

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 783-72/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Netvořice, č.p. 165**
Adresa nemovitosti: Hrubínova 165, Netvořice, 257 44
Katastrální údaje: Obec: Netvořice [530298], Katastrální území: Netvořice [704121], Číslo LV: 398, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov
Pozemky: 604; součástí pozemku je stavba, 605
Vlastník stavby: Ivana Gabrielová, Nová 162, 25744 Netvořice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků: Ivana Gabrielová, Nová 162, 25744 Netvořice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

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

2 800 000 Kč

Datum místního šetření: 11.3.2020

Datum zpracování : 31.3.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7 stran

V Pardubicích dne 1.4.2020

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

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Netvořice, č.p. 165
Adresa nemovitosti	Hrubínova 165, Netvořice, 257 44
Katastrální údaje:	Obec: Netvořice [530298], Katastrální území: Netvořice [704121], Číslo LV: 398, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov
Pozemky:	604; součástí pozemku je stavba, 605

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno 11.3.2020 od 09.00 za účasti znalce a zástupkyně vlastníka, 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 Netvořice, č.p. 165
Adresa nemovitosti	Hrubínova 165, Netvořice, 257 44
Katastrální údaje:	Obec: Netvořice [530298], Katastrální území: Netvořice [704121], Číslo LV: 398, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov
Pozemky:	604; součástí pozemku je stavba, 605
Vlastník stavby:	Ivana Gabrielová, Nová 162, 25744 Netvořice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Ivana Gabrielová, Nová 162, 25744 Netvořice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Městys Netvořice leží v severozápadní části okresu Benešov, ve Středočeském kraji, v malebné krajině mezi zámek Konopiště a rekreační oblastí Slapy. V místě pošta, MŠ, ZŠ 1.- 9. ročník, ord. prakt. lék. pro dospělé, ord. prakt. lék. pro děti a dorost, ord. stomatologa, obchody, restaurace.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1953
Dílejší rekonstrukce v roce	Cca 2010
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] dílejší
[] střecha	[] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [x] interiér
Stavebně technický stav	průměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný RD, částečně podsklepený, samostatně stojící, dvoupodlažní, se šikmou, sedlovou střechou. Střešní krytina taška, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s protikorozní úpravou. Okna plastová, dveře dřevěné náplňové, vchodové plastové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené, v zadní části objektu částečně zatepleno, kamenný sokl, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelně a v kuchyni. Kuchyň vybavena kuchyňskou linkou, dřezem, sporákem a digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV v ele. boileru. RD je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, připojení na veřejnou kanalizaci. Dispozice : vpravo hlavní vchod do RD, zádveří, chodba, vlevo z chodby obývací pokoj, rovně koupelna, vpravo kuchyň, dále vpravo vchod do sklepa a schodiště do 2.NP. Ve 2.NP podesta, vpravo místnost bez oken (spaní, šatna), rovně pokoj, vlevo pokoj. Venkovní úpravy a příslušenství v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, skleník, kůlna, studna, porosty na pozemcích, přípojky inž. sítí, zídky. Venkovní úpravy a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD je dle zjištění na místě běžně udržován, využíván vlastníkem resp. rodinými příslušníky k bydlení.

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
-----------	------------------	---------	--------------------	------------------

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

	m²	m²	m³	m²
3+1	Cca 95	582	Ca 322	Cca 65

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:	ÚT kotel na TP, elektrokotel				
Popis:	ÚT s rozvodem do radiátorů, kotel na TP, elektrokotel, krbová kamna s výměníkem.				
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

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	Oceňované nemovitosti (RD, pozemky, příslušenství) se nacházejí ve východní části obce, v ulici Hrubínova, po levé straně ve směru z obce na Týnec nad Sázavou. V okolí obdobná zástavba objektů k bydlení. Lokalita využívána k bydlení. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	1113				
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
600	Městys Netvořice, Mírové náměstí 19, 25744 Netvořice	ostatní komunikace

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

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

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. Předmět ocenění užívají rodinní příslušníci vlastníka k rodinnému bydlení.

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
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

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

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

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	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 398			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Benešov
Obec:	Netvořice	Katastrální území:	Netvořice [704121]
Ulice:	Hrubínova	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Ivana Gabrielová - Nová 162 , 25744 Netvořice		1/1
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 165	zastavěná plocha a nádvoří	p.č.604	
Pozemky			
604	zastavěná plocha a nádvoří	262 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
605	zahrada	320 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.PP		10,00
1.NP	65,00	55,00
2.NP/podkroví		40,00
Celkem	Cca 65	Cca 105

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	20,00 m ²	0,50	10,00 m ²
	1.PP - celkem	20,00 m²		10,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	55,00 m ²	1,00	55,00 m ²
	1.NP - celkem	55,00 m²		55,00 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	115 m²		105 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	20,00	2,00	40,00
1.NP	65,00	2,80	182,00
2.NP/podkroví a zastřešení	50,00	2,00	100,00
Obestavěný prostor celkem			322,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	částečně zateplená, část nezateplená
Vnější obklady	kamenný sokl
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové

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

Okna	plastová
Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí, koberec
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	ÚT, kotel na TP a elektrokotel, krb. s výměníkem
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, ele. sporák
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	65
Obestavěný prostor	[m] ³	322,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 800
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 545 600
Stáří	roků	67
Další životnost	roků	73
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	772 800

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o parcelu č. 604 o výměře 262m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je RD č.p. 165 a parcelu p.č. 605 o výměře 320m² vše zapsané na LV č.398, k.ú. Netvořice, obec Netvořice. Pozemky jsou rovinaté, oplocené a tvoří funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vodu z řadu, kanalizaci. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200 - 1400,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena výši 1000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	605	320	1 000	1/1	320 000
zastavěná plocha a nádvoří	604	262	1 000	1/1	262 000
Celková výměra pozemků:		582,00		Hodnota pozemků celkem:	582 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	65,00	508,00	2+1	2 399 000	36 907	0,99	36 537
-----------------------	-------	--------	-----	-----------	--------	------	--------

RD s dispozicí 2+1 s podlahovou plochou 65 m² (zastavěná plocha 167 m²) se zahradou 235 m² a dalším pozemkem o výměře 273 m², který nyní slouží jako zahrada, ale dle územního plánu se jedná o samostatný stavební pozemek. RD sestává z kuchyně (10,4 m²), předsíně (3,8 m²), chodby (3,7 m²), haly (6,4 m²), koupelny bez WC (3,6 m²) a dvou obytných místností (18,9 m² a 17,5 m²). Výška stropů je 240cm. Dále nutno zdůraznit půdu nemovitosti o výměře 68 m², kde lze vybudovat další obytnou podkrovní místnost (výška hřebene (380 cm)). V domě není WC (na zahradě je pouze suché WC). Vytápění zajišťují kamna v kuchyni a pokoji - tyto jsou na tuhá paliva (dřevo, uhlí). V domě lze okamžitě bydlet. Dům je napojen na městský vodovodní řád a kanalizaci. V městysu Netvořice je veškerá občanská vybavenost a výborná dopravní obslužnost do Prahy a Benešova.



Hodnocení: Menší užitná plocha, bez WC.

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

Prodej rodinného domu	121,00	276,00		3 690 000	30 495	0,86	26 225
-----------------------	--------	--------	--	-----------	--------	------	--------

RD 4+1 v obci Úročnice (6 km Severozápadně od Benešova) Dům je nepodsklepený se střechou sedlovou s čtvrtvalbou a vikýří s obytným podkrovím. Objekt je založen na kamenných a betonových základech, obvodové zdivo je smíšené a cihelné (veranda+podkroví). Stropy nad přízemím jsou dřevěné, z části s viditelnými trámy, nad podkrovím z části i zešikmené a opatřené sádrokartonovým podhledem s tepelnou izolací. Venkovní omítky jsou vápenné, dvouvrstvé, štukové, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, štukové, hladké, v sociálním zařízení s keramickým obkladem. Podlahy jsou opatřeny keramickou dlažbou, PVC a textilní podlahovinou. Okna dřevěná s izolačním dvojsklem, dveře v 1.NP masivní, v podkroví hladké s obložkami. Vytápění je z krbu s topnými rozvody+ z el.přímotopu El. instalace pro světelný i motorový proud. Rozvod vody teplé a studené, příprava teplé vody z el. bojleru. Schody do podkroví dřevěné. Odkanalizování ze záchodové mísy, vany a umyvadla do žumpy. V rodinném domě se nachází jedna bytová jednotka t.j. kuchyně, čtyři pokoje, koupelna+WC, chodba, veranda, hala se schodištěm, lodžie a terasa. Stáří stavby cca od roku 1955, v roce 2013 byla provedena rozsáhlá rekonstrukce interiéru (nové podlahy, vnitřní omítky, sádrokartonové stropy nad podkrovím, rekonstrukce stropů nad přízemím, osazeny zařizovací předměty, obklady v koupelně a v kuchyni, nové ZTI i el. instalace, vestavba krbu včetně topných rozvodů, výměna oken, nové vnitřní dveře v podkroví, část fasády, el. instalace). Po rekonstrukci, respekt. výměně je i krov včetně střešní krytiny a klempířských prvků a fasáda a to cca z roku 2005. Po roce 2013 byla provedena vestavba kuchyňské linky. V roce 2019 byla provedena rekonstrukce koupelny a WC v 1.NP.



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:Menší pozemek, po rekonstrukci.

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

Prodej rodinného domu	141,00	1 035,00		2 650 000	18 794	0,90	16 914
-----------------------	--------	----------	--	-----------	--------	------	--------

Rodinný dům o rozloze 3+1 v obci Radošovice, Bystřice v okrese Benešov. Dům je dispozičně řešený následovně: z předsíně 10m² je vstup do 2 ložnic 18 a 14m², do sklepa, podkroví a kuchyně 20m², ze které se dostanete do obýváku 18m², špajzu 3m² a koupelny s WC 11m². Na obytnou plochu navazuje ještě dílna 25 m², kterou lze spojit s obývákem, v minulosti byla rozdělena pouze příčkou, případně z ní vybudovat pokoj s příslušenstvím a se samostatným vstupem. K domu náleží ještě stodola a garáž 21 m². Za domem je ještě vybudovaný přístřešek, který slouží k uskladnění zahradních potřeb. K domu náleží studna, která je však společná i pro vedlejší dům, odpad je řešený septikem. Radošovice se nachází v dojezdové vzdálenosti do Prahy, cca 35 minut autem, případně lze využít i vlakový spoj z Bystřice nebo Benešova.



Hodnocení:Stodola, horší tech.stav, větší pozemek.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	16 914 Kč/m ²	Minimální cena:	1 776 000 Kč
Průměrná jednotková cena	26 558 Kč/m ²	Průměrná cena	2 788 666 Kč
Maximální jednotková cena	36 537 Kč/m ²	Maximální cena	3 836 400 Kč
Stanovená jednotková cena	26 558 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 788 590 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, RD č.p. 165 vč. pozemků p. č. 604 a p.č. 605 vše zapsané na LV č. 398, k.ú. Netvořice, obec Netvořice byla odhadnuta ve výši 2.800.000,- Kč (slovy : dvamilionyosmsettisíckorunčeských). 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
- + RD po částečné rekonstrukci

Slabé stránky nemovitosti

- menší výměra pozemků

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 354 800 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	2 788 590 Kč
Obvyklá cena	2 800 000 Kč

Slovy : dvamilionyosmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 1.4.2020

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. 783-72/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 398	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.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

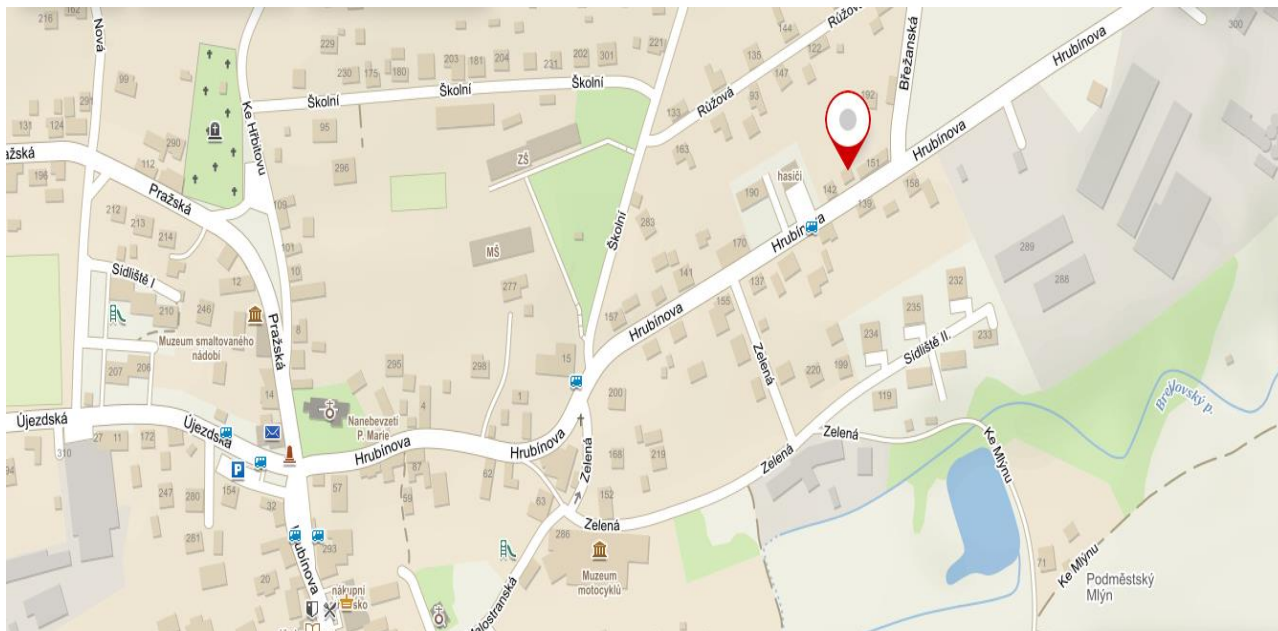


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

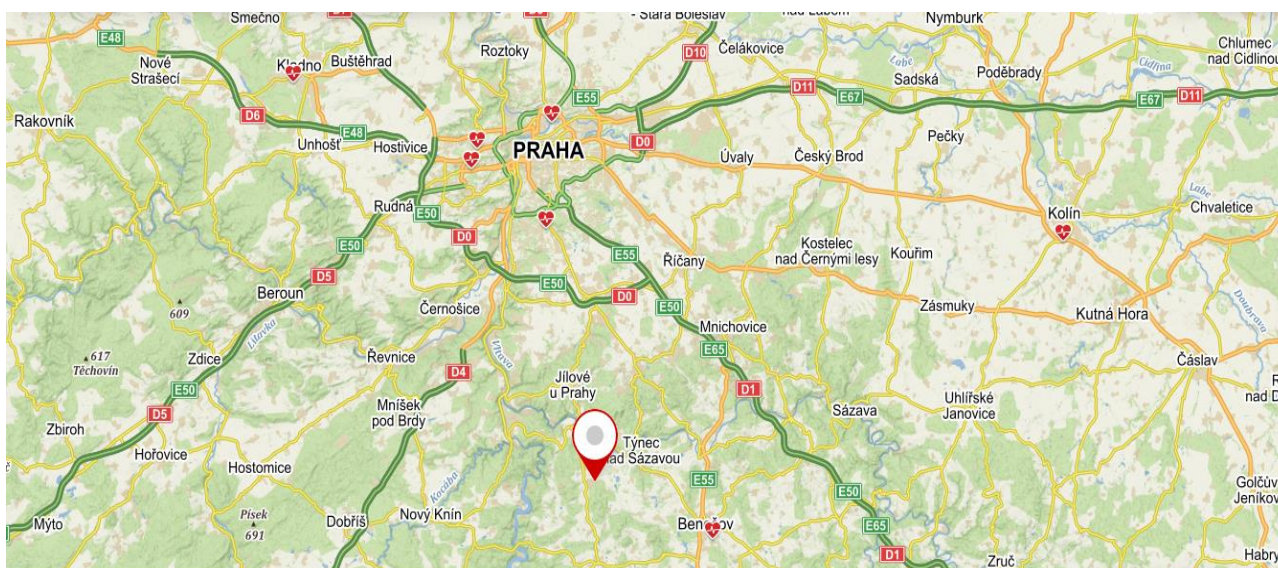
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

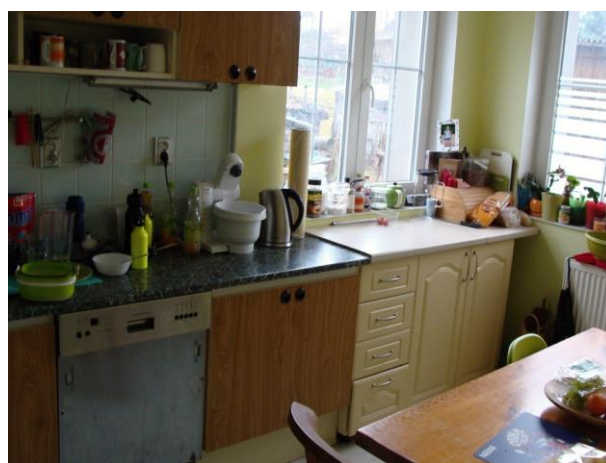
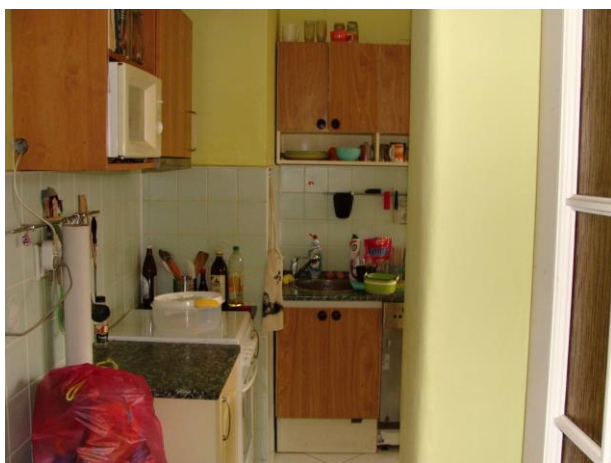
FOTODOKUMENTACE



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



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

