

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 768-57/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Jakub č.p. 231, Církvice
Adresa nemovitosti	Jakub 231, Církvice, 285 33
Katastrální údaje:	Obec: Církvice [533998], Katastrální území: Jakub [617768], Číslo LV: 884, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora
Pozemky:	st. 36/2; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby:	Aleš Malýjurek, Jakub 231, 28533 Církvice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Aleš Malýjurek, Jakub 231, 28533 Církvice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

2 600 000 Kč

Datum místního šetření: 18.2.2020

Datum zpracování : 9.3.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7 stran

V Pardubicích dne 9.3.2020

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:	RD Jakub č.p. 231, Církvice
Adresa nemovitosti	Jakub 231, Církvice, 285 33
Katastrální údaje:	Obec: Církvice [533998], Katastrální území: Jakub [617768], Číslo LV: 884, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora
Pozemky:	st. 36/2; součástí pozemku je stavba

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na 18.02.2020 od 11.00. Na místě pouze znalec, vlastník, pan Aleš Malyjurek, ani žádná jiná osoba na místě nebyla zastížena. Znalec byl na místě v čase od 11:00 - 11:30. 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 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 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 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: **RD Jakub č.p. 231, Církvice**
Adresa nemovitosti: Jakub 231, Církvice, 285 33
Katastrální údaje: Obec: Církvice [533998], Katastrální území: Jakub [617768], Číslo LV: 884,
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora
Pozemky: st. 36/2; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby: Aleš Malyjurek, Jakub 231, 28533 Církvice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Aleš Malyjurek, Jakub 231, 28533 Církvice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Církvice se nachází asi 5 km východně od okresního města Kutná Hora. Obec se skládá ze dvou místních částí – Církvice a Jakub. Občanská vybavenost: OÚ, pošta, MŠ, ZŠ, knihovna, obchod, restaurace, TJ Církvice - Jakub, Fotbalový klub Církvice-Jakub, Myslivecké sdružení Lověna Jakub, DIVOCH – Divadelní ochotnický spolek Církvice.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1920 - 1930
Dílčí rekonstrukce v roce	Cca 2015
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] dílčí
[x] střecha	[x] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	průměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný, pravděpodobně nepodsklepený, samostatně stojící dvoupodlažní objekt (RD) se šikmou, sedlovou střechou. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti ani na oceňovaný pozemek. Vnitřní prohlídka objektu nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. V rodinném domě se předpokládá jedna bytová jednotka (ve 2.NP/podkroví) a nebytový prostor (1.NP). Střešní krytina asfaltová šindel na bednění, klempířské konstrukce (svody, žlaby) pravděpodobně plechové s nátěremnebo pozinkované. Objekt (RD) je napojen nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, připojení na kanalizační síť je k veřejné kanalizaci, plyn - HUP (zdroj: CUZK). Stropní konstrukce pravděpodobně s rovnými podhledy (event.klenba), fasádní omítky pravděpodobně částečně zateplené s finální úpravou, sokl bez obkladu/omítky. Vnitřní omítky pravděpodobně vápenné, vnitřní keramické obklady pravděpodobně v kuchyni, koupelně (vana, umyvadlo) a na WC. Kuchyň pravděpodobně vybavena kuchyňskou linkou, sporákem, digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru nebo komb. plynovém kotli. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, vstupní plastové, okna plastová, v sedlových vikýřích event. dřevěná. El. instalace světelná i motorová. Vytápění nezjištěno. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu (beton, šterk), přípojky inž. sítí, venkovní schody, betonová plocha, drobné stavby, vše součástí ceny obvyklé. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace. Předpoklad znalce a informace získané na místě

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

můžou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení rodinného domu.

DŮM			
Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
m²	m²	m³	m²
Cca 250	904	Cca 1150	Cca 230

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	Způsob vytápění: Jiné (i bez topení)				
Popis:	Způsob vytápění: Jiné (i bez topení), nezjištěno, HUP na hranici pozemku.				
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 type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input checked="" type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v severní části obce Církvice, v části obce Jakub, ve slepé ulicic. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost. Okolí tvoří zástavba obdobných objektů k bydlení.				
Počet obyvatel	1331				
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
742/10	Obec Církvice, č. p. 6, 28533 Církvice	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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

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.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Na pozemku pravděpodobně další stavby, nezaneseno na LV, větší část RD vykazuje prvky nebytových prostor, již pravděpodobně není užíváno jako RD (jak je uvedeno na LV).

RIZIKO	Popis rizika
Nezjištěno	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Nezjištěno	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	Přídatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Obec má povodňový plán, obcí protéká potok Klejnárka.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	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

Věcné břemeno (podle listiny) - ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín, Zástavní právo smluvní, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo

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

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

Nebyla umožněna prohlídka předmětu ocenění. Riziko nefunkčnosti resp.demontáže TZB (technické vybavení budov).

RIZIKO	Popis rizika
Nezjištěno	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Nezjištěno	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 884			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kutná Hora
Obec:	Církvice	Katastrální území:	Jakub [617768]
Ulice:	Jakub	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Aleš Malyjurek - Jakub 231 , 28533 Církvice		1/1
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 231	zastavěná plocha a nádvoří		st.36/2
Pozemky			
st.36/2	zastavěná plocha a nádvoří	904 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

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	230,00	160,00
2.NP		90,00
Celkem	230	250

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	160,00 m ²	1,00	160,00 m ²
	1.NP - celkem	160,00 m²		160,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP/podkroví	90,00 m ²	1,00	90,00 m ²
	2.NP - celkem	90,00 m²		90,00 m²
	Celkem	250 m²		250 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	230,00	3,00	690,00
2.NP/podkroví a zastřešení	230,00	2,00	460,00
Obestavěný prostor celkem			1 150,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	pravděpodobně rovné
Střecha	sedlová
Krytina	asfaltové (živičné) šablony
Klempířské konstrukce	plechové s povrchovou úpravou
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	pravděpodobně částečně zateplená, část bez omítky (sokl)
Vnější obklady	sokl očištěn na cihlu, bez omítky či obkladu
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	venkovní železné
Dveře	vstupní plastové, int. pravděpodobně dřevěné
Okna	pravděpodobně plastová
Podlahy obytných místností	pravděpodobně laminátová nebo pvc
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, beton
Vytápění	nezjištěno
Elektroinstalace	pravděpodobně ano

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

Bleskosvod	ne
Rozvod vody	pravděpodobně ano, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	HUP
Kanalizace	pravděpodobně veřejná (zdroj:CUZK, RISY)
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	pravděpodobně splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	230
Obestavěný prostor	[m] ³	1 150,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 600 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 300 000

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek se nachází v širším centru obce, v části Jakub, je rovinný, oplocený (zeď, samotná stavba, plechová vrata) zčásti zastavěn RD č.p. 231. Na pozemcích pravděpodobně další drobné stavby - garáž, sklad, kůlna.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný úzkou uličkou z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vodu z řadu, plyn, veřejnou kanalizaci. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400 - 1600,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena při polovině cenového rozpětí, tj. 1000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st.36/2	904	1 000	1/1	904 000
Celková výměra pozemků:		904,00		Hodnota pozemků celkem:	904 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	180,00	428,00	5+1	1 690 000	9 388	0,95	8 918
<p>Rodinný dům 5+1 s obytnou podlahovou plochou 180 m² a zahrádkou, celková výměra domu a pozemku činí 428 m². Rodinný dům se nachází v obci Hořany u Kutné Hory čp. 1, což je 3 km od Kutné Hory. Stavba má kvalitní kamenné základy a nad-dimenzované obvodové zdi cca 70 cm tl. Podlahy jsou zde všude betonové, valbová střecha je po kompletní rekonstrukci, vyměněné trámy, laťování, položena nová střešní krytina Bramac před cca 5 lety. Jsou zde dva komíny, které prošly rekonstrukcí v půdní a nad-střešní části. Dům je napojen na obecní vodovod, odpady jsou svedeny do septiku s odkanalizováním do trativodu (netřeba vyvážet). Dispozice a velikost jednotlivých místností dávají možnost rozdělit dům na dvě prostorné bytové jednotky oddělené chodbou, v přízemí a stejná podlahová plocha je i v půdních prostorách, kde je taktéž možnost výstavby dvou bytových jednotek. Dům je podsklepen dvěma sklepy se zvlášť vstupy. Na stavbě jsou nyní k rekonstrukci: rozvody elektřiny, topení a povrchy (štuky).</p>							
							
Hodnocení: V rekonstrukci.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	230,00	1 403,00		2 699 000	11 734	0,86	10 091
<p>RD s garáží a ovocnou zahradou, který je situován na velmi klidném místě v obci Chotusice nedaleko města Čáslav. Dům se nachází na prostorném uzavřeném dvoře, společně se zahradou je pozemek o celkové ploše 1403 m². V patrovém domě s dispozicí 5+1 o užitné ploše 230 m² jsou v přízemí tyto prostory: vstupní veranda se schodištěm do 1.patra, chodba, obývací pokoj, ložnice, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem, WC a výlevkou, kuchyně s kuchyňskou linkou, sporákem a volně stojící myčkou a zadní pokoj. Na obytnou část navazuje technické zázemí domu přístupné z obytné části i zvenku: spíž, kotelna, samostatné WC. Prádelna a uhelna se vstupem na půdu jsou přístupné zvenku. Po dřevěném schodišti z verandy se dostaneme na chodbu v 1.patře, odkud je přístup na půdu, balkon a do 2 obytných místností. Na pozemku v těsné blízkosti vjezdu k domu stojí garáž pro 1 automobil s montážní jámou. Na stavbu garáže navazuje sklad zahradního nářadí a sklípek. Dům je napojen na veškeré IS - el., plyn, obecní vodovod a kanalizaci. V přední části pozemku u domu se nachází studna s rozvodem vody do obytné části. Ústřední vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem, stejně tak je možné využít funkční kotel na tuhá paliva, umístěný v kotelně. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí (nová plastová okna, zateplení, nové okapy, nové rozvody ÚT, vody a odpadů). Na udržované zahradě jsou vzrostlé ovocné a okrasné stromy a dřevěná pergola k posezení. Nemovitost je vhodná k trvalému bydlení nebo k rekreaci. V obci je OÚ, MŠ, ZŠ, pošta, obchody, pohostinství a dostatek pracovní příležitosti. Široká občanská vybavenost včetně volnočasových aktivit a výborné dopravní spojení je v blízkých městech Čáslav a Kutná Hora (4 km a 14 km).</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:O něco větší pozemek.

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

Prodej rodinného domu	225,00	4 758,00		2 990 000	13 288	0,90	11 959
-----------------------	--------	----------	--	-----------	--------	------	--------

Dům s obytným podkrovím a přístavbou o velikosti 6+1 po částečné rekonstrukci. Dispoziční řešení v přízemí je předstíh, kuchyň, obývací pokoj, koupelna a 2x komora. Přístavbu v podkroví tvoří 4 pokoje a zimní zahrada. Zastavěná plocha domu je 157m². Užitná plocha celkem 225m². Dům je zděný, nepodsklepený. Střecha sedlová s plechovou krytinou, okna plastová. Vytápění je řešeno přes krbovou vložku a rozvody teplého vzduchu. K domu patří zahrada a ovocný sad o velikosti 4034m². Dům je napojen na rozvody elektro. Na pozemku před domem jsou přípojky veřejného vodovodu a kanalizace.



Hodnocení:V rekonstrukci, výrazně větší výměra pozemků.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	8 918 Kč/m ²	Minimální cena:	2 229 500 Kč
Průměrná jednotková cena	10 322 Kč/m ²	Průměrná cena	2 580 700 Kč
Maximální jednotková cena	11 959 Kč/m ²	Maximální cena	2 989 800 Kč
Stanovená jednotková cena	10 322 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 580 500 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 231 vč. pozemku p.č. st. 36/2, vše zapsané na LV č. 884, k.ú. Jakub, obec Církvice byla odhadnuta ve výši 2.600.000,- Kč (slovy : dvamilionyšestsettisíckorunčeských). 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

- + klidná lokalita
- + po částečné rekonstrukci

Slabé stránky nemovitosti

- pravděpodobně změna užívání RD (poměr ploch k bydlení/podnikání)
- užší příjezdová cesta k objektu

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	3 204 000 Kč
Výnosová hodnota	neurčena
Porovnávací hodnota	2 580 500 Kč
Obvyklá cena	2 600 000 Kč

Slovy : dvamilionyšestsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 9.3.2020

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. 768-57/2020znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

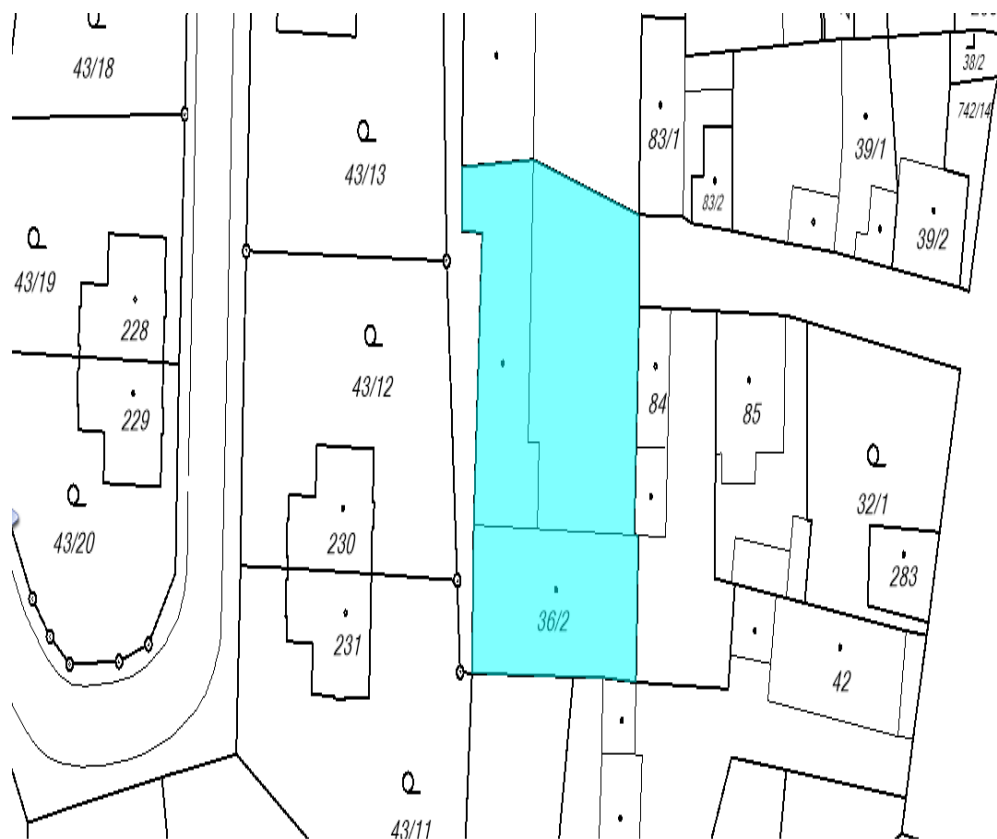
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
LV č. 884	3
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	2

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 jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

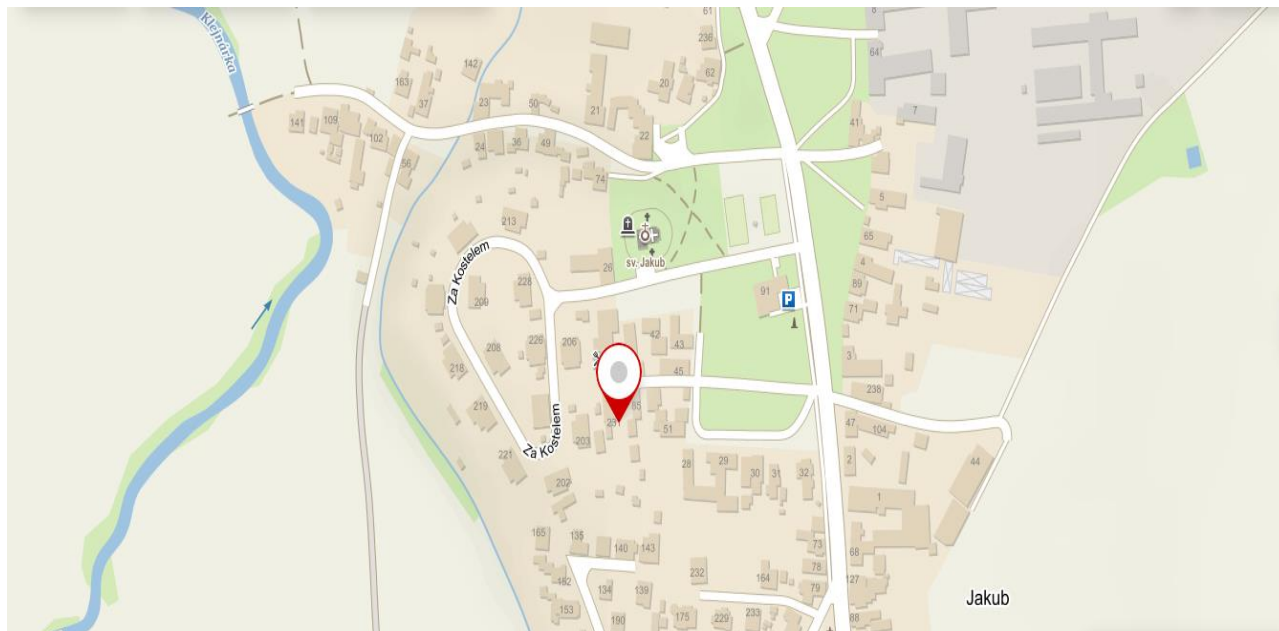


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

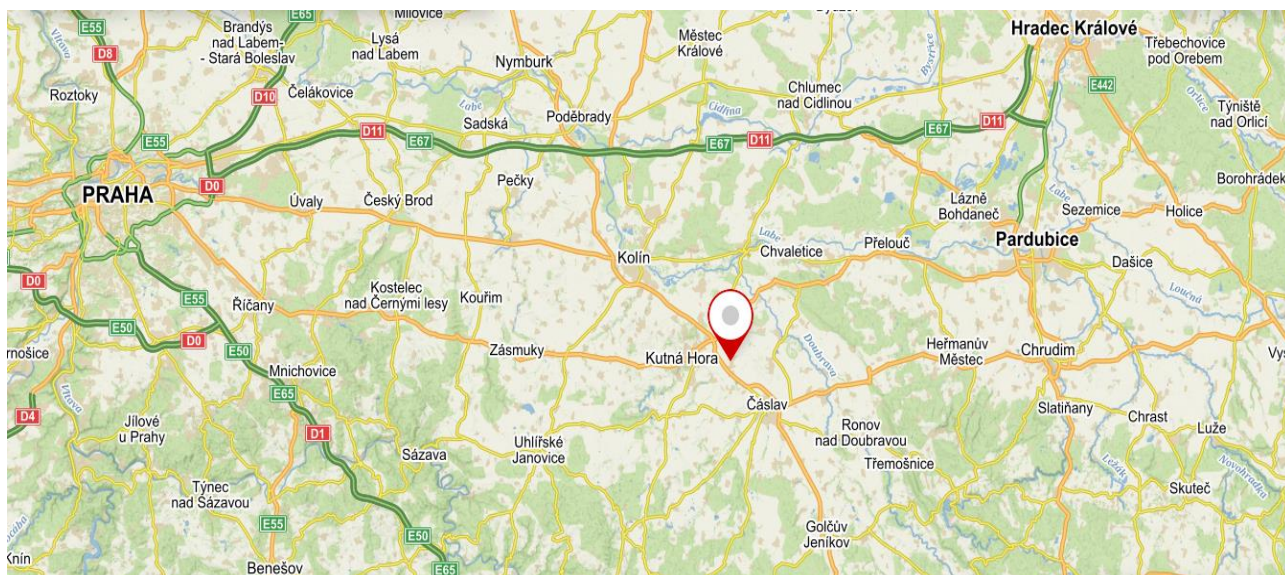
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI

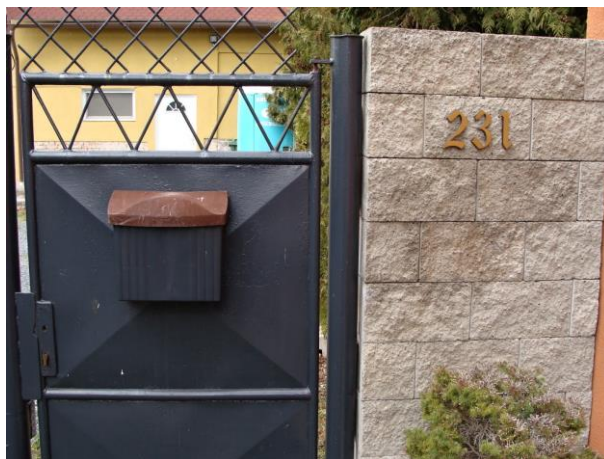


MAPA OBCE



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

