

Znalecký posudek o obvyklé ceně

číslo 656-162/2019



NEMOVITOST:

Nemovitost:	ReCH č.e. 21 v obci Cetoraz
Adresa nemovitosti	Cetoraz č.e. 21, Cetoraz , 394 11
Katastrální údaje:	k.ú. Cetoraz, část obce Cetoraz, obec Cetoraz, okres Pelhřimov
Pozemky:	St. parcela č. 380 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 312/4 - ostatní plocha
Vlastník stavby:	SJM Otokar Korvas, Dr. E. Beneše 21/6, 391 01 Sezimovo Ústí a Ivana Korvasová, Školní náměstí 627/6, 391 01 Sezimovo Ústí
Vlastník pozemku:	SJM Otokar Korvas, Dr. E. Beneše 21/6, 391 01 Sezimovo Ústí a Ivana Korvasová, Školní náměstí 627/6, 391 01 Sezimovo Ústí

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

880 000 Kč

Datum místního šetření: 22.10.2019

Datum zpracování : 5.11.2019

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 7 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:	ReCH č.e. 21 v obci Cetoraz
Adresa nemovitosti	Cetoraz č.e.21, Cetoraz , 394 11
Katastrální údaje:	k.ú. Cetoraz, část obce Cetoraz, obec Cetoraz, okres Pelhřimov
Pozemky:	St. parcela č. 380 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 312/4 - ostatní plocha

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 22.10.2019 v 11:00 hod. za účasti znalce a vlastníka pana Kodrase, který umožnil prohlídku oceňovaných nemovitostí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, zaměření základních směrových a výškových měr 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 oblíbeností 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb., 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

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

Cena porovnávací

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

Tržní hodnota

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

Tržní cena

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

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

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

- metoda výnosová (příjmová)

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

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

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

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)	
Nemovitost:	ReCH č.e. 21 v obci Cetoraz
Adresa nemovitosti	Cetoraz č.e.21, Cetoraz , 394 11
Katastrální údaje:	k.ú. Cetoraz, část obce Cetoraz, obec Cetoraz, okres Pelhřimov
Pozemky:	St. parcela č. 380 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 312/4 - ostatní plocha
Vlastník stavby:	SJM Otokar Korvas, Dr. E. Beneše 21/6, 391 01 Sezimovo Ústí a Ivana Korvasová, Školní náměstí 627/6, 391 01 Sezimovo Ústí
Vlastník pozemku:	SJM Otokar Korvas, Dr. E. Beneše 21/6, 391 01 Sezimovo Ústí a Ivana Korvasová, Školní náměstí 627/6, 391 01 Sezimovo Ústí

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Cetoraz se nachází cca 4 km jižně od Pacova, na jihozápadním okraji Českomoravské vrchoviny. Obec leží v blízkosti silnice I.třídy č.I/19 spojující Jihlavu s Plzní. Cetoraz leží ve výšce 588 m.n.m. a žije zde trvale 296 obyvatel. V obci je základní technická infrastruktura a občanská vybavenost např. obecní úřad, pošta, hostinec, kuželna a prodejnu smíšeného zboží. ReCH se nachází v rekreační oblasti u rybníka Valcha severozápadně od zastavěné části obce.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Oceňovaný objekt rekreační chaty (ReCH) č.e. 21 stojící na st. parcele č. 380 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v k.ú. Cetoraz a v obci Cetoraz v lokalitě místní rekreační osady u rybníka Valcha mimo souvisle zastavěnou část obce Cetoraz. Objekt je zděný bez podsklepení (sklep pod částí objektu je v podezdívce objektu a nemá charakter samostatného podlaží), jednopodlažní se sedlovou střechou o nestejně výšce hřebene a s provedenou vestavbou podkroví nad částí půdorysu 1.NP. . V ReCH je jedna pobytová jednotka vel. 2+1 užívaná k vlastním panem Kodrasem k trvalému bydlení. Funkční celek tvoří zmíněná ReCH č.ev. 21, venkovní úpravy (2x dřevěný mobilní sklad, zpevněné plochy, přípojky inž. sítí, žumpa, vlastní studna a venkovní schodiště) a pozemky st. parcela č. 380 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 312/4 - ostatní plocha tvořící funkční celek a užívaná jako rekreační plocha. Okolí chaty je dlouhodobě udržované.

Vstup do objektu je umožněn přes venkovní schodiště z jižní fasády. V 1.NP objektu je veranda, pobytová místnost se schodištěm do podkroví, ložnice, kuchyně s kuchyňskou linkou a záchod pod schodištěm. V podkroví je jedna ložnice. U objektu je žumpa, studna napojená na hadici s vývodem v chatě. Dřevěné boudy u oceňované chaty jsou umístěny východně od chaty na pozemku p.č. 312/4.

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

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	1975	
Dílčí rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	☐ celková	☒ dílčí
☐ střecha	☒ fasáda	☐ zateplení
☐ okna	☐ dveře	☐ interiér
Stavebně technický stav	průměrný	

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
2+1	50	359	267	53

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ

Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☐ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	lokální				
Popis: V objektu ReCH se nachází v pobytové místnosti v 1.NP volně stojící kamna na pevná paliva.					
Přípojky	☒ voda vlastní	☐ voda veřejná			
	☒ kanalizace vlastní	☐ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☐ plyn	☐ teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI

☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik	☒ rekreace	☐ Volný objekt
---	-----------------------------------	------------------------------------	---	--	---------------------------------------

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Oceňované nemovitosti leží cca 2 km severozápadně od kmenové části obce Cetoraz v lokalitě u rybníka Valcha v místní chatové osadě v lokalitě zastavěné starší zástavbou rekreačních chat. Nezpevněný příjezd a v místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektrické energie.				
Počet obyvatel	296				
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☒ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD		☐ železnice	☐ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM

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

☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	☐ jiná komunikace
☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
1522/1	Obec Cetoraz	ostatní plocha
1522/4	Obec Cetoraz	ostatní plocha
312/1	Obec Cetoraz	ostatní plocha
313/19	Obec Cetoraz	ostatní plocha
313/20	Obec Cetoraz	ostatní plocha
314/9	Obec Cetoraz	lesní pozemek

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

-

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

Oceňované nemovitosti se nacházejí, dle údajů ČAP, v zóně 3 se středním rizikem vzniku povodně/záplavy.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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)

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

	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

Omezení vlastnického práva zapsané na LV č. 177 pro k.ú. Cetoraz :

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

- rozhodnutí o úpadku

V místě není možnost napojení na veřejnou kanalizaci a vodovod

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

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 177			
Kraj:	Vysočina	Okres:	Pelhřimov
Obec:	Cetoraz	Katastrální území:	Cetoraz
Ulice:		č.o.:	č.e.21
Vlastníci			Podíl
SJM Otokar Korvas - Dr. E. Beneše 21/6 , 391 01 Sezimovo Ústí Ivana Korvasová - Školní náměstí 627/6 , 391 01 Sezimovo Ústí			1/1
Stavba		je součástí	
rekreační chata	zděná	č.p.: č.e.21	st.p.č. 380
Pozemky			
st.380	zastavěná plocha a nádvoří	53 m ²	
312/4	ostatní plocha	306 m ²	

4. VÝPOČTY**VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	53,00	40,70
2.NP	0,00	9,40
Celkem	53	50

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP			
kuchyně	5,80 m ²	1,00	5,80 m ²
ložnice	7,05 m ²	1,00	7,05 m ²
pobytová místnost	14,70 m ²	1,00	14,70 m ²
schodiště	4,20 m ²	1,00	4,20 m ²
veranda	7,00 m ²	1,00	7,00 m ²
záchod se suchým umyvadlem	1,95 m ²	1,00	1,95 m ²
1.NP - celkem	40,70 m²		40,70 m²
2.NP			
pokoj na 1,3 m výšky	9,40 m ²	1,00	9,40 m ²
2.NP - celkem	9,40 m²		9,40 m²
Celkem	50 m²		50 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP a zastřešení	53,00	5,05	267,65
Obestavěný prostor celkem			267,00

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	betonové pasy
Zdivo	cihelné na kamenné podezdívce
Stropy	dřevěné
Střecha	dřevěný vázaný krov
Krytina	pozinkovaný plech skládaný
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	štukové
Fasádní omítky	vápenocementové omítky a spárované zdivo
Vnější obklady	dřevěný obklad
Vnitřní obklady	keramické běžné
Schody	dřevěné
Dveře	hladké a dřevěné
Okna	dřevěná zdvojená
Podlahy obytných místností	PVC a koberce

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

Podlahy ostatních místností	cementový potěr a dlažba
Vytápění	lokální kamny na pevná paliva
Elektroinstalace	světelná a motorová
Bleskosvod	nevyskytuje se
Rozvod vody	pouze přívod studené vody hadicí ze studny
Zdroj teplé vody	nevyskytuje se
Instalace plynu	nevyskytuje se
Kanalizace	odvod pouze od záchodu
Vybavení kuchyně	linka, vaříč a suchý dřez
Vnitřní vybavení	záchod splachovací a umyvadlo bez přívodu vody
Záchod	splachovací
Ostatní	okenice

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	53
Obestavěný prostor	[m] ³	267,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 068 000
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	56
Opotřebení odhadem	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	587 400

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Oceňované pozemky leží v k.ú. Cetoraz a tvoří funkční celek s objektem ReCH č.e. 21. Pozemky jsou rovinaté s východní orientací. Leží mimo souvisle zastavěnou část obce nedaleko rybníka Vachta v rekreační lokalitě. Nezpevněný příjezd po lesní cestě. Možnost napojení na veřejný rozvod elektrické energie.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky byly oceněny v úrovni obvyklé ceny porovnáním s tím, že cena st. pozemku a pozemku ve funkčním celku byla odhadnuta ve výši 400,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	312/4	306	400	1/1	122 400
zastavěná plocha a nádvoří	st.380	53	400	1/1	21 200
Celková výměra pozemků:		359,00		Hodnota pozemků celkem:	143 600

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

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

ReCH v Cetorazi 53,00 250,00 2+1 1 390 000 26 226 0,81 21 243

Zděná chata s dílnou o obytné ploše 53 m2. V prvním nadzemním podlaží se nachází dílna, chodba, koupelna, WC a schodiště. Ve druhém nadzemním podlaží najdeme velkou obytnou místnost, kuchyň, chodbu, schodiště a zastřešenou terasu. V podkroví jedna obytná místnost, komora a ložie. Na podlahách je položeno PVC a keramická dlažba. Vytápění je lokální na pevná paliva. Na pozemku se také nachází kopaná studna o hloubce 2,2 m. Chata je umístěna v příjemném prostředí, lesy a rybníky nadosah. Dobrá dostupnost z Pacova, Pelhřimova i Tábora.

**Hodnocení:**

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

ReCH v obci 40,00 529,00 2+kk 529 000 13 225 1,08 14 283
Kámen

Rekreační chata v blízkosti obce Kámen, okr. Pelhřimov. Chata se nachází v absolutním soukromí obklopená lesy a s výhledem do okolní přírody. V okolí cyklostezky, lesy a v obci Moravěc přírodní koupaliště, občanská vybavenost v nedaleké obci Kámen. Dispozice chaty menší terasa, vstupní chodba, obývací pokoj spojen s kuchyní, ložnice a podkrovní prostor sloužící jako druhá ložnice. U chaty k dispozici dřevěná garáž. Chata je z části postavena z bílých tvárnic a z části jako sendvičová konstrukce na bázi dřeva. Elektrina agregát, který je součástí prodeje, WC suché a voda k dispozici ze studny, není rozvedena po chatě. Celková plocha 529 m2, z toho zastavěná 57 m2. Přístup po nezpevněné obecní cestě.

**Hodnocení:**

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

ReCH v obci 40,00 451,00 2+kk 690 000 17 250 1,02 17 595
Sedlice

rekreační chata uprostřed zalesněné krajiny na břehu řeky Želivky, s možností klidného a pohodového odpočinku, rybaření či koupání. Zděná podezdívka a dřevěná konstrukce. Voda ze společné studny, splachovací záchod a umyvadlo, sporák na plyn PB, žumpa. Celková plocha pozemku 390 m2.



Hodnocení:

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	14 283 Kč/m ²	Minimální cena:	714 200 Kč
Průměrná jednotková cena	17 707 Kč/m ²	Průměrná cena	885 400 Kč
Maximální jednotková cena	21 243 Kč/m ²	Maximální cena	1 062 200 Kč
Stanovená jednotková cena	17 707 Kč/m²	Porovnávací hodnota	885 350 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitých věcí s objektem ReCH č.e. 21 vč. pozemků ve funkčním celku byla odhadnuta ve výši 880 000,- Kč. Odhadnutá obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního práva.

Silné stránky nemovitosti

+ lokalita vhodná k obdobnému využití

Slabé stránky nemovitosti

- pouze provizorní rozvod studené vody
- chybějící sprchový kout
- podstandardní vybavení kuchyně
- záplavová zóna 3 - střední riziko

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	731 000 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Porovnávací hodnota	885 350 Kč
Obvyklá cena	880 000 Kč

Slovy : osmsetosmdesáttisíc 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. 656-162/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
mapa oblasti	1
mapa lokality - ortofotomapa	1
katastrální mapa	1
fotodokumentace	2
LV č. 177 pro k.ú. Cetoraz	2

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

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

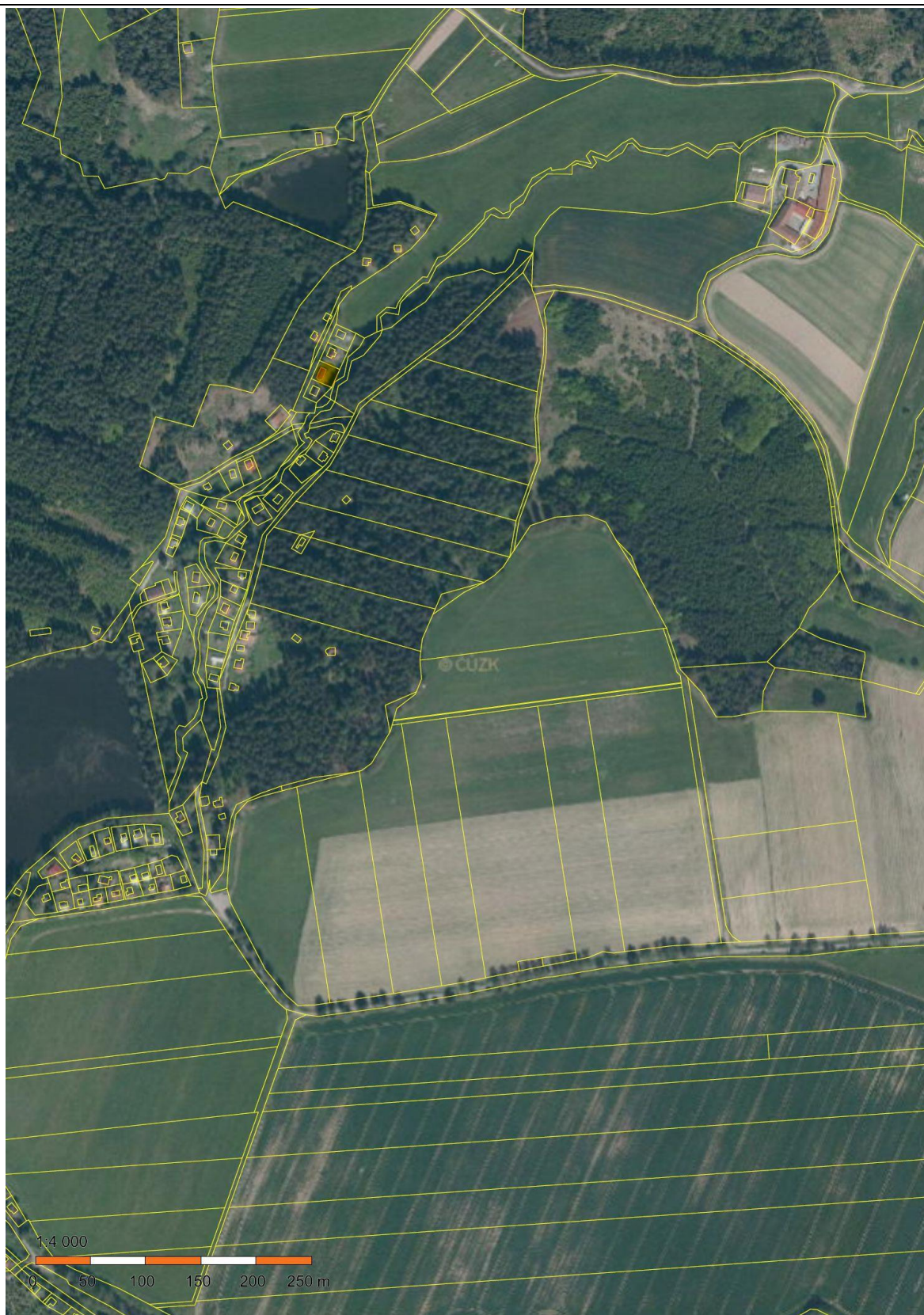
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA LOKALITY – ORTOFOTO MAPA



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

