

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 771-60/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **Pozemky Babice u Řehenic vč. rozest. stavby**
Adresa nemovitosti: Babice, Řehenice, 251 67
Katastrální údaje: Obec: Řehenice [538710], Katastrální území: Babice u Řehenic [744930], Číslo LV: 858, 911, 1005, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov
Pozemky: 198/8, 198/9, 206/5, 206/2, 198/10
Vlastník stavby: Jiří Šálek, Újezd 404/29, Malá Strana, 11800 Praha 1, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 (pravděpodobně)
Vlastník pozemků: Jiří Šálek, Újezd 404/29, Malá Strana, 11800 Praha 1, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 LV č. 858
Jiří Šálek, Újezd 404/29, Malá Strana, 11800 Praha 1, spoluvlastnický podíl: 1 / 6 LV č. 911, 1005

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

8 600 000 Kč

Datum místního šetření: 26.2.2020

Datum zpracování : 12.3.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 stran

V Pardubicích dne 12.3.2020

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:	Pozemky Babice u Řehenic vč. rozest. stavby
Adresa nemovitosti	Babice, Řehenice, 251 67
Katastrální údaje:	Obec: Řehenice [538710], Katastrální území: Babice u Řehenic [744930], Číslo LV: 858, 911, 1005, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov
Pozemky:	198/8, 198/9, 206/5, 206/2, 198/10

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na, a provedeno dne 26.02.2020 od 08:00. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena pouze za účasti znalce. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

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 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 průměrné 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:	Pozemky Babice u Řehenic vč. rozest. stavby
Adresa nemovitosti	Babice, Řehenice, 251 67
Katastrální údaje:	Obec: Řehenice [538710], Katastrální území: Babice u Řehenic [744930], Číslo LV: 858, 911, 1005, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov
Pozemky:	198/8, 198/9, 206/5, 206/2, 198/10
Vlastník stavby:	Jiří Šálek, Újezd 404/29, Malá Strana, 11800 Praha 1, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 (pravděpodobně)
Vlastník pozemků:	Jiří Šálek, Újezd 404/29, Malá Strana, 11800 Praha 1, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 LV č. 858 Jiří Šálek, Újezd 404/29, Malá Strana, 11800 Praha 1, spoluvlastnický podíl: 1 / 6 LV č. 911, 1005

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Řehenice se nachází v okrese Benešov, kraj Středočeský. Leží 10 km severně od Benešova a 30 km jihovýchodně od Prahy. Babice je část obce Řehenice v okrese Benešov a nachází se cca 2 km na severozápadně od Řehenic. V místě min. obč. vybavenost. Prochází zde silnice II/603.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	2015 – 2020 (výstavba probíhá)		
Dílčí rekonstrukce v roce	0		
Rekonstrukce stavby v roce	0		
Rekonstrukce stavby:	☐ celková	☐ dílčí	
☐ střecha	☐ fasáda	☐ zateplení	
☐ okna	☐ dveře	☐ interiér	
Stavebně technický stav	novostavba		

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je pravděpodobně zděná, samostatně stojící, třípodlažní rozest. stavba se šikmou, sedlovou střechou. Vnitřní prohlídka stavby nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. V objektu se předpokládá garáž a technické zázemí a dále bytová jednotka o velikosti cca 5+1. Střešní krytina šablona (pravděpodobně plastové nebo asf.pásky), klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s povrchovou úpravou. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, připojení pravděpodobně na vlastní jímku/septik s čističkou odpadních vod. Stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky zateplené s povrchovou úpravou, sokl bez obkladu. Vnitřní omítky pravděpodobně vápenné, vnitřní keramické obklady pravděpodobně v kuchyni, koupelně (vana, umyvadlo, sprchový kout) a na WC. Rozvod SV i TUV, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, dřevěné obložky, okna dřevěná event. plastová, vytápění pravděpodobně ústřední ele. kotlem a rozvodem do radiátorů. Bez venkovních úprav, chybí oplocení, dokončení terénních úprav. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z příjezdové komunikace. Interiér nebyl zpřístupněn, znalci nebyly vlastníkem předány podklady potřebné pro výpočet (např. projektová dokumentace oceňovaných staveb), 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

mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení předmětu ocenění.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
cca 5+1	Cca 220	3609 (část v podílu)	Cca 832	Cca 120

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☐ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	pravděpodobně ÚT, ele. kotel				
Popis:	pravděpodobně ÚT, ele. kotel, rozvod do radiátorů event. podlahové vytápění				
Přípojky	☐ voda vlastní	☒ voda veřejná			
	☒ kanalizace vlastní	☐ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☐ plyn	☐ teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik	☐ rekreace	☐ Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Předmět ocenění se nachází v obci Řehenice, v části obce Babice. Okolí tvoří obdobná zástavba objektů rodinného bydlení (zástavba převážně nových RD). V místě min. občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	432				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	☐ jiná komunikace
☐ z veřejné komunikace	☒ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo 206/2, 198/10	Vlastník pozemku Podíl 1/6 Šálek Jiří	Komentář

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 pozemcích rozestavěná stavba, nezanesena v LV, nepředloženy žádné podklady k výstavbě objektu na pozemcích (pravděpodobně RD).

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

Věcné břemeno chůze a jízdy, Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní, Objekt je dotčen změnou právního vztahu: Z-1392/2020

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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

Na pozemcích rozestavěná stavba, stavební činnost pravděpodobně přerušena, na stavbě patrné lehké poškození - střešní krytina.

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

Přehled listů vlastnictví**LIST VLASTNICTVÍ číslo 858**

Kraj: Středočeský

Okres:

Benešov

Obec: Řehenice

Katastrální území:

Babice u Řehenic [744930]

Ulice: Babice

č.o.:

Vlastníci**Podíl**

Jiří Šálek - Újezd 404/29, Malá Strana , 11800 Praha 1

1/1

Stavba : bez č.p./ev.č.**je součástí :** pravděpodobně p.č 198/8,
p.č 198/9**Pozemky**

198/8	zahrada	420 m ²	zemědělský půdní fond, na části pozemku rozest. stavba
198/9	zahrada	649 m ²	zemědělský půdní fond, na části pozemku rozest. stavba
206/5	zahrada	1 278 m ²	zemědělský půdní fond

LIST VLASTNICTVÍ číslo 911

Kraj: Středočeský

Okres:

Benešov

Obec: Řehenice

Katastrální území:

Babice u Řehenic [744930]

Ulice: Babice

č.o.:

Vlastníci**Podíl**

podíl na pozemku sloužící jako příjezd

1/6

Jiří Šálek - Újezd 404/29, Malá Strana , 11800 Praha 1

Pozemky

206/2	zahrada	635 m ²	zemědělský půdní fond
-------	---------	--------------------	-----------------------

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1005

Kraj: Středočeský

Okres:

Benešov

Obec: Řehenice

Katastrální území:

Babice u Řehenic [744930]

Ulice: Babice

č.o.:

Vlastníci**Podíl**

podíl na pozemku sloužící jako příjezd

1/6

Jiří Šálek - Újezd 404/29, Malá Strana , 11800 Praha 1

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

Pozemky198/10 zahrada 627 m² nejsou evidovány žádné způsoby ochrany**4. VÝPOČTY****VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží orientačně**

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	120,00	70,00
2.NP		100,00
3.NP		50,00
Celkem	120	220

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	70,00 m ²	1,00	70,00 m ²
	1.NP - celkem	70,00 m²		70,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	100,00 m ²	1,00	100,00 m ²
	2.NP - celkem	100,00 m²		100,00 m²
3.NP				
	plocha 3.NP	50,00 m ²	1,00	50,00 m ²
	3.NP - celkem	50,00 m²		50,00 m²
	Celkem	220 m²		220 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	120,00	2,80	336,00
2.NP	120,00	2,80	336,00
3.NP/podkroví a zastřešení	80,00	2,00	160,00
Obestavěný prostor celkem			832,00

Konstrukce (převažující)**Popis**

Základy	základová pásy, izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	zděné
Stropy	rovné, pravděpodobně železobetonové
Střecha	šikmá, sedlová
Krytina	pravděpodobně asfaltové (živičné) šablony
Klempířské konstrukce	plechové s povrchovou úpravou

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

Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	pravděpodobně zateplená
Vnější obklady	nezjištěny
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	pravděpodobně betonové
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové
Okna	pravděpodobně dřevěná
Podlahy obytných místností	pravděpodobně pvc
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, beton
Vytápění	pravděpodobně ÚT, ele kotel
Elektroinstalace	pravděpodobně ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	pravděpodobně ano, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	pravděpodobně veřejná
Vybavení kuchyně	nezjištěno
Vnitřní vybavení	nezjištěno
Záchod	pravděpodobně splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	120
Obestavěný prostor	[m] ³	832,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 744 000
Stáří	roků	5
Další životnost	roků	95
Opotřebení odhadem	%	10,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 369 600

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Pozemky se nacházejí v klidné části obce, tvoří funkční celek (LV č. 858). Pozemky p.č. 206/2 a p.č. 198/10 v podílu 1/6 jsou využívány jako přístupová komunikace i pro ostatní spoluvlastníky.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 do 4000,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena (LV č. 858, podíl 1/1) ve výši 2500,-Kč/m² u pozemků se stavbou a 1000,-Kč/m² u p.č. 206/5, a 500,-Kč/m² u pozemků v podílovém spoluvlastnictví (podíl 1/6, příjezd, LV č. 911, LV č. 1005)

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	198/8	420	2 500	1/1	1 050 000
zahrada	198/9	649	2 500	1/1	1 622 500
zahrada	206/5	1 278	1 000	1/1	1 278 000
zahrada	206/2	635	500	1/6	52 916
		(celé LV)			(podíl 1/6)
zahrada	198/10	627	500	1/6	52 250
		(celé LV)			(podíl 1/6)
Celková výměra pozemků:		3 609,00	Hodnota pozemků celkem:		4 055 666

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	220,00	4 150,00		6 900 000	31 363	0,69	21 640
Dvougenerační, řadový, rodinný dům s rozlehlým pozemkem, Babice, část obce Řehenice, okr. Benešov. Dům je v dobrém stavu, postaven na vlastním pozemku nepravidelného tvaru o celkové výměře parcel 4.150 m². Zastavěná plocha a nádvoří dle KN činí 337 m², skutečně zastavěno domem cca 150 m². Užitná plocha celého domu cca 220 m². V domě se nachází dvě samostatné, patrové, bytové jednotky 4+1 (cca 100 m²), balón, terasa a 4+kk (cca 75 m²), balkón, každá s vlastním vchodem. Příjezdová komunikace před domem – asfaltová, obecní. Příjezd je možný i k zadní části pozemků, kde je umístěná samostatná zděná garáž s dílnou a skladem v podkroví se zastavěnou plochou 69 m² a částečně zděný přístřešek na další 2 – 3 vozy (cca 50 m²). IS – vlastní studna, elektrina 230/400 V, ČOV – čistírna odpadních vod. Topení – ústřední, kotel na tuhá paliva, na ohřev teplé vody slouží bojler. Podlahy – smíšené, dlažba, beton, dřevo, koberec, linoleum. Schodiště – dřevěné. Okna – v části domu plastová, ostatní dřevěná. Střecha – částečně betonová taška, částečně šindel. Obvodové zdivo – cihla + část domu je zateplena. V domě se dále nachází dílna, společná tech. místnost (kotelná) se skladem na dřevo, sklípek s vodárnou atd. Na zahradě za domem se dále nachází zahradní domek s posezením a krbem, zapuštěný bazén s filtrací, prostorný skleník, domek na zahradnické náčiní, ocelový přístřešek na dřevo. Na udržované zahradě jsou osazeny okrasné keře, trávy, stromy, květiny. Pozemek je rovinatý. K zahradě přiléhají další pozemky o výměře cca 2.000 m², kde je dle územního plánu obce možná výstavba (SV – plochy smíšené obytné – venkovské). Občanská vybavenost v nedaleké obci Kamenice, vzdálené cca 5 km, nebo v Pyšelých vzdálených také cca 5 km. Nemovitost se nachází cca 25 km od Prahy a cca 15 km od Benešova. Dobré dopravní spojení do Prahy, zastávka PID u domu. Velice dobrá dopravní dostupnost.							
							
Hodnocení: Dvougenerační, větší výměra pozemků, dokončený RD.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	110,00	617,00		6 900 000	62 727	0,81	50 808
RD v žádané lokalitě Babice u Řehenic o dispozici 4+kk, užitnou plochou 110m² a pozemkem o výměře 617 m². Dům má výbornou polohu nad obcí nachází ve velmi klidné a tiché lokalitě obklopené zelení. Babice u Řehenic jsou velmi žádané pro svoji polohu a výbornou dostupnost do Prahy vozem, případně autobusovým spojením - zastávka deset minut od domu, kdy jste za 60 min v centru Prahy. Dům má čtyři obytné místnosti + kuchyň, dvě koupelny, komoru a technickou místnost. Vysoce kvalitní, monolitické stropy. Součástí nemovitosti je terasa, zámková dlažba, oplocení. V domě jsou využité pouze kvalitní stavební materiály. Dům je postavený z cihel - Porotherm, střecha betonová taška Bramac, okna kvalitní plastová, třívrstvá, součástí také Francouzské okno. Inženýrské sítě studna, jímka, elektrina. Vytápění elektrickým kotlem do vodního podlahového vytápění, případně krbem s obkladem z přírodního materiálu. Energetická třída domu B. Dům bude kompletně zařízený včetně podlah, koupelen, příprava na kuchyňskou linku. 3Km od domu nákupní možnosti Billa a další. 5km od domu obec Kamenice kde jsou úřady a další kompletní občanská vybavenost. Dům je připravený pro instalaci kamerového systému. Měsíční náklady na provoz domu pro čtyřčlennou							

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

rodinu jsou do 3 tis.



Hodnocení:Dokončený RD, menší pozemek i užitná plocha.

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

Prodej rodinného domu	104,00	231,00		5 499 000	52 875	0,85	44 943
-----------------------	--------	--------	--	-----------	--------	------	--------

Řadový RD o aktuální dispozici 4+1, lze změnit na 5+kk, a velikosti 104 m², stojící na ozemku o celkové velikosti 231 m², který se nachází v areálu řadových rodinných domů v obci Babice - Dařbož. V přízemí domu je předsiň odkud je vstup do malé koupelny se sprchovým koutem a toaletou. Z předsiň pokračujeme do chodby, kde je schodiště do 1.patra. Pod schodištěm je komora, kde je elektrokotel pro vytápění domu a bojler pro ohřev vody. Je zde také akumulací nádoba napojená na krb. Z chodby vstoupíme do prostorného obývacího pokoje s velkým zděným krbem s výměníkem na pojeným na radiátory, takže i krbem je možné vytápět celý dům. V obývacím pokoji je provedena příprava pro kuchyňskou linku. Z obývacího pokoje také vede francouzské okno na terasu a zahradu orientovanou na JZ. Vedle obývacího pokoje je pokoj o velikosti cca 10 m². V 1.patře je další větší koupelna s vanou, toaletou a umyvadlem se zrcadlem. V koupelně je radiátor typu žebřík a skříňka pod umyvadlem. Je zde velký pokoj velký cca 20 m² nyní sloužící jako ložnice s okny na zahradu. Dále je zde místnost, kde je nyní kuchyně s kuchyňskou linkou, varnou sklokeramickou deskou, horkovzdušnou troubou, myčkou a pračkou. Je zde také místo pro jídelní stůl a židle. V případě vybudování kuchyně v obývacím pokoji v přízemí lze tuto místnost změnit na ložnici. Mezi kuchyní a ložnicí je šatna, kde jsou šatní skříň, police na uložení věcí a velká lednice. Z 1.patra vede malé dřevěné schodiště do podkrovní o velikosti cca 18 m², které je uděláno jako další obytná místnost, je zde plovoucí podlaha, střešní okno a radiátor. Střecha je zateplená, obložena sádkartonem, je zde osvětlení a elektrické zásuvky. Před domem je místo pro parkování pro 2 auta, zahrada je obdélníková o rozměrech cca 6,5 x 21 m, v zadní části je mírně zvýšená. Lokalita je umístěna v klidném, čistém a pěkném místě ohraničeném lesem a rybníkem. Přímo u areálu je zastávka PID autobus č. 339 na metro Budějovická nebo na Týnec nad Sázavou. Na křižovatce vzdálené 700 m jsou další zastávky s autobusy na Benešov nebo Prahu.



Hodnocení:Řadový RD, menší výměra pozemků, menší užitná plocha.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	21 640 Kč/m ²	Minimální cena:	4 760 800 Kč
Průměrná jednotková cena	39 130 Kč/m ²	Průměrná cena	8 608 700 Kč
Maximální jednotková cena	50 808 Kč/m ²	Maximální cena	11 177 800 Kč
Stanovená jednotková cena	39 130 Kč/m²	Porovnávací hodnota	8 608 600 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena rozest. stavby, vč. pozemků p.č. 198/8, p.č. 198/9, p.č. 206/5, LV č. 858, a podílu ve výši 1/6 na p.č. 206/2, LV č. 911 a podílu ve výši 1/6 na p.č. 198/10, LV č. 1005, vše k.ú. Babice u Řehenic [744930], obec Řehenice [538710] byla odhadnuta ve výši 8.600.000,-Kč (slovy : osmmilionůšestsettisíckorunčeských). 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

- + novostavba
- + dostatečná rozloha pozemků
- + žádaná lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- nedokončená, nezkolaudovaná stavba, poškozená střešní krytina
- pozemky ve svahu
- zhoršený přístup zejména v zimních měsících
- minimální občanská vybavenost v místě

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	7 425 266 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	8 608 600 Kč
Obvyklá cena	8 600 000 Kč

Slovy : osmmilionůšestsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 12.3.2020

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. 771-60/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 858 str.1	1
LV č. 911 str.1	1
LV č. 1005 str1	1

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.