

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 753-42/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD bez č.p. na st. parcele č. 450 v obci Kájov
Adresa nemovitosti	U Štěpky bez čp, Kájov , 382 21
Katastrální údaje:	k.ú. Kladné, část obce Kájov, obec Kájov, okres Český Krumlov
Pozemky:	st. parcela č. 450 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 1656/42 - orná půda
Vlastník stavby:	Jakub Herbst, Bohdalovice č.p. 36 , 38101 Bohdalovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Jakub Herbst, Bohdalovice č.p. 36 , 38101 Bohdalovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

	EURODRAŽBY.CZ a.s.	
Adresa:	Čimická 780/61, 18100 Praha 8	
Telefon:	IČ:29135419	
e-mail:	\$customer.email	DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL

	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav	
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice	
Telefon:	735 038 308	IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz	DIČ: CZ02777339

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

OBVYKLÁ CENA	5 300 000 Kč
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 12.2.2020

Datum zpracování : 24.2.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 24.2.2020

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

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD bez č.p. na st. parcele č. 450 v obci Kájov
Adresa nemovitosti	U Štěpky bez čp, Kájov , 382 21
Katastrální údaje:	k.ú. Kladné, část obce Kájov, obec Kájov, okres Český Krumlov
Pozemky:	st. parcela č. 450 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 1656/42 - orná půda

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 12.2.2020 v 10:00 hod. za účasti znalce a vlastníka oceňovaných nemovitostí pana Jakuba Herbsta a jeho bratra, 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 kalámit. 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 neproňávají 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 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 sníženou 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, jíž je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

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

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

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

- metoda výnosová (příjmová)

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

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

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

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ**NEMOVITOST:
(identifikace nemovitosti)**

Nemovitost:	RD bez č.p. na st. parcele č. 450 v obci Kájov
Adresa nemovitosti	U Štěpky bez čp, Kájov , 382 21
Katastrální údaje:	k.ú. Kladné, část obce Kájov, obec Kájov, okres Český Krumlov
Pozemky:	st. parcela č. 450 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 1656/42 - orná půda
Vlastník stavby:	Jakub Herbst, Bohdalovice č.p. 36 , 38101 Bohdalovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Jakub Herbst, Bohdalovice č.p. 36 , 38101 Bohdalovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Kájov se nachází v jižních Čechách, zhruba 5 km západně od bývalého okresního města Český Krumlov na hlavní komunikaci vedoucí směrem na město Horní Planá. Celkový počet trvale hlášených obyvatel k 31.12.2018 je 1837. Obec leží ve zvlněném terénu a převládá zde bytová zástavba RD a bytových domů. V obci je potřebná infrastruktura a základní občanská vybavenost např. obecní úřad, vlaková a autobusová zastávka, banka, lékař, škola, školka, hřiště, restaurace apod.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt rodinného domu zatím č.p. (v katastru nemovitostí je objekt zapsán jako rozestavěná stavba, která zatím nebyla zkolaudována) je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní se sedlovou střechou a s provedenou vestavbou podkroví přibližného půdorysného tvaru písmene "L". Konstrukci domu je zděná z cihelných tvárnic Porotherm, stropy jsou vložkové keramické a krov je dřevěný vázaný s taškovou krytinou. Příjezd a přístup do domu je možný z místní zpevněné komunikace ve vlastnictví třetích osob (příjezd zajištěn věcným břemenem práva cesty a stezky) a část komunikace ve vlastnictví Obce Kájov. V objektu jsou dvě bytové jednotky vel. 6+kk a vel. 1+kk, která je nad garáží, dle vyjádření bratra vlastníka není zcela dokončena a ke dni místního šetření nebyla zpřístupněna. Objekt je užíván rodinnou vlastníka k trvalému bydlení. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na veřejný vodovod i na veřejnou kanalizaci. Na hranici pozemku je navíc připraven k napojení rozvod zemního plynu. Původní stáří rodinného domu je z roku 2009, kdy bylo započato s užíváním. Technický stav je dobrý, běžná údržba je prováděna nepravidelně a sporadicky.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	2009	
Dílejší rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílejší
<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	dobrý	

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
6+kk a 1+kk	240	1485	1146	392

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

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

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňovaný RD zatím bez č.p. se nachází v ul. U Štěpky jihozápadně od centra obce Kájov na okraji zastavěné části obce Kájov v lokalitě s převažující nízkopodlažní bytovou zástavbou objektů RD. Příjezd je možný přímo z místní zpevněné asfaltové komunikace a je zajištěn příslušným věcným břemenem.				
Počet obyvatel	1837				
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.			

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 checked="" 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
1656/90	manželé Cimlovi a manželé Pickovi, Kájov	orná půda - každý manželský pár id. 1/2
2074/1	Obec Kájov	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

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

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

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

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

-

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Objekt RD je v KN zapsán jako rozestavěná stavba, ale ke místního šetření je již dokončen, je užíván k trvalému bydlení, ale není zatím zkolaudován.

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

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

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

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Na LV 824 pro k.ú. Kladné v části C jsou uvedena věcná práva zatěžující oceňované nemovitosti :

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

- zákaz zatížení

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ne	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

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 824			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	Český Krumlov
Obec:	Kájov	Katastrální území:	Kladné
Ulice:	U Štěpky	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Jakub Herbst - Bohdalovice č.p. 36 , 38101 Bohdalovice		1/1
Stavba		je součástí	
rodinný dům	zděný	č.p.: rozest.	st. p.č. 450
Pozemky			
st. 450	zastavěná plocha a nádvoří	196 m ²	
1656/42	orná půda	1 289 m ²	

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	196,00	120,30
2.NP	196,00	120,10
Celkem	392	240

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	černá kuchyně	7,50 m ²	1,00	7,50 m ²
	garáž	30,40 m ²	0,00	0,00 m ²
	kotelna	9,30 m ²	1,00	9,30 m ²
	koupelna	2,60 m ²	1,00	2,60 m ²
	kuchyně	17,10 m ²	1,00	17,10 m ²
	obývací pokoj	49,90 m ²	1,00	49,90 m ²
	pracovna	15,70 m ²	1,00	15,70 m ²
	předsíň	10,20 m ²	1,00	10,20 m ²
	schodiště do podkroví	3,10 m ²	1,00	3,10 m ²
	schodiště do podkroví	3,10 m ²	1,00	3,10 m ²
	spíž	1,80 m ²	1,00	1,80 m ²
	1.NP - celkem	150,70 m²		120,30 m²
2.NP				
	1.pokoj	13,80 m ²	1,00	13,80 m ²
	2.pokoj	13,80 m ²	1,00	13,80 m ²
	3.pokoj	14,60 m ²	1,00	14,60 m ²
	4.pokoj	15,90 m ²	1,00	15,90 m ²
	garsonka nad garáží - odhad výměry	25,00 m ²	1,00	25,00 m ²
	chodba	6,30 m ²	1,00	6,30 m ²
	koupelna	8,20 m ²	1,00	8,20 m ²
	koupelna 2	7,40 m ²	1,00	7,40 m ²
	šatna	14,10 m ²	1,00	14,10 m ²
	záchod	1,00 m ²	1,00	1,00 m ²
	2.NP - celkem	120,10 m²		120,10 m²
	Celkem	270 m²		240 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	196,00	4,35	852,60
podkroví a zastřešení	196,00	1,50	294,00
Obestavěný prostor celkem			1 146,00

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	betonové pasy
Zdivo	cihelné tvárnice Porotherm
Stropy	vložkové Miako
Střecha	dřevěný vázaný krov
Krytina	tašková
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	štukové
Fasádní omítky	zateplovací systém
Vnější obklady	nevyskytují se
Vnitřní obklady	keramické běžné
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné a hladké
Okna	plastová s izolačním 2sklem
Podlahy obytných místností	dlažby, plovoucí a dřevěné
Podlahy ostatních místností	dlažby a cementový potěr
Vytápění	etážové napojené na kotel na pevná paliva
Elektroinstalace	světelná a motorová
Bleskosvod	proveden
Rozvod vody	teplé a studené v plastu
Zdroj teplé vody	EI bojler
Instalace plynu	neproveden (HUP na hranici parcely)
Kanalizace	provedena
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, sporák, digestoř, myčka nádobí
Vnitřní vybavení	3x koupelna
Záchod	3x záchod
Ostatní	

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	196
Obestavěný prostor	[m ³]	1 146,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 730 000
Stáří	roků	11
Další životnost	roků	89
Opotřebení odhadem	%	11,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	5 099 700

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP	JC	RC	Opotřebení	VH
		m3	Kč/m3	Kč	%	Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						0 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou mírně svažité se severní orientací, tvoří funkční celek. Příjezd je zpevněný asfaltový. V místě je možnost napojení na všechny inž. sítě vč. zemního plynu. Jednotková cena pozemků vychází z obdobných cen v místě a čase a je znalcem odhadnuta ve výši 1 100,- Kč/m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V místě se obvyklá cena obdobných st. pozemků a pozemků ve funkčním celku pohybuje v úrovni 1 000 - 1 200,- Kč/m².


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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	1656/42	1 289	1 100	1/1	1 417 900
zastavěná plocha a nádvoří	st. 450	196	1 100	1/1	215 600
Celková výměra pozemků:		1 485,00		Hodnota pozemků celkem:	1 633 500

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
RD v obci Hořice nad Šumavě	245,00	3 037,00	7+1	6 500 000	26 530	0,84	22 285
<p>Cihlový RD s užitnou plochou cca 295 m², stavební pozemek 3 037 m² se zastavěnou plochou 255 m², v obci Hořice na Šumavě. Dispozice: dům je z jižní strany jednopatrový a ze severní strany dvoupatrový. Má 4 ložnice (z toho 2 se zvl. vchodem + WC + sprch. koutem), pracovnu, jídelnu, kuchyni, obývací pokoj s krbem a se zimní prosklenou zahradou. Koupelnu s vanou v patře, sprchový kout a dále sprchu se saunou a bazénem. Velkou spíž, pracovnu, prostornou dílnu spojenou s garáží (i na 4 vozy). Na půdě je zhotovena úprava místnosti k možnému ubytování příp. dalších lidí. Na jižní straně domu se nachází velká terasa s krytým bazénem. Dále 2 studny, velký zahradní domek, menší domek pro domácí zvířectvo. Elektroinstalace je 220/380, zdrojem teplé vody jsou el. akumulární zásobníky. Vytápění elektrokotlem v kombinaci s kotlem ÚT na tuhá paliva, přitápět je možno také krbem. Odpad je sveden do tříkomorového septiku, voda je čerpána z vlastní studny s čerpadlem. Zahrada je velmi pěkná, udržovaná, s okrasnými stromy a keři, ovocnými stromy, studánkou, rybníčkem, kamennými žlaby a vinným sklepem s dostatečným úložným prostorem. V nedalekém městysu Hořice na Šumavě najdete MŠ, ZŠ i poštu i obecní úřad a restaurace. Nedaleko Divadlo "Pohádková rezervace". RD je uprostřed krásné šumavské přírody na vysokém návrší, ze kterého jsou jedinečné výhledy na šumavskou Klet', Vojenský újezd Boletice a Blanský les. Lipenské jezero je v dosahu 7 km (45 km na hranice s Německem). Český Krumlov je vzdálen 13 km (zapsaný na seznamu světového dědictví UNESCO). Užitná plocha pro výpočet : 295 m² - 50 m² za garáž = 245 m²</p>							
							
Hodnocení:							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
RD v obci Křemže	190,00	1 315,00	4+1	5 390 000	28 368	0,81	22 978
<p>Velký rodinný dům, který je možné užívat jako dvougenerační. Dům je podsklepený, s garáží uvnitř objektu a dále obsahuje 1 nadzemní podlaží a podkroví. Interiér domu je po celkové rekonstrukci ve velmi dobrém stavu, chybí pouze některé dokončovací práce, stejně jako na plášti domu, kde je plánována nová fasáda, dokončení terasy a podobné úpravy. Za domem se dále nachází ještě menší objekt, vhodný například na využití jako letní domek nebo ubytování hostů. Nemovitost je zasazena do krásné lokality pod horou Klet' a nabízí možnosti turistiky, cykloturistiky, ale i houbaření a v zimě lyžování na nedaleké sjezdovce.</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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz



Hodnocení:

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

RD v obci Větrní	190,00	669,00	5+kk	4 990 000	26 263	0,80	21 010
------------------	--------	--------	------	-----------	--------	------	--------

Samostatně stojící RD s pozemkem 669 m² a s garáží v obci Větrní u Českého Krumlova. Rodinný dům je usazen do svahu v okrajové a klidné části obce Větrní a je nově zkolaudován. Dispozice a popis: Na vlastním pozemku před domem je velké zastřešené parkoviště pro dva vozy, dále pak schodiště, kterým se vstupuje na pozemek okolo domu. Na zastřešené parkoviště navazuje vstup a integrovaná garáž, kterou se dá taktéž projít do domu. Vstupní předsíní, chodba, schodiště do patra a vchod do garáže. V garáži je umístěna akumulací nádrž na vodu. Na chodbě je dále plynový kotel. V patře domu jsou dva pokoje, ložnice, velká kuchyně s obývacím a vstupem na pozemek s pergolou, samostatná koupelna a samostatné WC, chodbička se zadním vstupem na zahradu za domem. Schodištěm pokračujeme do druhého patra, kde je chodba s výstupem na plochou část střechy a pracovna. Na podlaze je položena dlažba a koberec. Vytápění plynovým kotlem a krbovou vložkou umístěnou v obývacím napojenou na systém ústředního topení. Dům je téměř dokončen, vyjma drobných dokončovacích prací v některých místnostech a venkovních částech stavby. Dům je první v řadě novostaveb, sousedy má tedy pouze z jedné strany, za domem je les. Zastavěná plocha je 137 m², plocha zahrady a pozemku jsou 669 m². Hezká a klidná lokalita s výhledem do okolí a veškerou občanskou vybaveností. Užitná plocha : 210 m² - 20 m² garáž = 190 m²



Hodnocení:

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	21 010 Kč/m ²	Minimální cena:	5 042 400 Kč
Průměrná jednotková cena	22 091 Kč/m ²	Průměrná cena	5 301 833 Kč
Maximální jednotková cena	22 978 Kč/m ²	Maximální cena	5 514 700 Kč
Stanovená jednotková cena	22 091 Kč/m²	Porovnávací hodnota	5 301 840 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena funkčního celku s objektem RD zatím č.p. na st.p.č. 450 a pozemků ve funkčním celku byla odhadnuta ve výši 5 300 000,- 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

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

Slabé stránky nemovitosti

- objekt RD je užíván bez kolaudace

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	6 733 200 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Porovnávací hodnota	5 301 840 Kč
Obvyklá cena	5 300 000 Kč

Slovy : pětmilionůtřístatisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Michal Sirový**

V Pardubicích dne: 24.2.2020

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. 753-42/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
katastrální mapa	1
Mapa oblasti	1
fotodokumentace	4
LV č. 824 pro k.ú. Kladné	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



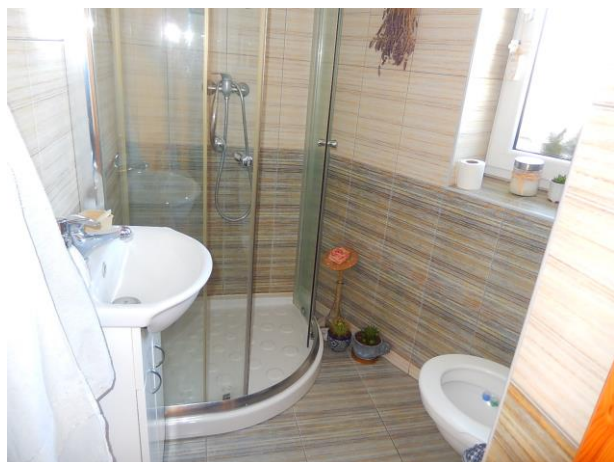
FOTODOKUMENTACE



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

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

Tel.:735 038 308, 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.:735 038 308, 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.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz

