

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 776-65/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Hradčany u Žehuně, č.p. 153
Adresa nemovitosti	Hradčany u Žehuně 153, Hradčany, 289 05
Katastrální údaje:	Obec: Hradčany [537161], Katastrální území: Hradčany u Žehuně [646628], Číslo LV: 437, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk
Pozemky:	st. 150; součástí pozemku je stavba, 370, 372
Vlastník stavby:	SJM Pavel Kucharský, Hradčany č.p. 153, 28905 Hradčany, Věra Kucharská, Hradčany č.p. 153, 28905 Hradčany
Vlastník pozemků:	SJM Pavel Kucharský, Hradčany č.p. 153, 28905 Hradčany, Věra Kucharská, Hradčany č.p. 153, 28905 Hradčany

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

1 200 000 Kč

Datum místního šetření: 29.1.2020

Datum zpracování : 17.3.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 11 stran

V Pardubicích dne 17.3.2020

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 Hradčany u Žehuně, č.p. 153
Adresa nemovitosti	Hradčany u Žehuně 153, Hradčany, 289 05
Katastrální údaje:	Obec: Hradčany [537161], Katastrální území: Hradčany u Žehuně [646628], Číslo LV: 437, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk st. 150; součástí pozemku je stavba, 370, 372
Pozemky:	

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 29.01.2020 od 11.00 za účasti znalce a spoluvlastníka, paní Věry Kucharské, která umožnila prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělila k předmětu ocenění další informace.

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

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

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 Hradčany u Žehuně, č.p. 153
Adresa nemovitosti	Hradčany u Žehuně 153, Hradčany, 289 05
Katastrální údaje:	Obec: Hradčany [537161], Katastrální území: Hradčany u Žehuně [646628], Číslo LV: 437, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk
Pozemky:	st. 150; součástí pozemku je stavba, 370, 372
Vlastník stavby:	SJM Pavel Kucharský, Hradčany č.p. 153, 28905 Hradčany, Věra Kucharská, Hradčany č.p. 153, 28905 Hradčany
Vlastník pozemků:	SJM Pavel Kucharský, Hradčany č.p. 153, 28905 Hradčany, Věra Kucharská, Hradčany č.p. 153, 28905 Hradčany

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Hradčany jsou obec ležící ve Středočeském kraji, v okrese Nymburk, asi 13 km východně od města Poděbrady. Obec leží v nadmořské výšce 223 m n.m. Obec s rozšířenou působností – Poděbrady. Pověřená obec - Městec Králové Do obce vedou silnice III. třídy. Ve vzdálenosti 1 km vede silnice II/611 Praha – Sadská – Poděbrady – Hradec Králové. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou. V místě OÚ, knihovna, obchod se smíšeným zbožím.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

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

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

RD č.p. 153 je samostatně stojící objekt se dvěma NP (I. NP a obytné podkroví). RD je zděný, s polovalbovou střechou s taškovou krytinou, část pokryta plechem. RD je vystaven na kamenných základech bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je smíšené (kámen, cihla), strop dřevěný. Krov je dřevěný vaznicový, klempířské prvky jsou plechové, s ochranným nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplena. Vnitřní obklady jsou v koupelně, na WC a v kuchyni. Dveře vstupní dřevěné, int. dřevěné, hladké, okna dřevěná, v pokoji ve 2.NP i plastové (vchod na terasu). Podlahy jsou opatřeny kobercem, event. pvc, v části dlažba. Vytápění je lokální, křbovými kamny na tuhá paliva, v horní části i ele. přímotopy. Příprava TUV v ele. boileru. Rozvod TUV i SV je proveden. Odkanalizování od všech hygienických zařízení. V koupelně vana, umyvadlo, WC samostatně. V kuchyni kuchyňská linka, dřez, sporák na PB. RD je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, studnu a vlastní kanalizaci (CUZK.cz). Vstup do nemovitosti přes verandu ze dvora, v 1. NP chodba, koupelna, kuchyně, 1 x pokoj, (1 x pokoj se samostatným vstupem z venkovních prostor/při MŠ nebyl zpřístupněn), WC a schodiště do 2. NP, kde je podesta, 2 x pokoj, vlez na půdu a mansarda sloužící jako skladový prostor. Součástí ocenění jsou venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy, venkovní zídky a schody, přípojky inž. sítí. Na pozemku se nachází další stavby: garáž, skleník, rybník, studna, septik, zděná zem. stavba (kůlna, sklad). 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

staveb zohledněna v celkové ceně obvyklé. Celkově je objekt ocenění se zanedbanou údržbou, k celkové rekonstrukci zejména technického zařízení a prvků krátkodobé životnosti.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
4+1	Cca 105	2061	Cca 348	Cca 85

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:	lokální na TP				
Popis:	Krbová kamna na TP v 1.NP, ele. přenosné přímotopy.				
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input 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	Předmět ocenění se nachází při vjezdu do obce, po levé straně ve směru od dálnice D11. Jedná se o klidnou lokalitu se zástavbou objektů k bydlení (RD). V místě min. obč. vybavenost - další potom v Žehuni cca 3km (škola, lékařská péče).				
Počet obyvatel	259				
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 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
391	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5	silnice

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) - Ne

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

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: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt ocenění užívá jeden ze spoluvlastníků k rodinnému bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Garáž, veranda a další drobné stavby nejsou zaneseny v LV.

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

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Nedaleko pozemků protéká Milešovický potok, na pozemku „Nebeský rybník“.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Kucharská Věra, Kucharský Pavel, Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Kucharská Věra, Kucharský Pavel, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kucharská Věra, Kucharský Pavel, Zahájení exekuce - Kucharská Věra, Kucharský Pavel

RIZIKO	Popis rizika
--------	--------------

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	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

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 437			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Nymburk
Obec:	Hradčany	Katastrální území:	Hradčany u Žehuně [646628]
Ulice:	Hradčany u Žehuně	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	SJM Pavel Kucharský - Hradčany č.p. 153 , 28905 Hradčany		
	Věra Kucharská - Hradčany č.p. 153 , 28905 Hradčany		
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 153	zastavěná plocha a nádvoří		p. č. st. 150
Pozemky			
st.150	zastavěná plocha a nádvoří	286 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
370	zahrada	1 399 m ²	zemědělský půdní fond
372	zahrada	376 m ²	zemědělský půdní fond

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	85,00	65,00
2.NP		40,00
Celkem	Cca 85	105

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	65,00 m ²	1,00	65,00 m ²
	1.NP - celkem	65,00 m²		65,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	40,00 m ²	1,00	40,00 m ²
	2.NP - celkem	40,00 m²		40,00 m²
	Celkem	105 m²		105 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
plocha 1.NP	85,00	2,80	238,00
plocha 2.NP/podkroví	55,00	2,00	110,00
Obestavěný prostor celkem			348,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, bez zjištěné izolace
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	polovalbová
Krytina	taška, plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné
Vnější obklady	nezjištěny
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň, WC
Schody	betonové, s teraco úpravou
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, zdvojená + plast vč. fran. okna
Podlahy obytných místností	pravděpodobně prkno, pvc
Podlahy ostatních místností	dlažba, dřevo
Vytápění	lokální na TP, ele. přímotop
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová

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	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, vlastní septik
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, sporák
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	85
Obestavěný prostor	[m] ³	348,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 392 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	556 800

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Garáž	370	40,00	2 500	100 000	60,00	40 000
Popis:	Zděná garáž s plochou střechou navazující na RD.					
Skleník	372	20,00	1 500	30 000	60,00	12 000
Popis:	Částečně zděný skleník na p.č. 372.					
Zděná stavba/sklad/kůlna	372	100,00	2 000	200 000	60,00	80 000
Popis:	Zděná stavba/sklad/kůlna na pozemku p.č. 372.					
Zemní sklípek	370	20,00	2 000	40 000	60,00	16 000
Popis:	Zemní sklípek na p.č. 370.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						148 000
						Kč

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**


Jedná se o pozemky st. 150; součástí pozemku je stavba, 370, 372. Pozemky se nacházejí na kraji obytné zóny obce, jsou rovinaté, oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek st. 150 je zčásti zastavěn RD č.p. 153, zbylá část využívána jako nádvoří. Ostatní pozemky využívány jako zahrada, na pozemcích : skleník, zem. stavba (zděná kůlna), garáž, zemní sklípek, rybník cca 140m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z místní komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 1000,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena 800,-Kč/m² u st. a 200,-Kč/m² u ostatních pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	370	1 399	200	1/1	279 800
zahrada	372	376	200	1/1	75 200
zastavěná plocha a nádvoří	st.150	286	800	1/1	228 800
Celková výměra pozemků:		2 061,00		Hodnota pozemků celkem:	583 800

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	95,00	848,00		742 500	7 815	0,99	7 736
<p>Dům vhodný ke kompletní rekonstrukci na pozemku velikém 848 m² v obci Slibovice – Běrunice. Tato velmi klidná obec je vzdálená 44 minut autem od Černého Mostu. Chlumce nad Cidlinou: 8,5 km. Městec Králové: 8 km. Kolín: 28,4km a Poděbrady: 21,5 km.V Lovčicích vzdálených pouhých 2 km je školka, škola do 5. stupně, obchod se smíšeným zbožím, obecní úřad, pošta i hospoda. Stejná občanská vybavenost je i v 5 km vzdálených Běrunicích. 12 min pěšky od domu je vlaková zastávka.Dům je napojen na elektřinu a vlastní 10 metrů hlubokou kopanou studnu. Vodovod v obci není. Plynová přípojka je na hranici pozemku. Odpady tu lze řešit vlastní čističkou odpadních vod s trativodem.</p>							
							

Hodnocení:K celkové 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	145,00	377,00	2+1	2 500 000	17 241	0,90	15 516
<p>Rodinný dům o dispozici 2+1 plus vedlejší stavby a technické zázemí se nachází v klidné části obce Odřepsy jen 6km od lázeňského města Poděbrady. Nemovitost je na vlastním pozemku o velikosti 377m². Dispozice: vstup, vstupní chodba s technickou částí, obývací pokoj, kuchyň, koupelna s WC a ložnice. Za obytnou částí se nachází technická část domu. Jedná se o bývalou hospodářskou část, která je využívána jako kotelna, vodárna, dílna a samostatný sklad. Na pozemku je také samostatně stojící vedlejší budova s využitelnou půdou. Vedlejší stavba se využívá jako sklad paliva a zahradního nářadí. Dům prošel před lety částečnou rekonstrukcí a modernizací. Bylo nově přeložena střešní krytina, zbudováno ústřední topení s kotlem na tuhá paliva nacházejícím se v technické části domu. Částečně rekonstruována a modernizována byla také koupelna se sprchovým koutem. Zdroj vody je vlastní kopaná studna na pozemku. Veřejný vodovodní řád je na hranici pozemku a je možné napojení. Kanalizace obecní. Elektro 230/400V. Ohřev teplé vody prostřednictvím el. bojleru. Jedná se o útulný a pěkný dům s uzavřeným dvorem, skýtající soukromí. Je zde také díky vysokému krovu možnost rozšíření obytné části do podkroví. Velmi dobrá dopravní dostupnost.</p>							
							

Hodnocení:Lepší tech. stav, ÚT, menší pozemek.

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

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	210,00	392,00		2 370 000	11 285	0,86	9 705
<p>Rodinný dům o velikosti 5+1 s garáží v obci Městec Králové, ulice Na Banské, postaveném na pozemku o celkové ploše 392 m². V přízemí domu se nachází 3 průchozí místnosti, koupelna, toaleta a komora. V 1. patře jsou 2 samostatné místnosti a koupelna s toaletou s přípravou na sprchový kout. Z tohoto podlaží je též přístup na půdu, zde je možnost vybudovat další 2-3 místnosti. Dům se nachází v klidné části obce s občanskou vybaveností a výbornou dostupností do Prahy. Rozvody vody a elektřiny jsou původní, kanalizace obecní a přípojka na plyn. Na pozemku - vlastní studna.</p>							
							
Hodnocení: Menší pozemek, lepší lokalita, o něco větší výměra RD.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	7 736 Kč/m ²	Minimální cena:	812 300 Kč
Průměrná jednotková cena	10 985 Kč/m ²	Průměrná cena	1 153 500 Kč
Maximální jednotková cena	15 516 Kč/m ²	Maximální cena	1 629 200 Kč
Stanovená jednotková cena	10 985 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 153 425 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p.153 vč. pozemků p.č.st. 150, p.č. 370, p.č. 372, vše zapsáno na LV č. 437, k.ú. Hradčany u Žehuně, obec Hradčany byla odhadnuta ve výši 1.200.000,- Kč (slovy : jedenmiliondvěstětisíc korun českých). 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

- + dostatečná výměra pozemků
- + vlastní zdroj vody

Slabé stránky nemovitosti

- min. občanská vybavenost v místě
- RD k rekonstrukci

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 288 600 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 153 425 Kč
Obvyklá cena	1 200 000 Kč

Slovy : jedenmiliondvěstětisíc Kč

V Pardubicích dne: 17.3.2020

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. 776-65/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 437	5

Osvědčení:

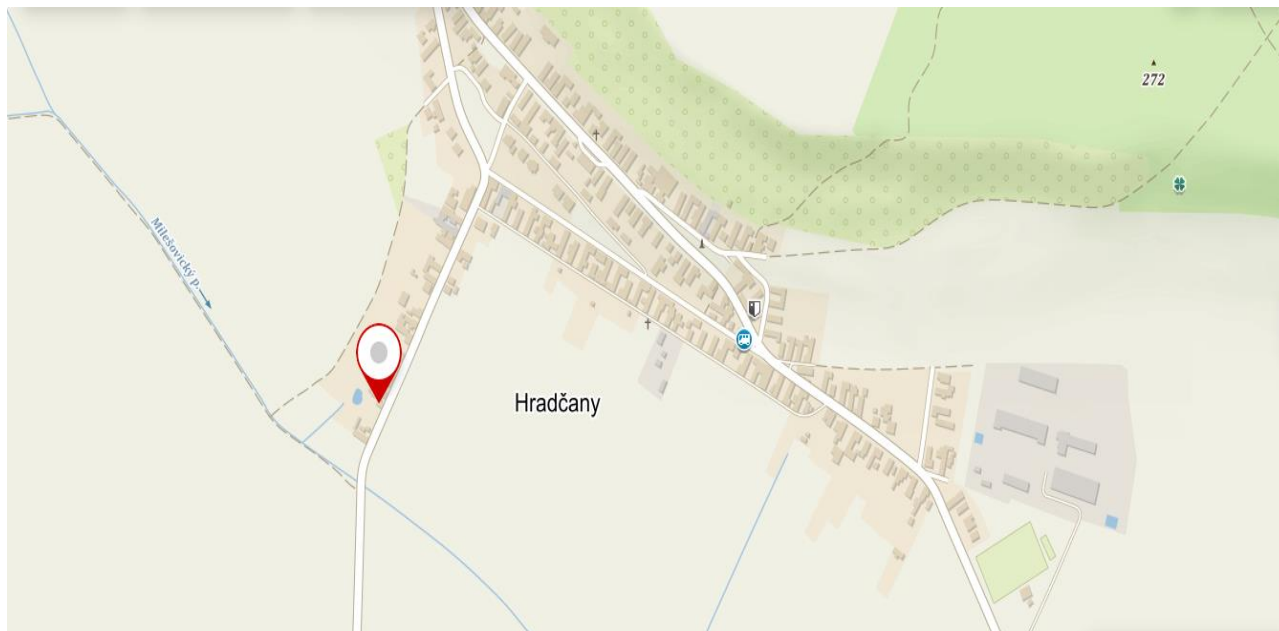
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé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

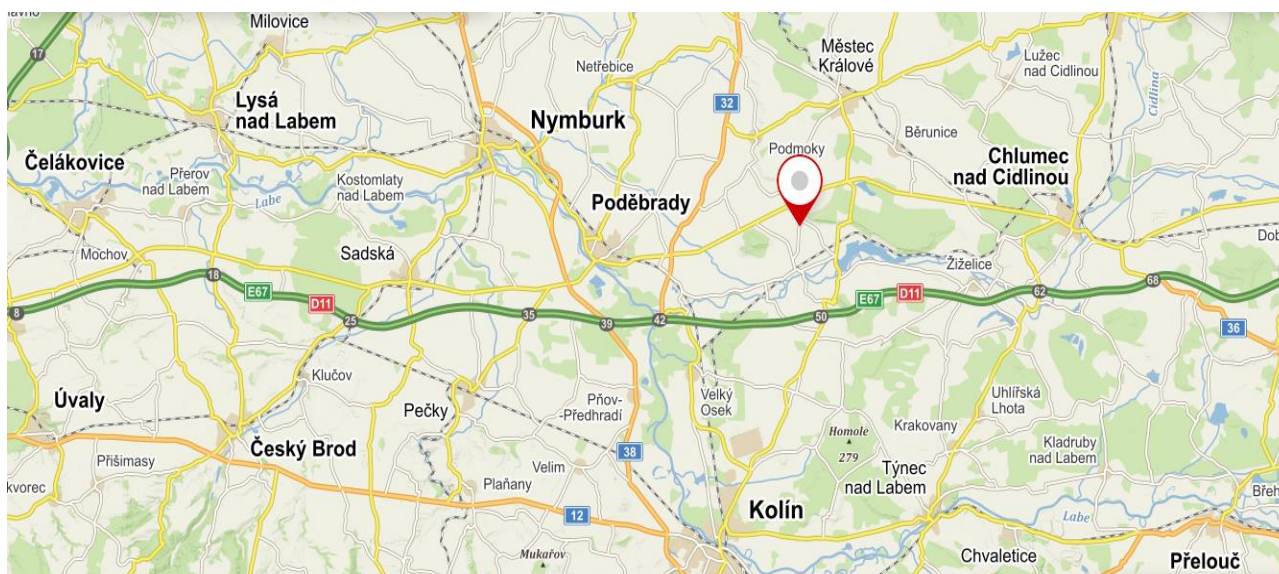
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



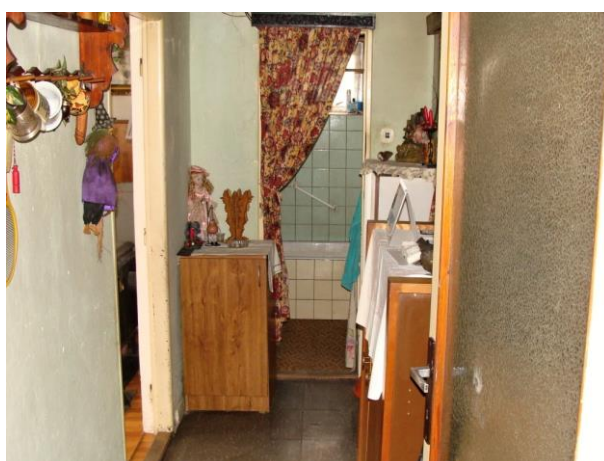
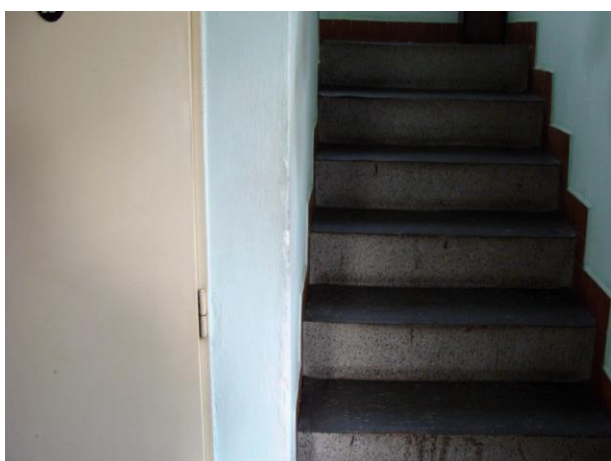
MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



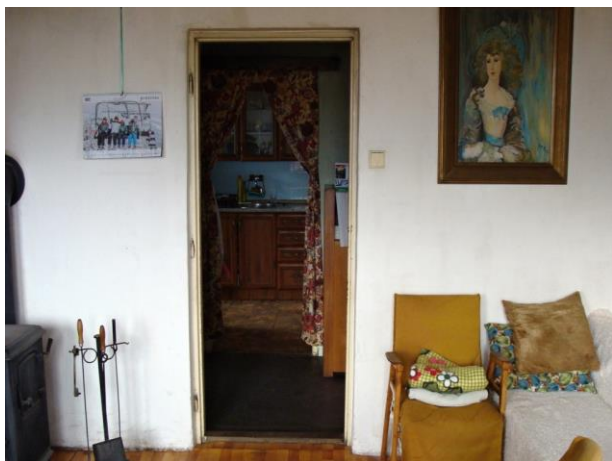
FOTODOKUMENTACE



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

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

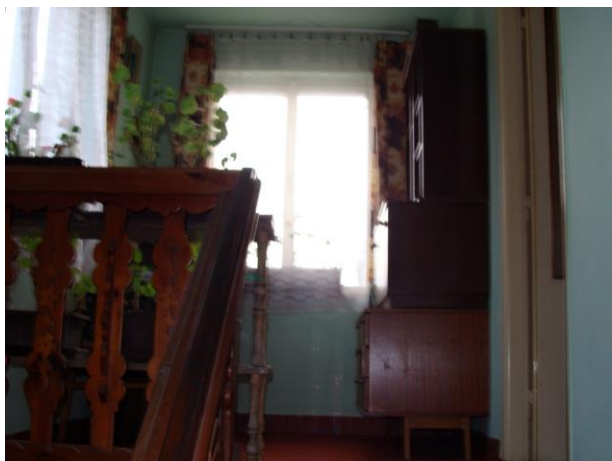
Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz



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



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

