

## Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 740-29/2020



### NEMOVITOST:

Nemovitost:	<b>BJ Čáslav, č.j. 1179/9</b>
Adresa nemovitosti	Jiřího z Poděbrad 1179/13, Čáslav [534005], 286 01
Katastrální údaje:	Obec: Čáslav [534005], Část obce: Čáslav-Nové Město [402214], Katastrální území: Čáslav [618349], Číslo LV: 10363, Číslo LV: 11612, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora
Pozemky:	p. č. st. 1514, st. 1515, st. 1516, st. 1517
Vlastník BJ:	Olga Sládková, Jiřího z Poděbrad, Čáslav - Nové Město, 28601 Čáslav, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Olga Sládková, Jiřího z Poděbrad, Čáslav - Nové Město, 28601 Čáslav, spoluvlastnický podíl: 7298/165735

### OBJEDNATEL

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

### ZHOTOVITEL

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

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

**OBVYKLÁ CENA**

**1 960 000 Kč**

Datum místního šetření: 29.1.2020

Datum zpracování : 11.2.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 8 stran

**V Pardubicích dne 11.2.2020**

## SEZNAM

1. ÚVOD
  - Souhrn
  - Znalecký úkol
  - Místní šetření
  - Určení obvyklé ceny
  
2. METODY OCEŇOVÁNÍ
  - Definice pojmů
  - Oceňovací metody
  
3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
  - Identifikace nemovitosti
  - Místopis
  - Celkový popis nemovitosti
  - Poloha a dopravní dostupnost
  - Přístup a příjezd
  - Pronájem
  - Vyhodnocení rizik
  
4. VÝPOČTY
  - Výpočet
  - Komentář k určení ceny
  - Rekapitulace
  - Seznam podkladů a příloh
  
5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
  - Znalecká doložka
  
6. PŘÍLOHY
  - Osvědčení
  - Přílohy
  - Fotodokumentace

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

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

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

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>BJ Čáslav, č.j. 1179/9</b>
Adresa nemovitosti	Jiřího z Poděbrad 1179/13, Čáslav [534005], 286 01
Katastrální údaje:	Obec: Čáslav [534005], Část obce: Čáslav-Nové Město [402214], Katastrální území: Čáslav [618349], Číslo LV: 10363, Číslo LV: 11612, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora
Pozemky:	p. č. st. 1514, st. 1515, st. 1516, st. 1517

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno 29.01.2020 od 08.00. Na místě pouze znalec, vlastník, ani žádná jiná osoba na místě nebyla zastížena. Znalec byl na místě v čase od 08.00 - 08:30. Místní šetření bylo provedeno dle možností.

### URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

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

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

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

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

#### Cena sjednaná

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

#### Cena pořizovací

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

#### Cena reprodukční

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

#### Cena časová

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

#### Cena výnosová

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

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

#### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či 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>BJ Čáslav, č.j. 1179/9</b>
Adresa nemovitosti	Jiřího z Poděbrad 1179/13, Čáslav [534005], 286 01
Katastrální údaje:	Obec: Čáslav [534005], Část obce: Čáslav-Nové Město [402214], Katastrální území: Čáslav [618349], Číslo LV: 10363, Číslo LV: 11612, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora
Pozemky:	p. č. st. 1514, st. 1515, st. 1516, st. 1517
Vlastník BJ:	Olga Sládková, Jiřího z Poděbrad, Čáslav - Nové Město, 28601 Čáslav, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Olga Sládková, Jiřího z Poděbrad, Čáslav - Nové Město, 28601 Čáslav, spoluvlastnický podíl: 7298/165735

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

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

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Bytový dům č.p. 1178, 1179, 1180, 1181 je řadový, vnitřní, rohový, zděné konstrukce se šikmou, valbovou střechou pokrytou taškovou krytinou Bramac, stropy jsou rovné, pravděpodobně dřevěné, schodiště je betonové, v objektu není výtah. V průběhu životnosti byla provedena oprava střechy, v části objektu vyměněna okna. BD má 3 nadzemní podlaží a technické podlaží využívané jako skladové prostory, sklepy. BD/BJ je napojen na veřejný vodovod, na veřejný rozvod el. energie, plyn, veř. kanalizaci, vytápění pravděpodobně vlastní, každá BJ samostatně. Bytový dům je odhadem z přelomu 50. a 60. let 20. století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 60 let, stavební stav budovy odpovídá stáří a základní údržbě, kde je nutná revitalizace (zateplení a oprava fasády, opravy balkonů). Na domě ale nejsou patrné statické nebo jiné zásadní stavební závady. Oceňovaný byt č. 1179/9 o velikosti 2+1 je umístěn ve 3. NP, vpravo od hl.vchodu domu čp. 1179 a skládá se z předsíně, kuchyně, obývacího pokoje, pokoje, koupelny, WC, komory. K dispozici balkon a sklep I. a sklep II. (dle prohlášení vlastníka BJ). Vytápění BJ pravděpodobně lokální, plynové, rozvod SV i TUV proveden, příprava pravděpodobně v ele. boileru, v koupelně vana a umyvadlo, WC samostatně, v kuchyni kuchyňská linka, digestoř, dřež a sporák, krytina podlah je laminátová plovoucí nebo dlažba, dřevěné dveře náplňové, okna pravděpodobně původní, dřevěná. Celkově je bytová jednotka pravděpodobně před rekonstrukcí se zanedbanou údržbou. Oceňovaná bytová jednotka nebyla zpřístupněna, znalecký posudek je vypracován dle informací zjištěných při místním šetření a z prohlášení vlastníka BJ (skutečný stav se může odlišovat od předpokladů a odhadů znalce).

#### POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	1179/9	
Podlaží	3	
Dispozice	2+1	
Podlahová plocha bytu	Cca 72,00	m <sup>2</sup>
Balkon	Cca 2,00	m <sup>2</sup>
Terasa	0,00	m <sup>2</sup>
Sklep	0,00	m <sup>2</sup>

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

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

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

Zahrada	0,00	m <sup>2</sup>
Garážové stání	0,00	m <sup>2</sup>
Celková podlahová plocha	74,00	m <sup>2</sup>
Podíl na společných částech domu	7298/165735	
Podíl na společných částech pozemku	7298/165735	

**POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST**

Poloha v obci	Bytový dům č. p. 1178, 1179, 1180, 1181, resp. bytová jednotka č. 1179/9 se nachází v centrální části města Čáslav, v části Čáslav - Nové Město, v ulici Jiřího z Poděbrad. Jedná se o lokalitu se zástavbou jak objektů k bydlení (BD), tak objektů občanské vybavenosti. Lokalita je dobře dostupná.				
Počet obyvatel	10326				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input 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
229/8	Město Čáslav, nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1, Čáslav-Staré Město, 28601 Čáslav	ostatní plocha

**PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)**

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Nezjištěno

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

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

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

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Bytová jednotka k datu ocenění je dle zjištění na místě pravděpodobně nevyužívána.

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

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

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

## VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

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

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

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

### Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Sládková Olga

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

Bytová jednotka nebyla zpřístupněna.

RIZIKO	Popis rizika
Nezjištěno	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Nezjištěno	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné



**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	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

**Přehled listů vlastnictví**

<b>LIST VLASTNICTVÍ číslo 11612</b>			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kutná Hora
Obec:	Čáslav [534005]	Katastrální území:	Čáslav [618349]
Ulice:	Jiřího z Poděbrad	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
	Olga Sládková - Jiřího z Poděbrad, Čáslav - Nové Město , 28601 Čáslav		1/1
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Bytová jednotka č. 1179/9	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	č. p. 1178, p. č. st. 1514, st. 1515, st. 1179, 1180, 1516, st. 1517 1181	
<b>Pozemky LV č. 10363, podíl 7298/165735</b>			
st.1514	zastavěná plocha a nádvoří	196 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
st.1515	zastavěná plocha a nádvoří	246 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
st.1516	zastavěná plocha a nádvoří	181 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
st.1517	zastavěná plocha a nádvoří	151 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>			
sklep I.	8,48 m <sup>2</sup>	0,50	4,24 m <sup>2</sup>
sklep II.	2,53 m <sup>2</sup>	0,50	1,26 m <sup>2</sup>
<b>1.PP - celkem</b>	<b>11,01 m<sup>2</sup></b>		<b>5,50 m<sup>2</sup></b>
<b>3.NP</b>			
komora	1,80 m <sup>2</sup>	1,00	1,80 m <sup>2</sup>
koupelna	3,35 m <sup>2</sup>	1,00	3,35 m <sup>2</sup>
kuchyň	9,82 m <sup>2</sup>	1,00	9,82 m <sup>2</sup>
pokoj	16,36 m <sup>2</sup>	1,00	16,36 m <sup>2</sup>
pokoj	20,32 m <sup>2</sup>	1,00	20,32 m <sup>2</sup>
předsíň	8,99 m <sup>2</sup>	1,00	8,99 m <sup>2</sup>
WC	1,33 m <sup>2</sup>	1,00	1,33 m <sup>2</sup>
<b>3.NP - celkem</b>	<b>61,97 m<sup>2</sup></b>		<b>61,97 m<sup>2</sup></b>
<b>Celkem</b>	<b>Cca 72 m<sup>2</sup></b>		<b>Cca 67 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, převažující cihla
Stropy	rovné
Střecha	valbová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, břizolit
Vnější obklady	ano, sokl z teraco
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	betonové
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové
Okna	pravděpodobně dřevěná
Podlahy obytných místností	pravděpodobně laminátová nebo pvc
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dřevo, prkna, event.dlažba, beton
Vytápění	pravděpodobně lokální, na plyn
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	pravděpodobně ano, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	pravděpodobně ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	pravděpodobně splachovací

# 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

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	74
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	30 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 220 000
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	55,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>999 000</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 bytu 67,00 0,00 2+1 2 190 000 32 686 0,90 29 417

Ve výhradním zastoupení nabízím prostorný a světlý byt v osobním vlastnictví v Čáslavi, Žitenické ulici. Byt o dispozici 2+1 se nachází v 5. patře a má podlahovou plochu 67 m<sup>2</sup>. Orientace na východ a západ. Byt se prodává s platnou nájemní smlouvou s nájemníky. Nájemníci v bytě bydlí již 8 let a mají výbornou platební morálku. Byt je v dobrém stavu, jedná se o nástavbu domu vybudovanou cca před 20 lety. Dům je po částečné rekonstrukci - plastová okna, vstupní dveře, schránky, nová elektřina. Plánuje se zateplení domu. Město Čáslav je žádanou lokalitou k bydlení s kompletní občanskou vybaveností (školky, školy, nákupní možnosti, zdravotnictví atd.), bohatým kulturním životem a s mnoha možnostmi sportovního vyžití (koupaliště, sportovní areál, zimní stadión, městské lázně atd.). To vše v blízkosti hlavního města - autem po D11 nebo vlakem či autobusem (vlakové a autobusové nádraží je v docházkové vzdálenosti od domu).



**Hodnocení:**Pravděpodobně lepší stav BJ, plastová okna.

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 bytu 72,00 0,00 3+1 2 495 000 34 652 0,86 29 800

Prodej bytu 3+1 s lodžii v obci Čáslav ulice R. Těsnohlídka. Byt v původním udržovaném stavu, plastová okna. Nachází se ve zvýšeném přízemí. Klidná lokalita. Okolo domu bezproblémové parkování.



# 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:**3+1, původní jádro, plast.okna, čistá, vyklizená BJ, panelový dům.

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

Prodej bytu 90,00 0,00 3+1 2 990 000 33 222 0,86 28 570

Prodej prostorného zděného bytu v 1. nadzemním podlaží o se třemi loždiemi. K bytu také náleží 2 sklepy, každý o velikosti 15 m2, tedy celková plocha bytu činí 123 m2. Byt je ve velice dobrém stavu k okamžitému nastěhování. Veškerá občanská vybavenost pár minut od domu. Další výhodou jsou nízké provozní náklady.



**Hodnocení:**3+1, tři loždie, lepší tech.stav

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	28 570 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 914 200 Kč
Průměrná jednotková cena	29 262 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	1 960 566 Kč
Maximální jednotková cena	29 800 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	1 996 600 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>29 262 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 960 554 Kč</b>

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

Obvyklá cena BJ č. 1179/9 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 7298/165735 na společných částech bytového domu č. p. 1178, 1179, 1180, 1181 a pozemků p. č. st. 1514, st. 1515, st. 1516, st. 1517, obec: Čáslav, část obce: Čáslav - Nové Město, k.ú.: Čáslav byla odhadnuta ve výši 1.960.000,-Kč (slovy: jedenmiliondevětsetšedesáttisícikorunčeských). 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**

- + širší centrum města
- + dobrá občanská vybavenost

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- nezateplený BD
- BD nemá výtah
- nezjištěný stav BJ

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b>	
Věcná hodnota	999 000 Kč
Porovnávací hodnota	1 960 554 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 960 000 Kč</b>

Slovy : jedenmiliondevětsetšedesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 11.2.2020

-----  
**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. 740-29/2020 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 11612	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**

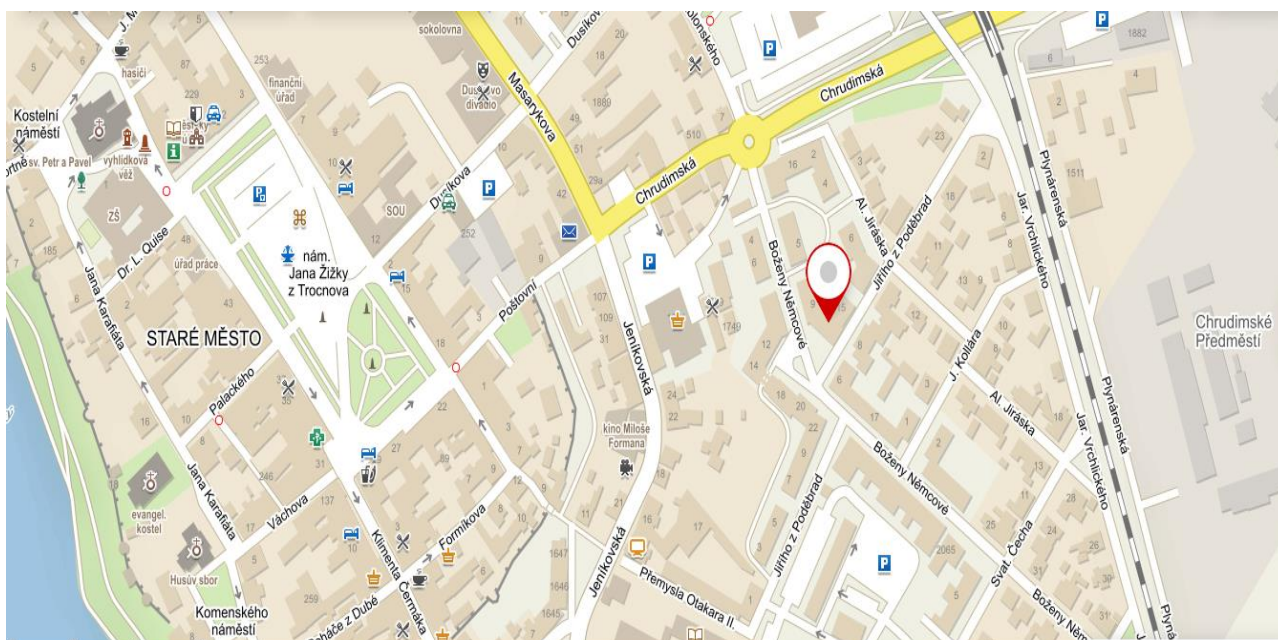


**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

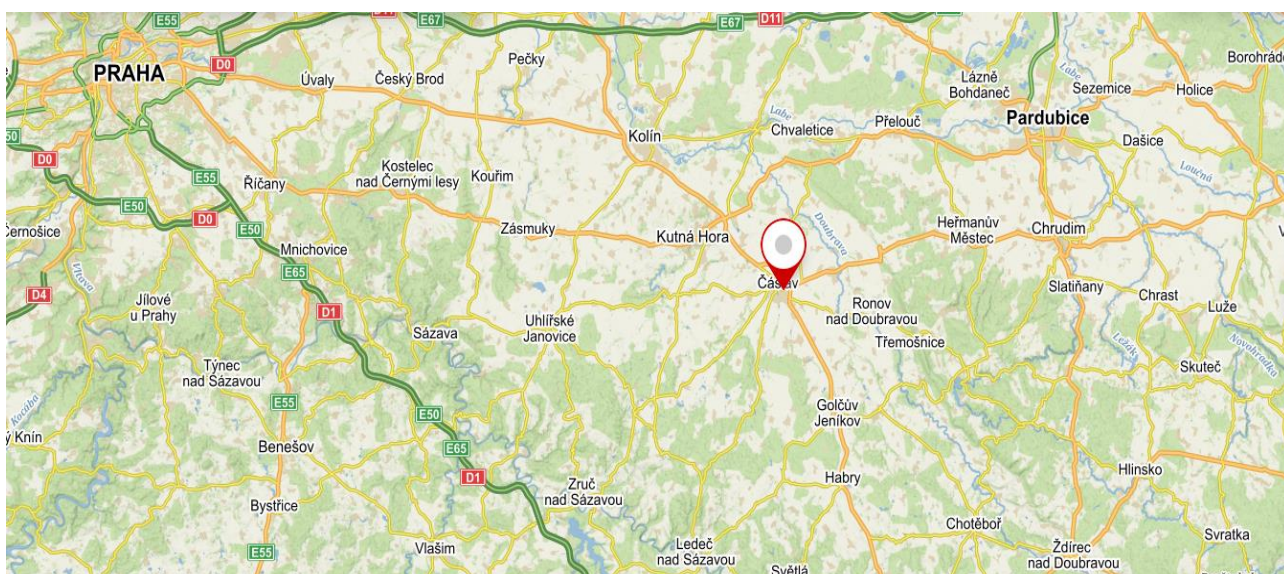
IC:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

## MAPA OBLASTI



## MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz



## FOTODOKUMENTACE



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

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

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



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

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

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

