

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 659-165/2019**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>RD č.p. 91 v obci Buzice</b>
Adresa nemovitosti	Buzice č.p. 91, Buzice, 388 01 Buzice
Katastrální údaje:	k.ú. Buzice, část obce Buzice, obec Buzice, okres Strakonice
Pozemky:	St. parcela č. 136 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 560/6 - orná půda
Vlastník stavby:	Pavel Hamberger, Palackého č.p. 143, 387 32 Sedlice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Petr Hamberger, Buzice č.p. 91, 388 01 Buzice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Pavel Hamberger, Palackého č.p. 143, 387 32 Sedlice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Petr Hamberger, Buzice č.p. 91, 388 01 Buzice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

### **OBJEDNATEL**

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

<b>ÚČEL POSUDKU:</b>	<b>odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro veřejnou dražbu</b>
----------------------	---

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 850 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 8.11.2019

Datum zpracování : 11.11.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 stran

**V Pardubicích dne 11.11.2019**

## **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>RD č.p. 91 v obci Buzice</b>
Adresa nemovitosti	Buzice č.p. 91, Buzice , 388 01 Buzice
Katastrální údaje:	k.ú. Buzice, část obce Buzice, obec Buzice, okres Strakonice
Pozemky:	St. parcela č. 136 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 560/6 - orná půda

### 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 8.11.2019 v 11:30 hod. za účasti znalce a vlastníka oceňovaných nemovitostí pana Petra Hambergera, 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 kalami. 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 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 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

## 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:	<b>RD č.p. 91 v obci Buzice</b>
Adresa nemovitosti	Buzice č.p. 91, Buzice, 388 01 Buzice
Katastrální údaje:	k.ú. Buzice, část obce Buzice, obec Buzice, okres Strakonice
Pozemky:	St. parcela č. 136 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 560/6 - orná půda
Vlastník stavby:	Pavel Hamberger, Palackého č.p. 143, 387 32 Sedlice , spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Petr Hamberger, Buzice č.p. 91 , 388 01 Buzice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Pavel Hamberger, Palackého č.p. 143, 387 32 Sedlice , spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Petr Hamberger, Buzice č.p. 91 , 388 01 Buzice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Buzice se nachází na západním okraji Jihočeského kraje 3 km východně od města Blatná a nedaleko silnice I.třídy č. I/20 vedoucí z města Písek na město Plzeň. Celkový počet trvale hlášených obyvatel k 31.12.2018 je 140. Obec leží ve zvlněném terénu a převládá zde nízkopodlažní bytová zástavba RD a bytových domů. V obci je základní infrastruktura a občanská vybavenost např. obecní úřad, autobusová zastávka, hřiště apod.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt rodinného domu č.p. 91 je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní se sedlovou střechou a s provedenou vestavbou podkroví, přibližně čtvercového půdorysu. Konstrukce domu je montovaná typová na bázi dřeva fy HAAS FERTIGHAUS Chanovice, stropy jsou dřevěné a krov je dřevěný vázaný s taškovou krytinou. Příjezd a přístup do domu je možný z místní zpevněné komunikace ve vlastnictví Obce Buzice. V objektu je jedna bytová jednotka vel. 4+kk, která byla užívána vlastníkem k trvalému bydlení. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na veřejný vodovod i na obecní kanalizaci. Původní stáří rodinného domu je z roku 2003, kdy byla provedena kolaudace. Technický stav je zanedbaný, běžná údržba není dlouhodobě prováděna vůbec. Některé části stavby vykazují zvýšené opotřebení např. část podlah, část úprav vnitřních povrchů, kuchyňská linka, zařízeníové předměty.

Funkční celek je tvořen objektem rodinného domu č.p. 91 na st. parcele č. 136 - zastavěná plocha a nádvoří, stavbou dvojgaráže bez č.p./č.e. na části výměry parcel č. 560/6 - orná půda a č. 560/3 - orná půda ( parcela jiného vlastníka !! ), kdy stavba není zapsána v katastru nemovitostí, uvedenými pozemky, vrtanou studnou a venkovními úpravami především přípojkami inženýrských sítí, oplocením, zpevněnými plochami, skleníkem a podzemní nádrží na dešťovou vodu a domácí ČOV.

**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

<b>DŮM</b>				
<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Obestavěný prostor</b>	<b>Zastavěná plocha</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>4+kk</b>	<b>118</b>	<b>859</b>	<b>421</b>	<b>165</b>

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

<b>VYUŽITÍ NEMOVITOSTI</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
<b>Poloha v obci</b>	Oceňovaný RD č.p. 91 se nachází v jihovýchodní části obce Buzice u komunikace vedoucí směrem na obce Sedlice v lokalitě s převažující nízkopodlažní bytovou zástavbou objektů RD. Příjezd je možný přímo z místní zpevněné asfaltové komunikace.				
<b>Počet obyvatel</b>	140				
<b>Okolí:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
<b>Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):</b>	<input type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
<b>Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III.tř.		

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem

<b>POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI</b>		
<b>Stavba dokončena v roce:</b>	2003	
<b>Dílčí rekonstrukce v roce</b>	0	
<b>Rekonstrukce stavby v roce</b>	0	
<b>Rekonstrukce stavby:</b>	<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
<b>Stavebně technický stav</b>	zanedbaný	

# 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

<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	
---	--	--

## PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
956/1	Obec Buzice	ostatní plocha - 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

-

## VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Stavba dvojgaráže, která není zapsána v KN, je částí své zastavěné plochy postavena na cizím pozemku p.č. 560/3 v k.ú. Buzice.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ano	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



# 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

## Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Na LV 2653 pro k.ú. Buzice v části C jsou uvedena věcná práva zatěžující oceňované nemovitosti :

- zástavní právo smluvní ve prospěch Českomoravská stavební spořitelna a.s.

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.	
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

Stavba sice nevykazuje zjevné vady či poruchy, ale dlouhodobě neprováděná běžná údržba snižuje předpokládanou životnost stavby. Některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení např. podlahy, kuchyňská linka, zařizovací předměty.

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 2653			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	Strakonice
Obec:	Buzice	Katastrální území:	Buzice
Ulice:	Buzice č.p. 91	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
			1/2
	Pavel Hamberger - Palackého č.p. 143 , 387 32 Sedlice		
	Petr Hamberger - Buzice č.p. 91 , 388 01 Buzice		
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
rodinný dům	zděný	č.p.: 91	st.p.č.136
<b>Pozemky</b>			
st.136	zastavěná plocha a nádvoří	83 m <sup>2</sup>	
560/6	orná půda	776 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

## 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	82,65	71,90
2.NP	82,65	46,70
Celkem	165	118

##### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	koupelna se záchodem	4,65 m <sup>2</sup>	1,00	4,65 m <sup>2</sup>
	ložnice	16,40 m <sup>2</sup>	1,00	16,40 m <sup>2</sup>
	obývací pokoj s kk	39,40 m <sup>2</sup>	1,00	39,40 m <sup>2</sup>
	zádveří se schodištěm	11,45 m <sup>2</sup>	1,00	11,45 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>71,90 m<sup>2</sup></b>		<b>71,90 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	chodba	3,00 m <sup>2</sup>	1,00	3,00 m <sup>2</sup>
	koupelna se záchodem	6,90 m <sup>2</sup>	1,00	6,90 m <sup>2</sup>
	ložnice nad 1,3 m výšky	13,20 m <sup>2</sup>	1,00	13,20 m <sup>2</sup>
	pokoj nad 1,3 m výšky	23,60 m <sup>2</sup>	1,00	23,60 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>46,70 m<sup>2</sup></b>		<b>46,70 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>118 m<sup>2</sup></b>		<b>118 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.NP	82,65	3,00	247,95
podkroví a zastřešení	82,65	2,10	173,57
Obestavěný prostor celkem			421,00

#### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	betonové pasy
Zdivo	montované na bázi dřevní hmoty systému HAAS FERTIGBAU Chanovice
Stropy	dřevěné montované
Střecha	dřevěný krov
Krytina	tašková Bramac
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech probarvený
Vnitřní omítky	tapety a nátěry
Fasádní omítky	strukturovaná omítka
Vnější obklady	nevyskytují se
Vnitřní obklady	keramické běžné
Schody	dřevěné jasan

# 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

Dveře	hladké
Okna	plastová zdvojená
Podlahy obytných místností	koberec
Podlahy ostatních místností	keramické dlažby
Vytápění	etážové s elektrokotlem
Elektroinstalace	světelná a motorová
Bleskosvod	proveden
Rozvod vody	teplé a studené z plastu
Zdroj teplé vody	EI bojler
Instalace plynu	nevyskytuje se
Kanalizace	provedena
Vybavení kuchyně	linka, dřez, sporák s troubou, digestoř a myčka nádobí
Vnitřní vybavení	2x koupelna s vanou a sprchou
Záchod	2x splachovací
Ostatní	krbová kamna

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	82
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	421,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	5 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 315 500
Stáří	roků	15
Další životnost	roků	65
Opotřebení odhadem	%	20,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 852 400</b>

## Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m <sup>3</sup>	JC Kč/m <sup>3</sup>	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
dvojaráž	560/6	130,00	3 500	455 000	25,00	341 250
<b>Popis:</b>	Zděný objekt čtvercového půdorysu se sedlovou střechou o dvou stáních. Vrata sekční, okna plastová, podlahy betonové, rozvedena EI. Zanedbaný technický stav. Část stavby stojí na cizím pozemku p.č. 560/3. Objekt byl nepřístupný, vlastník nemá klíče.					
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>						<b>341 250</b>
						<b>Kč</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou mírně svažité se severozápadní orientací, tvoří funkční celek. Příjezd je zpevněný asfaltový. V místě je možnost napojení na inž. síť kromě zemního plynu. Jednotková cena pozemků vychází z obdobných cen v místě a čase a je znalcem odhadnuta ve výši 400,- Kč/m<sup>2</sup>.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V místě se obvyklá cena obdobných st. pozemků a pozemků ve funkčním celku pohybuje v úrovni 300 - 450,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	560/6	776	400	1/1	310 400
zastavěná plocha a nádvoří	st.136	83	400	1/1	33 200
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>859,00</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>343 600</b>

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

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

RD v obci Lety 150,00 789,00 6+1 4 090 000 27 266 0,60 16 359

RD v klidné části obce Lety o celkové ploše pozemku 789 m2. Atypicky řešený dům, jehož podlahová plocha je 242 m2, má dispozici 6+1. V přízemní části se nachází zádveří, vstupní chodba, ze které je vstup do garáže s dílnou, spíž, koupelna s WC, kuchyně, prostorný obývací pokoj s krbem a další kuchyně, která je u vstupu na zahradní posezení s pergolou. V prvním patře jsou celkem čtyři pokoje a WC. Z jednoho z pokojů je vstup na balkon. Okrasnou zahradu s bazénem lemují vzrostlé třešně, které zajišťují maximální soukromí. Obec Lety se nachází nedaleko rekreační oblasti a vodní nádrže Orlík nad Vltavou, kde můžete navštívit zámek Orlík nebo jeden z místních kempů. Odhad podlahové plochy bez garáže 150 m2



### Hodnocení:

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

RD v obci Tchořovice 160,00 844,00 4+1 3 390 000 21 187 0,68 14 407

Samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům na okraji obce. Dům prošel kompletní rekonstrukcí jak interiéru tak i exteriéru (2017). Nové rozvody vody, elektřiny, odpady, nové podlahy, dveře včetně obložek futek, nové vnitřní omítky, nová plastová (protihluková) okna se žaluziemi. Nová fasáda se zateplením - 10 cm polystyrén. Nová střešní krytina Bramac, současně provedena rekonstrukce krovu. Zastřešené parkovací stání. Za domem pergola (cca 45 m2)- krásné místo zajišťující soukromí s výhledem na rybník. Elektřina, voda - vlastní studna (užitková voda) + obecní vodovod napojen do domu. Odpad ČOV na zahradě za domem. Plyn - kaplička na hranici pozemku, plyn není zaveden do domu. Vytápěno tepelným čerpadlem, ústřední topení po celém domě. Zvýšené přízemí - veranda, chodba, kuchyně, obývací pokoj, koupelna s WC a vanou, z chodby vstup do sklepa - domácí vodárna. V mezipatře komora. První patro - tři pokoje. Zabezpečovací + kamerový systém. Velmi nízké provozní náklady.



### Hodnocení:

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

# 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

RD v obci Vráž 120,00 596,00 4+kk 3 200 000 26 666 0,61 16 266

Rodinný dům ve Vráži u Písku. Dispozice domu: 3 neprůchozí pokoje, kuchyně s jídelnou, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, spíž, předsíň. Podél jedné strany domu lodžie. Dům je částečně podsklepen. Prostorná kuchyně s jídelním koutem je vybavena kuchyňskou linkou s plynovým sporákem. Ve všech pokojích vestavěné skříně. Dům byl v roce 2014 kompletně zrekonstruován a zateplen včetně podlah a stropu. Nemovitost leží uprostřed krásné přírody poblíž lázní Vráž, okolní lesy známé jako ráj houbařů. Díky svému umístění je dům vhodný jak k trvalému, tak i ke komfortnímu rekreačnímu bydlení.



**Hodnocení:**

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	14 407 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 700 000 Kč
Průměrná jednotková cena	15 677 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	1 849 933 Kč
Maximální jednotková cena	16 359 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	1 930 400 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>15 677 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 849 886 Kč</b>

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

Obvyklá cena funkčního celku s objektem RD č.p. 91 a pozemků ve funkčním celku byla odhadnuta ve výši 1 850 000,- Kč. Odhadnutá obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. V odhadnuté obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního práva zapsaného na příloženém LV.

#### **Silné stránky nemovitosti**

+ klidné místo vhodné k bydlení

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- zanedbaný technický stav
- stavba dvojgaráže není zapsaná v KN a částí své výměry stojí na cizím pozemku

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b>	
Věcná hodnota	2 537 250 Kč
Výnosová hodnota	neurčena
Porovnávací hodnota	1 849 886 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 850 000 Kč</b>

Slovy : jedenmilionosmsetpadesáttisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Michal Sirový**

V Pardubicích dne: 11.11.2019

-----  
**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. 659-165/2019 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

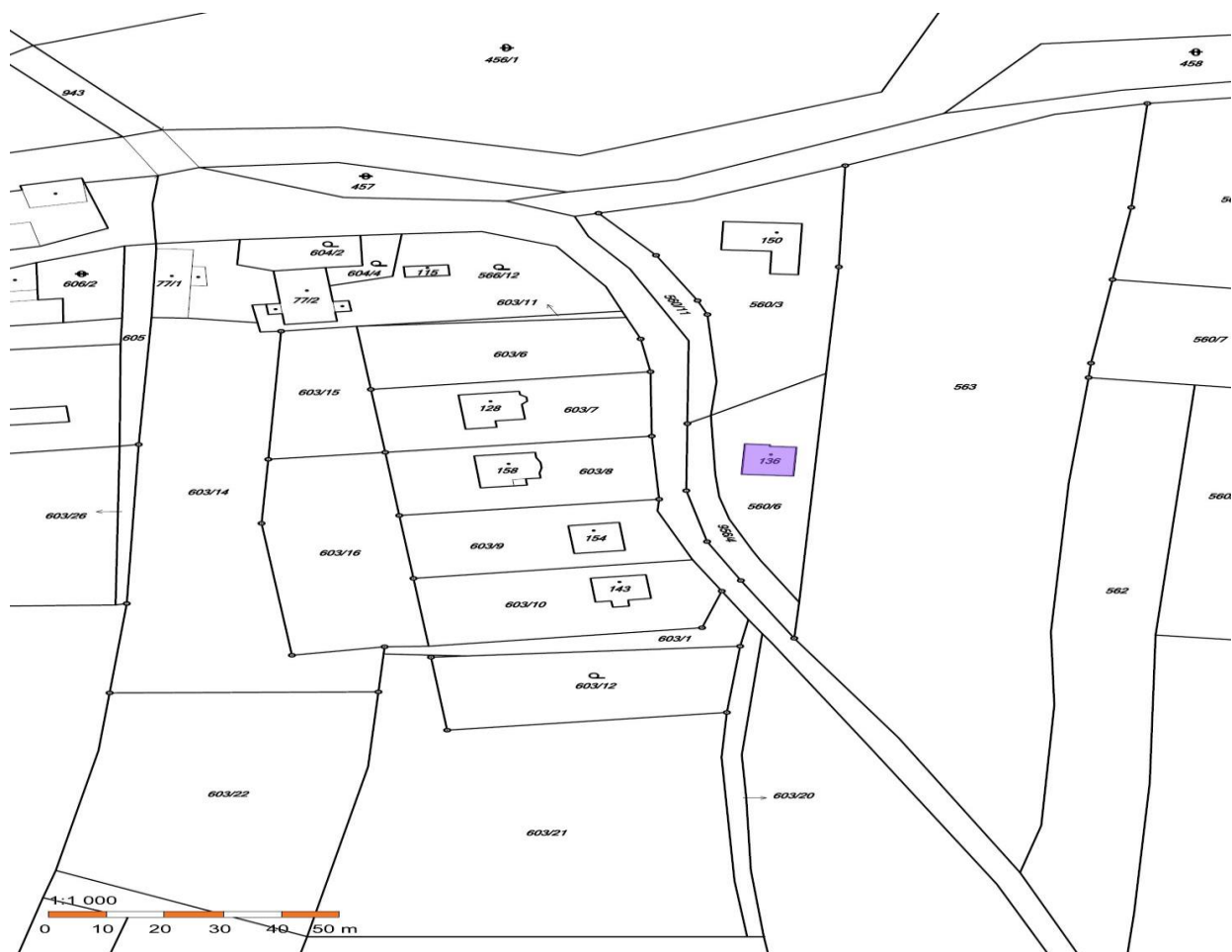
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
mapa oblasti	1
katastrální mapa	1
fotodokumentace	4
LV č. 2653 pro k.ú. Buzice	3

### 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



## FOTODOKUMENTACE



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

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

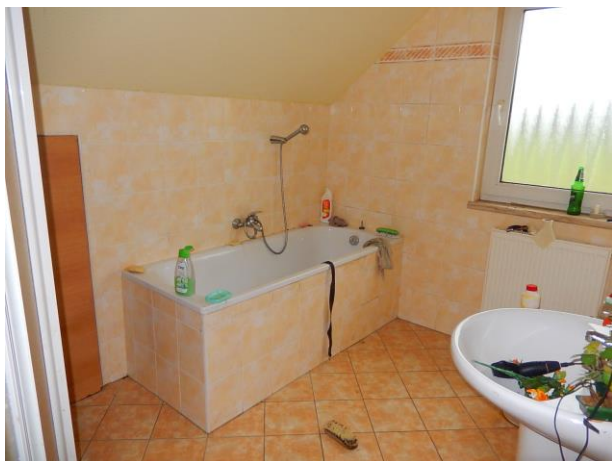
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



**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

