

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **Číslo 645-151/2019**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Bolechov č.p. 5, Želiv</b>
Adresa nemovitosti	Bolechov 5, Želiv, 396 01
Katastrální údaje:	Obec: Želiv [549215], Katastrální území: Bolechov [607061], Číslo LV: 565, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov
Pozemky:	st. 15; součástí pozemku je stavba, 8/1, 8/2, 95/2
Vlastník stavby:	Otakar Pajer, Nový Svět 83/15, Hradčany, 11800 Praha 1, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Otakar Pajer, Nový Svět 83/15, Hradčany, 11800 Praha 1, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### **OBJEDNATEL**

Adresa:	<b>EURODRAŽBY.CZ a.s.</b>	
Telefon:	Čimická 780/61, 18100 Praha 8	IČ:29135419
e-mail:		DIČ: CZ29135419

### **ZHOTOVITEL**

Adresa:	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b>	
Telefon:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice	IČ:02777339
e-mail:	735038308	DIČ: CZ02777339
	info@zuom.cz	

**ÚČEL POSUDKU:** Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

**OBVYKLÁ CENA**

**1 400 000 Kč**

Datum místního šetření: 10.10.2019

Datum zpracování : 18.10.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7 stran

**V Pardubicích dne 21.10.2019**

## 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:	<b>Objekt k bydlení, Bolechov č.p. 5, Želiv</b>
Adresa nemovitosti	Bolechov 5, Želiv, 396 01
Katastrální údaje:	Obec: Želiv [549215], Katastrální území: Bolechov [607061], Číslo LV: 565, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov
Pozemky:	st. 15; součástí pozemku je stavba, 8/1, 8/2, 95/2

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na 10.10.2019 od 17.30. Na místě pouze znalec, vlastník, ani žádná jiná osoba na místě nebyla zastížena. Znalec byl na místě v čase od 17:30 - 18:30. Místní šetření bylo provedeno dle možností.

### 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 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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 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:	<b>Objekt k bydlení, Bolechov č.p. 5, Želiv</b>
Adresa nemovitosti	Bolechov 5, Želiv, 396 01
Katastrální údaje:	Obec: Želiv [549215], Katastrální území: Bolechov [607061], Číslo LV: 565, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov
Pozemky:	st. 15; součástí pozemku je stavba, 8/1, 8/2, 95/2
Vlastník stavby:	Otakar Pajer, Nový Svět 83/15, Hradčany, 11800 Praha 1, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Otakar Pajer, Nový Svět 83/15, Hradčany, 11800 Praha 1, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Želiv je obec v okrese Pelhřimov na Českomoravské vysočině rozkládající se na soutoku řek Trnava a Želivka. Je vzdálena 10 km západně od Humpolce. V obci je klášter z poloviny 12. století, umělý kanoistický kanál a rozsáhlá rekreační oblast podél břehů přehrady Trnávka. Bolechov je část obce Želiv ležící v kraji Vysočina,

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 20.léta 20.století
Dílicí rekonstrukce v roce	Cca v letech 2012 - 2014
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková [x] dílicí
[x] střecha	[x] fasáda [ ] zateplení
[x] okna	[ ] dveře [ ] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

v okrese Pelhřimov a spadá pod obec Želiv, od které je vzdálen asi 1 km severozápadním směrem. V místě žádná obč. vybavenost.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení je zděný, pravděpodobně nepodsklepený, s 1 NP a pravděpodobně s obytným podkrovím (2.NP) s vikýřím a sedlovou střechou. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti ani na oceňované pozemky. Vnitřní prohlídka objektu k bydlení nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce a zjištění na místě šetření. V 1. NP se předpokládá zádveří, chodba, kuchyně, sociální zařízení (koupelna a WC) a dva pokoje. V obytném podkroví se předpokládá chodba a cca 2 pokoje. Celkem se tedy předpokládá byt cca 4+1, podlahová plocha cca 140m<sup>2</sup>. Objekt k bydlení je pravděpodobně napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řady event. vlastní, plyn v místě není, připojení na kanalizační síť pravděpodobně k vlastní žumpě/jímce. Vytápění předpokládáno ÚT na TP, nebo lokální (krbová kamna, krbová vložka) na TP. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – částečně oploceno, část zpevněné plochy okolo domu, venkovní schody. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: zemědělská stavba (stodola, sklad) v havarijním stavu, další zděná stavba na dvoře, IS, porosty na pozemku, vrata, zpevněné plochy, částečné oplocení. Technický stav objektu k bydlení je po částečné rekonstrukci, další objektu k rekonstrukci či k odstranění. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení objektu ocenění.

**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

<b>DŮM</b>				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
Cca 4+1	Cca 140	3492	Cca 528	Cca 120

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	pravděpodobně ÚT, kotel na TP, nebo lokální na TP				
Popis:	pravděpodobně ÚT s rozvedem do radiátorů, kotel na TP, nebo lokální na TP				
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	

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

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí po levé straně při příjezdu do Bolechova od silnice č. 129. Jedná se o klidnou lokalitu využívanou k bydlení a ind. rekreaci.				
Počet obyvatel	1164				
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.			

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM</b>		
<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	

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY</b>		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
300/1	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava	

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

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

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

## PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Nezjištěno

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt ocenění pravděpodobně užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k rekreačním účelům. Část pozemků využívána k zemědělské činnosti.

## 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	Přidatné spoluvlastnictví

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Nedaleko řeka Želivka, objekt ocenění pod úrovní silnice.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	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

Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní, Započítí výkonu zást. práva dle obč. zák.

RIZIKO	Popis rizika
--------	--------------



**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	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**

Část budov na pozemcích v havarijním stavu.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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 565			
Kraj:	Vysočina	Okres:	Pelhřimov
Obec:	Želiv	Katastrální území:	Bolechov [607061]
Ulice:	Bolechov	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
	Otakar Pajer - Nový Svět 83/15, Hradčany , 11800 Praha 1		1/1
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Objekt k bydlení č.p.: 5	zastavěná plocha a nádvoří		st.15
<b>Pozemky</b>			
st.15	zastavěná plocha a nádvoří	1 356 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
8/1	manipulační plocha	791 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
8/2	zahrada	619 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond
95/2	neplodná půda	726 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

# 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 <sup>2</sup>	Započitatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.NP	120,00	90,00
2.NP	0,00	50,00
Celkem	120	140

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	90,00 m <sup>2</sup>	1,00	90,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>90,00 m<sup>2</sup></b>		<b>90,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	plocha 2.NP	50,00 m <sup>2</sup>	1,00	50,00 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>50,00 m<sup>2</sup></b>		<b>50,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>140 m<sup>2</sup></b>		<b>140 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.NP	120,00	2,60	312,00
2.NP/podkroví a zastřešení	120,00	1,80	216,00
Obestavěný prostor celkem			528,00

#### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	pravděpodobně rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné
Vnější obklady	kamenný sokl
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	pravděpodobně dřevěné
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	pravděpodobně dřevo s krytinou
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, beton
Vytápění	pravděpodobně ÚT, nebo lokální na TP
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	ne
Rozvod vody	pravděpodobně ano
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	pravděpodobně vlastní žumpa/septik
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	pravděpodobně splachovací

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	120
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	528,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	3 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 584 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	55,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>712 800</b>

## Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m <sup>3</sup>	JC Kč/m <sup>3</sup>	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Stodola	st.15	300,00	1 500	450 000	90,00	45 000
<b>Popis:</b>	Torzo stodoly na pozemku p.č. st.15, zborcené střešní konstrukce, stavba k odstranění.					
Zděná stavba/sklad/kůlna	st.15	200,00	2 000	400 000	60,00	160 000
<b>Popis:</b>	Zděná stavba se sedlovou střechou na pozemku p.č. st.15, využívaná pravděpodobně jako skladový prostor.					
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>						<b>205 000 Kč</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou rovinné, v klidné části obce, tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 15 je zčásti zastavěn objektem k bydlení č.p. 5 a stavbami bez č.p./ev.č., zbylá část pozemku využívána jako dvůr a zahrada. Další pozemky (8/2, 95/2) částečně obdělávány (zemědělská výroba) a částečně neudržovány (p.č. 8/1).

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 20 do 400,-Kč/m<sup>2</sup> pozemku (louka, zahrada, stavební pozemek). Znalcem byla stanovena cena ve výši 300,-Kč/m<sup>2</sup> u p.č. st.15, 100,-Kč/m<sup>2</sup> u p.č. 8/1 a 50,-Kč u zbylých pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
manipulační plocha	8/1	791	100	1/1	79 100
neplodná půda	95/2	726	50	1/1	36 300
zahrada	8/2	619	50	1/1	30 950
zastavěná plocha a nádvoří	st.15	1 356	300	1/1	406 800
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>3 492,00</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>553 150</b>

**VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY**

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------	------------	-----------	-----------------	-----------------------	----------------------	---------------

Prodej chalupy 117,00 311,00 3+1 1 499 000 12 811 0,95 12 170

Chalupa v malé klidné obci Rovná u Hořepníka okres Pelhřimov. Vytápění chalupy je krbem napojeným na ústřední topení, je napojena na obecní vodovod a septik. Dispozice chalupy je 3+1, s prostornou půdou, která je vhodná k využití pro další obytné pokoje. Pro kutili je zde velká garáž. Na zahrádce je udírna a prostor k příjemnému posezení. Chalupa se nachází v klidné lokalitě, rájem pro houbaře a milovníky přírody v okolí.



**Hodnocení:**Menší pozemek, srovnatelný stav hlavního objektu.

Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------	------------	-----------	-----------------	-----------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu 215,00 984,00 1 690 000 7 860 0,90 7 074

Prodej rodinného domu v obci Petrovice u Humpolce. Dům je aktuálně vyklizený a připravený k rekonstrukci. Nemovitost se nachází v klidné části obce, v blízkosti krásných lesů a řeky Želivky. Lze jej využít jako rekreační chalupu, nebo jako objekt k trvalému obývání. K nemovitosti náleží prostorná garáž pro dva automobily a přiléhající kryté stání. Za domem je k dispozici zahrada. Celková plocha pozemku je 984 m<sup>2</sup>. Přístup k domu je zajištěn z obecní komunikace. Dispoziční řešení je následující: V přízemí se nachází kuchyně s obývacím pokojem, koupelna s WC a ložnice. V podkrovní části naleznete další 4 prostorné pokoje. Z inženýrských sítí je k dispozici elektřina, voda je řešena vlastní studnou. Objekt je možné připojit k obecnímu vodovodu. Odpad je řešen jímkou. Obec Petrovice nabízí základní prvky občanské vybavenosti, jako je obchod, nebo autobusová zastávka. Kompletní nabídka služeb je k dispozici v 5 minut vzdáleném Humpolci.




**Hodnocení:**Garáž, menší výměra poz..

# 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

Lokalita 3	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	200,00	2 611,00	4+2	2 550 000	12 750	0,81	10 327
<p>RD se dvěma bytovými jednotkami, na pozemku o celkové výměře 2611 m<sup>2</sup>, ve vesnici Lísky. Dům je nepodsklepený se dvěma bytovými jednotkami. Každý byt má svůj vlastní vchod. Dispoziční členění bytu v přízemí o velikosti 2+1, celková výměra 70 m<sup>2</sup>: vstupní chodba, kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, ložnice, koupelna se sprchovým koutem, samostatná toaleta. Dispoziční členění bytu v podkroví o velikosti 2+1, celková výměra 70 m<sup>2</sup>: vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou, samostatná toaleta. Spodní byt prošel v roce 2017 rekonstrukcí, byla vyměněna okna za nová plastová, nová koupelna se sprchovým koutem, nová toaleta. Nad celou obytnou částí byla v roce 2010 zrekonstruovaná střecha, kdy byly položeny pálené tašky Tondach. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva, ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. K domu náleží další prostory jako jsou kotelna, sklad na tuhá paliva, sklep, dílna, garáž, stodola, to vše o ploše cca 300 m<sup>2</sup>. Na dvoře je postavená rozlehlá pergola, pro příjemné posezení. Lísky jsou malá klidná vesnice, vhodná pro trvale bydlení i pro rekreaci. Veškerá občanská vybavenost se nachází ve městě Humpolec, 10 km od Lísek. Lísky jsou poblíž dálnice D1 exit 81 km.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Blíže D1, dvě BJ, po rekonstrukci int., nová střecha.							

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	7 074 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	990 400 Kč
Průměrná jednotková cena	9 857 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	1 380 000 Kč
Maximální jednotková cena	12 170 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	1 703 800 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>9 857 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 379 980 Kč</b>

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 5, vč. pozemků p.č. st. 15, 8/1, 8/2, 95/2 vše zapsáno na LV č. 565 pro k.ú. Bolechov [607061], obec Želiv [549215] byla odhadnuta ve výši 1.400.000,-Kč (slovy : jedenmiliončtyřístatisíkorunčeských). 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

- + klidná lokalita
- + dostatečná výměra pozemků

### Slabé stránky nemovitosti

- minimální občanská vybavenost v místě
- na pozemcích stavby v havarijním stavu

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 470 950 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 379 980 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 400 000 Kč</b>

Slovy : jedenmiliončtyřístatisíc Kč

V Pardubicích dne: 21.10.2019

-----  
**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. 645-151/2019 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

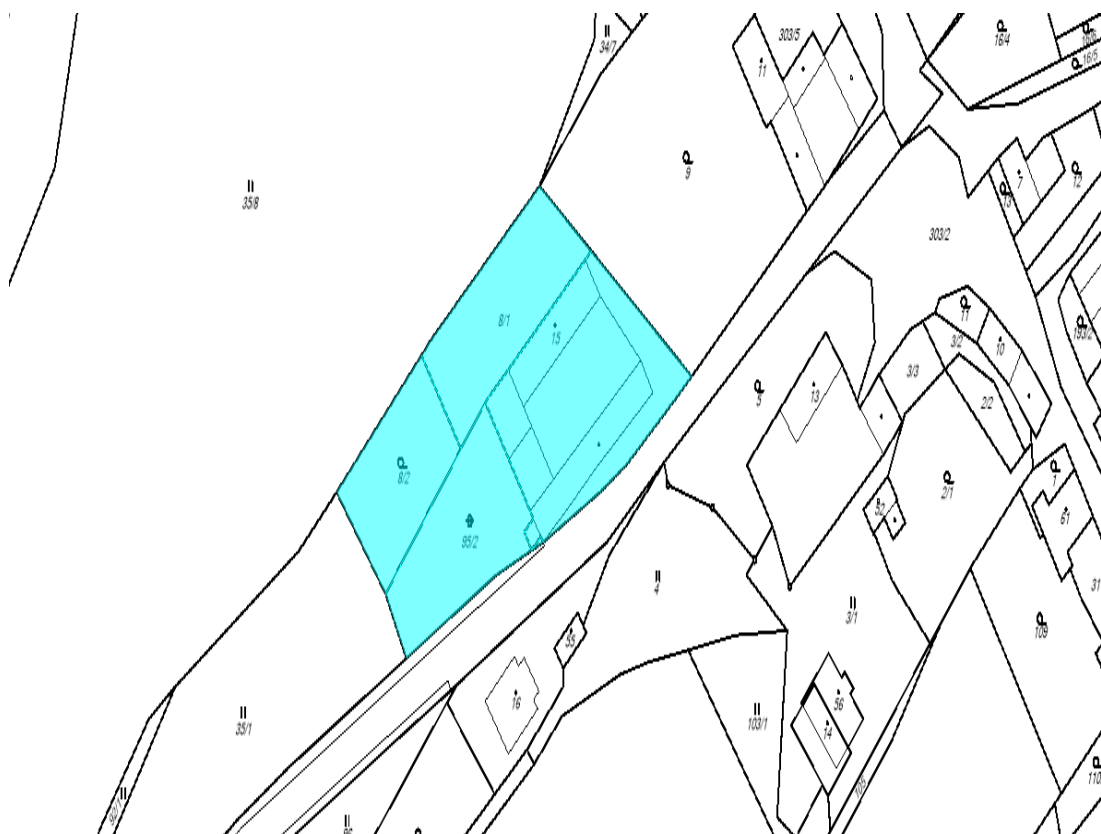
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 565	2

### 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.

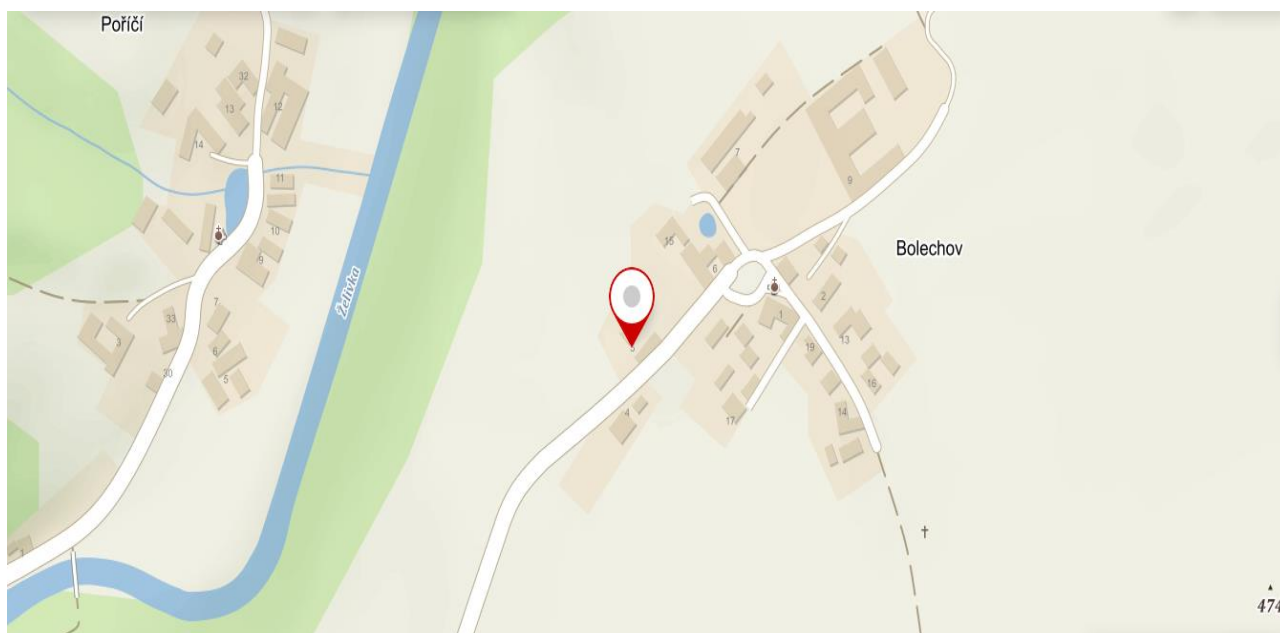
Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

**SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY**

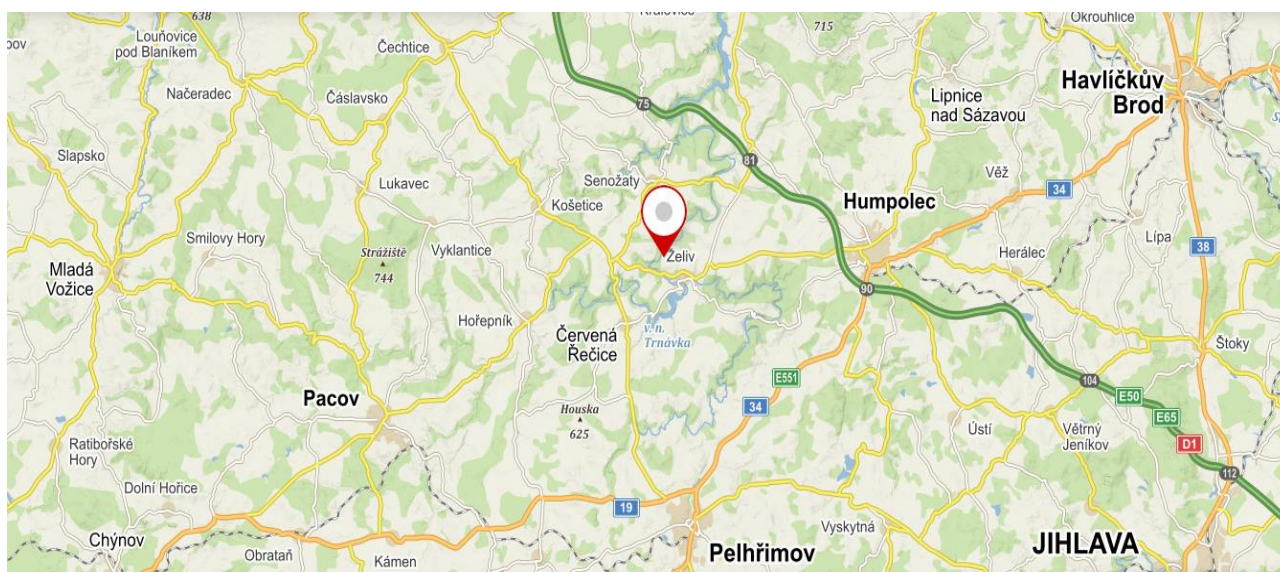




## MAPA OBLASTI



## 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

