

## Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 650-156/2019



### NEMOVITOST:

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Dobré Pole č.p. 71, č.p. 74, obec Vitice</b>
Adresa nemovitosti	Dobré Pole 71,74, Vitice, 281 63
Katastrální údaje:	Obec: Vitice [533866], Katastrální území: Dobré Pole u Vitic [782785], Číslo LV: 409, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín
Pozemky:	st. 66/1; součástí pozemku je stavba, st. 66/2; součástí pozemku je stavba, 901/3
Vlastník staveb:	SJM Vít Černý, Karla Čapka 242, Maršov, 41742 Krupka, Mariana Cerna, Karla Čapka 242, Maršov, 41742 Krupka
Vlastník pozemků:	SJM Vít Černý, Karla Čapka 242, Maršov, 41742 Krupka, Mariana Cerna, Karla Čapka 242, Maršov, 41742 Krupka

### OBJEDNATEL

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

### ZHOTOVITEL

Adresa:	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b> 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**

**3 300 000 Kč**

Datum místního šetření: 26.9.2019

Datum zpracování : 30.10.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 30.10.2019

## 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

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Dobré Pole č.p. 71, č.p. 74, obec Vitice</b>
Adresa nemovitosti	Dobré Pole 71,74, Vitice, 281 63
Katastrální údaje:	Obec: Vitice [533866], Katastrální území: Dobré Pole u Vitic [782785], Číslo LV: 409, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín
Pozemky:	st. 66/1; součástí pozemku je stavba, st. 66/2; součástí pozemku je stavba, 901/3

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 26.9.2019 od 17:00 hod. za účasti znalce a zástupce vlastníka, který umožnil prohlídku oceňované bytové jednotky a znalci sdělil k předmětu ocenění další 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

#### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 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, Dobré Pole č.p. 71, č.p. 74, obec Vitice</b>
Adresa nemovitosti	Dobré Pole 71,74, Vitice, 281 63
Katastrální údaje:	Obec: Vitice [533866], Katastrální území: Dobré Pole u Vitice [782785], Číslo LV: 409, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín
Pozemky:	st. 66/1; součástí pozemku je stavba, st. 66/2; součástí pozemku je stavba, 901/3
Vlastník staveb:	SJM Vít Černý, Karla Čapka 242, Maršov, 41742 Krupka, Mariana Cerna, Karla Čapka 242, Maršov, 41742 Krupka
Vlastník pozemků:	SJM Vít Černý, Karla Čapka 242, Maršov, 41742 Krupka, Mariana Cerna, Karla Čapka 242, Maršov, 41742 Krupka

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Vitice jsou obec ležící v okrese Kolín, 6 km jihovýchodně od Českého Brodu ve Středočeském kraji. Součástí obce Vitice jsou části **Dobré Pole**, Hříby, Chotýš, Lipany, Močedník a Vitice. Na jejím území se odehrála bitva u Lipan. V obci OÚ, pošta, MŠ, ZŠ, obchod, restaurace, dům s pečovatelskou službou. V části Dobré Pole min. obč. vybavenost : obchod, autobusová zastávka, další potom v Kouřimi (cca 3km), Kostelci nad Černými lesy (5km).

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 30. léta 20.století
Dílčí rekonstrukce v roce	2010
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková [x] dílčí
[ ] střecha	[x] fasáda [ ] zateplení
[x] okna	[ ] dveře [x] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný/prům

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení č.p. 71 je tvořen I. NP a půdním prostorem. Objekt je zděný, nepodsklepený, s polovalbovou střechou s krytinou z tašek. Objekt je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihla, kámen), stropy jsou rovné, event. klenba v zadní části, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, opatřeny nátěrem, částečně chybí, nebo jsou poškozeny. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda s omítkou, částečně poškozenou, opadávající. Vnitřní obklady jsou v koupelně, na WC a za kuchyňskou linkou. Vstupní dveře i vnitřní dveře jsou dřevěné do plechových zárubní. Okna jsou dřevěná špaletová, 1 x plastové. Podlahy jsou betonové, pokryté pvc, dřevěnými vlysy a dlažbou. Vytápění řešeno kotlem na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů. Příprava TUV v ele. boileru, rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace je provedena do koupelny a do kuchyně. V koupelně sprch.kout, umyvadlo, WC zvlášť. V kuchyni starší kuchyňská linka, samostatně stojící sporák. Objekt k bydlení je napojen na rozvod elektrické energie, vodu i z řadu ( k dispozici i studna), kanalizace vlastní. V I. NP dále sklad, prádelna, místnost/kotelna s kotlem na TP a ele. boilerem, vše přístupné z obytné části i ze zápraží v zadní části objektu. Vstup na půdu ze dvora, na půdu nebyl zajištěn přístup, bez kontroly střešních konstrukcí. Technický stav objektu č.p. 71 je před celkovou rekonstrukcí, prováděna pouze základní údržba, dlouhodobě bez větších investic. Objekt k bydlení č.p. 74 je zděný, nepodsklepený, s balkonem, s 1 NP a prostorem pod polovalbovou střechou s

**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

využitím jako obytné podkroví, v objektu BJ cca 5+1, dvě koupelny, 1 x kuchyň. Objekt je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, kanalizaci vlastní, plyn není. Vytápění ústřední, s novým automatickým kotlem na TP, příprava TUV v ele. boileru. Objekt je po částečné rekonstrukci, nová okna, topení, stropy z SDK, koupelny, kuchyně. Technický stav objektu čp. 74 je po částečné rekonstrukci, s průběžnou údržbou, k datu ocenění již však neužívaný. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: zemědělská stavba (stodola, sklad, garáž), studna, zemní sklípek přístupný ze dvora, IS, porosty na pozemku, vrata, zpevněné plochy, oplocení.

<b>DŮM</b>				
<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Obestavěný prostor</b>	<b>Zastavěná plocha</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Cca 3+1/5+1</b>	<b>Cca 160</b>	<b>1691</b>	<b>Cca 690</b>	<b>Cca 154</b>

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
<b>Konstrukce</b>	<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		
<b>Vytápění:</b>	ÚT kotel na TP, automatický kotel na TP				
Popis: Objekt k bydlení č.p. 71 je vytápěn kotlem na TP a rozvodem do radiátorů. Objekt č.p. 74 je vytápěn novým, automatickým kotlem na TP s rozvodem do radiátorů.					
<b>Přípojky</b>	<input checked="" 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 type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
<b>Poloha v obci</b>	Předmět ocenění se nachází v jihovýchodní části obce Dobré Pole, nedaleko centra ve slepé ulici na kraji obce. V okolí obdobné zem. usedlosti, pole, louky.				
<b>Počet obyvatel</b>	1090				
<b>Okolí:</b>	<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
<b>Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):</b>	<input type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
<b>Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)</b>	<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 type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input checked="" type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

# 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

## PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
st.67	fyzická osoba	Věcné břemeno (podle listiny)
st.71	fyzické osoby	Věcné břemeno (podle listiny)

## 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. Část objekt ocenění (č.p. 71) užívají rodiče jednoho z vlastníků k bydlení.

## 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

V bezprostřední blízkosti zemědělská usedlost s chovem drůbeže, zejména v letních měsících intenzivní zápach.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	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)
Ano	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



# 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

Věcné břemeno (podle listiny) - obecní vodovodní řád, Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Černý Vít

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

## Rizika ostatní

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

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 409			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kolín
Obec:	Vitice	Katastrální území:	Dobré Pole u Vitic [782785]
Ulice:	Dobré Pole	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
			1/1
	SJM Vít Černý - Karla Čapka 242, Maršov , 41742 Krupka		
	Mariana Cerna - Karla Čapka 242, Maršov , 41742 Krupka		
<b>Stavba</b>			<b>je součástí</b>
Objekt k bydlení č.p.: 71,74	zastavěná plocha a nádvoří		66/1,66/2
<b>Pozemky</b>			
st.66/1	zastavěná plocha a nádvoří	928 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany, věcné břemeno (podle listiny)
st.66/2	zastavěná plocha a nádvoří	97 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
901/3	zahrada	666 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond

## 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 č.p. 71	90,00	68,00
1.NP č.p. 74	64,00	52,00
2.NP č.p.74		40,00
<b>Celkem</b>	<b>154</b>	<b>160</b>

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP, č.p. 71	68,00 m <sup>2</sup>	1,00	68,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>68,00 m<sup>2</sup></b>		<b>68,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	plocha 1.NP, č.p. 74	52,00 m <sup>2</sup>	1,00	52,00 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>52,00 m<sup>2</sup></b>		<b>52,00 m<sup>2</sup></b>
<b>3.NP</b>				
	plocha 2.NP, č.p. 74	40,00 m <sup>2</sup>	1,00	40,00 m <sup>2</sup>
	<b>3.NP - celkem</b>	<b>40,00 m<sup>2</sup></b>		<b>40,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>160 m<sup>2</sup></b>		<b>160 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, č.p. 71	90,00	2,80	252,00
půda/zastřešení	90,00	1,60	144,00
1.NP, č.p. 74	64,00	2,80	179,20
2.NP/podkroví/půda/zastřešení	64,00	1,80	115,20
<b>Obestavěný prostor celkem</b>			<b>690,00</b>

#### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, klenba
Střecha	polovalbová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné, částečně poškozené vlhkostí, část plast.obklady
Vnější obklady	kamenný sokl

# 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

Vnitřní obklady	koupelny, WC, kuchyně
Schody	betonové
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, zdvojená, špaletová, 1 x plastové
Podlahy obytných místností	dlažba, pvc, laminátová, dř. vlysy, koberec
Podlahy ostatních místností	dlažba, bet.stěrka
Vytápění	ÚT, 1 x starší kotel na TP, 1 x automatický kotel na TP
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, vlastní septik/jímka
Vybavení kuchyně	kuchyňské linka, dřez, plynový sporák na PB, digestoř
Vnitřní vybavení	sprchový kouty, umyvadla, 3 x WC
Záchod	ano, 3 x splachovací
Ostatní	studna, zemní sklípek na dvoře

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	90
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	690,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	4 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 105 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	55,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 397 250</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
Zemědělská část	66/1	520,00	2 000	1 040 000	60,00	416 000
<b>Popis:</b>	Zděná zem. část spojující RD č.p. 71 a č.p 74, využívána jako sklad, garáž, stodola, posezení, k chovu drobného zvířectva.					
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>						<b>416 000 Kč</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků


Jedná se o pozemky p.č. st. 66/1, p.č. st. 66/2 a p.č. 901/3, k.ú. Dobré Pole u Vitic [782785]. Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě obce, jsou rovinaté, oplocené, z části zastavěny objektem k bydlení č.p. 71 a čp. 74 a zemědělskou přístavbou. Část pozemků využívána jako zahrada a dvůr.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné přes pozemky jiného vlastníka. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vodu vlastní i z řadu, kanalizaci vlastní septik/jímka, plyn není. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 1400,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena při polovině cenového rozpětí, tj. 1000,-Kč/m<sup>2</sup> u st. a 200,-Kč u p.č. 901/3 (zahrada).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	901/3	666	200	SJM 1/1	133 200
zastavěná plocha a nádvoří	st.66/1	928	1 000	SJM 1/1	928 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.66/2	97	1 000	SJM 1/1	97 000
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>1 691,00</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>1 158 200</b>

**VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY**

Lokalita 1	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	240,00	546,00	4+1	3 890 000	16 208	0,95	15 397
<p>Rodinný dům o dispozici 4+1 s užitnou plochou 240 m<sup>2</sup> a celkovou výměrou pozemku 546 m<sup>2</sup> v obci Tismice, cca 3 km od Českého Brodu, okrese Kolín. Na dům navazuje stavba, kde bývala v provozu pekárna, nyní se tato část využívá jakožto kotelná a dílna. Součástí objektu je i navazující zděná garáž (24 m<sup>2</sup>). Dům je v udržovaném stavu a nachází se na klidném místě. Na pozemku naleznete přístřešek s posezením a udírnou, sklípek a studnu. Vytápění domu na tuhá paliva (uhlí), obecní vodovod a tlaková kanalizace, kombinovaný bojler na ohřev vody a vlastní studna (vodárna a čerpadlo). V obci se nachází MŠ (300 m) a autobusové zastávky směr Český Brod, Mukařov, Úvaly aj. Nejbližší vlakové nádraží v Českém Brodě směr na Kolín či Prahu. Občanská vybavenost v Českém Brodě, MŠ, ZŠ, SOŠ, obchody, nemocnice, úřady a jiné.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Jedna BJ, stodola, garáž.							
Lokalita 2	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	2 006,00	6+1+kk	3 990 000	19 950	0,81	16 159
<p>Dvě samostatné nemovitosti vedle sebe - jedná se o velký rodinný dům po průběžné rekonstrukci 4+1/G s pozemkem + samostatný stavební pozemek s chatou 2+kk/B/T v centru obce Doubravčany s přímým spojením PID s Prahou! Možno využít jako dvougenerační, pro dvě rodiny nebo jako jeden funkční celek, tedy velký RD s opravdu velkou zahradou. Ideální na chov zvířat (potok za zahradou) i k pěstování plodin. Dům je světlý s vysokými stropy.Samotný dům prošel v devadesátých letech kompletní rekonstrukcí (okna, podlahy, rozvody) a byla přistavěna garáž se zděnou kůlnou. Jedná se o 4+1 o užitné ploše cca 150 m<sup>2</sup>. Dále je zde WC v podkroví, prostorná půda, komora, velká veranda se sezením a sklepem s klenutým stropem. Topení je ústřední plynové a krb dokreslí pohodu bydlení. PENB ve zpracování, zatím uvedeno G. Zastavěná plocha domu je 153 m<sup>3</sup> na pozemku celkem 457 m<sup>2</sup>.K tomu navazuje druhá nemovitost, tedy velký stavební pozemek s trvale obyvatelnou chatou 2+kk/B/T o užitné ploše cca 50 m<sup>2</sup> s balkonem, terasou a altánem k posezení. Dřevěná chata je z roku 1995 a je ze zateplených dílů, je do ní zavedena voda i elektřina a je zde septik a studna. Zastavěná plocha chaty je 34 m<sup>3</sup> na pozemku celkem 1549 m<sup>2</sup>.Celková plocha pozemku je 2.006 m<sup>2</sup> a je příjemně rozdělen na obytnou - okrasnou část a velkou zahradu se zázemím, na které lze farmařit (ovocné stromy, záhohy apod. na pozemku) i chovat koně či jiná domácí zvířata.Kompletní občanská vybavenost (obchody, lékárny, banky, doktoři, škola a školky) je v Zásnukách 2 km. Bus PID jezdí každých 30 min ve špičce, cesta do Prahy trvá cca 60 min.</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:**Dva objekty, lepší využití pozemku, lze provozovat nezávisle na sobě.

Lokalita 3	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------

Prodej rodinného domu	120,00	456,00	3+1	3 620 000	30 166	0,99	29 864
-----------------------	--------	--------	-----	-----------	--------	------	--------

Prodej rodinného domu 3+1 po částečné rekonstrukci. Nové rozvody vody, odpadů a elektřiny, nová střecha z betonových tašek včetně krovů. Topení řešeno elektrokotlem a kotlem na pevná paliva s dávkováním. Plastová okna v celém objektu. obytnou plochu lze rozšířit o samostatnou garsonku v přízemí a obytné podkroví. K domu patří garáž a dílna. Voda je obecní, studna na pozemku. Plyn na hranici pozemku.



**Hodnocení:**Jeden objekt, po částečné rekonstrukci. Nová střecha. Možnost dalšího rozšíření obytné plochy.

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	15 397 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	2 463 500 Kč
Průměrná jednotková cena	20 473 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	3 275 700 Kč
Maximální jednotková cena	29 864 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	4 778 200 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>20 473 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 275 680 Kč</b>

# 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

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, objektu k bydlení č.p. 71, objektu k bydlení č.p. 74 vč. pozemků p.č.st. 66/1, p.č.st. 66/2 a p.č. 901/3, vše zapsáno na LV č. 409, k.ú. Dobré Pole u Vític [782785], obec Vítice, byla odhadnuta ve výši 3.300.000,- Kč (slovy : třimiliónytřístatisíckorunčeských). 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

- + dva RD s č.p.
- + lokalita Středočeského kraje – Praha cca 40km
- + č.p. 74 po částečné rekonstrukci

### Slabé stránky nemovitosti

- č.p. 71 před celkovou rekonstrukcí
- zemědělská výroba v těsné blízkosti předmětu ocenění

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 971 450 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	3 275 680 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 300 000 Kč</b>

Slovy : třimiliónytřístatisíc Kč

V Pardubicích dne: 30.10.2019

-----  
**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.650-456/2019 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

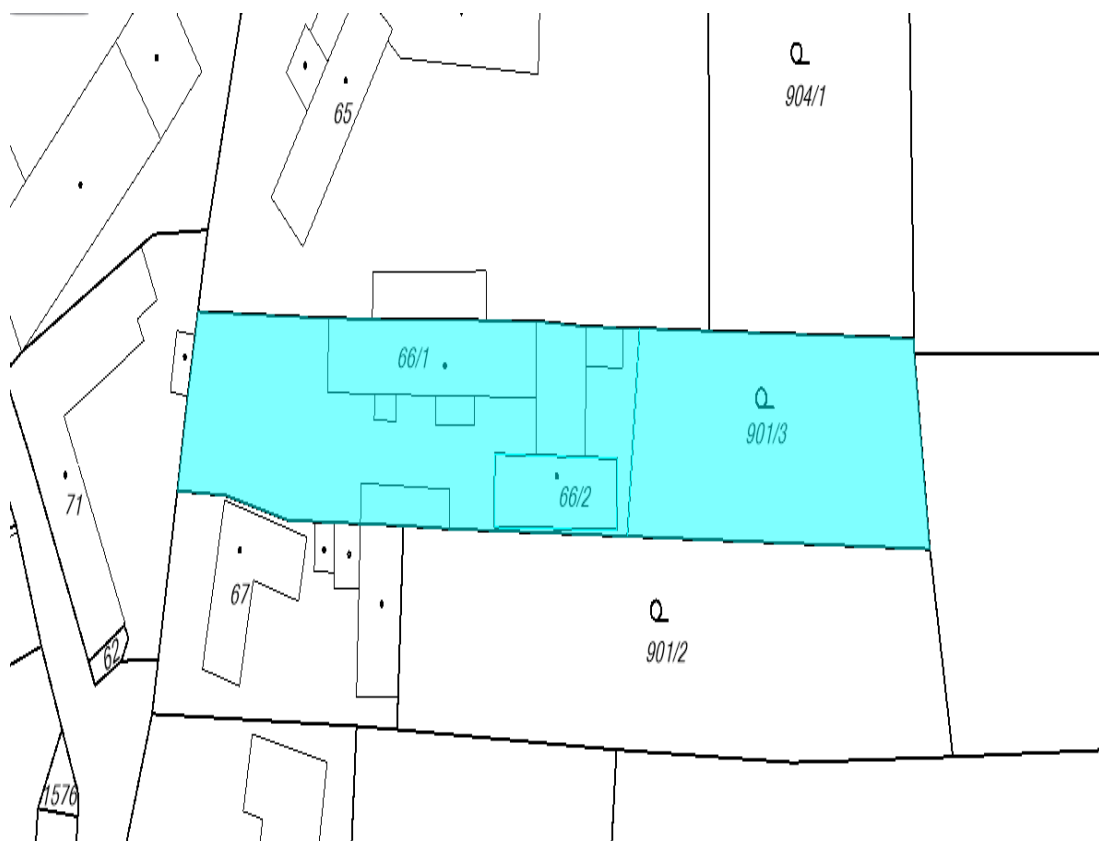
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 409 str.1	1

### 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



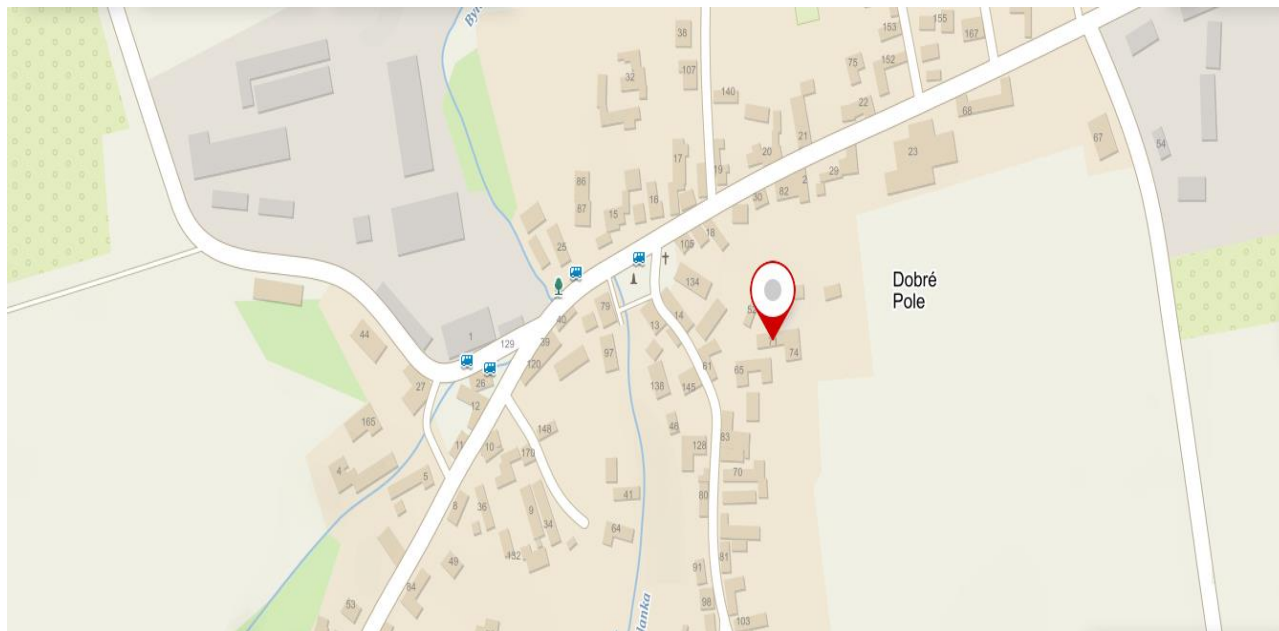


**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

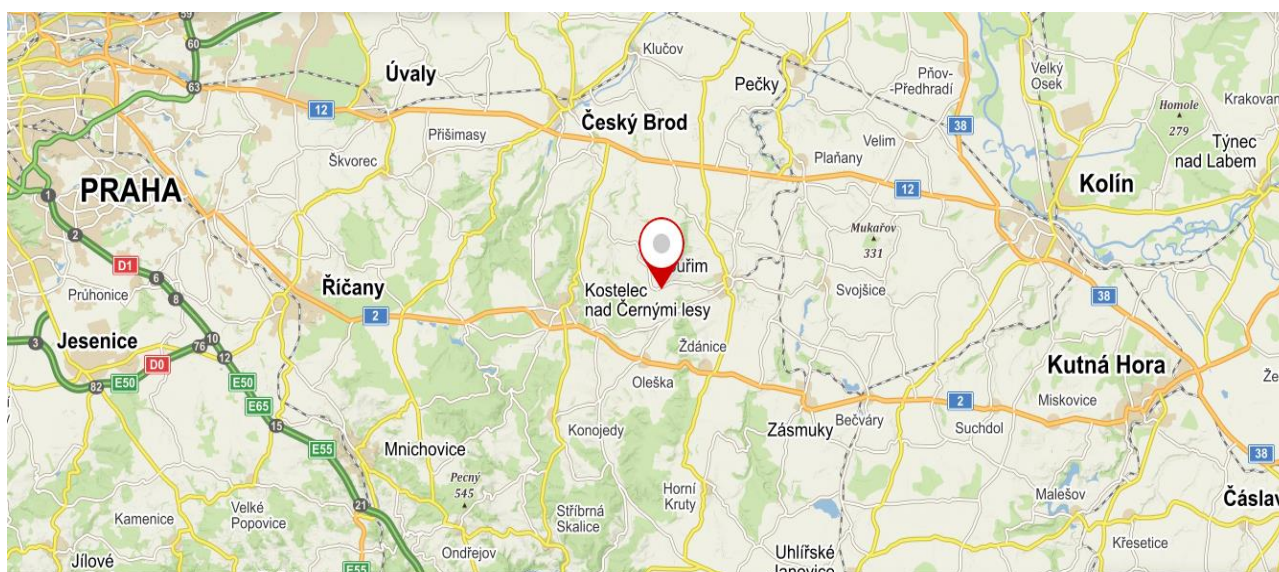
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

## MAPA OBLASTI

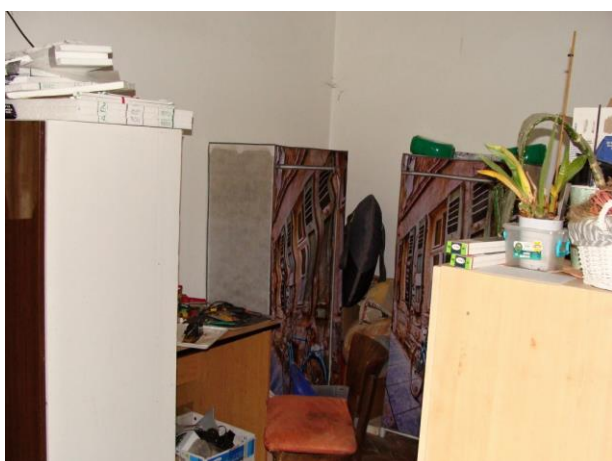
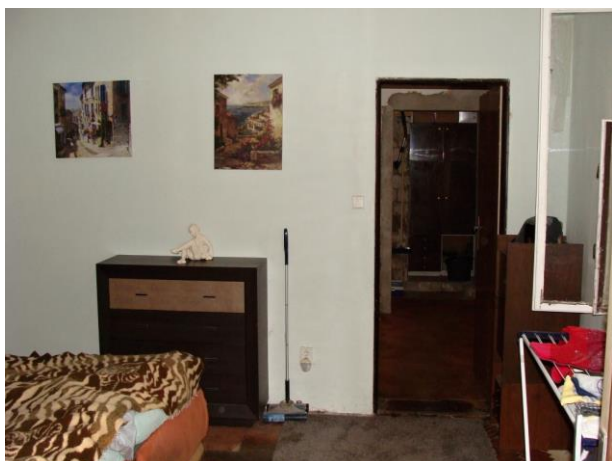


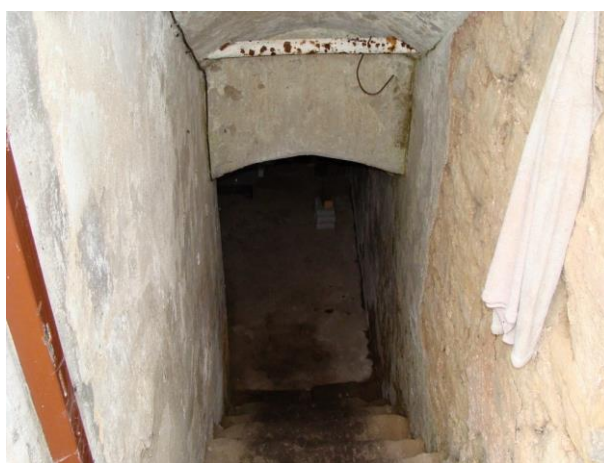
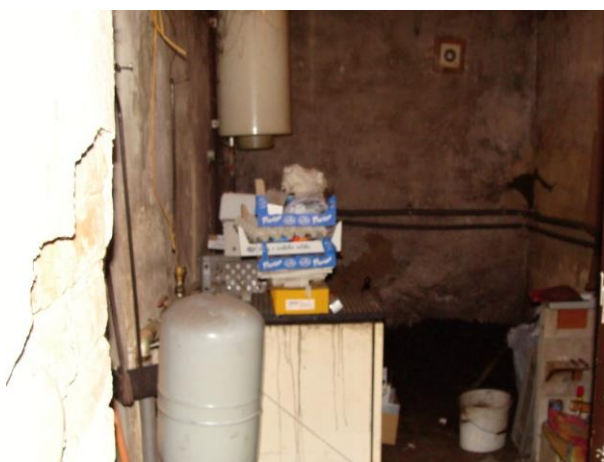
## MAPA OBCE



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

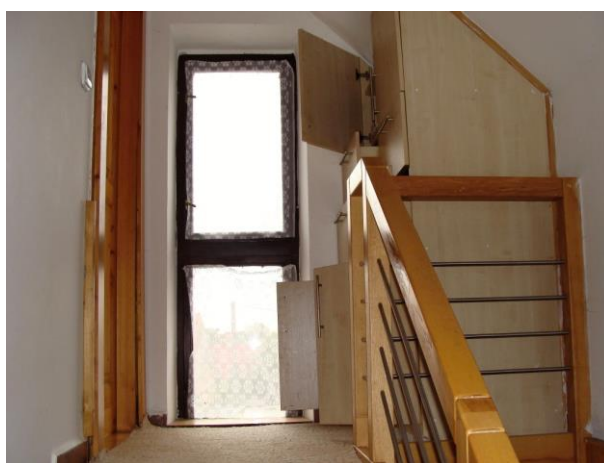
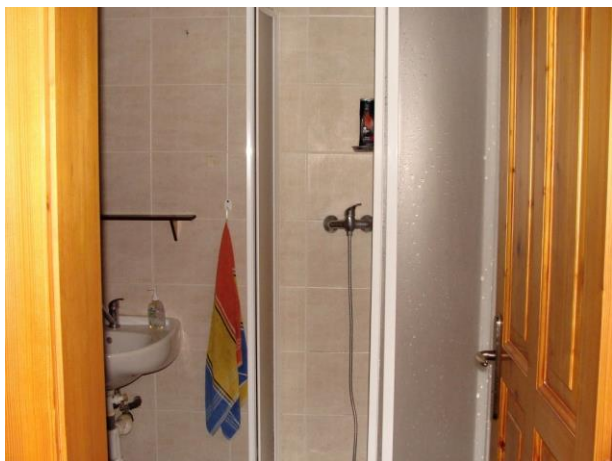
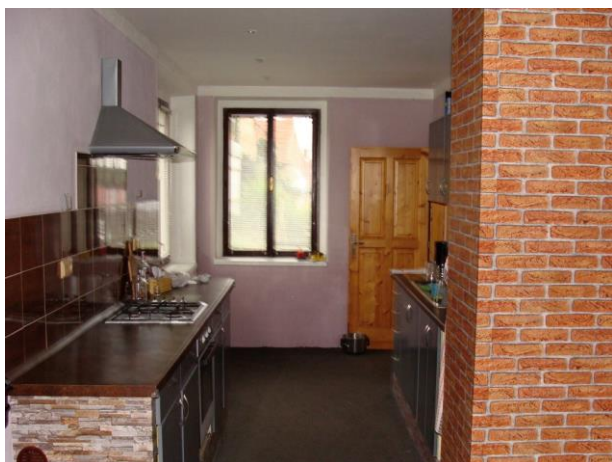
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



**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

