

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 781-70/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **Pozemek p.č.st.177, jehož součástí je rodinný dům č.p.239, včetně pozemku p.č.66/21 a příslušenství, k.ú.Dobrovíz**
Adresa nemovitosti: Průběžná, Dobrovíz, 252 61
Katastrální údaje: Dle výpisu z KN LV č.478:
pozemek p.č.st.177 115 m2 zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba č.p.239 rod.dům
pozemek p.č.66/21 201 m2 zahrada
Pozemky: p.č.st.177, p.č.66/21
Vlastník stavby: Peterka Lukáš, Průběžná 167, 25261 Dobrovíz spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Peterka Lukáš, Průběžná 167, 25261 Dobrovíz spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: nedobrovolná dražba

OBVYKLÁ CENA

5 950 000 Kč

Datum místního šetření: 19.2.2020

Datum zpracování : 25.3.2020

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 25.3.2020

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:	Pozemek p.č.st.177, jehož součástí je rodinný dům čp.239, včetně pozemku p.č.66/21 a příslušenství, k.ú.Dobrovíz
Adresa nemovitosti	Průběžná, Dobrovíz, 252 61
Katastrální údaje:	Dle výpisu z KN LV č.478: pozemek p.č.st.177 115 m2 zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba č.p.239, rod.dům pozemek p.č.66/21 201 m2 zahrada
Pozemky:	p.č.st.177, p.č.66/21

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro nedobrovolnou dražbu

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 19.2.2020 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovitosti. Nemovitost byla celá zpřístupněná.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, 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:	Pozemek p.č.st.177, jehož součástí je rodinný dům č.p.239, včetně pozemku p.č.66/21 a příslušenství, k.ú.Dobrovíz
Adresa nemovitosti	Průběžná, Dobrovíz, 252 61
Katastrální údaje:	Dle výpisu z KN LV č.478: pozemek p.č.st.177 115 m ² zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba č.p.239, rod.dům pozemek p.č.66/21 201 m ² zahrada
Pozemky:	p.č.st.177, p.č.66/21
Vlastník stavby:	Peterka Lukáš, Průběžná 167, 25261 Dobrovíz spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Peterka Lukáš, Průběžná 167, 25261 Dobrovíz spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Dobrovíz se nachází v okrese Praha-západ, kraji Středočeském. Katastrální území sousedí se západními k.ú. hl.města Prahy. Je situovaná S od sjezdu 7 z dálnice D6 Praha-Karlovy Vary. Obcí prochází silnice nižší třídy. Přímo sousedí západně s obcí Houstoň a jihovýchodně s dráhou letiště v Ruzyni. V obci je minimální občanská a obchodní vybavenost. Hromadná doprava je zajišťována autobusy PID k letišti Ruzyně a do Kladna. V obci jsou vybudované rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětnou nemovitost tvoří pozemek p.č.st.177, jehož součástí je samostatně stojící novostavba rodinného domu č.p.239 a navazující původní zděná kolna. Pozemek p.č.66/21 obklopuje dům. Je užíván jako zahrada k rodinnému domu. Je rovinný, ze tří stran oplocený. Chybí plot na jižní hranici. Dům je zděný, nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažními a pultovou střechou. Je situovaný kolmo k ulici Brigádnická, ze které je přístupný vstupními vrátky. Dům obsahuje jednu bytovou jednotku 4+kk. V přízemí je denní část domu se samostatnou koupelnou a WC. Do patra s dětskými pokoji, ložnicí a koupelnou s WC se přistupuje vnitřním schodištěm z haly otevřené do obývacího pokoj. Okna jsou orientovaná na jih, západ a východ. Vytápění je podlahové horkovodní s plynovým kondenzačním kombinovaným kotlem, ohřev vody zásobníkem u kotle, umístěnými v technické místnosti druhého nadzemního podlaží. Dům je napojený na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektro, plynu. Dešťová kanalizace je svedená na terén s vsakem na vlastním pozemku. Dům je přístupný z komunikace vstupními vrátky přes malou předzahrádku předloženým schodištěm do zádveří přízemí domu. Další přístup je prosklenými dveřmi ze zahrady do kuchyňského koutu. Je omezená možnost vjezdu na pozemek. Vjezdová vrata jsou na uliční hranici sousedního pozemku p.č.66/7, ve vlastnictví majitele sousední nemovitosti.

Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, oplocení uliční se vstupními vrátky a poškozené oplocení zahradní doplněné rozestavěnou zídka z betonových bloků. Jedná se o novostavbu. K datu místního šetření není dokončena fasádní probarvená stěrka. Dům slouží k rodinnému bydlení středního standardu.

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

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI		
Stavba dokončena v roce:	2020	
Dílčí rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílčí
<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení
<input type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	novostavba	

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
4+kk	120/5	316	553	165

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	ÚT plynový kondenzační kombinovaný kotel				
Popis: podlahové horkovodní vytápění, v koupelně žebříkové těleso					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Předmětná nemovitost se nachází v širším centru obce, na nároží ulic Brigádnická a Průběžná, v zástavbě izolovaných rodinných domů. Je přímo přístupná z hlavní průjezdní ulice Kladenská, ve vzdálenosti cca 200 m od centra a cca 150m od zastávky linkového autobusu.				
Počet obyvatel	548				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II., III.tř.			

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

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

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

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
74/45	Obec Dobrovíz	pozemek vedený v druhu ostatní plocha ostatní komunikace v ulici Brigádnická

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

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti**

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

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

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

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	Demograficky negativně zatížená lokalita
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

- zástavní právo smluvní, V-15449/2016-210

RIZIKO	Popis rizika
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
Ano	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 478			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Praha-západ
Obec:	Dobrovíz	Katastrální území:	Dobrovíz
Ulice:	Brigádnická	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Peterka Lukáš, Průběžná 167, 25261 Dobrovíz spoluvlastnický podíl: 1 / 1			
Stavba			je součástí
objekt bydlení	rodinný dům	č.p.: 239	ano
Pozemky			
st.177	zastavěná plocha a nádvoří	115 m ²	zastavěný rodinným domem č.p.239 a kolnou
66/21	zahrada	201 m ²	užívaný jako zahrada k rodinnému domu, společně ze tří stran oplocené

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

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

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

4. VÝPOČTY

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	82,60	60,27
2.NP	82,60	63,09
Celkem	165	123

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	hala	5,37 m ²	1,00	5,37 m ²
	koupelna	4,74 m ²	1,00	4,74 m ²
	kuchyně	10,57 m ²	1,00	10,57 m ²
	obývací pokoj+jídelna	29,40 m ²	1,00	29,40 m ²
	spíž	2,70 m ²	1,00	2,70 m ²
	úklidová komora	2,10 m ²	0,50	1,05 m ²
	WC	2,80 m ²	1,00	2,80 m ²
	zadveří	3,64 m ²	1,00	3,64 m ²
	1.NP - celkem	61,32 m²		60,27 m²
2.NP				
	chodba	8,95 m ²	1,00	8,95 m ²
	koupelna s WC	9,46 m ²	1,00	9,46 m ²
	ložnice	22,00 m ²	1,00	22,00 m ²
	pokoj	10,69 m ²	1,00	10,69 m ²
	pokoj	10,53 m ²	1,00	10,53 m ²
	technická místnost	2,93 m ²	0,50	1,47 m ²
	2.NP - celkem	64,56 m²		63,09 m²
	Celkem	125 m²		123 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	82,60	3,50	289,10
2.NP	82,60	3,20	264,32
Obestavěný prostor celkem			553,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	betonové s izolací
Zdivo	zdivo z plynosilikátových tvárnic, obvodové tl.30cm
Stropy	1.NP železobetonová z prefabrikovaných nosníků, 2.NP sádkartonový obklad krovu
Střecha	dřevěná pultová, krokve na pozednicích
Krytina	z pozinkovaného plechu s povrchovou úpravou
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu s povrchovou úpravou
Vnitřní omítky	sádkové stěrky
Fasádní omítky	kontaktní zateplovací systém
Vnější obklady	

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 obklady	velkoformátové keramické obklady
Schody	betonové s dřevěným obkladem
Dveře	vstupní bezpečnostní, vnitřní plné nebo prosklené do obložkových zárubní
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha, textilní krytina
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	ÚT s plynovým kombinovaným kotlem, podlahové horkovodní, krb
Elektroinstalace	světelný proud
Bleskosvod	
Rozvod vody	studená a teplá
Zdroj teplé vody	plynový kotel
Instalace plynu	zemní plyn
Kanalizace	standardní odkanalizování
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, vestavěné spotřebiče
Vnitřní vybavení	1.NP sprechový kout, umývadlo, 2.NP vana, umývadlo
Záchod	1.NP WC závěsné, 2.NP WC závěsné
Ostatní	

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
RD Dobrovíz	151,00	400,00	5+kk	7 800 000	51 655	0,90	46 489
samostatně stojící RD, parkovací stání před dokončením 700 000 Kč přízemí zděné, patro dřevostavba 1NP+2NP ing.sítě : voda, kanalizace, plyn, elektřina vytápění a ohřev vody : ÚT technický stav : novostavba							



Hodnocení:obdobný charakter

Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
RD Dobrovíz	161,00	427,00	2+1, 4+kk	7 990 000	49 627	0,82	40 694
samostatně stojící dvougenerační RD, zastřešený bazén, terasa, garáž byt 2+1 a 4+kk 1NP+podkroví ing.sítě : voda, plyn, elektřina, kanalizace vytápění a ohřev vody : ÚT plynový kotel technický stav : po rekonstrukci							



Hodnocení:větší nemovitost dvě bytové jednotky garáž

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

	plocha m2	m2		cena	cena Kč/m2	t celkový	
RD Dobrovíz	55,00	151,00	2+kk	3 300 000	60 000	0,97	58 200
samostatně stojící RD 1NP+půda ing.sítě : voda, kanalizace, plyn, elektřina vytápění a ohřev vody : ÚT plynový kotel technický stav : rekonstrukce interiéru							
							
Hodnocení: méně atraktivní nemovitost menší nemovitost							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	40 694 Kč/m ²	Minimální cena:	5 005 400 Kč
Průměrná jednotková cena	48 461 Kč/m ²	Průměrná cena	5 960 700 Kč
Maximální jednotková cena	58 200 Kč/m ²	Maximální cena	7 158 600 Kč
Stanovená jednotková cena	48 461 Kč/m²	Porovnávací hodnota	5 960 703 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Silné stránky nemovitosti

- novostavba
- stabilizovaná lokalita
- napojení na všechny obecní veřejné inženýrské sítě
- převis poptávky

Slabé stránky nemovitosti

- omezená možnosti vjezdu na pozemek
- malý pozemek
- omezená možnost dalšího rozšíření

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Porovnávací hodnota	5 960 703 Kč
Obvyklá cena	5 950 000 Kč

Slovy : pětmilionůdevětsetpadesát tisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Pavel Čoudek**

V Pardubicích dne: 25.3.2020

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. 781-70/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
snímek katastrální mapy	1
mapa okolí a oblasti	2
fotodokumentace	3
výpis z KN LV č.478	2

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

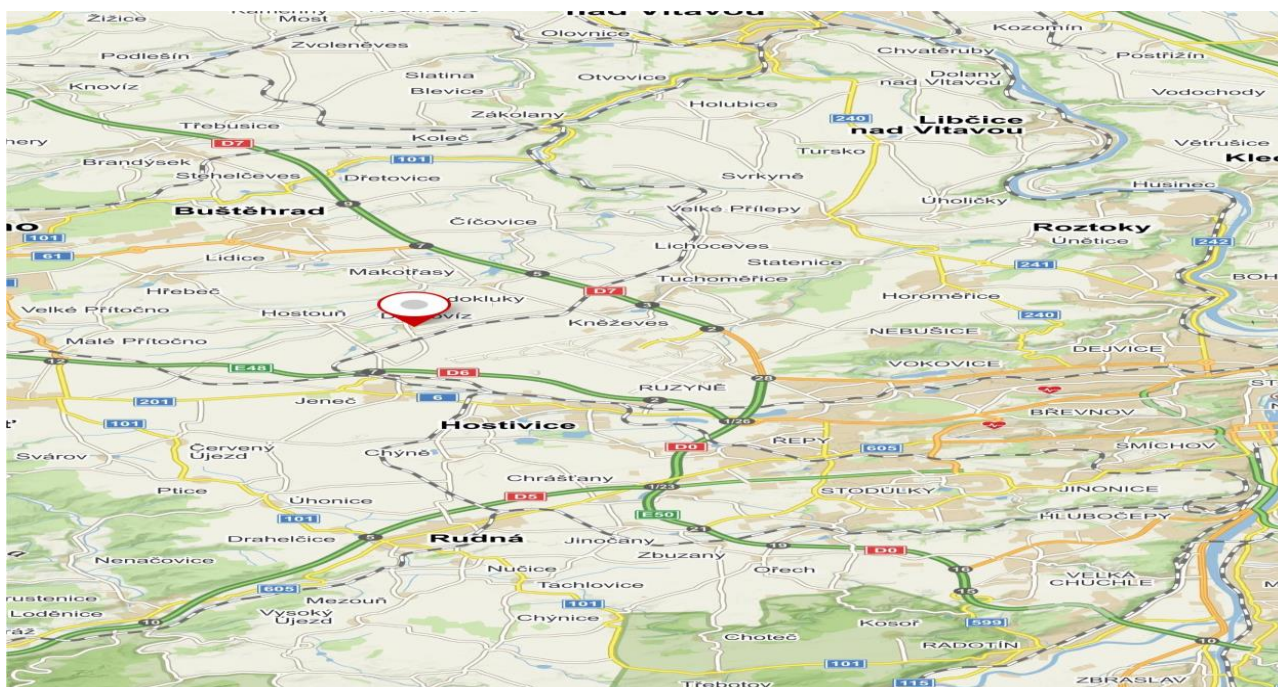
Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

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

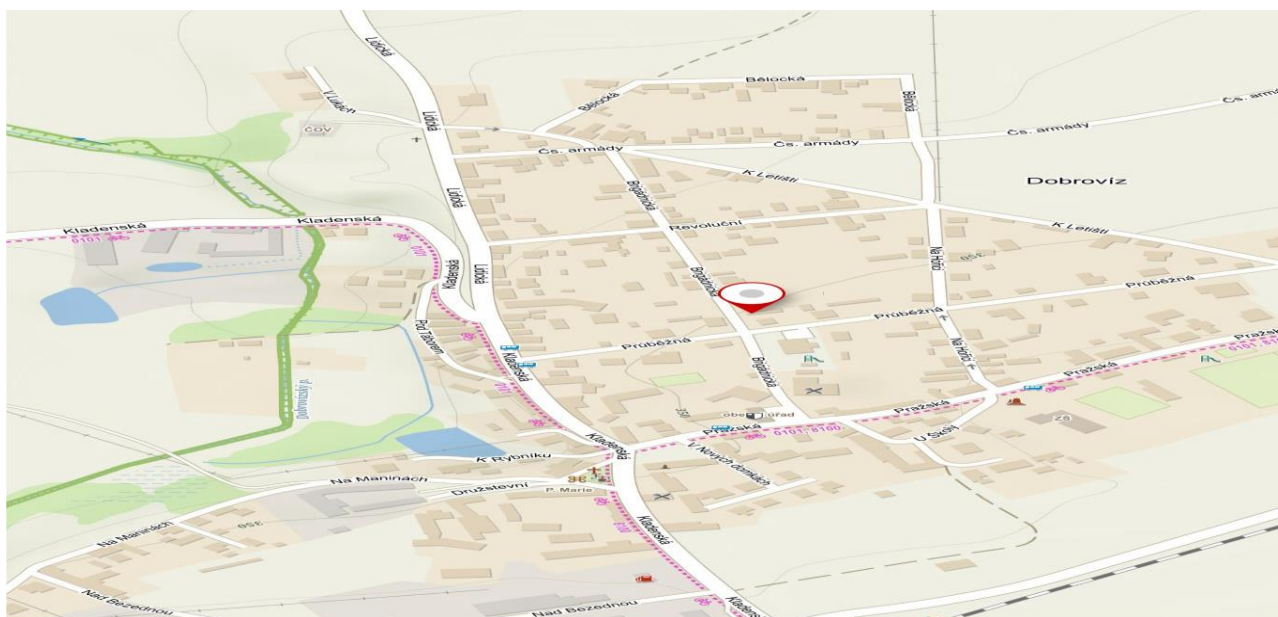
IC:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



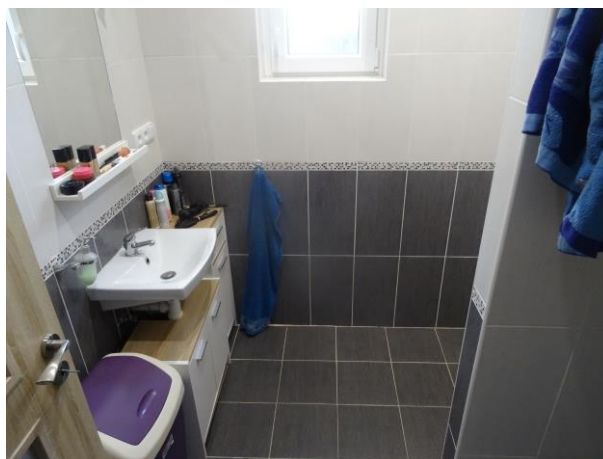
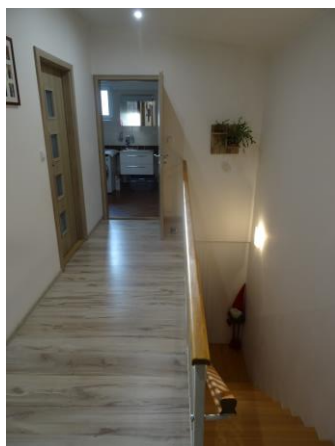
FOTODOKUMENTACE



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

