

## *Znalecký posudek o obvyklé ceně*

### *Číslo 653-159/2019*



#### **NEMOVITOST:**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Nemovitost:        | <b>BJ Čáslav, č.j. 329/7</b>   |
| Adresa nemovitosti | Husova 329/5, Čáslav, 286 01   |
| Katastrální údaje: | Obec: Čáslav [534005], Část obce: Čáslav-Nové Město [402214], Katastrální území: Čáslav [618349], Číslo LV: 11868, Číslo LV: 11875, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora |
| Pozemky:           | p. č. st. 608  |
| Vlastník BJ:       | Jan Zimmermann, Žižkova 61, 28126 Týnec nad Vltavou, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  |
| Vlastník pozemku:  | Jan Zimmermann, Žižkova 61, 28126 Týnec nad Vltavou, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  |

#### **OBJEDNATEL**

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

#### **ZHOTOVITEL**

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

**1 520 000 Kč**

Datum místního šetření: 10.10.2019

Datum zpracování : 31.10.2019

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 7 stran

**V Pardubicích dne 4.11.2019**

## 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>BJ Čáslav, č.j. 329/7</b>   |
| Adresa nemovitosti | Husova 329/5, Čáslav, 286 01   |
| Katastrální údaje: | Obec: Čáslav [534005], Část obce: Čáslav-Nové Město [402214], Katastrální území: Čáslav [618349], Číslo LV: 11868, Číslo LV: 11875, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora |
| Pozemky:           | p. č. st. 608  |

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno 10.10.2019 od 15.00. Na místě znalec a zástupce SVJ, který k předmětu ocenění sdělil znalci informace. Znalec byl na místě v čase od 15:00 - 15:30. 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 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

### **DEFINICE POJMŮ** (definování použitých pojmů)

#### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

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

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

#### Cena sjednaná

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

#### Cena pořizovací

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

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 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 pronájemmi 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: **BJ Čáslav, č.j. 329/7**  
Adresa nemovitosti Husova 329/5, Čáslav, 286 01  
Katastrální údaje: Obec: Čáslav [534005], Část obce: Čáslav-Nové Město [402214], Katastrální území: Čáslav [618349], Číslo LV: 11868, Číslo LV: 11875, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora  
Pozemky: p. č. st. 608  
Vlastník BJ: Jan Zimmermann, Žižkova 61, 28126 Týnec nad Vltavou, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Vlastník pozemku: Jan Zimmermann, Žižkova 61, 28126 Týnec nad Vltavou, spoluvlastnický podíl: 3/28

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Čáslav je město ležící ve Středočeském kraji v okrese Kutná Hora, založené v roce 1264 za vlády Přemysla Otakara II. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Město má dostatečnou občanskou vybavenost, úřady, školky, školy, nemocnici, kulturní zařízení, sportoviště, obchodní centra.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Bytový dům č.p. 329 je řadový, vnitřní, zděné konstrukce se šikmou, sedlovou střechou. Má 3 podlaží, z toho je 1.PP technické (skladové prostory, kotelna, sklepy) a v nadzemních podlažích jsou BJ. Celkem je v objektu 10 bytových jednotek. Hlavní vstup do domu je z Husovy ulice. V 1.PP jsou sklepy, společné chodby a kotelna, v dalších nadzemních podlažích jsou bytové jednotky a půda. BD je napojen na veřejný vodovod, na veřejný rozvod el. energie, veř. kanalizaci, plyn. Bytový dům je zděný, pravděpodobně ze smíšeného zdiva, stropy jsou rovné, schodiště je betonové, v objektu není výtah. Bytový dům je odhadem ze 30.let 20. století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 80 let, stavební stav budovy odpovídá stáří a základní údržbě, kde je nutná částečná revitalizace (oprava fasády, dokončení výměny oken). V průběhu životnosti byla pravděpodobně provedena oprava střechy, zřízena kotelna. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné stavební závady. Bytový dům je běžně udržován. Oceňovaná bytová jednotka č. 329/7 se nachází ve 2. NP a je velikosti 2+kk. V 1.PP je k dispozici sklep č. 4 o výměře cca 3,5m<sup>2</sup>. Oceňovaný byt se nachází ve 2. NP a sestává se z předsině, koupelny, WC, pokoje, pokoje a kuchyně (dle prohlášení vlastníka BJ pouze 6m<sup>2</sup>). Vytápění BJ dálkové resp. plynovou kotelnou pro celý BD, rozvod SV i TUV proveden, zdroj TUV pravděpodobně ele. boiler, v koupelně vana a umyvadlo, WC samostatně, v kuchyni (v kuchyňském koutě) pravděpodobně kuchyňská linka, digestoř, dřez a sporák. Krytina podlah je pravděpodobně laminátová plovoucí nebo dlažba, dřevěné dveře do dřevěných obložek, okna starší, dřevěná zdvojená. Vchod do bytové jednotky je ze společné chodby ve 2. NP, dřevěnými vstupními dveřmi po levé straně. Celkově je bytová jednotka pravděpodobně v původním stavu před rekonstrukcí.

#### POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

|                       |       |                |
|-----------------------|-------|----------------|
| Číslo bytové jednotky | 7     |                |
| Podlaží               | 2     |                |
| Dispozice             | 2+kk  |                |
| Podlahová plocha bytu | 53,50 | m <sup>2</sup> |
| Balkon                | 0,00  | m <sup>2</sup> |
| Terasa                | 0,00  | m <sup>2</sup> |

**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

|                                     |       |                |
|-------------------------------------|-------|----------------|
| Sklep                               | 3,50  | m <sup>2</sup> |
| Zahrada                             | 0,00  | m <sup>2</sup> |
| Garážové stání                      | 0,00  | m <sup>2</sup> |
| Celková podlahová plocha            | 57,00 | m <sup>2</sup> |
| Podíl na společných částech domu    | 3/28  |                |
| Podíl na společných částech pozemku | 3/28  |                |

**POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST**

|  |  |  |   |   |                                  |
|--|--|--|---|---|----------------------------------|
| Poloha v obci                            | Bytový dům č.p. 329, resp. bytová jednotka č. 329/7 se nachází v centrální části města Čáslav, v části Čáslav - Nové Město, v ulici Husova. Jedná se o lokalitu se zástavbou jak objektů k bydlení (BD), tak objektů občanské vybavenosti. Lokalita je dobře dostupná. |  |   |   |                                  |
| Počet obyvatel                           | 10326  |  |   |   |                                  |
| 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 checked="" 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 type="checkbox"/> jiná komunikace          |
| <input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace    | <input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky  | <input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem |
| <input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům | <input type="checkbox"/> právně nezajištěn     |   |

**PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY**

|                |  |          |
|----------------|--|----------|
| Parcelní číslo | Vlastník pozemku   | Komentář |
| 1995/2         | Město Čáslav, nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1, Čáslav-Staré Město, 28601 Čáslav |          |

**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.

Bytová jednotka k datu ocenění je dle zjištění na místě pravděpodobně nevyužívána.

**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

**VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI****Rizika spojená s právním stavem nemovitosti**

| RIZIKO | Popis rizika  |
|--------|---|
| Ne     | Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí  |
| Ne     | Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| Ne     | Stavba na cizím pozemku                               |
| Ne     | Dočasná stavba  |
| Ne     | Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví              |
| Ne     | Probíhající obnova operátu                            |
| Ne     | Přestavek   |
| Ne     | Plomba  |
| Ne     | Přídavné spoluvlastnictví                             |

**Rizika spojená s umístěním nemovitosti**

| RIZIKO | Popis rizika   |
|--------|--|
| Ne     | Nemovitost situována v záplavovém území  |
| Ne     | Nemovitost byla v minulosti zatopena   |
| Ne     | Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)                          |
| Ne     | Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)    |
| Ne     | Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje) |
| Ne     | Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách   |
| Ne     | Poloha nemovitosti v chráněném území   |
| Ne     | Demograficky negativně zatížená lokalita   |

**Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV**

Zástavní právo smluvní, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zimmermann Jan

| 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                                 |
|------------|--|
| Nezjištěno | Nemovitost vykazuje viditelné technické vady |



**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

|            |                                 |
|------------|---------------------------------|
| Nezjištěno | Stavby dlouhou dobu neužívané   |
| Ne         | Stavby dlouhou dobu rozestavěné |
| Ne         | Stavby kapacitně předimenzované |
| Ne         | Výhrada vlastnického práva      |

**Přehled listů vlastnictví**

| <b>LIST VLASTNICTVÍ číslo 11875</b> |   |                    |  |
|-------------------------------------|---|--------------------|--|
| Kraj:                               | Středočeský   | Okres:             | Kutná Hora   |
| Obec:                               | Čáslav  | Katastrální území: | Čáslav [618349]  |
| Ulice:                              | Husova  | č.o.:              |  |
| <b>Vlastníci</b>                    |   |                    | <b>Podíl</b>   |
|                                     | Jan Zimmermann - Žižkova 61 , 28126 Týnec nad Vltavou |                    | 1/1  |
| <b>Stavba</b>                       |   | <b>je součástí</b> |  |
| Bytová jednotka č. 329/7            | jednotka vymezená podle<br>zákona o vlastnictví bytů  | Č.p. 329           | st. 608  |
| <b>Pozemky</b>                      |   |                    |  |
| st. 608                             | zastavěná plocha a nádvoří                            | 366 m <sup>2</sup> | nejsou evidovány žádné způsoby ochrany, LV<br>č. 11868, podíl 3/28 |

## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

#### Výčet místností

| Název podlaží | Název místnosti      | Podlahová plocha           | Koeficient | Započitatelná plocha       |
|---------------|----------------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| <b>1.PP</b>   |                      |                            |            |                            |
|               | sklep                | 3,50 m <sup>2</sup>        | 0,50       | 1,75 m <sup>2</sup>        |
|               | <b>1.PP - celkem</b> | <b>3,50 m<sup>2</sup></b>  |            | <b>1,75 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>2.NP</b>   |                      |                            |            |                            |
|               | koupelna             | 3,00 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 3,00 m <sup>2</sup>        |
|               | kuchyň               | 6,00 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 6,00 m <sup>2</sup>        |
|               | pokoj                | 19,00 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 19,00 m <sup>2</sup>       |
|               | pokoj                | 21,50 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 21,50 m <sup>2</sup>       |
|               | předsíň              | 2,50 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 2,50 m <sup>2</sup>        |
|               | WC                   | 1,50 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 1,50 m <sup>2</sup>        |
|               | <b>2.NP - celkem</b> | <b>53,50 m<sup>2</sup></b> |            | <b>53,50 m<sup>2</sup></b> |
|               | <b>Celkem</b>        | <b>57 m<sup>2</sup></b>    |            | <b>55 m<sup>2</sup></b>    |

| Konstrukce (převažující)    | Popis                                   |
|-----------------------------|---|
| Základy                     | základové pasy, beton, kámen            |
| Zdivo                       | smíšené, kameny, cihla                  |
| Stropy                      | rovné                                   |
| Střecha                     | sedlová                                 |
| Krytina                     | taška                                   |
| Klempířské konstrukce       | pozinkovaný plech                       |
| Vnitřní omítky              | vápenné omítky                          |
| Fasádní omítky              | vápenná, část poškozená                 |
| Vnější obklady              | ne                                      |
| Vnitřní obklady             | pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC      |
| Schody                      | betonové                                |
| Dveře                       | pravděpodobně dřevěné, náplňové         |
| Okna                        | pravděpodobně dřevěná                   |
| Podlahy obytných místností  | pravděpodobně dlažba, pvc, plovoucí     |
| Podlahy ostatních místností | pravděpodobně dlažba                    |
| Vytápění                    | ÚT, plynový kotel pro celý BD           |
| Elektroinstalace            | ano, světelná                           |
| Bleskosvod                  | ano                                     |
| Rozvod vody                 | ano, TUV i SV                           |
| Zdroj teplé vody            | pravděpodobně ele. boiler               |
| Instalace plynu             | ano, ale odpojen                        |
| Kanalizace                  | ano, veřejná                            |
| Vybavení kuchyně            | pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez |
| Vnitřní vybavení            | pravděpodobně vana, umyvadlo, WC        |
| Záchod                      | ano, splachovací                        |

#### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

|                          |                     |           |
|--------------------------|---------------------|-----------|
| Zastavěná plocha         | [m <sup>2</sup> ]   | 57        |
| Jednotková cena (JC)     | [Kč/m] <sup>3</sup> | 35 000    |
| Reprodukční hodnota (RC) | Kč                  | 1 995 000 |
| Stáří                    | roků                | 80        |
| Další životnost          | roků                | 70        |

# 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

|                           |           |                |
|---------------------------|-----------|----------------|
| Opotřebení odhadem        | %         | 55,00          |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b> | <b>Kč</b> | <b>897 750</b> |

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

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

Prodej bytu 75,00 0,00 3+kk 2 450 000 32 666 0,86 28 092

Byt, který bude po kompletní rekonstrukci a je situován v samotném centru města Čáslavi. Byt se nachází v 1. patře cihlového domu. Jedná se o bytovou jednotku o dispozici 3+kk, která v současné chvíli prochází rekonstrukcí. Bytová jednotka nabízí dokončení podle představ nového majitele. Samozřejmostí jsou nové rozvody elektřiny, vody, nový kombinovaný kondenzační kotel značky PROTHERM. V bytě bude moderně zrekonstruovaná koupelna s vanou a nová kuchyňská linka se zabudovanými spotřebiči. Na podlaze jsou v chodbě a koupelně dlaždice. V ostatních místnostech budou zrenovované parkety.



**Hodnocení:**Po rekonstrukci, větší výměra.

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

Prodej bytu 73,00 0,00 3+1 1 940 000 26 575 0,95 25 246

3+1 o ploše 73m2, který se nachází ve třetím patře zděného bytového domu. Prostorové uspořádání je následující: vstupní chodba, komora/šatna, ložnice, pokoj se vstupem na lodžii, koupelna, samostatné WC, obývací pokoj se vstupem na lodžii, kuchyň a spíž.




**Hodnocení:**3+1, lodžie.

# 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 m2 | Pozemek m2 | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena Kč/m2 | Koeficient t celkový | Upravená cena |
|---|------------------|------------|-----------|-----------------|-----------------------|----------------------|---------------|
| Prodej bytu   | 73,00            | 0,00       | 3+kk      | 2 400 000       | 32 876                | 0,90                 | 29 588        |
| <p>Zrekonstruovaný byt ve vyhledávané lokalitě města, ulice Čeplova. Původní dispozice bytu 3+1 byla změněna na vzdušnější 3+kk. Kompletně nová kuchyňská linka s kvalitními spotřebiči Bosch. Na přelomu let 2017-18 byla provedena výměna el. vedení, rozvodů vody i odpadu. Nové štukové omítky, podlahová krytina vinyl, komplet nové dveře v celém bytě. V domě jsou též nové stoupačky. Okna plastová, dva balkony, z toho jeden zasklený. K dispozici je též sklepní kóje. Nový majitel si může užívat pohodlné bydlení v těsné blízkosti zdejšího lesoparku, komplexu sportovišť a to vše v blízké vzdálenosti do centra města.</p> |                  |            |           |                 |                       |                      |               |
|    |                  |            |           |                 |                       |                      |               |
| <p><b>Hodnocení:</b>Po rekonstrukci, dva balkony.</p>   |                  |            |           |                 |                       |                      |               |

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

|                                  |                                |                            |                     |
|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Minimální jednotková cena        | 25 246 Kč/m <sup>2</sup>       | Minimální cena:            | 1 388 500 Kč        |
| Průměrná jednotková cena         | 27 642 Kč/m <sup>2</sup>       | Průměrná cena              | 1 520 300 Kč        |
| Maximální jednotková cena        | 29 588 Kč/m <sup>2</sup>       | Maximální cena             | 1 627 300 Kč        |
| <b>Stanovená jednotková cena</b> | <b>27 642 Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>1 520 310 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 bytové jednotky č. 329/7 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 57/532 na společných částech bytového domu č. p. 329 a pozemku p. č. st. 608, obec: Čáslav [534005], část obce: Čáslav - Nové Město [402214], k.ú.: Čáslav [618349] byla odhadnuta ve výši 1.520.000,-Kč (slovy: jedenmilionpětsetdvacetisíckorunčeských). 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

- + centrum města
- + dobrá občanská vybavenost
- + vlastní kotelna pro BD

#### Slabé stránky nemovitosti

- starší fasáda
- zhoršená možnost parkování OA v centru města

### REKAPITULACE OCENĚNÍ

| Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti |                     |
|---|---------------------|
| Věcná hodnota                               | 897 750 Kč          |
| Porovnávací hodnota                         | 1 520 310 Kč        |
| <b>Obvyklá cena</b>                         | <b>1 520 000 Kč</b> |

Slovy : jedenmilionpětsetdvacetisíc Kč

V Pardubicích dne: 4.11.2019

-----  
**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. 653-159/2019 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

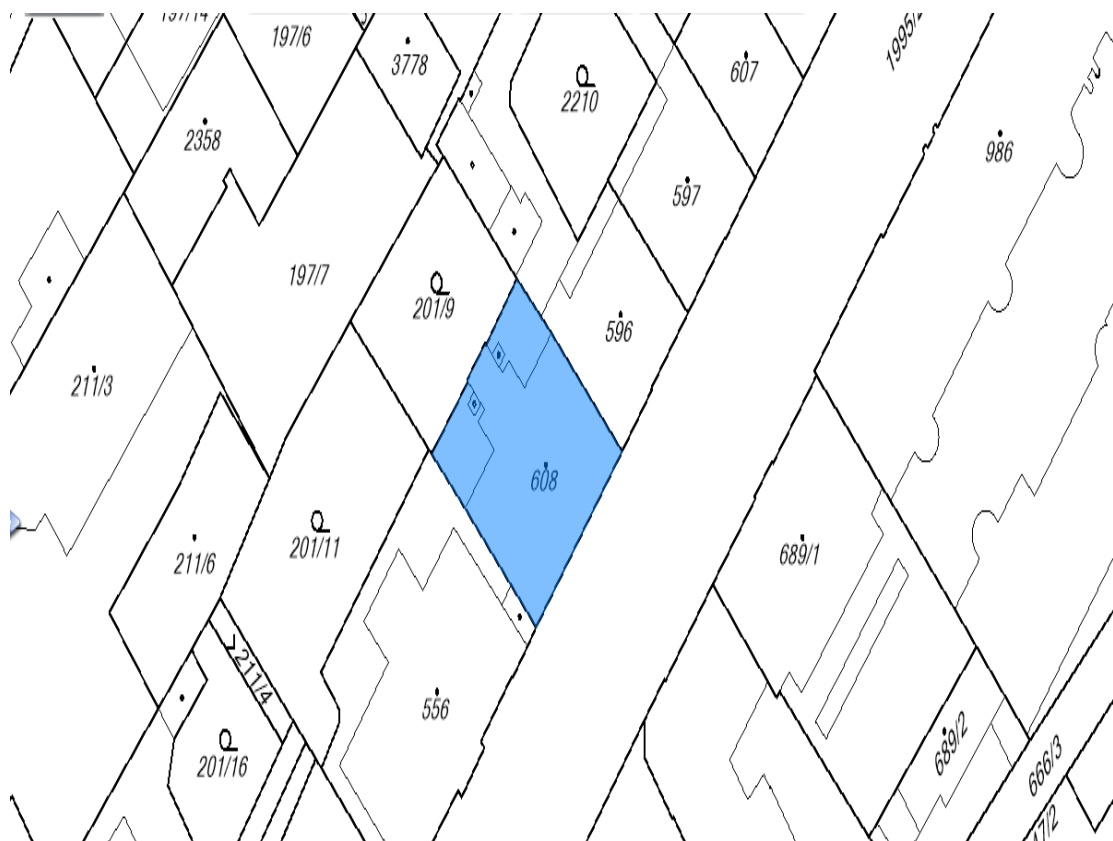
| Podklad / Příloha       | počet stran A4 v příloze |
|-------------------------|--------------------------|
| KATASTRÁLNÍ MAPA        | 1                        |
| MAPA OBLASTI, MAPA OBCE | 1                        |
| FOTODOKUMENTACE         | 3                        |
| LV č. 11875             | 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**

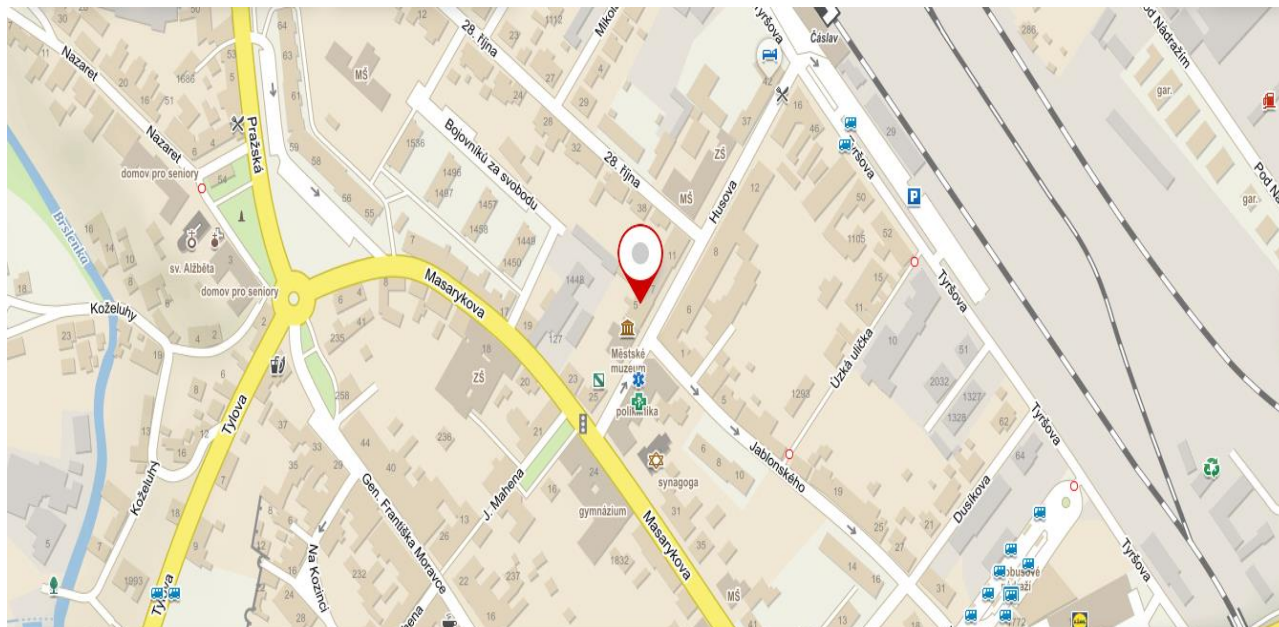


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

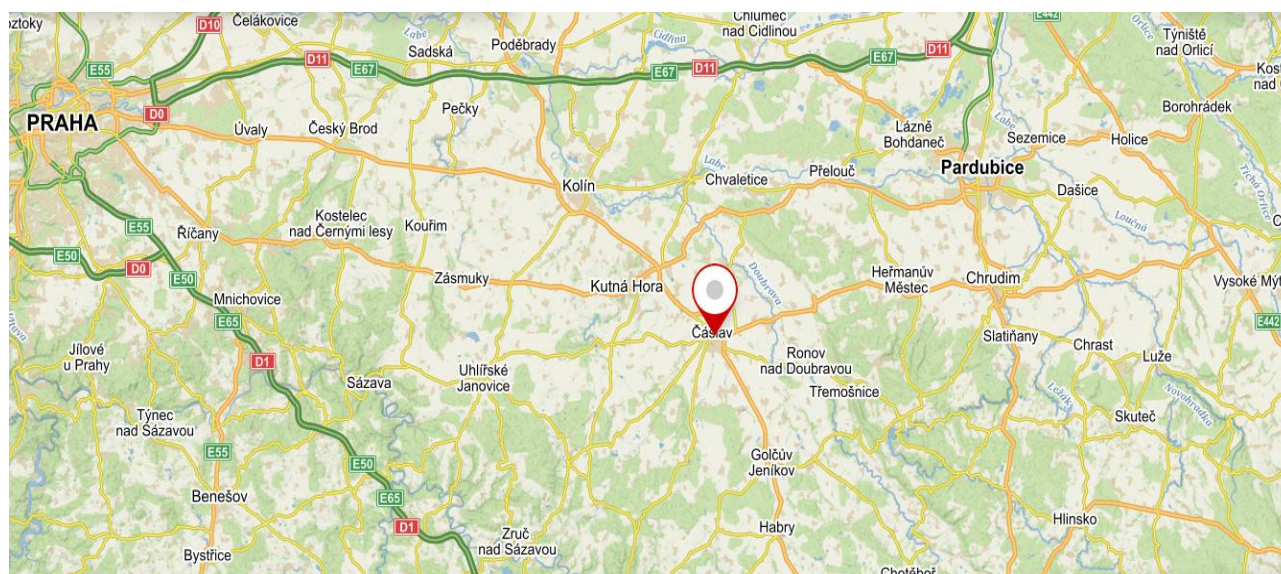
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

## MAPA OBLASTI



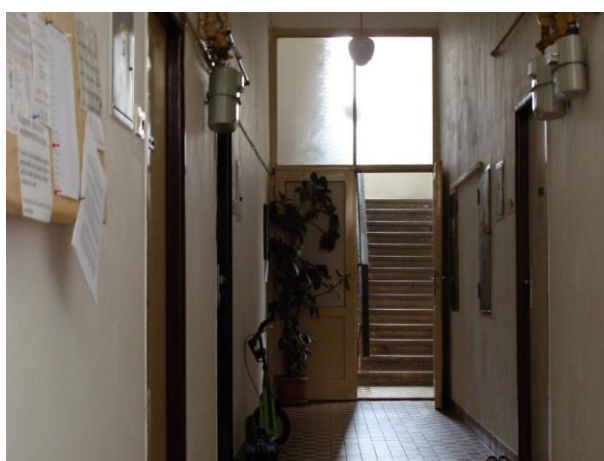
## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz



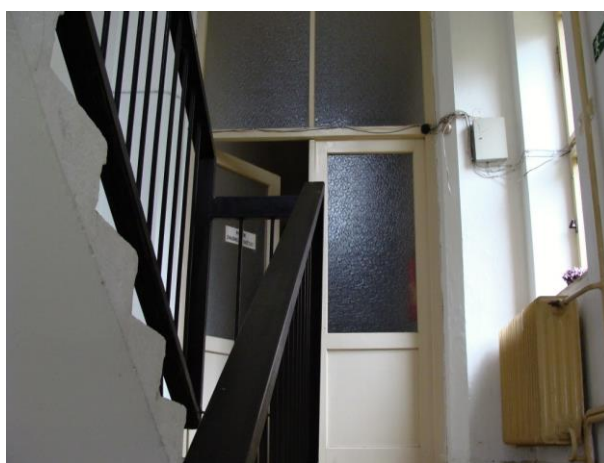
## FOTODOKUMENTACE



**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

