

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 655-161/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD č.p. 469 v obci Chýnov
Adresa nemovitosti	Na Skalici č.p. 469, Chýnov, 391 55
Katastrální údaje:	k.ú. Chýnov u Tábora, část obce Chýnov, obec Chýnov, okres Tábor
Pozemky:	St. parcela č. 905 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 793/5 - ostatní plocha
Vlastník stavby:	SJM Radim Hešík, Plzeňská 2137/4, 370 04 České Budějovice Jolana Hešíková, Na Skalici 469, 391 55 Chýnov
Vlastník pozemku:	SJM Radim Hešík, Plzeňská 2137/4, 370 04 České Budějovice Jolana Hešíková, Na Skalici 469, 391 55 Chýnov

OBJEDNATEL

	EURODRAŽBY.CZ a.s.
Adresa:	Čimická 780/61, 18100 Praha 8
Telefon:	IČ:29135419 DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU:	odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro veřejnou dražbu
----------------------	---

OBVYKLÁ CENA	4 450 000 Kč
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 22.10.2019

Datum zpracování : 5.11.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 11 stran

V Pardubicích dne 5.11.2019

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:	RD č.p. 469 v obci Chýnov
Adresa nemovitosti	Na Skalici č.p. 469, Chýnov , 391 55
Katastrální údaje:	k.ú. Chýnov u Tábora, část obce Chýnov, obec Chýnov, okres Tábor
Pozemky:	St. parcela č. 905 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 793/5 - ostatní plocha

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu v rámci insolvenčního řízení.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 22.10.2019 v 9:30 hod. za účasti znalce a vlastníka oceňovaných nemovitostí pana Radima Hešika, který umožnil znalci prohlídku oceňovaných nemovitostí, Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, zaměření stavby a fotodokumentace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 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 nepronajímají 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční 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

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

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

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

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, jíž je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	RD č.p. 469 v obci Chýnov
Adresa nemovitosti	Na Skalici č.p. 469, Chýnov , 391 55
Katastrální údaje:	k.ú. Chýnov u Tábora, část obce Chýnov, obec Chýnov, okres Tábor
Pozemky:	St. parcela č. 905 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 793/5 - ostatní plocha
Vlastník stavby:	SJM Radim Hešík, Plzeňská 2137/4, 370 04 České Budějovice a Jolana Hešíková, Na Skalici 469 , 391 55 Chýnov
Vlastník pozemku:	SJM Radim Hešík, Plzeňská 2137/4, 370 04 České Budějovice a Jolana Hešíková, Na Skalici 469 , 391 55 Chýnov

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Chýnov se nachází v jižních Čechách, zhruba 10 km východně od bývalého okresního města Tábora. Město má pět místních částí, a to Chýnov, Záhostice, Kloužovice, Velmovice a Dobronice u Chýnova. Celkový počet trvale hlášených obyvatel k 31.12.2018 je 2480. Obec leží ve zvlněném terénu a převládá zde bytová zástavba RD a bytových domů. V obci je potřebná infrastruktura a občanská vybavenost např. městský úřad, obchody, vlaková a autobusová zastávka, banka, lékař, škola, školka apod.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt rodinného domu č.p. 469 je samostatně stojící, podsklepený, jednopodlažní s valbovou střechou a s provedenou vestavbou podkroví, přibližně obdélníkového půdorysu. Konstrukci domu je zděná z cihelných tvárnic Porothem, stropy jsou vložkové keramické a krov je dřevěný vázaný s taškovou krytinou.

Příjezd a přístup do domu je možný z místní zpevněné komunikace ve vlastnictví Jihočeského kraje. V objektu je jedna bytová jednotka vel. 4+1 s garáží, která byla užívána vlastníkem k trvalému bydlení, ale ke dni ocenění je objekt částečně vyklizen a neužíván. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na veřejný vodovod i na vlastní ČOV. Na hranici pozemku je navíc připraven k napojení rozvod zemního plynu. Původní stáří rodinného domu je z roku 2004, kdy byla provedena kolaudace. Technický stav je průměrný, běžná údržba byla prováděna nepravidelně a sporadicky. Některé části stavby vykazují zvýšené opotřebení např. část podlah, část úprav vnitřních povrchů v 1.PP objektu.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	2004	
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	průměrný	

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

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
4+1	167	1875	875	339

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	etážové				
Popis: etážový teplovodní rozvod napojený na kotel na pevná paliva					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

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	Oceňovaný RD č.p. 469 se nachází v ul. Na Skalici severně od centra města v zastavěné části obce Chýnov v lokalitě s převládající nízkopodlažní bytovou zástavbou objektů RD nedaleko vlakového nádraží. Příjezd je možný přímo z místní zpevněné asfaltové komunikace.				
Počet obyvatel	2480				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input 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
1483/2	Jihočeský kraj	ostatní plocha - silnice

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

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

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

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

-

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

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

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

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

Na LV 941 pro k.ú. Chýnov u Tábora v části C jsou uvedena věcná práva zatěžující oceňované nemovitosti :

- zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny a.s.

- zákaz zcizení

a v části D :

- zahájení exekuce

- rozhodnutí o úpadku

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.

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	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

Dle vyjádření vlastníka pana Hešíka nejsou oceňované nemovitosti od léta letošního roku užívané.

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 941			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	Tábor
Obec:	Chýnov	Katastrální území:	Chýnov u Tábora
Ulice:	Na Skalici	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
SJM Radim Hešík - Plzeňská 2137/4 , 370 04 České Budějovice Jolana Hešíková - Na Skalici 469 , 391 55 Chýnov			1/1
Stavba		je součástí	
rodinný dům	zděný	č.p.: 469	st.p.č. 905
Pozemky			
st.905	zastavěná plocha a nádvoří	113 m ²	
793/5	ostatní plocha	1 762 m ²	

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

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

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

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.PP	113,00	32,95
1.NP	113,00	85,10
2.NP	113,00	49,25
Celkem	339	167

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	domácí dílna	25,90 m ²	0,50	12,95 m ²
	garáž	15,90 m ²	0,00	0,00 m ²
	chodba	9,80 m ²	0,50	4,90 m ²
	kotelna	3,60 m ²	0,50	1,80 m ²
	sklad	1,80 m ²	0,50	0,90 m ²
	sklad	19,50 m ²	0,50	9,75 m ²
	uhelna	3,50 m ²	0,50	1,75 m ²
	záchod	1,80 m ²	0,50	0,90 m ²
1.PP - celkem		81,80 m²		32,95 m²
1.NP				
	chodba se schodištěm	13,75 m ²	1,00	13,75 m ²
	komora	2,05 m ²	1,00	2,05 m ²
	koupelna	3,90 m ²	1,00	3,90 m ²
	kuchyně	9,30 m ²	1,00	9,30 m ²
	obývací pokoj	37,70 m ²	1,00	37,70 m ²
	pokoj	16,50 m ²	1,00	16,50 m ²
	záchod s umyvadlem	1,90 m ²	1,00	1,90 m ²
1.NP - celkem		85,10 m²		85,10 m²
2.NP				
	chodba	2,45 m ²	1,00	2,45 m ²
	koupelna	3,50 m ²	1,00	3,50 m ²
	pokoj na 1,3 m výšky	21,80 m ²	1,00	21,80 m ²
	pokoj nad 1,3 m výšky	14,80 m ²	1,00	14,80 m ²
	šatna nad 1,3 m výšky	6,70 m ²	1,00	6,70 m ²
2.NP - celkem		49,25 m²		49,25 m²
Celkem		216 m²		167 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	113,00	2,70	305,10
1.NP	113,00	2,85	322,05
podkroví a zastřešení	113,00	2,20	248,60

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

Obestavěný prostor celkem

875,00

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	betonové pasy izolované
Zdivo	tvárnivé Porotherm
Stropy	keramické vložkové
Střecha	krov dřevěný vázaný
Krytina	tašková betonová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	štukové
Fasádní omítky	strukturovaná omítka
Vnější obklady	nevyskytují se
Vnitřní obklady	keramické běžné
Schody	betonové a dřevěné
Dveře	foliované a hladké
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Podlahy obytných místností	plovoucí laminátové a keramické dlažby
Podlahy ostatních místností	keramické dlažby a cementový potěr
Vytápění	etážové s kotlem na pevná paliva
Elektroinstalace	světelná a motorová
Bleskosvod	proveden
Rozvod vody	teplé a studené v plastu
Zdroj teplé vody	EI bojler
Instalace plynu	na hranici pozemku, v objektu bez rozvodu
Kanalizace	provedena
Vybavení kuchyně	linka, dřez, sporák, digestoř a myčka nádobí
Vnitřní vybavení	2x koupelna s vanou
Záchod	3x splachovací
Ostatní	anténa, krb

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	113
Obestavěný prostor	[m] ³	875,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	5 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 812 500
Stáří	roků	15
Další životnost	roků	85
Opotřebení odhadem	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 850 000

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou mírně svažité s východní orientací, tvoří funkční celek. Příjezd je zpevněný asfaltový. V místě je možnost napojení na inž. sítě kromě veřejné kanalizace. Jednotková cena pozemků vychází z obdobných cen v místě a čase a je znalcem odhadnuta ve výši 750,- Kč/m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V místě se obvyklá cena obdobných st. pozemků a pozemků ve funkčním celku pohybuje v úrovni 700 - 900,- Kč/m².


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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	793/5	1 762	750	1/1	1 321 500
zastavěná plocha a nádvoří	st.905	113	750	1/1	84 750
Celková výměra pozemků:		1 875,00		Hodnota pozemků celkem:	1 406 250

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
RD v obci Malšice	152,00	700,00	4+1	5 350 000	35 197	0,80	28 157
<p>RD vel. 4+1 se zahradou v městysu Malšice u Tábora. Dispozice: vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyně s jídelním koutem a spíží, 2 pokoje, ložnice, koupelna s vanou, sprchovým koutem, dvěma umyvadly a WC, samostatné WC, technická místnost a garáž. Vytápění zajišťuje elektrokotel s akumulací nádrží a podlahovým rozvodem, dále krb s rozvodem teplého vzduchu, ohřev vody solárními panely a bojlerem. Voda z vlastní vrtané studny, odpady do retenční nádrže s přečerpáváním do obecní kanalizace. Dům zděný, kompletně zateplený, dřevěná okna s trojskly. Půda nyní slouží jako úložný prostor. Užitná plocha dle odhadu : 160 m² - 18 m² za garáž = 152 m²</p>							
							
Hodnocení:							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
RD v obci Radimovice	180,00	1 370,00	5+1	6 880 000	38 222	0,67	25 608
<p>Rodinný dům vel. 5+1 v Radimovicích u Želče nedaleko Tábora. Dům je nadstandardně provedený a vybavený s požárním a bezpečnostním zabezpečením. Pozemek je orientován S-J o výměře 1370 m² z toho zastavěná plocha 140 m². Je napojen na vodovod i kanalizaci. Stočné se v obci neplatí. Vlastní velmi vydatný vodní zdroj s nádrží a automatické zavlažování, terénně a architektonicky upravený pozemek s kvalitní vzrostlou výsadbou zeleně. Dům je přízemní s obytným podkrovím 5+1. Součástí domu je dvojgaráž. V přízemí vstupní hala, schodiště, WC, spíž, vybavená kuchyně myčkou, mikrovlnou troubou, s jídelním koutem a vstupem do zimní zahrady, obývací pokoj s krbem a venkovní terasa s výhledem do zahrady a na jezírko, které není v provozu. V podkroví prostorná koupelna s masážní vanou, 2 umyvadla a WC s bidetovým sedátkem, 2 ložnice, šatna, dvojpokoj a krytá lodžie. V celém domě centrální vysavač. Zdivo cihelné, zateplené, okna euro trojskla, vytápění tepelným čerpadlem - velmi nízké provozní náklady. U domu je kryté stání, 2 volná stání, kolna na nářadí a zelinářská zahrádka. Elektřina 230/400V po revizi v roce 2018. Teplá voda- nový bojler. V obci je Obecní úřad, knihovna, restaurace a mateřská školka. Užitná plocha : 210 m² - 30 m² za dvojgaráž = 180 m²</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:

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
------------	------------------	------------	-----------	-----------------	-----------------------	--------------------	---------------

RD v Plané nad Lužnicí	100,00	401,00	4+kk	3 700 000	37 000	0,71	26 270
------------------------	--------	--------	------	-----------	--------	------	--------

Rodinný dům vel. 5+kk se zahradou o celkové ploše pozemku 401 m² v klidné části Plané nad Lužnicí. V přízemí je vstupní chodba, obývací místnost s kuchyňskou linkou a krbem, společenská místnost, koupelna se sprchovým koutem a WC a technická místnost. V podkroví jsou tři ložnice a šatna. Topení plynovým kotlem kombinovaně do radiátorů a podlahového topení v přízemí. Voda z vlastní studny a obecního vodovodu, odpad do obecní kanalizace. Stavba kompletně zateplena, plastová okna i vchodové dveře. U domu garážové stání. Nemovitost volná ihned. V místě veškerá občanská vybavenost. Užitná plocha dle odhadu : 100 m², inzerovaná užitná plocha 140 m² je nereálná



Hodnocení:

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	25 608 Kč/m ²	Minimální cena:	4 276 500 Kč
Průměrná jednotková cena	26 678 Kč/m ²	Průměrná cena	4 455 266 Kč
Maximální jednotková cena	28 157 Kč/m ²	Maximální cena	4 702 200 Kč
Stanovená jednotková cena	26 678 Kč/m²	Porovnávací hodnota	4 455 226 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena funkčního celku s objektem RD č.p. 469 a pozemků ve funkčním celku byla odhadnuta ve výši 4 450 000,- Kč. Odhadnutá obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. V odhadnuté obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního práva zapsaného na přiloženém LV.

Silné stránky nemovitosti

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + velká výměra pozemku
- + dobrá dostupnost do města Tábor

Slabé stránky nemovitosti

- neužívaný objekt

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	5 256 250 Kč
Výnosová hodnota	neurčena
Porovnávací hodnota	4 455 226 Kč
Obvyklá cena	4 450 000 Kč

Slovy : čtyřimilionyčtyřistapadesáttisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Michal Sirový**

V Pardubicích dne: 5.11.2019

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. 655-161/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
mapa oblasti	1
mapa města	1
katastrální mapa	1
fotodokumentace	4
LV č.	4

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



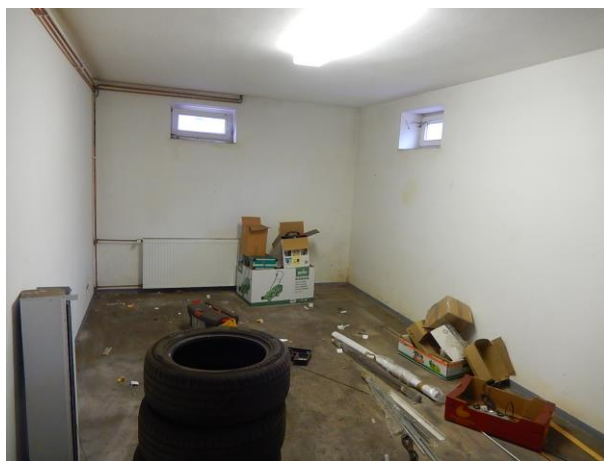
MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



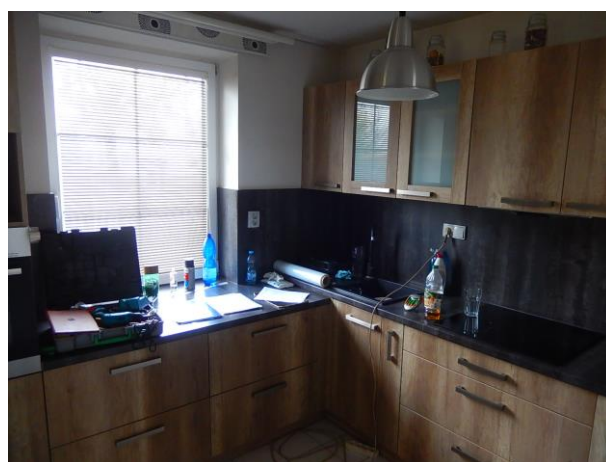
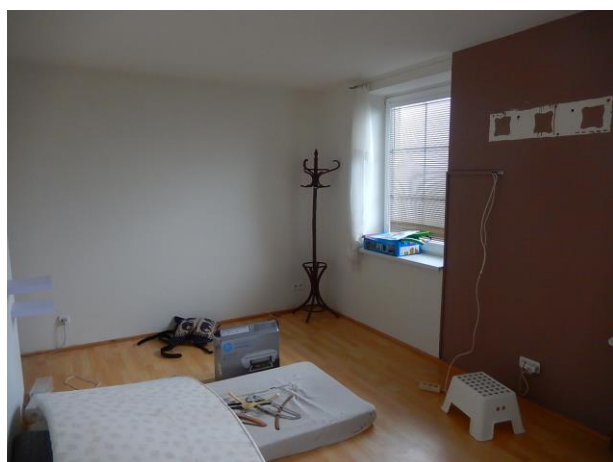
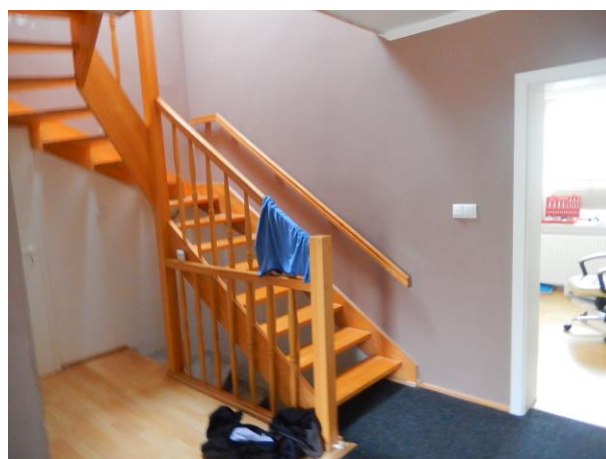
FOTODOKUMENTACE



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

