

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně**

### **Číslo 760-49/2020**



#### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Pozemek p.č.1819/353, jehož součástí je rodinný dům č.p.893, včetně pozemku p.č.1819/138, příslušenství, k.ú.Buštěhrad</b>
Adresa nemovitosti	Kaštanová 893, Buštěhrad, 273 43
Katastrální údaje:	Dle výpisu z KN LV č.1485: pozemek p.č.1819/138 676 m2 orná půda pozemek p.č.1819/353 205 m2 zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí stavba rodinného domu č.p.893
Pozemky:	p.č.1819/138, p.č.1819/353
Vlastník stavby:	Dita Richterová Čimická 768/94, 18100 Praha 8, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Dita Richterová Čimická 768/94, 18100 Praha 8, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### **OBJEDNATEL**

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

#### **ZHOTOVITEL**

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

**ÚČEL POSUDKU:** nedobrovolná dražba

**OBVYKLÁ CENA**

**3 900 000 Kč**

Datum místního šetření: 16.2.2020

Datum zpracování : 6.3.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 10 stran

**V Pardubicích dne 6.3.2020**

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

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>Pozemek p.č.1819/353, jehož součástí je rodinný dům č.p.893, včetně pozemku p.č.1819/138, příslušenství, k.ú.Buštěhrad</b>
Adresa nemovitosti	Kaštanová 893, Buštěhrad, 273 43
Katastrální údaje:	Dle výpisu z KN LV č.1485: pozemek p.č.1819/138 676 m2 orná půda pozemek p.č.1819/353 205 m2 zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí stavba rodinného domu č.p.893
Pozemky:	p.č.1819/138, p.č.1819/353

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro nedobrovolnou dražbu

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 16.2.2020 za přítomnosti pouze znalce. Znalci byly poskytnuty klíče. Nemovitost byla celá zpřístupněná.

### 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 obloubou 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 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>Pozemek p.č.1819/353, jehož součástí je rodinný dům č.p.893, včetně pozemku p.č.1819/138, příslušenství, k.ú.Buštěhrad</b>
Adresa nemovitosti	Kaštanová 893, Buštěhrad, 273 43
Katastrální údaje:	Dle výpisu z KN LV č.1485: pozemek p.č.1819/138 676 m2 orná půda pozemek p.č.1819/353 205 m2 zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí stavba rodinného domu č.p.893
Pozemky:	p.č.1819/138, p.č.1819/353
Vlastník stavby:	Dita Richterová Čimická 768/94, 18100 Praha 8, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Dita Richterová Čimická 768/94, 18100 Praha 8, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Buštěhrad se nachází v okrese Kladno, kraji Středočeském. Je situované ve východním sousedství města Kladno, cca 19 km SZ od centra hlavního města Prahy a cca 3 km Z od dálnice D7. Podél jižní hranice prochází silnice I.třídy č.61 Kladno-dálnice D7. Ve městě je komplexní občanská a obchodní vybavenost (městský úřad, mateřská škola, základní škola, pošta, lékař, sportoviště, obchody). Hromadná doprava je zajišťována linkovými autobusy.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětnou nemovitost tvoří pozemek p.č.1819/353, na němž je postavený samostatně stojící typový dřevěný montovaný rodinný dům č.p.893 s přistavěnou dvougaráží. Pozemek p.č.1819/138 obklopuje dům. Je užíván jako zahrada k rodinnému domu. Je rovinný, celý oplocený. Dům je typová dřevostavba, nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím ve valbové střeše. Střeška dvougaráže je plochá, pochozí. Slouží jako terasa. V obou valbách jsou nad štítovými stěnami terasy. Dům obsahuje jednu bytovou jednotku 5+1 s pracovním. V přízemí je denní část domu se samostatnou koupelnou a WC, zimní zahradou a komunikačně propojenou garáží se dvěma stáními. Do podkroví s ložnicemi a se samostatnou koupelnou a WC se přistupuje vnitřním točitým schodištěm z galerie. Vytápění zajišťuje elektrokotel, ohřev vody el. bojler, umístěné v garáži. Je napojený na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektro. Dle dokumentace má být plyn ukončen v pilíři na hranici pozemku. Dešťová kanalizace má být dle kolaudačního souhlasu svedena do akumulční jímky. Kolem části domu je okapový chodník z kačírku. Dle náhledu nejsou vybudované odvody vody ze střešních svodů. Dům je přístupný z komunikace vstupními vrátky nebo vjezdovými vraty na malé nádvoří před vstupem do domu a vjezdem do dvougaráže. Zpevněná plocha není provedená, výškový rozdíl neumožňuje vjezd do garáže. Vrátka v plotu jsou vyvalená, vrata vybouraná. Pozemky jsou volně přístupné. Plot kolem pozemku je z poplastovaného pletiva. Dům není delší dobu užíván. Jeho technický stav je, vzhledem k technologii provedení, havarijní. Pravděpodobně vlivem poškození vnitřních rozvodů je strop nad 1.NP vlhký, potažený černou plísní. Vlhkost a plíseň zasahují též stěny domu a celou garáž. Zastřešení garáže není dokončené, je poškozené, střechou zatéká. V domě dále chybí dokončit povrchové úpravy v sociálních zařízeních a osadit některé zařizovací předměty a tělesa ÚT.

**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

<b>POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI</b>			
Stavba dokončena v roce:	2012		
Dílčí rekonstrukce v roce	0		
Rekonstrukce stavby v roce	0		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílčí	
<input checked="" 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	havarijní		
Energetický průkaz stavby:	Ne		

<b>DŮM</b>				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
5+kk	220/48	881	1018	205

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
Konstrukce	<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		
Vytápění:	ÚT elektrokotel				
Popis: - ÚT s elektrokotlem, tělesa neosazena					
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 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	Nachází se na jižním okraji města v ulici Kaštanová, na hranici husté zástavby novostaveb izolovaných rodinných domů. Je přístupná z hlavní průjezdní ulice Kladenská ulicí Hřebečská a Hornická, ve vzdálenosti cca 900 m od centra a cca 800m od zastávky linkového autobusu. Od silnice I.třídy č.61 je oddělený protihlukovým pásem.				
Počet obyvatel	1280508				
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 type="checkbox"/> silnice II., III.tř.			

**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

**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
1819/16	Město Buštěhrad	pozemek vedený v druhu ostatní plocha ostatní komunikace, spojuje domy v lokalitě

**PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)**

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

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

**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
Ano	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
Nezjištěno	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné)



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

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

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

	zdroje)
Nezjištěno	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, V-6731/2006-203, Z-20999/2008-203
- zástavní právo smluvní, V-8129/2008-203
- zástavní právo exekutorské, Z-2223/2013-203
- zástavní právo exekutorské, Z-2358/2013-203
- zástavní právo smluvní, V-5033/2014-203
- nařízení exekuce, Z-2222/2013-203
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Z-2222/2013-203
- nařízení exekuce, Z-9233/2012-203
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Z-2359/2013-203
- rozhodnutí o úpadku, Z-2120/2017-203

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
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
Ano	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 1485			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kladno
Obec:	Buštěhrad	Katastrální území:	Buštěhrad
Ulice:	Kaštanová	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
samostatně stojící typový rodinný dům v provedení dřevostavba Dita Richterová			
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
objekt bydlení	rodinný dům	č.p.: 893	není součástí pozemku
<b>Pozemky</b>			
1819/138	orná půda	676 m <sup>2</sup>	užívaný jako zahrada k rodinnému ddomu,

**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

1819/353 zastavěná plocha a nádvoří

společně oplocené

205 m<sup>2</sup> pozemek zastavěný rodinným domem a garáží**4. VÝPOČTY****VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	Započítatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.NP	211,96	128,68
2.NP	139,80	69,71
Celkem	352	198

**Výčet místností**

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	hala	14,86 m <sup>2</sup>	1,00	14,86 m <sup>2</sup>
	koupelna	7,61 m <sup>2</sup>	1,00	7,61 m <sup>2</sup>
	obývací pokoj+kk	60,55 m <sup>2</sup>	1,00	60,55 m <sup>2</sup>
	pokoj	8,82 m <sup>2</sup>	1,00	8,82 m <sup>2</sup>
	pokoj	13,29 m <sup>2</sup>	1,00	13,29 m <sup>2</sup>
	pracovna	8,00 m <sup>2</sup>	1,00	8,00 m <sup>2</sup>
	spíž	4,12 m <sup>2</sup>	1,00	4,12 m <sup>2</sup>
	WC	2,86 m <sup>2</sup>	1,00	2,86 m <sup>2</sup>
	zádveří	5,71 m <sup>2</sup>	1,00	5,71 m <sup>2</sup>
	zimní zahrada	5,71 m <sup>2</sup>	0,50	2,86 m <sup>2</sup>
	garáž	48,38 m <sup>2</sup>	0,00	0 m <sup>2</sup>
<b>1.NP - celkem</b>		<b>179,91 m<sup>2</sup></b>		<b>128,68 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	chodba	12,31 m <sup>2</sup>	1,00	12,31 m <sup>2</sup>
	koupelna	7,03 m <sup>2</sup>	1,00	7,03 m <sup>2</sup>
	pokoj	19,74 m <sup>2</sup>	1,00	19,74 m <sup>2</sup>
	pokoj	19,74 m <sup>2</sup>	1,00	19,74 m <sup>2</sup>
	prádelna	5,80 m <sup>2</sup>	1,00	5,80 m <sup>2</sup>
	terasa	8,49 m <sup>2</sup>	0,10	0,85 m <sup>2</sup>
	terasa	12,42 m <sup>2</sup>	0,10	1,24 m <sup>2</sup>
	WC	3,00 m <sup>2</sup>	1,00	3,00 m <sup>2</sup>
<b>2.NP - celkem</b>		<b>88,53 m<sup>2</sup></b>		<b>69,71 m<sup>2</sup></b>
<b>Celkem</b>		<b>268 m<sup>2</sup></b>		<b>198 m<sup>2</sup></b>

**Výpočet obestavěného prostoru**

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.NP	155,48	3,55	551,95
Podkroví	139,80	1,90	265,62

**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

Garáž	56,49	3,56	201,10
Obestavěný prostor celkem			1 018,00

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	betonové s izolací
Zdivo	dřevostavba z montovaných sendvičových panelů, příčky sádkartonové, podezdívka z betonových tvárnic
Stropy	z typových sendvičových panelů, obklad podkroví sádkartonovými deskami
Střecha	valbová, plochá
Krytina	betonová
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
Vnitřní omítky	stěrkové
Fasádní omítky	kontaktní zateplovací systém
Vnější obklady	
Vnitřní obklady	chybějící
Schody	ocelové točité s dřevěnými stupni
Dveře	vstupní s plastovým povrchem, vnitřní posuvné, chybějící
Okna	plastová, střešní
Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha
Podlahy ostatních místností	velkoformátová keramická dlažba, plovoucí podlaha, betonová
Vytápění	ÚT s elektrokotlem, příprava pro krb
Elektroinstalace	světelný a motorový proud
Bleskosvod	
Rozvod vody	studená a teplá
Zdroj teplé vody	el.bojler
Instalace plynu	
Kanalizace	standardní odkanalizování
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s ostrůvkem, vestavěné spotřebiče
Vnitřní vybavení	1.NP masážní sprchový kout, umývadlo, v podkroví umývadlo, ostatní neosazeno
Záchod	1.NP WC závěsné, další chybějící
Ostatní	

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	155
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	1 018,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	6 490
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	6 606 820
Stáří	roků	8
Další životnost	roků	0
Opotřebení odhadem	%	90,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>660 682</b>

**Výpočet hodnoty pozemků****Základní popis oceňovaných pozemků**

Pozemek p.č.1819/353 je zastavěný rodinným domem č.p.893 a garáží pro dvě stání. Pozemek p.č.1819/138 je užíván jako zahrada k rodinnému domu. Pozemky jsou rovinné, společně oplocené. Jsou napojeny na veřejný rozvod vody, elektřiny, kanalizace. Dle podkladové dokumentace je plyn ukončen v pilíři. Nemovitost je přístupná z obecní komunikace.

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Stavební pozemky obdobné velikosti, napojené na veřejný rozvod inženýrských sítí, jsou nabízeny v rozpětí 3000,- až 4500,- Kč/m<sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková cena	Vlastnický podíl	Celková 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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	pozemku Kč
orná půda	1819/138	676	3 500	2 366 000
zastavěná plocha a nádvoří	1819/353	205	3 500	717 500
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>881,00</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>3 083 500</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
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

RD Buštěhrad 188,00 814,00 6+kk 9 949 000 52 920 0,38 20 109  
samostatně stojící RD s garáží+venkovní stání, 1NP+podkroví ing.sítě : voda, kanalizace, plyn, elektřina vytápění a ohřev vody : ÚT technický stav : novostavba



**Hodnocení:**lepší technický stav

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
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

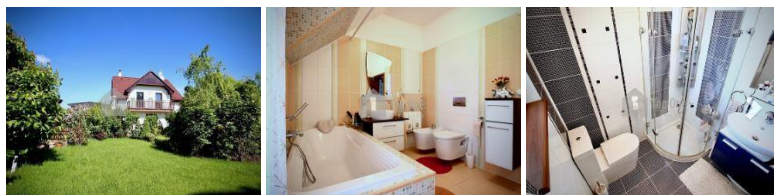
RD Buštěhrad 173,00 183,00 5+kk 8 990 000 51 965 0,41 21 305  
samostatně stojící RD+terasa 1NP+podkroví ing.sítě : voda, plyn, elektřina, kanalizace vytápění a ohřev vody : ÚT plynový kotel, podlahové vytápění technický stav : po rekonstrukci ve vyšším standardu



**Hodnocení:**lepší technický stav méně atraktivnější poloha není možnost vjezdu na pozemek

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
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

RD Buštěhrad 150,00 798,00 4+1 9 250 000 61 666 0,28 17 266  
samostatně stojící RD+parkovací stání 1NP+podkroví ing.sítě : voda, kanalizace, plyn, elektřina vytápění a ohřev vody : ÚT plynový kotel technický stav : novostavba



**Hodnocení:**lepší technický stav atraktivnější poloha

# 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

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	17 266 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	3 418 700 Kč
Průměrná jednotková cena	19 560 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	3 872 900 Kč
Maximální jednotková cena	21 305 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	4 218 400 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>19 560 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 872 880 Kč</b>

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

### Silné stránky nemovitosti

- stabilizovaná lokalita
- napojení na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny, přiveden plyn
- převis poptávky

### Slabé stránky nemovitosti

- havarijní technický stav
- omezená možnost opravy z důvodu technologie
- sousedství frekventované komunikace

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	3 744 182 Kč
Výnosová hodnota	neurčena
Porovnávací hodnota	3 872 880 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 900 000 Kč</b>

Slovy : třimilionydevětsettisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Pavel Čoudek**

V Pardubicích dne: 6.3.2020

-----  
**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. 760-49/2020 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
snímek katastrální mapy	1
mapa okolí a oblasti	1
fotodokumentace	4
výpis z KN LV č.1485	4

### Osvědčení:

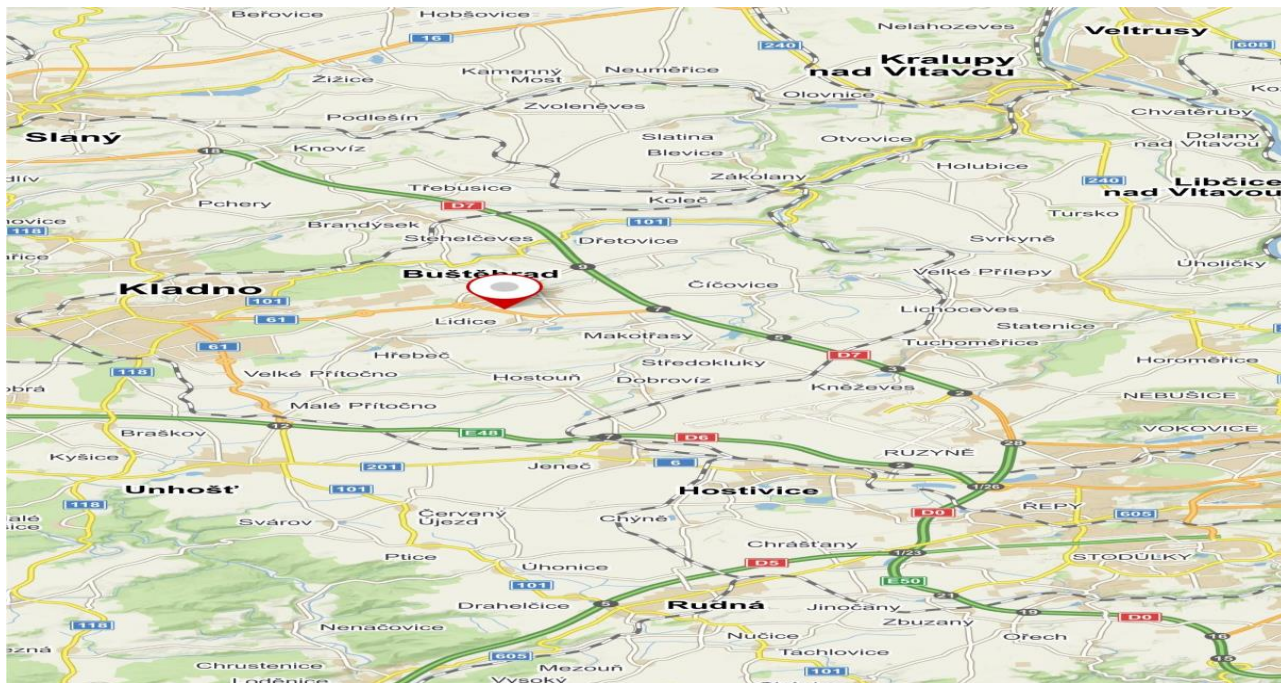
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé 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.

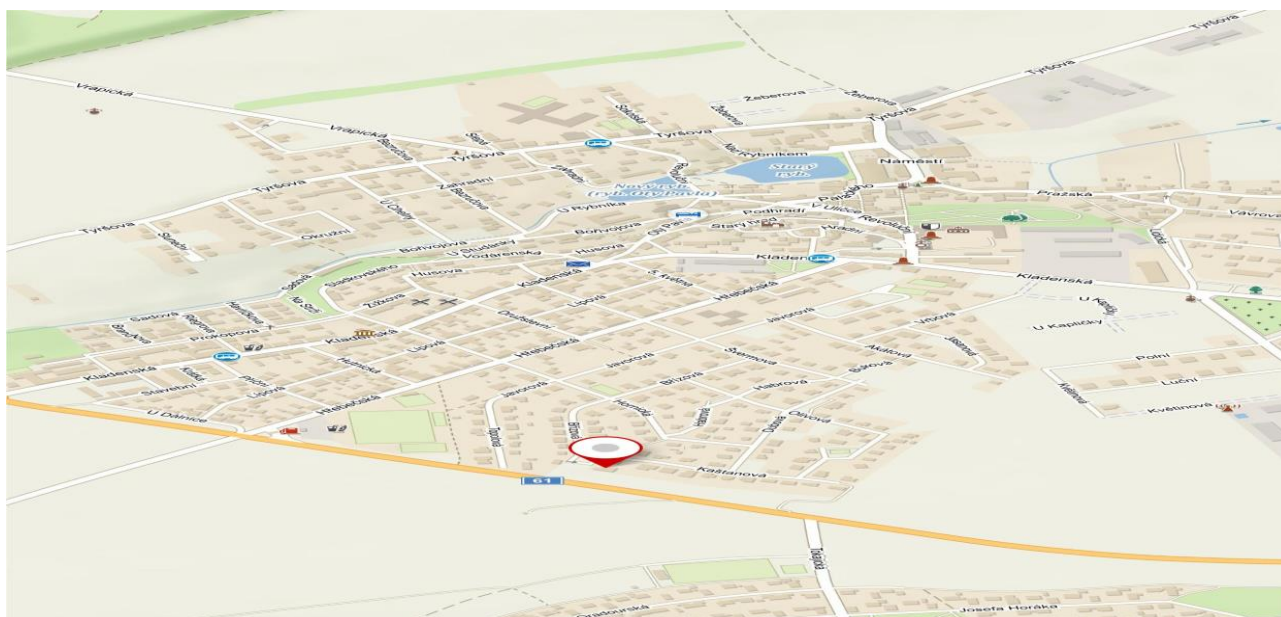
## SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



## MAPA OBLASTI



## MAPA OBCE





## 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

