

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 636-142/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Zeměchy, č.p. 204
Adresa nemovitosti	U Háje 204, Kralupy nad Vltavou, 27801
Katastrální údaje:	Obec: Kralupy nad Vltavou [534951], Část obce: Zeměchy [192791], Katastrální území: Zeměchy u Kralup nad Vltavou [792799], Číslo LV: 493, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník st. 419, 172/18
Pozemky:	
Vlastník stavby:	SJM Libor Hanousek, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou, Barbora Hanousková, U Háje 204, Zeměchy, 27801 Kralupy nad Vltavou
Vlastník pozemků:	SJM Libor Hanousek, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou, Barbora Hanousková, U Háje 204, Zeměchy, 27801 Kralupy nad Vltavou

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 veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

5 500 000 Kč

Datum místního šetření: 24.9.2019

Datum zpracování : 4.10.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 11 stran

V Pardubicích dne 4.10.2019

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 Zeměchy, č.p. 204
Adresa nemovitosti	U Háje 204, Kralupy nad Vltavou, 27801
Katastrální údaje:	Obec: Kralupy nad Vltavou [534951], Část obce: Zeměchy [192791], Katastrální území: Zeměchy u Kralup nad Vltavou [792799], Číslo LV: 493, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník
Pozemky:	st. 419, 172/18

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na 24.9.2019 od 09.00. Šetření bylo provedeno v čase 09:00 - 09:45 hod. za účasti znalce a spoluvlastníka oceňovaných nemovitostí, pana Libora Hanouska, který umožnil prohlídku nemovitostí a k oceňovaným nemovitostem poskytl informace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblby. 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 oblbou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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:	RD Zeměchy, č.p. 204
Adresa nemovitosti	U Háje 204, Kralupy nad Vltavou, 27801
Katastrální údaje:	Obec: Kralupy nad Vltavou [534951], Část obce: Zeměchy [192791], Katastrální území: Zeměchy u Kralup nad Vltavou [792799], Číslo LV: 493, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník
Pozemky:	st. 419, 172/18
Vlastník stavby:	SJM Libor Hanousek, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou, Barbora Hanousková, U Háje 204, Zeměchy, 27801 Kralupy nad Vltavou
Vlastník pozemků:	SJM Libor Hanousek, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou, Barbora Hanousková, U Háje 204, Zeměchy, 27801 Kralupy nad Vltavou

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Kralupy nad Vltavou jsou město ležící po obou stranách řeky Vltavy asi 20 km severně od Prahy, v okrese Mělník, v Středočeském kraji. Obec je železničním uzlem několika regionálních drah a hlavní trati Praha–Děčín. V obci: MÚ, pošta, MŠ, ZŠ, střední školy, obchody, restaurace, sportovní a kulturní zařízení.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	2014
Dílní rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [] dílní
[] střecha	[] fasáda [] zateplení
[] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	novostavba
Energetický průkaz stavby:	Ne
Energetická náročnost	G - Mimořádně nevhodná

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je montovaný RD na bázi lehké prefabrikace dřeva, nepodsklepený, samostatně stojící, dvoupodlažní, se šikmou, sedlovou střechou. Dispozice RD: vlevo v 1.NP garáž, uprostřed hlavní vchod, zádveří, rovně chodba, doprava koupelna, doleva technická místnost, dále vlevo úložný prostor pod schodištěm a vstup do garáže. Dále vlevo schodiště do 2.NP (podkroví). Z chodby v 1.NP rovně vstup do obývacího pokoje (z pokoje vstup francouzským oknem na zpevněnou plochu za domem), vpravo potom kuchyně. Ve 2.NP (podkroví) podesta, čtyři pokoje, koupelna a vlez do půdních prostor. Střešní krytina taška, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s pozinkovou úpravou. Okna plastová, vchodové dveře plastové, int. potom dřevěné do dřev. obložek, stropní konstrukce s rovnými podhledy s SDK, fasádní omítky zateplené s povrchovou úpravou, sokl s Kb bloky, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelnách, v koupelně v 1. NP infrasauna, v kuchyni velkoplošný obklad. Kuchyň vybavena kuchyňskou linkou, varnou deskou, troubou a digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV v ele. boileru. RD je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, připojení na vlastní jímku/septik. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, porosty na pozemcích, přípojky inž. sítí, zídky. Venkovní úpravy zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD je dle zjištění na místě běžně udržován, využíván vlastníky k rodinnému bydlení.

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
5+1	Cca 128	1184	Cca 552	115

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input checked="" type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	ÚT, elektrokotel				
Popis: Elektrokotel s rozvodem po objektu.					
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 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 západní části města Kralupy nad Vltavou, v části obce Zeměchy. Jedná se o lokalitu s převládající zástavbou objektů rodinného bydlení, a s novou, aktivní výstavbou RD. V místě min. obč. vybavenost, další potom v Kralupech cca 3km vzdálených.				
Počet obyvatel	18194				
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 type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> jiná komunikace
<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input checked="" type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input checked="" type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo 172/3 172/2	Vlastník pozemku FO – více vlastníků FO – více vlastníků	Komentář Věcné břemeno (podle listiny), věcné břemeno cesty
507/1 504/4 502/22	Město Kralupy nad Vltavou FO – více vlastníků FO	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

		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: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt ocenění užívají vlastníci a jejich rodinní příslušníci k bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Dle sdělení spoluvlastníka, pana Libora Hanouska při místním šetření, není RD zkolaudován, pouze přiděleno č.p.

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	Přidatné 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

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hanousek Libor, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hanousková Barbora Zahájení exekuce - Hanousek Libor, Zástavní právo smluvní, VB pro ČEZ - bez vlivu na cenu obvyklou.

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.
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 493			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Mělník
Obec:	Kralupy nad Vltavou	Katastrální území:	Zeměchy u Kralup nad Vltavou
Ulice:	U Háje	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	SJM Libor Hanousek - Palackého nám. 1 , 27801 Kralupy nad Vltavou		
	Barbora Hanousková - U Háje 204, Zeměchy , 27801 Kralupy nad Vltavou		
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 204	zastavěná plocha a nádvoří	st. 419	
Pozemky			
st. 419	zastavěná plocha a nádvoří	115 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
172/18	orná půda	1 069 m ²	zemědělský půdní fond, věčné břemeno (podle listiny)

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	115,00	68,00
2.NP	0,00	60,00
Celkem	115	128

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	68,00 m ²	1,00	68,00 m ²
	1.NP - celkem	68,00 m²		68,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²
	2.NP - celkem	60,00 m²		60,00 m²
	Celkem	128 m²		128 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	115,00	2,80	322,00
2.NP/podkroví a zastřešení	115,00	2,00	230,00
Obestavěný prostor celkem			552,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základová deska, izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	dřevostavba
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítka
Vnější obklady	kb bloky
Vnitřní obklady	koupelny
Schody	dřevěné
Dveře	vstupní plastové, int. dřevěné
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	plovoucí, dlažba
Podlahy ostatních místností	dlažba, bet.stěrka
Vytápění	ÚT, elektrokotel
Elektroinstalace	ano

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	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, vlastní jímka
Vybavení kuchyně	kuch. linka, varná deska, trouba, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadla, sprchový kout, 2 x WC
Záchod	ano, splachovací
Ostatní	infrasauna, žaluzie

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	115
Obestavěný prostor	[m] ³	552,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	5 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 036 000
Stáří	roků	5
Další životnost	roků	95
Opotřebení odhadem	%	5,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 884 200

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou rovinné, v klidné části obce, tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 419 je zastavěn rodinným domem č.p. 204. Pozemek p.č. 172/18 je zčásti využíván jako zahrada, na pozemku dále zpevněné plochy, terasa, část pozemku zatím nevyužíván (horní část nad zídrou).

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 do 2000,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 1500,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	172/18	1 069	1 500	1/1	1 603 500
zastavěná plocha a nádvoří	st. 419	115	1 500	1/1	172 500
Celková výměra pozemků:		1 184,00		Hodnota pozemků celkem:	1 776 000

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	150,00	1 032,00		6 880 000	45 866	0,95	43 572
<p>Nadstandardně vybavená samostatně stojící novostavba na okraji obce Koleč. Užitná plocha 300 m² na rovinatém pozemku 1032 m². Dům má zvýšené přízemí a suterén. Dispozice: předsíň, kuchyně, obývací pokoj s terasou, dvě ložnice, velká šatna, pracovna, koupelna a zvlášť WC + bidet. V suterénu velká víceúčelová relaxační místnost: infrasauna + sprcha + WC, hydromasážní vana jacuzzi. Dále technické zázemí domu, prádelna a komora. Velká vytápěná garáž s el. ovládanými vraty pro dvě auta, dílna se samostat. vstupem. Podlahové vytápění, systém nahřívání s volbou solární panely / kotel na dřevo / elektřina, voda vodovodní řad, na pozemku hloubkový vrt o průměru 15 cm s čerpadlem. Velmi nízké provozní náklady. Plast. okna bezpečnostní 3-sklo, alarm, kamery, osvětlení na čidla. Kvalitní materiály, veškeré vybavení v ceně. Na zahradě bazén, přístřešek s krbem a udrnou. Oplocený, rovinatý pozemek, slunná poloha na návrší. Koleč má perfektní spojení do Prahy autem i busem - přímá linka z nádraží Veleslavin, ZŠ i MŠ + základní občanská vybavenost, vlak.</p>							
							
Hodnocení: Obdobné výměry, vybavení i stav, studna.							
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	130,00	741,00	4+kk	7 190 000	55 307	0,90	49 776
<p>Jedná se o samostatně stojící RD o dispozici 4+1 na rohové parcele o velikosti 741 m². V přízemí prostorný obývací pokoj, krb a vstup na terasu, kompletně vybavená kuchyně s prostorem pro jídelní stůl včetně vestavěných spotřebičů, toaleta, technická místnost (bojler, elektrokotel) chodba s úložným prostorem a schodištěm do podkrovní. V podkrovní je ložnice, dva dětské pokoje, velká koupelna s rohovou vanou a toaletou. Vytápění domu je ústřední pomocí elektrokotle a krbu s ventilátorem. Podlahy v pokojích plovoucí, ostatní dlažby. Půdní prostor je využitelný jako úložný prostor, který je tepelně izolovaný. Okolí domu tvoří zahrada s terasou, zahradním domkem a místem pro parkování auta. Špičková kvalita výstavby, použití velmi kvalitních materiálů a moderních prvků . Obvodové zdivo PROTHERM, vnitřní příčky zděné. Dům má vlastní zabezpečovací systém. Občanská vybavenost je v místě na velmi dobré úrovni, MŠ, ZŠ, v blízkosti pošta, smíšené zboží, restaurace, stáje, hřiště na kopanou, rybník a lesy s cyklostezkami. Ve vzdálenosti do 5 min. pěší chůzí autobusová zastávka linky č. 316, kterou se dostanete přímým spojením MHD na metro trasy „A“ - Bořislavka. Reálná a vyzkoušená vzdálenost od centra Prahy autem je cca 20-25 min., Dejvice 15 min., Smíchov 20-25 min., Zličín 20-25 min., Letňany 20-25 min.. Dům je připraven ihned k nastěhování.</p>							

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

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

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



Hodnocení:Lokalita blíže k Praze. Obdobný stav i výměry.

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

Prodej rodinného domu	175,00	1 207,00	5+kk	7 461 360	42 636	0,81	34 535
-----------------------	--------	----------	------	-----------	--------	------	--------

Celopodsklepený zděný dům 5+kk s garáží a se zahradou. V suterénu domu je prostorná garáž s dílnou a technickým zázemím, v přízemí se nachází velká kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, koupelna se sprchovým koutem + WC. V patře jsou tři pokoje, koupelna s rohovou vanou, WC a saunou. Vytápění domu plynovým kotlem, případně krbovou vložkou s rozvodem do soustavy radiátorů, ohřev teplé vody el. bojlerem. Na pozemku je také stavba o ploše 78 m2 s velkou terasou, tuto budovu lze využívat jako dílnu. Nemovitost je napojena na veškeré sítě, navíc je zde vlastní studna. V obci je obecní úřad, pošta, mateřská školka a obchod vzdálený 340 m.



Hodnocení: Podsklepeno, další stavba na pozemku.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	34 535 Kč/m ²	Minimální cena:	4 420 500 Kč
Průměrná jednotková cena	42 627 Kč/m ²	Průměrná cena	5 456 333 Kč
Maximální jednotková cena	49 776 Kč/m ²	Maximální cena	6 371 300 Kč
Stanovená jednotková cena	42 627 Kč/m²	Porovnávací hodnota	5 456 256 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 204, vč. pozemků p.č. st. 419 a p.č. 172/18 vše zapsáno na LV č. 493 pro k.ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou byla odhadnuta ve výši 5.500.000,-Kč (slovy : pětmilionůpětsettisíkorunčeských). 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

- + prakticky novostavba
- + výměra pozemků
- + klidná lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- nezkolaudovaný objekt
- zhoršený přístup
- v budoucnu stavební činnost v blízkém okolí

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	4 660 200 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	5 456 256 Kč
Obvyklá cena	5 500 000 Kč

Slovy : pětmilionůpětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 4.10.2019

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.636-142/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 493	5

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

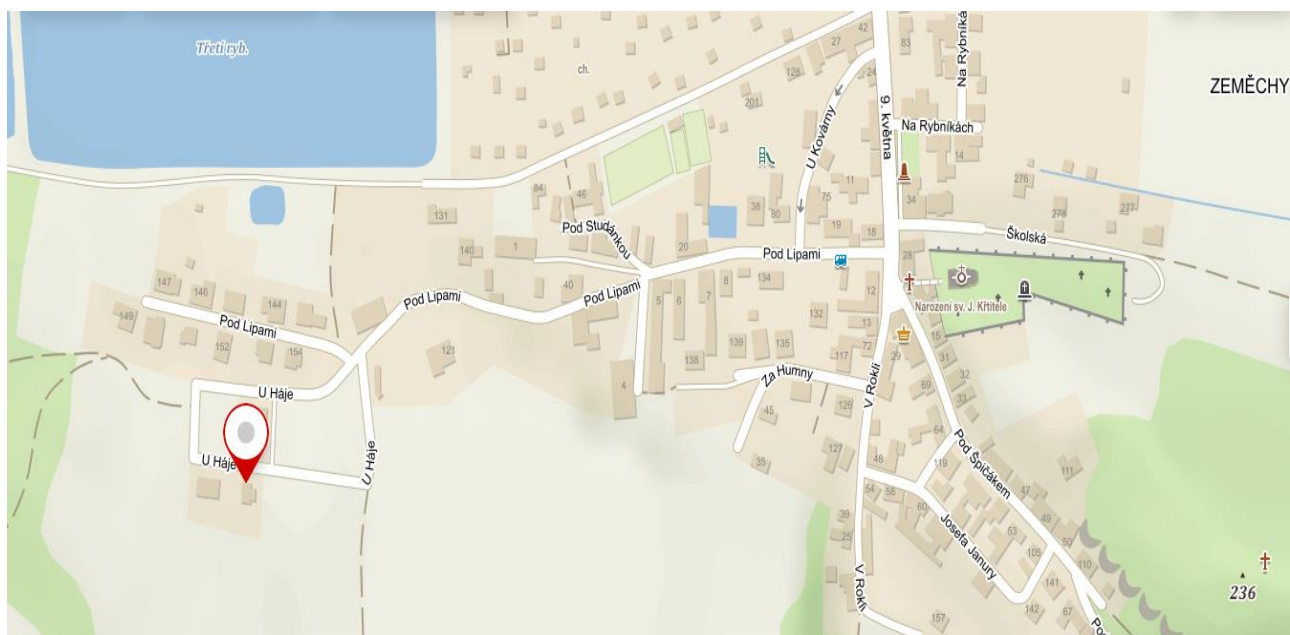


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

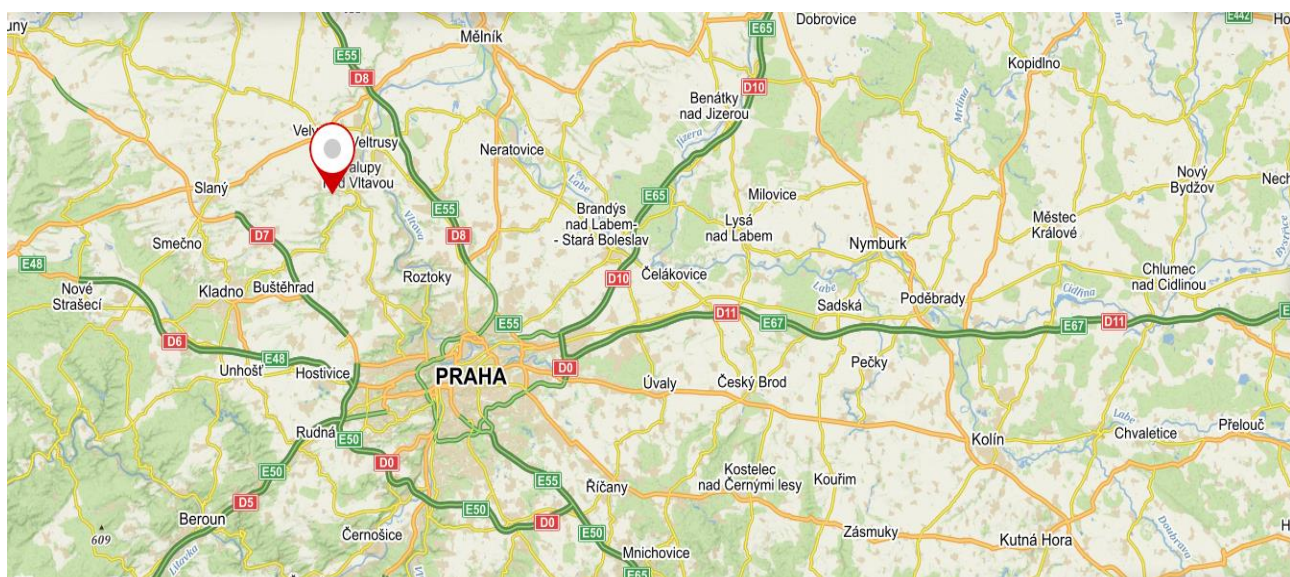
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

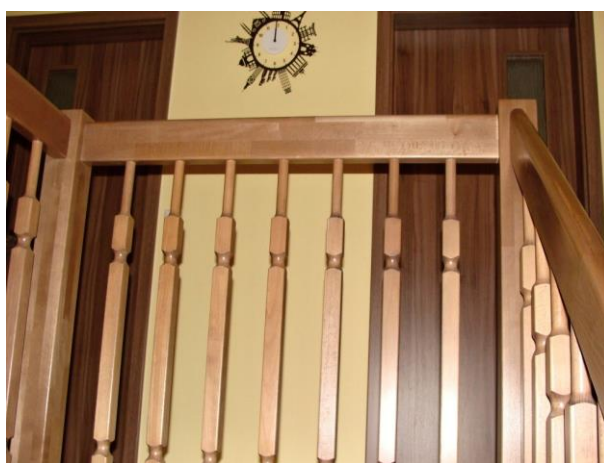
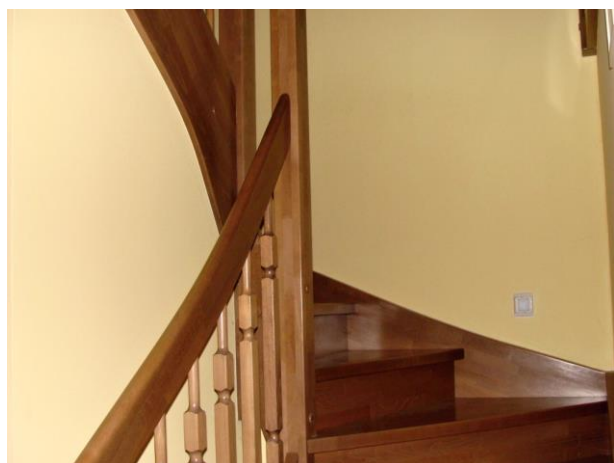
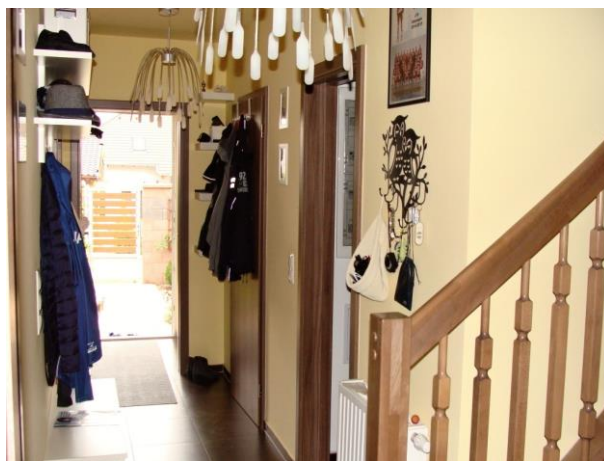
FOTODOKUMENTACE



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



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

