

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 651-157/2019**



### **NEMOVITOST:**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Nemovitost:        | <b>Torzo RD Holetice, č.p. 16, Březno</b>  |
| Adresa nemovitosti | Holetice 16, Březno, 438 01  |
| Katastrální údaje: | Obec: Březno [563013], Katastrální území: Holetice [614513], Číslo LV: 396, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov |
| Pozemky:           | st. 5/1, st. 5/3; součástí pozemku je stavba, st. 5/4  |
| Vlastník stavby:   | Václav Latocha, Holetice 16, 43801 Březno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  |
| Vlastník pozemků:  | Václav Latocha, Holetice 16, 43801 Březno, 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**

**380 000 Kč**

Datum místního šetření: 14.10.2019

Datum zpracování : 31.10.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7 stran

**V Pardubicích dne 31.10.2019**

## 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>Torzo RD Holetice, č.p. 16, Březno</b>   |
| Adresa nemovitosti | Holetice 16, Březno, 438 01   |
| Katastrální údaje: | Obec: Březno [563013], Katastrální území: Holetice [614513], Číslo LV: 396,<br>Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov |
| Pozemky:           | st. 5/1, st. 5/3; součástí pozemku je stavba, st. 5/4   |

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 14.10.2019. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena (jedná se o volně přístupné pozemky s torzem RD) pouze za účasti znalce. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

### URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 přikládáná 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.

# 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

## 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

### NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost: **Torzo RD Holetice, č.p. 16, Březno**  
Adresa nemovitosti: Holetice 16, Březno, 438 01  
Katastrální údaje: Obec: Březno [563013], Katastrální území: Holetice [614513], Číslo LV: 396,  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov  
Pozemky: st. 5/1, st. 5/3; součástí pozemku je stavba, st. 5/4  
Vlastník stavby: Václav Latocha, Holetice 16, 43801 Březno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Vlastník pozemků: Václav Latocha, Holetice 16, 43801 Březno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Březno leží v Podkrušnohoří, v Ústeckém kraji, 7 km jižně od města Chomutov a tvoří ji 8 místních částí - Březno, Denětice, Holetice, Kopeček, Nechranice, Stranná, Střezov a Vičice. V obci základní i mateřská škola, zdravotní středisko, policie, pošta, mateřské centrum, několik obchodů a restaurace. V obci jsou dětská hřiště, cvičební stroje pro dospělé, cyklostezka, Dračí stezka a Drak Severus, tenisové kurty, hřiště pro plážový volejbal, fotbalové hřiště a velký park.

### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

|                                  |                                  |                                    |  |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|--|
| Stavba dokončena v roce:         | Cca 20.léta 20.století           |                                    |  |
| Dílčí rekonstrukce v roce        | 0                                |                                    |  |
| Rekonstrukce stavby v roce       | 0                                |                                    |  |
| Rekonstrukce stavby:             | <input type="checkbox"/> celková | <input type="checkbox"/> dílčí     |  |
| <input type="checkbox"/> střecha | <input type="checkbox"/> fasáda  | <input type="checkbox"/> zateplení |  |
| <input type="checkbox"/> okna    | <input type="checkbox"/> dveře   | <input type="checkbox"/> interiér  |  |
| Stavebně technický stav          | dezolátní                        |                                    |  |

### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Původně zděný, samostatně stojící rodinný dům čp. 16 se nachází v části obce Holetice, cca 2,5 km jihovýchodně od Března. V místě není žádná občanská vybavenost, okolí tvoří několik objektů k bydlení, pole, louky. Přístup po zpevněné místní komunikaci. Bývalý rodinný dům je nebyvatelný, se zbytky svislých konstrukcí, zčásti zborcen, dlouhodobě neobýván, cena demolice a ekologické likvidace pravděpodobně převyšuje hodnotu případně získaného materiálu. V RD a na pozemcích nezjištěny žádné součásti či příslušenství, kromě pravděpodobné nefunkční přípojky vody a ele. energie. Přesné měření RD nebylo znalcem z bezpečnostních důvodů provedeno. Veškeré pozemky jsou identifikovány pomocí map z CUZK.cz, bez geodetického zaměření nelze určit jejich přesné hranice.

### DŮM

| Dispozice   | Podlahová plocha | Pozemky        | Obestavěný prostor | Zastavěná plocha |
|-------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|
|             | m <sup>2</sup>   | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup>     | m <sup>2</sup>   |
| nelze určit | nelze určit      | 1434           | Cca 600            | Cca 120          |

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

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

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

| KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ                 |   |  |                                    |   |  |
|--|---|--|------------------------------------|---|--|
| 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:                                      | není  |  |                                    |   |  |
| Popis: zbytky RD bez jakéhokoliv příslušenství |   |  |                                    |   |  |
| Přípojky                                       | <input type="checkbox"/> voda vlastní       | <input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná |                                    |   |  |
|  | <input type="checkbox"/> kanalizace vlastní | <input type="checkbox"/> kanalizace veřejná      |                                    |   |  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                 | <input type="checkbox"/> plyn      | <input type="checkbox"/> teplovod           |  |

| VYUŽITÍ NEMOVITOSTI              |                                   |                                    |   |                                   |  |
|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|--|
| <input 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                            | Předmět ocenění se nachází v části obce Holetice, cca 2,5 km jihovýchodně od Března. V místě není žádná občanská vybavenost, okolí tvoří několik objektů k bydlení, pole, louky. |  |   |                                       |   |
| Počet obyvatel                           | 1388   |  |   |                                       |   |
| 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 checked="" type="checkbox"/> železnice            | <input checked="" type="checkbox"/> autobus |                                       |   |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)  | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.   | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III.tř. |   |                                       |   |

| PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM                            |  |   |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace     | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace | <input checked="" type="checkbox"/> jiná komunikace |
| <input 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           |
| 183/1                          | Obec Březno, Radniční 97, 43145 Březno | ostatní komunikace |
| 545/1                          | Česká republika                        | ostatní komunikace |

**PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)**

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

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

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

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

Typ smlouvy: - Doba nájmu: - Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o

# 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

pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí.

## VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Na pozemcích pouze zbytky staveb, nelze určit přesnou polohu ani původní účel.

| RIZIKO | Popis rizika  |
|--------|---|
| Ano    | Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí  |
| Ano    | 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

Nedaleko předmětu ocenění protéká říčka Hutná 1, zhoršený přístup po cestě zpevněné bet. panely.

| 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) |
| Ano        | 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

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Latocha Václav

| 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   |
| 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

Torzo RD a sutiny na pozemku. Riziko zvýšených nákladů při odklizení sutin a event. odpadu zakrytého trávou a náletovým porostem.

| RIZIKO | Popis rizika                                 |
|--------|--|
| Ano    | Nemovitost vykazuje viditelné technické vady |
| Ano    | Stavby dlouhou dobu neužívané                |



**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 | Stavby dlouhou dobu rozestavěné |
| Ne | Stavby kapacitně předimenzované |
| Ne | Výhrada vlastnického práva      |

**Přehled listů vlastnictví**

| <b>LIST VLASTNICTVÍ číslo 396</b> |   |                      |   |
|-----------------------------------|---|----------------------|---|
| Kraj:                             | Ústecký                                     | Okres:               | Chomutov  |
| Obec:                             | Březno                                      | Katastrální území:   | Holetice [614513]                                     |
| Ulice:                            | Holetice                                    | č.o.:                |   |
| <b>Vlastníci</b>                  |   |                      | <b>Podíl</b>  |
|                                   | Václav Latocha - Holetice 16 , 43801 Březno |                      | 1/1   |
| <b>Stavba</b>                     |   | <b>je součástí</b>   |   |
| Rodinný dům č.p.: 16              | zastavěná plocha a nádvoří                  | st. 5/3              |   |
| <b>Pozemky</b>                    |   |                      |   |
| st.5/1                            | zastavěná plocha a nádvoří                  | 1 294 m <sup>2</sup> | společný dvůr, nejsou evidovány žádné způsoby ochrany |
| st.5/3                            | zastavěná plocha a nádvoří                  | 120 m <sup>2</sup>   | nejsou evidovány žádné způsoby ochrany                |
| st.5/4                            | zastavěná plocha a nádvoří                  | 20 m <sup>2</sup>    | společný dvůr, nejsou evidovány žádné způsoby ochrany |

## 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                          | 100,00                                      |
| Celkem        | 120                             | 100   |

#### Výčet místností orientačně

| Název podlaží | Název místnosti      | Podlahová plocha            | Koeficient | Započitatelná plocha        |
|---------------|----------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| <b>1.NP</b>   |                      |                             |            |                             |
|               | plocha 1.NP          | 100,00 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 100,00 m <sup>2</sup>       |
|               | <b>1.NP - celkem</b> | <b>100,00 m<sup>2</sup></b> |            | <b>100,00 m<sup>2</sup></b> |
|               | <b>Celkem</b>        | <b>100 m<sup>2</sup></b>    |            | <b>100 m<sup>2</sup></b>    |

#### Výpočet obestavěného prostoru přibližně

| Název                     | Plocha (m <sup>2</sup> ) | Výška (m) | Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> ) |
|---------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------------------|
| zbytek objektu            | 120,00                   | 5,00      | 600,00                               |
| Obestavěný prostor celkem |                          |           | 600,00                               |

#### Konstrukce (převažující)

#### Popis

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Základy                     | základové pasy, kámen                  |
| Zdivo                       | smíšené, kameny, cihla - zbytky stavby |
| Stropy                      | nevyskytují se                         |
| Střecha                     | nevyskytují se                         |
| Krytina                     | nevyskytují se                         |
| Klempířské konstrukce       | nevyskytují se                         |
| Vnitřní omítky              | nevyskytují se                         |
| Fasádní omítky              | nevyskytují se                         |
| Vnější obklady              | nevyskytují se                         |
| Vnitřní obklady             | nevyskytují se                         |
| Schody                      | nevyskytují se                         |
| Dveře                       | nevyskytují se                         |
| Okna                        | nevyskytují se                         |
| Podlahy obytných místností  | nevyskytují se                         |
| Podlahy ostatních místností | nevyskytují se                         |
| Vytápění                    | nevyskytují se                         |
| Elektroinstalace            | nevyskytují se                         |
| Bleskosvod                  | nevyskytují se                         |
| Rozvod vody                 | nevyskytují se                         |
| Zdroj teplé vody            | nevyskytují se                         |
| Instalace plynu             | nevyskytují se                         |
| Kanalizace                  | nevyskytují se                         |
| Vybavení kuchyně            | nevyskytují se                         |
| Vnitřní vybavení            | nevyskytují se                         |
| Záchod                      | nevyskytují se                         |

# 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

| VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY     |                     |               |
|---------------------------|---------------------|---------------|
| Zastavěná plocha          | [m <sup>2</sup> ]   | 120           |
| Obestavěný prostor        | [m] <sup>3</sup>    | 600,00        |
| Jednotková cena (JC)      | [Kč/m] <sup>3</sup> | 3 000         |
| Reprodukční hodnota (RC)  | Kč                  | 1 800 000     |
| Stáří                     | roků                | 95            |
| Další životnost           | roků                | 5             |
| Opotřebení odhadem        | %                   | 95,00         |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b> | <b>Kč</b>           | <b>90 000</b> |

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků



Oceňované pozemky leží na hranici zastavěné části obce, jsou neudržované, zarostlé náletovými dřevinami se zbytky staveb. Fotodokumentace může zachycovat i část sousedních pozemků a příjezdovou cestu ve vlastnictví jiného vlastníka. Přístup k pozemkům je po cestě zpevněné bet. panely.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny v úrovni obvyklé ceny porovnáním s tím, že cena pozemků byla odhadnuta ve výši 250,- Kč/m<sup>2</sup>. V lokalitě možnost připojení na vodu z řadu a rozvod ele. energie. (zdroj CUZK.cz)

| Druh pozemku                   | Parcela č. | Výměra<br>m <sup>2</sup> | Jednotková cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Vlastnický podíl               | Celková cena<br>pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří     | st.5/1     | 1 294                    | 250                                  | 1/1                            | 323 500                    |
| zastavěná plocha a nádvoří     | st.5/3     | 120                      | 250                                  | 1/1                            | 30 000                     |
| zastavěná plocha a nádvoří     | st.5/4     | 20                       | 250                                  | 1/1                            | 5 000                      |
| <b>Celková výměra pozemků:</b> |            | <b>1 434,00</b>          |                                      | <b>Hodnota pozemků celkem:</b> | <b>358 500</b>             |

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

| Lokalita 1   | Užitná plocha m <sup>2</sup> | Pozemek m <sup>2</sup> | Dispozice | Požadovaná cena | Koeficient celkový | Upravená cena |
|--|------------------------------|------------------------|-----------|-----------------|--------------------|---------------|
| Prodej pozemku   | 800,00                       | 800,00                 |           | 629 000         | 0,62               | 390 000       |
| <p>Prodej zasítovaného stavebního pozemku s rozlohou 800 m<sup>2</sup>, vlastní studnou, Vadkovice u Nechranické přehrady<br/>                     Prodej zasítovaného stavebního pozemku s rozlohou 800 m<sup>2</sup>, vlastní studnou, Vadkovice u Nechranické přehrady. Na pozemku stojí nová konírna s boxy pro sedm koní. Celá stáj je elektrifikována s napojením na vodovodní řad, výhodu je vlastní studna přímo na pozemku. Na pozemku jsou umístěny dvě stavební buňky. Celý pozemek je ohrazen ohradníky. Na hraně pozemku přípojka na elektřina a vodovodní řad. Klidná a vyhledávaná lokalita k přehradě 300 metrů.</p> |                              |                        |           |                 |                    |               |
|    |                              |                        |           |                 |                    |               |
| <b>Hodnocení:</b> Lepší poloha v obci, na pozemku použitelné stavby.   |                              |                        |           |                 |                    |               |
| Lokalita 2   | Užitná plocha m <sup>2</sup> | Pozemek m <sup>2</sup> | Dispozice | Požadovaná cena | Koeficient celkový | Upravená cena |
| Prodej stavebního pozemku  | 1 931,00                     | 1 931,00               |           | 500 000         | 0,73               | 365 000       |
| <p>Na prodej pozemek určený k výstavbě rodinných domů. Celková plocha je 1 931 m<sup>2</sup>. Pozemek je oplocen a je k němu dobrý přístup. Voda a elektřina se nachází na pozemku, který leží na okraji obce Střezov, na pozemku stojí domek k demolici. Jedná se o velmi klidné prostředí.</p>   |                              |                        |           |                 |                    |               |
|   |                              |                        |           |                 |                    |               |
| <b>Hodnocení:</b> Větší výměra pozemku, čistý pozemek, torzo objektu.  |                              |                        |           |                 |                    |               |
| Lokalita 3   | Užitná plocha m <sup>2</sup> | Pozemek m <sup>2</sup> | Dispozice | Požadovaná cena | Koeficient celkový | Upravená cena |
| Prodej stavebního pozemku  | 3 175,00                     | 3 175,00               |           | 639 000         | 0,59               | 377 000       |
| <p>Prodej stavební parcely se stodolou. Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 3.175 m<sup>2</sup> se stodolou o zastavěné ploše 121 m<sup>2</sup>. Na pozemku jsou zavedené sítě (elektřina, voda) na hraně pozemku. Volný ihned. Možno financovat jinou nemovitostí na protiúčet (dům, byt, zahrada, garáž).</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:**Větší výměra, čistý pozemek, stodola na pozemku.

### VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Minimální cena:            | 365 000 Kč        |
| Průměrná cena              | 377 333 Kč        |
| Maximální cena             | 390 000 Kč        |
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>377 333 Kč</b> |

### **KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ**

Obvyklá cena torza RD č.p. 16, vč. pozemků p.č.st. 5/1, p.č. st. 5/3; součástí pozemku je stavba a p.č. st. 5/4 vše zapsáno na LV č. 369 pro k.ú. Holetice [614513], obec Březno [563013] byla odhadnuta ve výši 380.000,- Kč (slovy : tři sta osmdesát tisíc korun českých). 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**

+ dostatečná výměra pozemku k výstavbě RD

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- nepříliš vyhledávaná lokalita
- množství suti a odpadu na pozemcích

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

| <b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b> |                   |
|--|-------------------|
| Věcná hodnota                                      | 448 500 Kč        |
| Výnosová hodnota                                   | nezjišťována      |
| Porovnávací hodnota                                | 377 333 Kč        |
| <b>Obvyklá cena</b>                                | <b>380 000 Kč</b> |

Slovy : tři sta osmdesát tisíc Kč

V Pardubicích dne: 31.10.2019

-----  
**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. 651-157/2019 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha       | počet stran A4 v příloze |
|-------------------------|--------------------------|
| KATASTRÁLNÍ MAPA        | 1                        |
| MAPA OBLASTI, MAPA OBCE | 1                        |
| FOTODOKUMENTACE         | 4                        |
| LV č. 396 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.

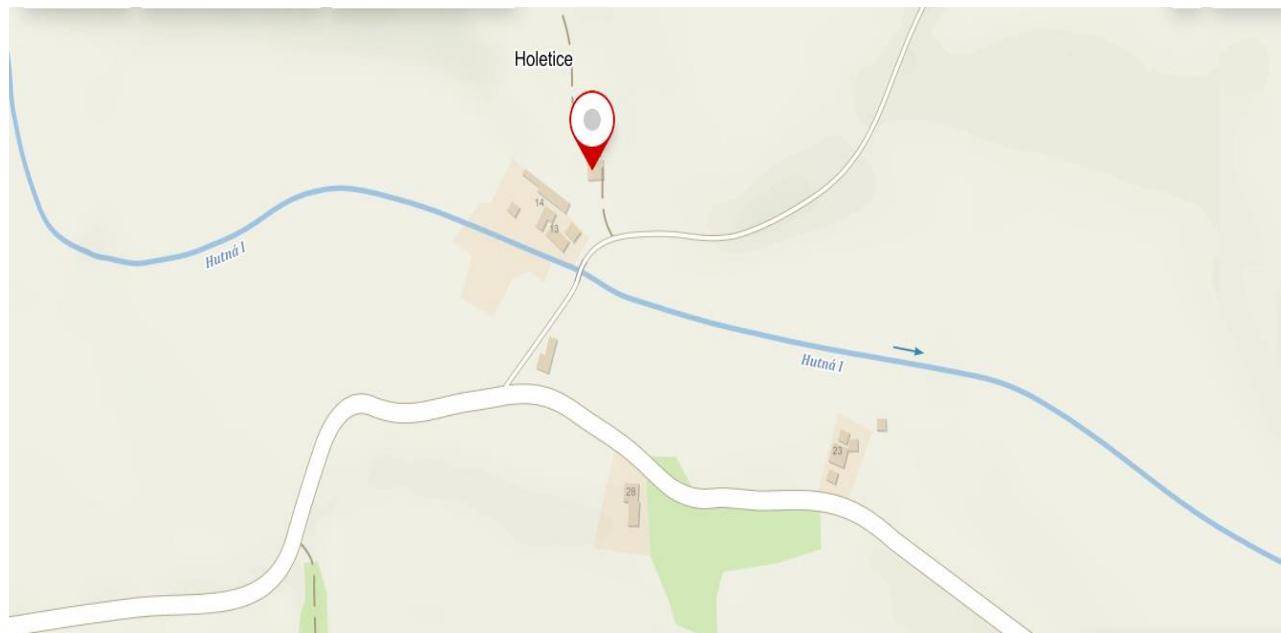
Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

**SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY**

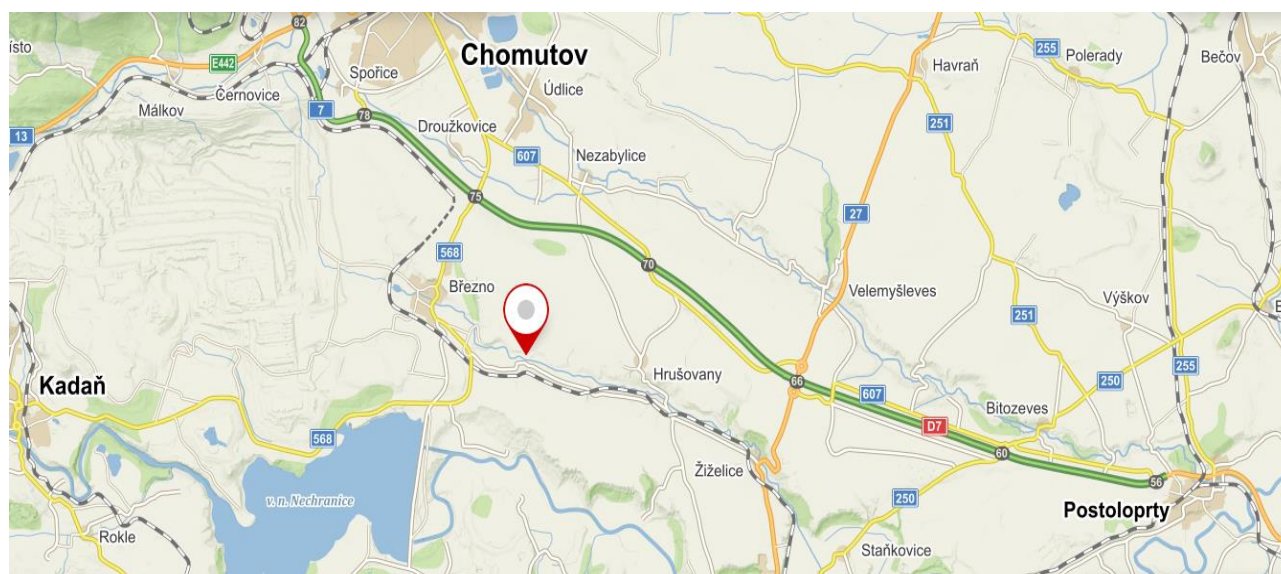




## MAPA OBLASTI



## 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

