení

- zástavní právo smluvní pro Českomoravskou stavební spořitelnu a.s.

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 164			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Třeboň	Katastrální území:	Stará Hlína
Ulice:	Stará Hlína č.p. 84	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Tomáš Grepl - Stará Hlína č.p. 84 , 379 01 Třeboň			1/1
Stavba		je součástí	
rodinný dům	zděný	č.p.: 84	st. pozemku p. č. 117
Pozemky			
st. 117	zastavěná plocha a nádvoří	143 m ²	
350/5	zahrada	651 m ²	

4. VÝPOČTY**VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započítatelná plocha podlaží m ²
1.PP	130,00	40,86
1.NP	145,00	113,20
Celkem	275	154

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
1.PP			
dílna	11,51 m ²	0,50	5,75 m ²
garáž	22,80 m ²	0,00	0,00 m ²
chodba	13,20 m ²	0,50	6,60 m ²
kotelna	12,20 m ²	0,50	6,10 m ²
prádelna	12,80 m ²	0,50	6,40 m ²
sklad paliva	32,00 m ²	0,50	16,00 m ²
1.PP - celkem	104,51 m²		40,86 m²
1.NP			
hala	16,90 m ²	1,00	16,90 m ²
koupelna	3,60 m ²	1,00	3,60 m ²
kuchyně	11,90 m ²	1,00	11,90 m ²
lodžie	8,00 m ²	0,50	4,00 m ²
ložnice	15,90 m ²	1,00	15,90 m ²
obývací pokoj	22,50 m ²	1,00	22,50 m ²
pokoj	10,80 m ²	1,00	10,80 m ²
pokoj	16,65 m ²	1,00	16,65 m ²
schodiště vstupní	5,40 m ²	1,00	5,40 m ²
spíž	1,80 m ²	1,00	1,80 m ²
WC	1,45 m ²	1,00	1,45 m ²
zádveří	2,30 m ²	1,00	2,30 m ²
1.NP - celkem	117,20 m²		113,20 m²
Celkem	221 m²		154 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	130,00	2,70	351,00
1.NP	145,00	2,85	413,25
zastřešení	145,00	1,70	246,50
Obestavěný prostor celkem			1 010,00

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

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	betonové pasy
Zdivo	cihelné a křemelinové tvárnice
Stropy	betonové
Střecha	dřevěný vázaný krov
Krytina	eternitová šablona
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	štukové
Fasádní omítky	břizolitové
Vnější obklady	nevyskytují se
Vnitřní obklady	keramické běžné
Schody	teracové, betonové a dřevěné
Dveře	hladké
Okna	dřevěná zdvojená
Podlahy obytných místností	PVC, plovoucí laminátové
Podlahy ostatních místností	cementový potěr a dlažba
Vytápění	etážové s kotlem na pevná paliva
Elektroinstalace	světelná a motorová
Bleskosvod	proveden
Rozvod vody	teplé a studené
Zdroj teplé vody	EI bojler
Instalace plynu	nevyskytuje se
Kanalizace	provedena
Vybavení kuchyně	linka, dřez, sporák na PB, el. trouba
Vnitřní vybavení	vana, sprchový kout, umyvadla
Záchod	2s splachovací
Ostatní	

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	145
Obestavěný prostor	[m ³]	1 010,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 350
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 393 500
Stáří	roků	34
Další životnost	roků	56
Opotřebení odhadem	%	37,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 767 905

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Vedlejší stavba	350/5	130,00	1 500	195 000	45,00	107 250
Popis:	Jednopodlažní objekt se sedlovou střechou převážně dřevěné konstrukce pro letní posezení s krbem a pro skladování.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						107 250 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky leží v k.ú. Stará Hlína, jsou mírně svažité s jižní orientací a leží v zastavěné části obce, zpevněný příjezd po místní komunikaci. Možnost napojení na veřejný rozvod elektrické energie, vody a kanalizace. Není možnost napojení na zemní plyn.

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

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky byly oceněny v úrovni obvyklé ceny porovnáním s tím, že cena pozemků byla odhadnuta porovnáním ve výši 800,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	350/5	651	800	1/1	520 800
zastavěná plocha a nádvoří	st. 117	143	800	1/1	114 400
Celková výměra pozemků:		794,00	Hodnota pozemků celkem:		635 200

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

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

RD v obci Borovany	175,50	1 157,00	2+1 a 4+1	3 995 000	22 763	0,71	16 161
--------------------	--------	----------	-----------	-----------	--------	------	--------

Patrový rodinný dům v Borovanech řešen jako dvougenerační dům. Dvě bytové jednotky každá s vlastním příslušenstvím v původním, ale udržovaném stavu. Dispozice přízemí - vstupní hala se schodištěm do patra, šatna, prádelna, technická místnost, koupelna, samostatné WC, kuchyň a dva neprůchozí pokoje. Dispozice patro- kuchyň s jídelním koutem, koupelna, samostatné WC a čtyři pokoje. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel a kotel na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem. Nemovitost je napojena na vodovod a kanalizaci a náleží k ní udržovaná zahrada o rozloze 1040 m² se vzrostlými ovocnými stromy. Na pozemku se nachází garáž, na kterou navazuje nízké stavení vhodné např. pro remeslnou činnost apod. Užitná plocha : 2x 117 m² * 0,75 = 175,50 m²



Hodnocení:

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

RD v obci Jílovice	160,50	931,00	2+kk a 3+1	3 900 000	24 299	0,70	17 009
--------------------	--------	--------	------------	-----------	--------	------	--------

Dvoupodlažní rodinný dům se zahradou v Jílovicích u Borovan. K domu o zastavěné ploše 119 m² náleží zahrada o ploše 812 m² na které je postavena dílna a zahradní pergola s posezením. Dům má dva samostatné vchody. První podlaží je dispozičně řešeno 2+kk, tj. obývací s kuchyňským koutem, ložnice, samostatné WC, samostatná koupelna s vanou, garáž, sklad paliva a technická místnost. Druhé podlaží má dispozici 3+1, tj. ložnice, pokoj, obývací kuchyně s jídelnou, WC+sprchový kout, velký balkon, který spojuje obývací a ložnici. Dům je podsklepen, půda zateplena vatou. Rekonstrukce, která proběhla cca před osmi lety: plastová okna, střecha, zplynovací kotel včetně topných těles, vytápění solárním panelem (pouze jídelna s kuchyní). Vjezd na zahradu je z obou směrů z obecní komunikace. Vytápěno ústředním topením prostřednictvím zplynovacího kotle na uhlí a dřevo. Dále pak elektrickým kotlem a solárním panelem. Na pozemku je vlastní studna. Objekt je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Dům působí příjemným dojmem a je připraven k nastěhování. Velkou výhodou je prostorná zahrada okolo domu. Užitná plocha :

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

2x 0,75 * 119 m² - 18 m² garáž = 160,50 m²



Hodnocení:

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	--------------------	---------------

RD v obci Stráž nad Nežárkou	168,00	910,00	9+1	2 590 000	15 416	0,94	14 491
------------------------------	--------	--------	-----	-----------	--------	------	--------

Dvougenerační rodinný dům v obci Stráž nad Nežárkou s pozemky o výměře 910 m². Rodinný dům se stodolou, dílnou a zahradou v obci Stráž nad Nežárkou. Dům svoji polohou a umístěním v klidné lokalitě lze využít i pro vybudování penzionu s celoročním provozem nebo jako provozovnu rodinné firmy. V dvoupodlažním domě se nachází 9 místností s kuchyní, velkou koupelnou a samostatnou toaletou. V podkroví lze vybudovat další samostatnou bytovou jednotku. Na dvůr s velkou verandou lze vstupovat jak z kuchyně, tak průjezdem pro větší vozidlo. Za dvorkem se nachází větší stodola s dílnou a skladovými prostory. Zahrada za stodolou o celkové výměře 371 m² je osázena ovocnými stromy. Zastavěná plocha domu s dvorem a stodolou činí 539 m², celková plocha pozemku je 910 m². Nemovitost je napojena na elektrickou energii 230/400V, obecní vodovodní řád, plynovou přípojku a kanalizační systém. Vytápění řešeno kamny na tuhá paliva (krbová kamna) a plynovým topením. Obec Stráž nad Nežárkou se nachází 15 km od Třeboně a 15 km od Jindřichova Hradce, velmi pěkná lokalita pro cykloturistiku, rybolov, houbaření atd. V obci se nachází pošta, obecní úřad, lékárna, obchod.



Hodnocení:

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	14 491 Kč/m ²	Minimální cena:	2 231 600 Kč
Průměrná jednotková cena	15 887 Kč/m ²	Průměrná cena	2 446 600 Kč
Maximální jednotková cena	17 009 Kč/m ²	Maximální cena	2 619 400 Kč
Stanovená jednotková cena	15 887 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 446 598 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena funkčního celku s objektem RD č.p. 84 a s vedlejší stavbou hospodářského příslušenství vč. pozemků byla odhadnuta ve výši 2 450 000,- Kč. Odhadnutá obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního práva.

Silné stránky nemovitosti

+ klidná lokalita vhodná k bydlení

Slabé stránky nemovitosti

- v posledních letech neprováděná běžná údržba
- nezateplený objekt
- v místě minimální občanská vybavenost

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	3 510 355 Kč
Porovnávací hodnota	2 446 598 Kč
Obvyklá cena	2 450 000 Kč

Slovy : dvamilionyčtyřistapadesáttisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Michal Sirový**

V Pardubicích dne: 25.9.2019

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. 628-134/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
mapa oblasti	1
katastrální mapa	1
fotodokumentace	4
LV č. 164 pro k.ú. Stará Hlína	2

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



FOTODOKUMENTACE



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

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

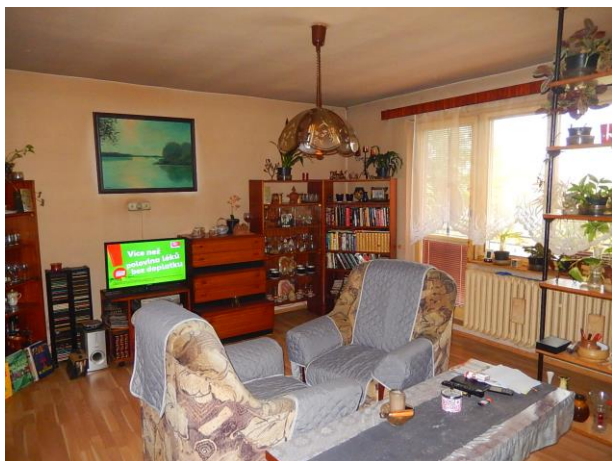
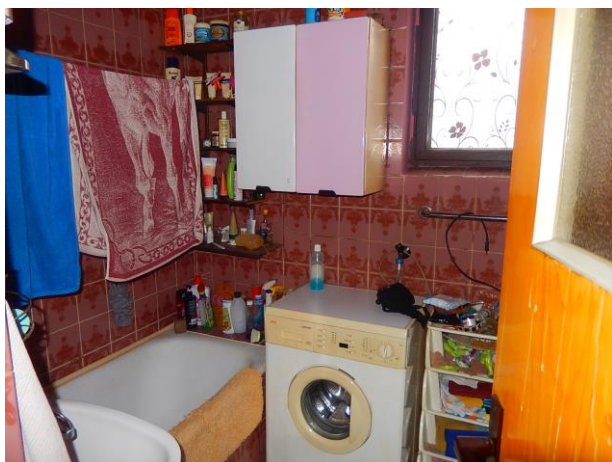
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



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



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

