

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **Číslo 661-167/2019**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>RD Nebřich, č.p. 48, Neveklov</b>
Adresa nemovitosti	Nebřich 48, Neveklov, 257 44
Katastrální údaje:	Obec: Neveklov [530310], Katastrální území: Jablonná nad Vltavou [656151], Číslo LV: 477, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov
Pozemky:	st. 256; součástí pozemku je stavba, 831/40
Vlastník stavby:	Denisa Pavlovská, Nebřich 48, 25744 Neveklov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Denisa Pavlovská, Nebřich 48, 25744 Neveklov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### **OBJEDNATEL**

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

### **ZHOTOVITEL**

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

**ÚČEL POSUDKU:** Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

**OBVYKLÁ CENA**

**6 100 000 Kč**

Datum místního šetření: 17.10.2019

Datum zpracování : 12.11.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 stran

**V Pardubicích dne 12.11.2019**

## 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

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>RD Nebřich, č.p. 48, Neveklov</b>
Adresa nemovitosti	Nebřich 48, Neveklov, 257 44
Katastrální údaje:	Obec: Neveklov [530310], Katastrální území: Jablonná nad Vltavou [656151], Číslo LV: 477, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov
Pozemky:	st. 256; součástí pozemku je stavba, 831/40

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 17.10.2019 od 17:00 hod. za účasti znalce a vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace.

### 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 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 neprojednávají 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. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena sjednaná

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

#### Cena pořizovací

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

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu ( viz níže ).

#### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

#### Cena porovnávací

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

#### Tržní hodnota

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

#### Tržní cena

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

### **OCEŇOVACÍ METODY** (definování oceňovacích metod)

#### **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

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

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

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

#### **- metoda porovnávací ( komparativní, statistická)**

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

### 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

#### NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	<b>RD Nebřich, č.p. 48, Neveklov</b>
Adresa nemovitosti	Nebřich 48, Neveklov, 257 44
Katastrální údaje:	Obec: Neveklov [530310], Katastrální území: Jablonná nad Vltavou [656151], Číslo LV: 477, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov
Pozemky:	st. 256; součástí pozemku je stavba, 831/40
Vlastník stavby:	Denisa Pavlovská, Nebřich 48, 25744 Neveklov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Denisa Pavlovská, Nebřich 48, 25744 Neveklov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Nebřich je část města Neveklov v okrese Benešov. Nachází se asi 8 km na západ od Neveklova. Nebřich leží v katastrálním území Jablonná nad Vltavou. V místě min. obč. vybavenost, v Neveklově potom MÚ, pošta, MŠ, ZŠ, SŠ OA, zdravotní středisko, obchody, restaurace.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	2011	
Dílní rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílní
<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	novostavba	

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný RD kolaudovaný v roce 2011, samostatně stojící, podsklepený, dvoupodlažní, se šikmou, sedlovou střechou. Střešní krytina taška, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s úpravou. Okna plastová, vchodové dveře plastové, int. potom dřevěné do plechových zárubní, stropní konstrukce s rovnými podhledy s SDK, fasádní omítky zateplené s povrchovou úpravou, sokl s kam. nástřikem, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelnách a v kuchyni. Kuchyň vybavena kuchyňskou linkou, varnou deskou, troubou a digestoří. Vytápění ele. kotlem a rozvodem do plechových radiátorů. Rozvod SV i TUV, příprava TUV v ele. boileru. RD je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z místního zdroje, připojení na vlastní jímku/septik. Dispozice RD : vpravo v 1.NP garáž, přístupná i z chodby RD, vlevo zastřešené závětrí, vchod, zádveří, chodba, WC, kuchyň, jídelní kout, obývací pokoj, zastřešená terasa, vstup do 1.PP po bet. schodišti. 1.PP má i samostatný vstup z boční strany RD. V 1.PP chodba, soc. zařízení, 2 x sklad a dvě větší místnosti využívané jako tělocvična a dílna. Ve 2.NP chodba, koupelna, ložnice se šatnou, pokoj, z podesty ve 2.NP vstup do půdních prostor, kde lze event. vybudovat další pokoje. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, porosty na pozemcích, přípojky inž. sítí, zídky, vrata, vrátka. Venkovní úpravy zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD je dle zjištění na místě běžně udržován, využíván vlastníkem k rodinnému bydlení.

**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+1/dispozice lze změnit</b>	<b>Cca 207</b>	<b>1122</b>	<b>Cca 1122</b>	<b>162</b>

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
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:	ÚT, elektrokotel				
Popis:	ÚT, elektrokotel, rozvod do radiátorů po objektu				
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	

<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>					
Poloha v obci	Předmět ocenění se nachází v části obce Nebřich, cca 8 km západně od Neveklova. V místě není žádná občanská vybavenost, nejbližší v cca 1km vzdálené Jablonné. Okolí tvoří nově vznikající čtvrť objektů k bydlení, dále potom pole, louky, lesy. Nedaleko se nachází Slapská přehrada.				
Počet obyvatel	2561/49				
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 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.			

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

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY</b>		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
831/34	VÝSTAVBA INŽENÝRSKÝCH STAVEB, a.s., Podolské nábřeží 1124/2, Podolí, 14700 Praha 4	Věcné břemeno cesty, Věcné břemeno chůze a jízdy
929	Město Neveklov, náměstí Jana Heřmana 80, 25756 Neveklov	ostatní komunikace

# 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

## PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

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

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

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

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Předmět ocenění užívá k bydlení vlastníků a jeho rodinní příslušníci.

## 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

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)



**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

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
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 477			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Benešov
Obec:	Neveklov	Katastrální území:	Jablonná nad Vltavou [656151]
Ulice:	Nebřich	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
	Denisa Pavlovská - Nebřich 48 , 25744 Neveklov		1/1
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Rodinný dům	č.p.: 48	zastavěná plocha a nádvoří	p.č. st. 256
<b>Pozemky</b>			
st. 256	zastavěná plocha a nádvoří	162 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
831/40	zahrad	960 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond

## 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.PP		67,00
1.NP	162,00	75,00
2.NP		65,00
Celkem	162	207

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>				
	plocha 1.PP	67,00 m <sup>2</sup>	1,00	67,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.PP - celkem</b>	<b>67,00 m<sup>2</sup></b>		<b>67,00 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	75,00 m <sup>2</sup>	1,00	75,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>75,00 m<sup>2</sup></b>		<b>75,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	plocha 2.NP	65,00 m <sup>2</sup>	1,00	65,00 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>65,00 m<sup>2</sup></b>		<b>65,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>207 m<sup>2</sup></b>		<b>207 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.PP	95,00	2,70	256,50
1.NP	140,00	2,90	406,00
2.NP	100,00	2,90	290,00
půda/zastřešení	100,00	1,70	170,00
Obestavěný prostor celkem			1 122,00

#### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základová pásy, deska, izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	cihly, tvárnice
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	plechové s povrchovou úpravou
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítky
Vnější obklady	sokl s kameninovým nástřikem
Vnitřní obklady	koupelny, kuchyň, WC
Schody	betonové

# 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	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	plovoucí, dlažba
Podlahy ostatních místností	dlažba, bet.stěrka
Vytápění	ÚT, elektrokotel
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	není
Kanalizace	ano, vlastní septik/jímka
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, ele. sporák se skloker. deskou, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadla, sprchový kout, 3 x WC
Záchod	ano, 3 x splachovací
Ostatní	

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	162
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	1 122,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 049 000
Stáří	roků	8
Další životnost	roků	92
Opotřebení odhadem	%	10,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>4 544 100</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou rovinaté, resp. mírně svažité, v klidné části obce, tvoří funkční celek a jsou oploceny. Pozemek p.č. st. 256 je zastavěn rodinným domem č.p. 48. Pozemek p.č. 831/40 je využíván jako zahrada, na pozemcích dále zpevněné plochy, terasa.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 do 1200,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 1000,-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
zahrada	831/40	960	1 000	1/1	960 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 256	162	1 000	1/1	162 000
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>1 122,00</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>1 122 000</b>

**VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY**

Lokalita 1	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	284,00	1 831,00	7+kk	8 990 000	31 654	0,77	24 373
<p>RD s velkým pozemkem a ojedinělým příslušenstvím v podobě zachovalé stodoly, zděného sklípku a zděného zahradního domku. Obec Chrášťany se nachází v blízkosti zámku Konopiště, golfového resortu a dalších atraktivních míst tohoto regionu. Dům je postaven na okraji obce a díky tomu je to velmi klidné místo poskytující dostatek soukromí. V případě veřejné dopravy je k dispozici linka 438 jedoucí do Benešova a odtud návazné spoje do Prahy. Na pozemku o celkové výměře 1831 m<sup>2</sup> stojí zmiňovaný zahradní domek s dílnou, prostorná stodola a venkovní posezení s krbem a sklípkem. Okna obytných místností jsou orientována na jihovýchod, jih a jihozápad. Dům je dispozičně navržen jako 7+kk se třemi koupelnami, dílnou, krytým stáním pro dva automobily, prvním nadzemním podlažím se nachází technická místnost a kancelář. Část domu je podsklepena. V přízemí můžete obdivovat prostorný obývací pokoj s moderním kuchyňským koutem a jídelnou. Z kuchyně je východ na terasu, která díky svému umístění slouží jako ochlazovací venkovní místo v horkých letních dnech. V přízemí také ubytujete případné hosty ve dvou neprůchozích ložnicích a klid od rodiny naleznete v pracovně. Samozřejmostí je prostorná koupelna se saunou a sociální zařízení. Ve druhém nadzemním podlaží nalezneme dvě prostorné ložnice. Každá ložnice má vlastní šatnu a přístup na balkon. Velkou část prostoru zabírá třetí, největší ložnice spojená s velkorysou šatnou. V tomto podlaží je i druhá koupelna, která disponuje sprchovým koutem a vanou. Dům má velmi nízké náklady na provoz, které se díky použití tepelného čerpadla JESY pohybují okolo částky 3.000,-Kč/měsíc.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Větší pozemek, stodola, sauna.							
Lokalita 2	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	260,00	1 184,00	7+1	8 490 000	32 653	0,86	28 081
<p>Jedná se o prodej novostavby zděného RD 7+1 s garáží situované v okrajové části obce Břežany - Lešany 25 km od Prahy. Dům byl kolaudován v roce 2010 a je tvořen v přízemí vstupní předsíní 5,22m<sup>2</sup> na níž navazuje hala 7,41m<sup>2</sup>, dále prostorným obývacím pokojem s kuchyňským koutem 42,41m<sup>2</sup> a vstupem na terasu, dále se v přízemí nachází hostinský pokoj s koupelnou 15m<sup>2</sup> a garáž 32,08m<sup>2</sup>. V prvním patře domu se nachází 4 samostatné pokoje ( 21,30m<sup>2</sup>, 22,72m<sup>2</sup>, 21,30m<sup>2</sup> a 13,80m<sup>2</sup>) vždy se vstupem na terasu či balkon dále 2x koupelna a šatna s oknem vhodná též jako pracovna. Vytápění domu je ústřední elektrokotlem kombinované v přízemí podlahově v prvním patře deskovými radiátory. V obývacím pokoji se také nachází krb. Zahrada domu je oplocená, udržovaná s krytým bazénem 8x5m vyhříváným tepelným čerpadlem. V rohu pozemku se nachází krytá pergola s grilem a saunou, u domu je dále kůlna na nářadí s keramickou pecí. Dům je napojen na obecní vodovod i kanalizaci. Jedná se o rohovou parcelu pouze s jedním přímým sousedem. V obci Lešany se nachází mateřská školka a základní škola od 1 do 5. stupně.</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

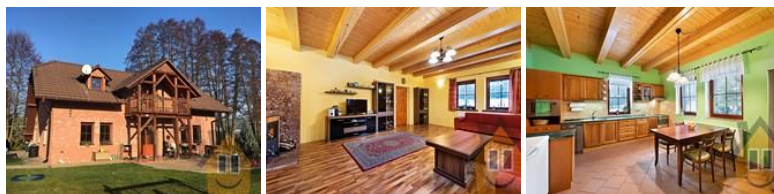


**Hodnocení:**7+1, bazén, blízce u Prahy.

Lokalita 3	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	150,00	7 112,00	4+1	6 997 000	46 646	0,77	35 917
-----------------------	--------	----------	-----	-----------	--------	------	--------

RD s dispozicí 4+1/B na pozemku 7.112 m<sup>2</sup> v obci Čím, okres Příbram. Prostorný dům a rozlehlý pozemek nabízejí pohodlné bydlení na kraji obce, uprostřed přírody. Pozemkem protéká potok, který je lemován vzrostlými stromy. Dům se skládanou odvětrávanou betonovou fasádou využívá vlastní studnu a čističku odpadních vod. Vytápění je řešeno novým kotlem na tuhá paliva, případně je možné využít elektrokotel. Vstup do domu je chráněn stříškou, která je tvořena balkonem v 1. patře domu. Z praktického zádveří, které pomáhá udržet teplotní komfort v domě, se vstupuje do haly se schodištěm. Z haly vedou dveře do velkého obývacího pokoje s krbem, samostatné kuchyně s prostorem pro velký jídelní stůl a spíží, ve které je umístěn bojler pro ohřev teplé vody. V přízemí domu je také jedna ze dvou koupelen, které dům nabízí. Po dřevěném schodišti vstupujeme do klidové části domu, kde jsou tři ložnice a koupelna se sprchovým koutem. V hlavní ložnici je prostor pro vybudování praktické šatny. Na balkon s krásným výhledem na okolní přírodu se vstupuje ze schodišťové haly. Technické zázemí domu má samostatný vstup, který je situován blízko ke skladu tuhých paliv. Vzhledem k dobrému zateplení objektu není jeho vytápění cenově náročné. Štítek energetické náročnosti budovy se zpracovává. Na pozemku stojí rozestavěná stavba garáže. Za domem je nad potokem se zpevněnými břehy velká terasa ke grilování a odpočinku. Vybavenost obce disponuje obchodem se smíšeným zbožím, dále je v obci restaurace, sportovní areál (dětské hřiště, tenisový kurt, malé fotbalové hřiště, stolní tenis), cyklostezky, koňské stezky.



**Hodnocení:**Výrazně větší pozemek, výraznější interiér – dřevo, podlahy, nedokončena fasáda, další stavba na pozemku.

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	24 373 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	5 045 200 Kč
Průměrná jednotková cena	29 457 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	6 097 600 Kč
Maximální jednotková cena	35 917 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	7 434 800 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>29 457 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>6 097 599 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 RD č.p. 48, vč. pozemků p.č. st. 256 a p.č. 831/40 vše zapsáno na LV č. 477 pro k.ú. Jablonná nad Vltavou, obec Neveklov byla odhadnuta ve výši 6.100.000,-Kč (slovy : šestmilionůjednostotísíckorunčeských). 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

- + prakticky novostavba
- + výměra pozemků
- + klidná lokalita

### Slabé stránky nemovitosti

- v budoucnu stavební činnost v blízkém okolí
- minimální občanská vybavenost v místě

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	5 666 100 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	6 097 599 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>6 100 000 Kč</b>

Slovy : šestmilionůjednostotísíc Kč

V Pardubicích dne: 12.11.2019

-----  
**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. 661-167/2019 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 477	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.

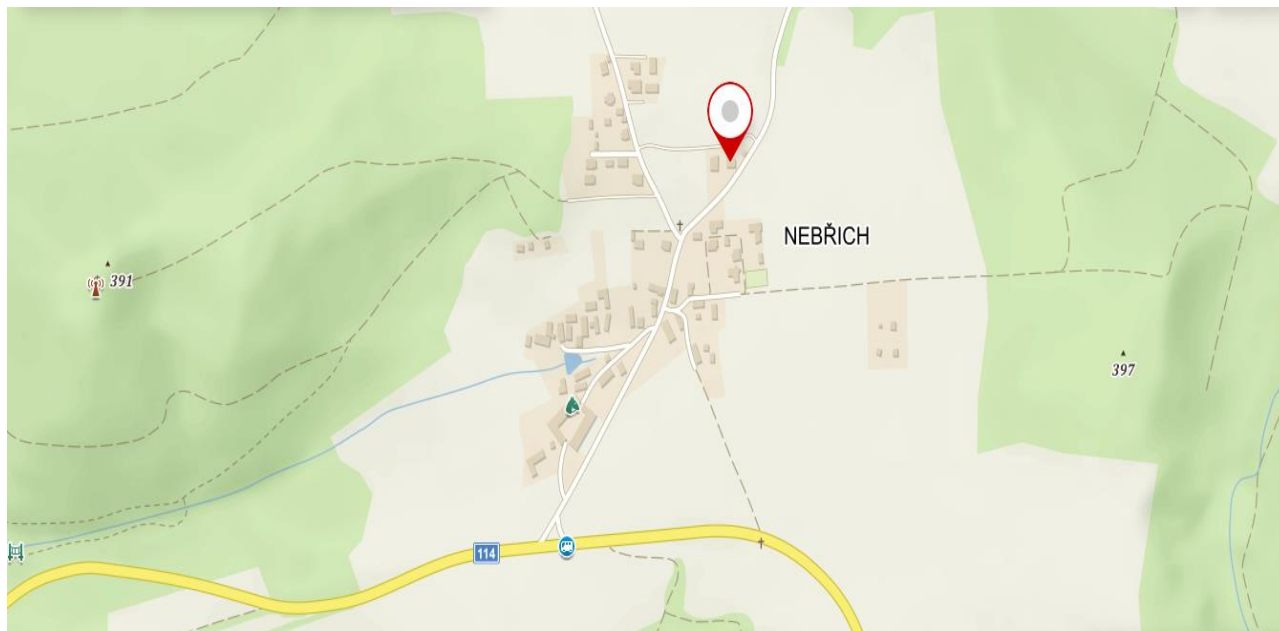
Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

**SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY**





## MAPA OBLASTI



## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

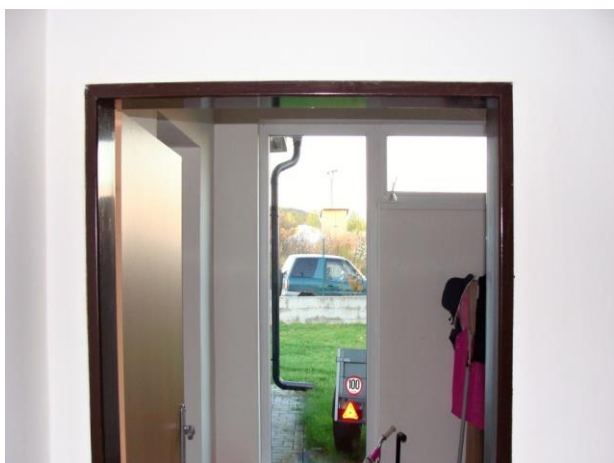
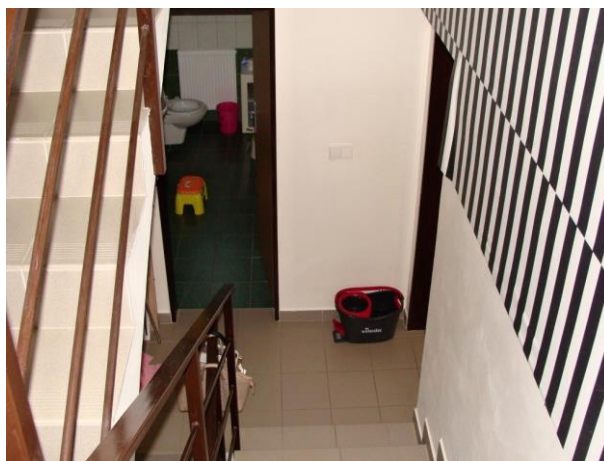
## FOTODOKUMENTACE



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

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

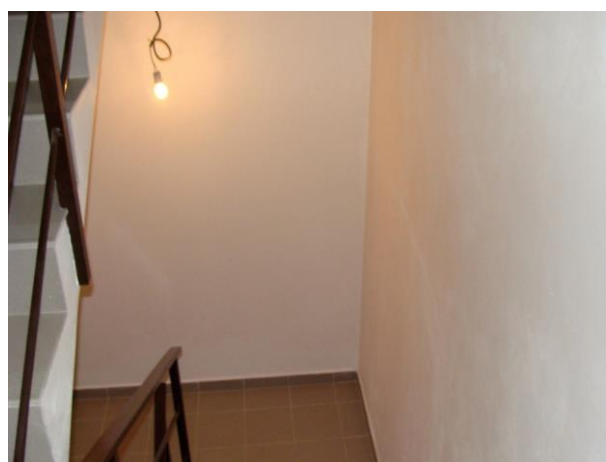
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



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

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

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



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

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

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

