

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 643-149/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Rekreační chata č.ev. 125 v části obce Lhotka v obci Mladošovice
Adresa nemovitosti	Lhota č.ev. 125, Mladošovice, 373 12
Katastrální údaje:	k.ú. Lhota u Vlachovic, část obce Lhota, obec Mladošovice, okres České Budějovice
Pozemky:	St. parcela č. 208 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 2/191 - ostatní plocha
Vlastník stavby:	Jiří Hončík, Lhota č.ev. 125, 373 12 Mladošovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Jiří Hončík, Lhota č.ev. 125, 373 12 Mladošovice , 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	700 000 Kč
---------------------	-------------------

Datum místního šetření: 14.10.2019 Datum zpracování : 16.10.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 16.10.2019

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:	Rekreační chata č.ev. 125 v části obce Lhotka v obci Mladošovice
Adresa nemovitosti	Lhota č.ev. 125, Mladošovice, 373 12
Katastrální údaje:	k.ú. Lhota u Vlachnovic, část obce Lhota, obec Mladošovice, okres České Budějovice
Pozemky:	St. parcela č. 208 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 2/191 - ostatní plocha

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 13.10.2019 v 11:00 hod. za účasti znalce, který měl od oceňovaných nemovitostí klíče poskytnuté insolvenčním správcem. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, zaměření základních směrových a výškových měř 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 neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 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 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:	Rekreační chata č.ev. 125 v části obce Lhotka v obci Mladošovice
Adresa nemovitosti	Lhota č.ev. 125, Mladošovice, 373 12
Katastrální údaje:	k.ú. Lhota u Vlachnovic, část obce Lhota, obec Mladošovice, okres České Budějovice
Pozemky:	St. parcela č. 208 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 2/191 - ostatní plocha
Vlastník stavby:	Jiří Hončík, Lhota č.ev. 125 , 373 12 Mladošovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Jiří Hončík, Lhota č.ev. 125 , 373 12 Mladošovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Mladošovice leží cca 16 km východně města České Budějovice na komunikaci II. třídy č.II/155 vedoucí z města Borovany na město Třeboň. Obec leží v klidném prostředí v mírně zvlněné krajině v sousedství CHKO Třeboňsko. V obci Mladošovice převládá bytová zástavba a je zde základní občanská vybavenost.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Oceňovaný objekt rekreační chaty (ReCH) č.ev. 125 stojící na st. parcele č. 208 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v k.ú. Lhota u Vlachnovic a v obci Mladošovice v lokalitě místní rekreační osady u rybníka Slepíčník na okraji části obce Lhota. Objekt je zděný bez podsklepení, jednopodlažní se sedlovou střechou a s provedenou vestavbou podkroví. V ReCH je jedna pobytová jednotka vel. 2+kk naposledy užívaná k individuální rekreaci. Ke dni místního šetření je zjevně delší čas neužívaná. Funkční celek tvoří zmíněná ReCH č.ev. 125, venkovní úpravy (především zpevněné plochy, zastřešená terasa, přípojky inž. sítí, septik, vlastní vrt a jímka na vodu) a pozemky st. parcela č. 208 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 2/191 - ostatní plocha tvořící funkční celek a užívaná jako rekreační plocha. Okolí chaty není též dlouhodobě udržované. Vstup do objektu je umožněn přes zastřešenou terasu. V 1.NP objektu je zádveří, koupelna, prostor pro domácí vodárnu a bojler, pobytová místnost se schodištěm do podkroví a kuchyně s kuchyňskou linkou. V podkroví je jedna ložnice a lodžie, ze které je přístup do malého skladu. U objektu je septik, zásobní jímka pro načerpanou vodu z vlastního vrtu napojená na vlastní domácí vodárnu. Dřevěné boudy nedaleko oceňované chaty jsou umístěny na cizím pozemku.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	1982	
Dílní rekonstrukce v roce	2015	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílní
<input type="checkbox"/> střecha	<input checked="" type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení
<input type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	zanedbaný	

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²

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

2+kk	54,85	292	232	92
-------------	--------------	------------	------------	-----------

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:	lokální				
Popis: V objektu ReCH se nacházela v pobytové místnosti v 1.NP volně stojící kamna na pevná paliva.					
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"/> toplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI

<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input checked="" type="checkbox"/> Volný objekt
----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	---	-----------------------------------	--

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Oceňované nemovitosti leží jižně od kmenové části obce Mladošovice v samostatné části obce Lhota na východním břehu rybníka Slepčnick v místní chatové osadě v lokalitě zastavěné starší zástavbou rekreačních chat. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektrické energie.				
Počet obyvatel	410				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" 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 type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.			

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM

<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
113/1	Obec Mladošovice	lesní pozemek

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

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

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	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

Omezení vlastnického práva zapsané na LV č. 196 pro k.ú. Lhota u Vlachovic :

- zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny a.s.
- zástavní právo smluvní ve prospěch Bonacredit a.s.
- zákaz zcizení a zatížení
- rozhodnutí o úpadku

V místě není možnost napojení na veřejnou kanalizaci a vodovod

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.
Ano	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení

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	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 rekreační chaty je několik let neužívaný bez prováděné běžné údržby, což má vliv na celkovou životnost stavby.

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 196			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	České Budějovice
Obec:	České Budějovice	Katastrální území:	Lhota u Vlachnovic
Ulice:	Lhota	č.o.:	čev 125
Vlastníci			Podíl
	Jiří Hončík - Lhota č.ev. 125 , 373 12 Mladošovice		1/1
Stavba		je součástí	
rodinná rekreace	zděná	č.ev. 125	st.parcela č. 208
Pozemky			
st. 208	zastavěná plocha a nádvoří	102 m ²	
2/191	ostatní plocha	190 m ²	

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	46,00	26,22
2.NP	46,00	28,63
Celkem	92	54

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	koupelna a WC	2,16 m ²	1,00	2,16 m ²
	kuchyně	6,10 m ²	1,00	6,10 m ²
	pobytová místnost	16,16 m ²	1,00	16,16 m ²
	zádveří	1,80 m ²	1,00	1,80 m ²
	1.NP - celkem	26,22 m²		26,22 m²
2.NP				
	lodžie	4,86 m ²	0,50	2,43 m ²
	ložnice	25,20 m ²	1,00	25,20 m ²
	sklad	1,00 m ²	1,00	1,00 m ²
	2.NP - celkem	31,06 m²		28,63 m²
	Celkem	57 m²		54 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	46,00	2,70	124,20
podkroví a zastřešení	46,00	2,35	108,10
Obestavěný prostor celkem			232,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	betonové pasy
Zdivo	cihelné či tvárnice
Stropy	dřevěné
Střecha	dřevěný vázaný krov
Krytina	pozinkovaný plech skládaný
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	štukové
Fasádní omítky	zateplovací systém
Vnější obklady	nevyskytují se
Vnitřní obklady	keramické za linkou
Schody	dřevěné
Dveře	hladké a plastové

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

Okna	plastová a dřevěná zdvojená
Podlahy obytných místností	plovoucí a koberec
Podlahy ostatních místností	cementový potěr a plovoucí
Vytápění	lokální kamny na PP
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	nevyskytuje se
Rozvod vody	teplé a studené
Zdroj teplé vody	EI bojler
Instalace plynu	nevyskytuje se
Kanalizace	provedena
Vybavení kuchyně	linka a dřez
Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo
Záchod	splachovací
Ostatní	domácí vodárna

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	46
Obestavěný prostor	[m] ³	232,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	928 000
Stáří	roků	37
Další životnost	roků	43
Opotřebením odhadem	%	46,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	501 120

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky leží v k.ú. Lhota u Vlachnovic a tvoří funkční celek s objektem ReCH č.ev 125.. Pozemky jsou mírně svažité západní orientace. Leží mimo souvisle zastavěnou část obce nedaleko části Lhota u rybníku Slepíčník. Nezpevněný příjezd po lesní cestě. Možnost napojení na veřejný rozvod elektrické energie.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky byly oceněny v úrovni obvyklé ceny porovnáním s tím, že cena st. pozemku a pozemků ve funkčním celku byla odhadnuta ve výši 500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	2/191	190	500	1/1	95 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 208	102	500	1/1	51 000
Celková výměra pozemků:		292,00		Hodnota pozemků celkem:	146 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

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

ReCH č.e. 114 v obci Mladošovice

Samostatně stojící rekreační chatu (chatová osada s vlastním pozemkem pod a částečně vedle objektu celkové výměry 96 m²) ve Lhotě u Mladošovic nedaleko Třeboně cca 14 km. Okolní pozemek je obecní s možností odkoupení. Jedná se o samostatně stojící objekt, čtvercový půdorys, technické přízemí, veranda obytného patra a podkroví. Dispoziční řešení - technické podlaží garáž/sklad/úložný prostor. V obytném patře se nachází, veranda, centrální vstupní hala s křbovými kamny, která vytápí celý objekt, dřevěné schodiště, dále kuchyň, obytná místnost a koupelna s WC. Podkroví nabízí jednu větší místnost, kterou lze rozdělit, a vstup na terasu. Bez dalších úprav není vhodné pro trvalé bydlení. Obecní pozemek je zatravněný a přímo navazuje na hráz rybníka, který je v těsné blízkosti. Inženýrské sítě - obecní vodovod přivedený do garáže bez měření, dále je na pozemku vrtaná studna s užitkovou vodou. EI-220/400 V v současné době odpojena. Topení lokální (kamna TP). Kanalizace řešena jímkou. Zastavěná plocha celkem 50 m², užitná plocha stavby cca 80 m².

**Hodnocení:**

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

ReCH č.e. 46 v obce Olešnice



Oceňovaná rekreační chata č.e. 46 na pozemku st. parcela č. 210 – zastavěná plocha a nádvoří se nachází v katastrálním území Lhotka u Třebče, v obci Olešnice severně od kmenové části obce Olešnice na jižním okraji samostatné části obce Lhotka přímo u rybníku Lhoťák v lokalitě zastavěné objekty pro individuální rekreaci. Celý areál tvoří ke dni odhadu soubor stavby rekreační chaty č.e. 46, venkovních úprav (opěrné zídky, zpevněná plochy, venkovní schodiště, molo u rybníku, přípojky inž. sítí) a pozemků. V objektu je jedna pobytová jednotka vel. 4+kk. Areál není po obvodě oplocen. Příjezd je možný nezpevněnou odbočkou ze zpevněné komunikace ve vlastnictví Obce Olešnice resp. Jihočeského kraje. Stavba je napojena na veřejný rozvod elektrické energie a vody a na vlastní žumpu. Jedná se o samostatně stojící, podsklepený, jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou a s provedenou vestavbou podkroví. Dům je zděný z tvárniceového zdiva, s dřevěnými a hurdisovými stropy a s dřevěným vázaným krovem. Hlavní vstup do domu je ze západní fasády přes předložené schodiště. V rekreační chatě je jedna pobytová jednotka vel. 4+kk, která je užívána vlastníky k rodinné rekreaci, v 1.PP je ložnice a jeden pokoj.



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 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
ReCH v obci Ledenice	90,00	104,00	3+kk	890 000	9 888	1,13	11 173
<p>Rekreační chata na vlastním pozemku 104 m² poblíž části obce Zborov nedaleko Českých Budějovic Chata se nachází na klidném místě v lesíku, kde jsou další tři chatky, poblíž rybníka Mlýnský. Obytnou část chaty (54 m²) tvoří kuchyňka, dva pokoje a komora, v podkroví jsou dvě ložnice. V suterénu garáž, může sloužit i jako dílna. Na pozemku vlastní kopaná studna s užitkovou vodou, která ale není přivedena do chaty. WC suché a chemické. Vytápění řešeno krbovými kamny v hlavní místnosti. Na jižní straně zastřešená veranda s posezením. Vlastník chaty využívá větší pozemek okolo chaty, který je oplocen živým plotem, nyní se řeší možnost odkupu na začátku roku 2020.</p>							
 							
Hodnocení:							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	11 173 Kč/m ²	Minimální cena:	603 300 Kč
Průměrná jednotková cena	12 880 Kč/m ²	Průměrná cena	695 500 Kč
Maximální jednotková cena	15 130 Kč/m ²	Maximální cena	817 000 Kč
Stanovená jednotková cena	12 880 Kč/m²	Porovnávací hodnota	695 520 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitých věcí s objektem ReCH č.ev. 125 vč. pozemků ve funkčním celku byla odhadnuta ve výši 700 000,- Kč. Odhadnutá obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního práva.

Silné stránky nemovitosti

+ lokalita vhodná k obdobnému využití

Slabé stránky nemovitosti

- zanedbaný technický stav ReCH bez dlouhodobější běžné údržby

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	647 120 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Porovnávací hodnota	695 520 Kč
Obvyklá cena	700 000 Kč

Slovy : sedmsettisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Michal Sirový**

V Pardubicích dne: 16.10.2019

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. 643-149/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

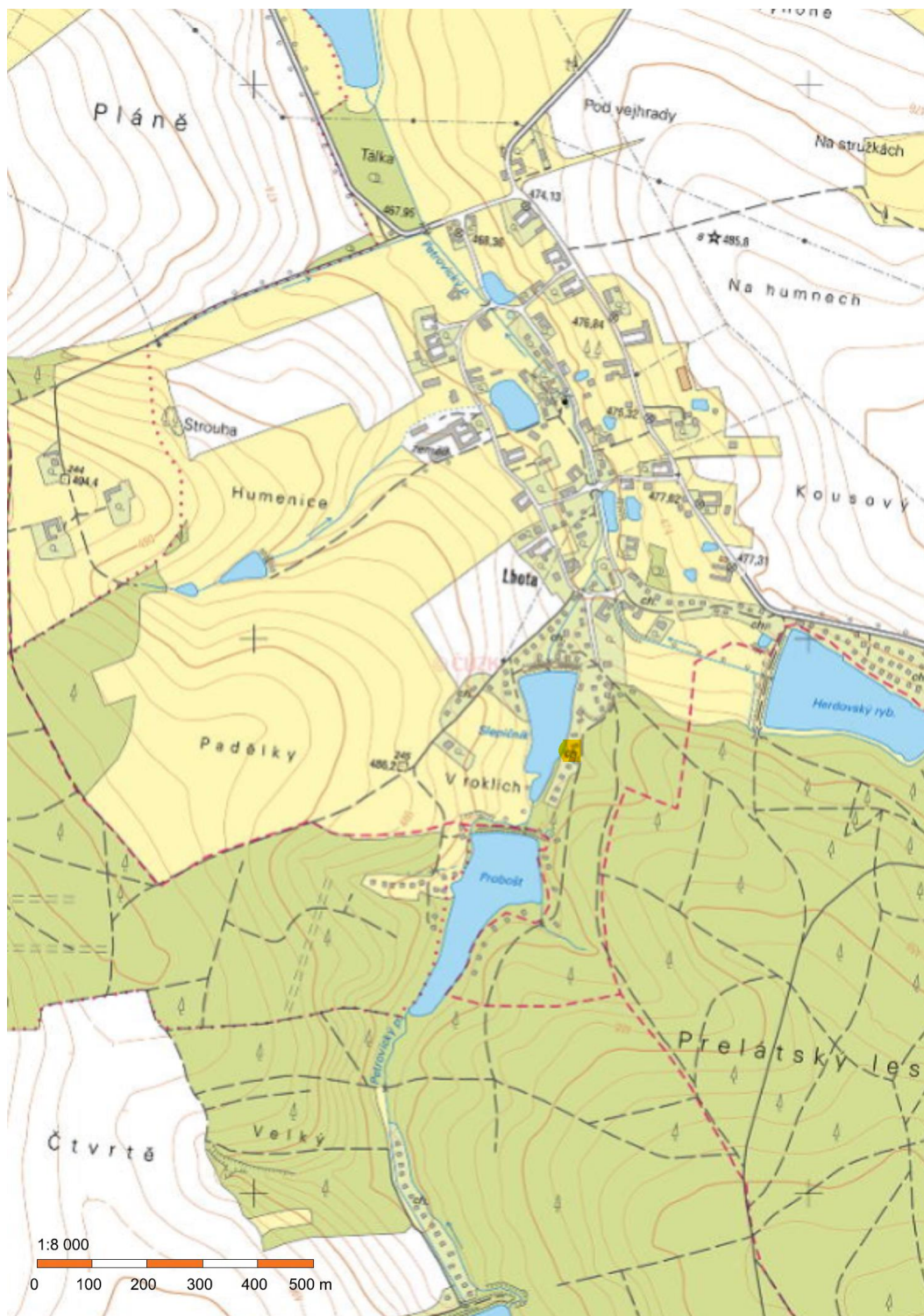
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
katastrální mapa	1
mapa oblasti	1
fotodokumentace	4
LV č. 196 pro k.ú. Lhota u Vlachnovic	2

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

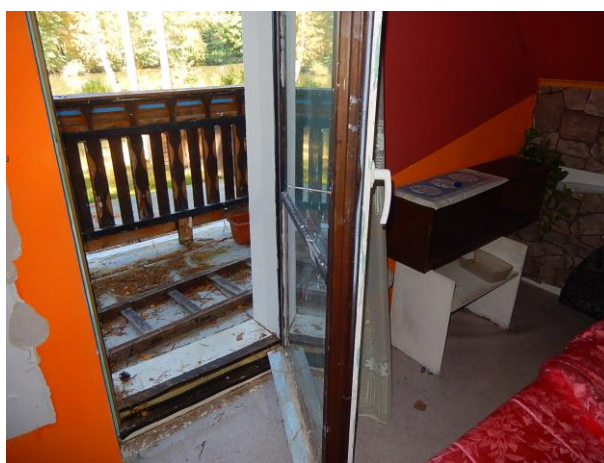
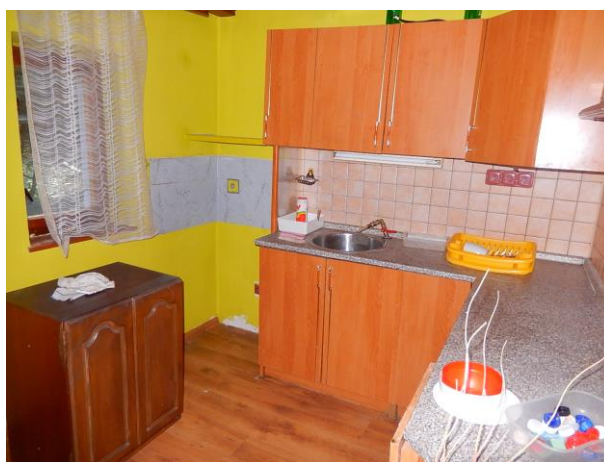
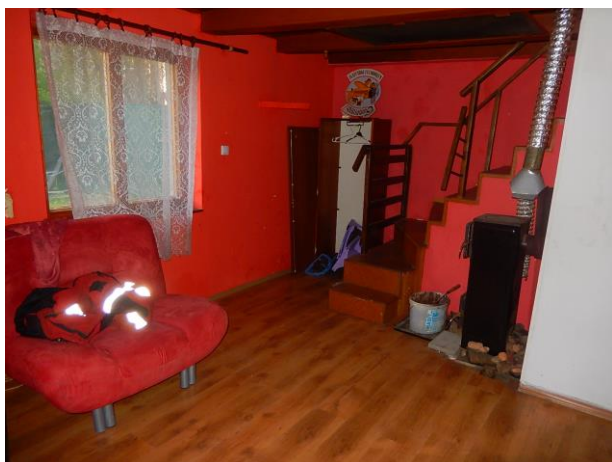
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



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

