

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 714-3/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Krásný Les, č.p. 71
Adresa nemovitosti	Krásný Les 71, Krásný Les, 363 01
Katastrální údaje:	Obec: Krásný Les [578045], Část obce: Krásný Les [73920], Katastrální území: Krásný Les [673927], Číslo LV: 252, Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary st. 214, 23/1, 25/2
Pozemky:	
Vlastník stavby:	SJM Karel Mynář, Hájek, č.p. 68, 36301 Hájek, Dana Mynářová, Krásný Les, č.p. 71, 36301 Krásný Les
Vlastník pozemků:	SJM Karel Mynář, Hájek, č.p. 68, 36301 Hájek, Dana Mynářová, Krásný Les, č.p. 71, 36301 Krásný Les

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:	735038308 IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

2 900 000 Kč

Datum místního šetření: 19.12.2019

Datum zpracování : 6.1.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 15 stran

V Pardubicích dne 6.1.2020

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.:735038308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Krásný Les, č.p. 71
Adresa nemovitosti	Krásný Les 71, Krásný Les, 363 01
Katastrální údaje:	Obec: Krásný Les [578045], Část obce: Krásný Les [73920], Katastrální území: Krásný Les [673927], Číslo LV: 252, Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary
Pozemky:	st. 214, 23/1, 25/2

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 19.12.2019 od 15.00 za účasti znalce a vlastníka, paní Dany Mynářové, 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 neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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:	RD Krásný Les, č.p. 71
Adresa nemovitosti	Krásný Les 71, Krásný Les, 363 01
Katastrální údaje:	Obec: Krásný Les [578045], Část obce: Krásný Les [73920], Katastrální území: Krásný Les [673927], Číslo LV: 252, Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary
Pozemky:	st. 214, 23/1, 25/2
Vlastník stavby:	SJM Karel Mynář, Hájek, č.p. 68, 36301 Hájek, Dana Mynářová, Krásný Les, č.p. 71, 36301 Krásný Les
Vlastník pozemků:	SJM Karel Mynář, Hájek, č.p. 68, 36301 Hájek, Dana Mynářová, Krásný Les, č.p. 71, 36301 Krásný Les

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Krásný Les se nachází v okrese Karlovy Vary, kraj Karlovarský, zhruba 6 km severovýchodně od Ostrova a 20km od Karlových Varů. Občanská vybavenost: OÚ, divadlo, multifunkční hřiště, nedaleko hrad Hauenštejn.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	2014
Dílní rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [] dílní
[] střecha	[] fasáda [] zateplení
[] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	průměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Rodinný dům čp. 71 o dispoziční 3+ kk plus větší místnost s vlastním soc. zařízením a výčepem, která je využívána jako společenská místnost. RD je tvořen jedním NP, je zděný s valbovou střechou. RD je vystavěn na betonových základech (pasy, deska) s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je z tvárnice (Ytong), stropy jsou dřevěné rovné, krov je dřevěný vaznicový. Střešní krytina je z asf. šindele s posypem. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu (žlaby, svody), vnitřní omítky jsou vápenné hladké, část obložena dřevem, vnější fasáda nedokončena - chybí. Vnitřní obklady jsou v koupelně a v kuchyni. Dveře jsou hladké, dřevěné, lakované, okna jsou plastová. Na podlahách položena keramická dlažba. Vytápění je lokální na tuhá paliva. V domě je rozvod světelné elektroinstalace. Rozvod TUV i SV je proveden, zdrojem teplé vody je ele. boiler. Odkanalizování je od všech hygienických zařízení. V koupelně sprchový kout, umyvadlo, WC. Rodinný dům je napojen na rozvod elektrické energie, kanalizaci pravděpodobně vlastní s čističkou odp. vod (dle sdělení vlastníka), vodu z řádu. Součástí oceňovaných nemovitostí jsou IS, porosty na pozemcích, zpevněné plochy, zídky, přístřešek na dřevo, drobné stavby - zděný krb, pergola, skleník. Tyto součásti a příslušenství jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé. Nebyla předložena projektová, ani žádná jiná dokumentace. Dle informací získaných od vlastníka další výstavba objektu od roku 2014 nepokračuje, ale stavba je již využívána k bydlení vlastníků a jejich rodinných příslušníků.

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
Cca 3+kk	Cca 150	1815	Cca 756	Cca 180

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:	lokální na TP				
Popis: lokální topení na tuhá paliva					
Přípojky	<input 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	Oceňované nemovitosti se nacházejí po levé straně ve spodní části obce ve směru od příjezdu ze silnice č. E442. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost vč. autobusových zastávek. Okolí tvoří zástavba RD.				
Počet obyvatel	307				
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
2039/1	Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary	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.:735038308, 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 užívají vlastníci a jejich rodinní příslušníci k bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Nebylo předloženo kolaudační rozhodnutí, přiděleno č.p., v nabývacích titulech KS a stavební povolení. Část objektu na pozemku 25/2, není zanesena v KN.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Nezjištěno	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
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Na hranicích pozemku potok.

RIZIKO	Popis rizika
Nezjištěno	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

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Mynář Karel, Nařízení exekuce - Mynářová Dana, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mynář Karel, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mynářová Dana
Zahájení exekuce - Mynář Karel, Zahájení exekuce - Mynářová Dana

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

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
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

Stavba v současném stavu od roku 2014. Chybí fasáda, oplocení, terénní úpravy.

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 252			
Kraj:	Karlovarský	Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Krásný Les	Katastrální území:	Krásný Les [673927]
Ulice:	Krásný Les	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	SJM Karel Mynář - Hájek, č.p. 68 , 36301 Hájek		
	Dana Mynářová - Krásný Les, č.p. 71 , 36301 Krásný Les		
Stavba			je součástí
Rodinný dům č.p.: 71	zastavěná plocha a nádvoří		st.214
Pozemky			
st.214	zastavěná plocha a nádvoří	97 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
23/1	zahradá	1 152 m ²	zemědělský půdní fond
25/2	orná půda	566 m ²	zemědělský půdní fond

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

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	180,00	150,00
Celkem	180	150

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	150,00 m ²	1,00	150,00 m ²
	1.NP - celkem	150,00 m²		150,00 m²
	Celkem	150 m²		150 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	180,00	3,00	540,00
půda/zastřešení	180,00	1,20	216,00
Obestavěný prostor celkem			756,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základová pásy, deska, izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	cihly, tvárnice
Stropy	rovné
Střecha	valbová
Krytina	asf. šindel
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nevyskytují se
Vnější obklady	nevyskytují se
Vnitřní obklady	koupelna, WC, kuchyně
Schody	nevyskytují se
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	dlažba, bet. stěrka
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	lokální na TP
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	není
Kanalizace	ano, vlastní septik/jímka

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, sporák se sklokeramickou deskou
Vnitřní vybavení	sprcha, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací vč. pisoáru

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	180
Obestavěný prostor	[m] ³	756,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 402 000
Stáří	roků	6
Další životnost	roků	94
Opotřebení odhadem	%	15,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 891 700

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou rovinné, část. mírně svažité, v klidné části obce, tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 214 je zastavěn rodinným domem č.p. 71. Pozemek p.č. 25/2 je zčásti zastavěn RD č.p. 71, zčásti využíván jako zahrada, p.č. 23/1 využívána jako zahrada, na pozemcích dále zpevněné plochy, zídky, terasa, sklad paliva.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200 do 1100,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 800,-Kč/m² u st. a 400,-Kč/m² u dalších pozemků ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	25/2	566	400	1/1	226 400
zahrada	23/1	1 152	400	1/1	460 800
zastavěná plocha a nádvoří	st.214	97	800	1/1	77 600
Celková výměra pozemků:		1 815,00		Hodnota pozemků celkem:	764 800

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	126,00	1 001,00	3+kk	4 973 045	39 468	0,73	28 811
-----------------------	--------	----------	------	-----------	--------	------	--------

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený rodinný dům s garáží zastřešený valbovou střechou. Půdorysný tvar domu je jednoduchý, obdélníkový. Velikost domu bude 15,72x8,07 m, výšky v hřebeni 5,4m. Zastavěná plocha je 126,5m², obestavěný prostor je 618,8m³. Výměra pozemku 1.101m². 1.NP obsahuje předsíň s chodbou, 3xpokoj, koupelnu s WC a technickou místností. Vznikne jedna bytová jednotka 4+kk s příslušenstvím a garáží. vytápění domu a ohřev teplé vody bude kombinovaným kondenzačním plynovým kotlem Buderus Logamax plus GB062, oběh vody bude nucený, poháněný čerpadlem. otopná tělesa budou desková fi. korado. Odkouření plynového kotle bude komínem nad střechu. Součástí stavby jsou veškeré přípojky na inženýrské sítě - přípojka dešťové kanalizace, vody, plynu, elektro. Zpevněné plochy budou z betonové zámkové dlažby.



Hodnocení:Novostavba, kompletní RD na klíč, garáž.

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	180,00	955,00		2 900 000	16 111	0,81	13 049
-----------------------	--------	--------	--	-----------	--------	------	--------

RD v obci Horní Hrad, 10km od Ostrova nad Ohří. Dům je po velké rekonstrukci, nové rozvody elektřiny, vody, odpadů, plastová okna, topení je kotlem s násypkou (obsluha 1x týdně). Voda je z místního zdroje, odpad řešen čističkou. Dispozičně má dům 2 samostatné byty. V přízemí je 2+1, koupelna s toaletou, podlahové topení a druhý byt je 1+1, koupelna s toaletou. V poschodí jsou 3 pokoje a koupelna s toaletou. Půda je prostorná, možná také po úpravě k využití. Dům je podsklepen, v suterénu je umístěn kotel a prostory na tuhá paliva. K domu náleží velká zahrada a zachovalá, krásná stodola, se sklepy. Lokalitou je dům ve slepé ulici, obklopen přírodou. Parkování je možné jak na vlastním pozemku, tak na veřejné komunikaci, obslužnost - doručování pošty, úklid sněhu, odvoz odpadu, je po celý rok obcí zajištěn. Občanská vybavenost je v nejbližší obci Krásný Les, nebo přímo v Ostrově nad Ohří.



Hodnocení:Stodola, ÚT, vlastní voda.

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	250,00	1 539,00		5 400 000	21 600	0,74	15 984
<p>Dům se nachází v obci Květnová, kde najdete svůj klid, ale přesto budete mít na dosah jak obě větší města, tak krásné Krušné hory. Přestože je v domě 7 místností a tři krásné koupelny, můžete si dopřát velice komfortní bydlení bez omezení tepelného pohodlí za velice příjemné finanční prostředky. O vše se stará tepelné čerpadlo, díky čemuž je podlahové vytápění velice účinné a pohodlné. Většina podlahové krytiny je keramická a velice estetická. Pokud přesto zatoužíte po živém ohni, využijete krb nacházející se v prostorném obývacím pokoji. Protože má krb horkovzdušný rozvod, využijete teplo i do místností v patře. V přízemí se nachází prostorná hala s otevřeným vstupem do kuchyně, vedle které se nachází chladná spíž. Dále technická místnost a toaleta se sprchovým koutem a návštěvní pokoj. Do patra se dostanete po schodišti, které vyústí do prostorné haly. Zde pak najdete nejen jednu velkou společnou koupelnu, ale i menší se vstupem rovnou z ložnice. Z haly se pak pohodlně dostanete i na jeden ze tří balkonů. Další jednotlivé místnosti pak lze využít jako dětské, návštěvní či pracovní. Dům si lze představit i jako více generační, kde si každý najde svůj prostor. K tomu dozajista napomůže i prostorná zahrada. Na zalévání pak využijete vlastní studnu s dostatkem vody. Součástí domu je čistička odpadních vod společná i pro sousední budovu. Před domem pak najdete tři parkovací stání a i prostor pro další aktivity. Za připomenutí pak stojí, že se v obci nachází velký rybník i fotbalové hřiště.</p>							
							
Hodnocení: Větší, dostavěný RD, blíže KV.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	13 049 Kč/m ²	Minimální cena:	1 957 400 Kč
Průměrná jednotková cena	19 281 Kč/m ²	Průměrná cena	2 892 233 Kč
Maximální jednotková cena	28 811 Kč/m ²	Maximální cena	4 321 700 Kč
Stanovená jednotková cena	19 281 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 892 150 Kč

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 71, vč. pozemků p.č. st. 214, p.č. 23/1 a p.č. 25/2 vše zapsáno na LV č. 252 pro k.ú. Krásný Les, obec Krásný Les byla odhadnuta ve výši 2.900.000,-Kč (slovy : dvamilionydevětsettisíckorunčeských). 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

- + prakticky novostavba
- + výměra pozemků
- + klidná lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- nedokončený objekt
- zanedbaná údržba
- nepořádek na pozemcích

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	3 656 500 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	2 892 150 Kč
Obvyklá cena	2 900 000 Kč

Slovy : dvamilionydevětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 6.1.2020

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. 714-3/2020 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. 252	9

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.

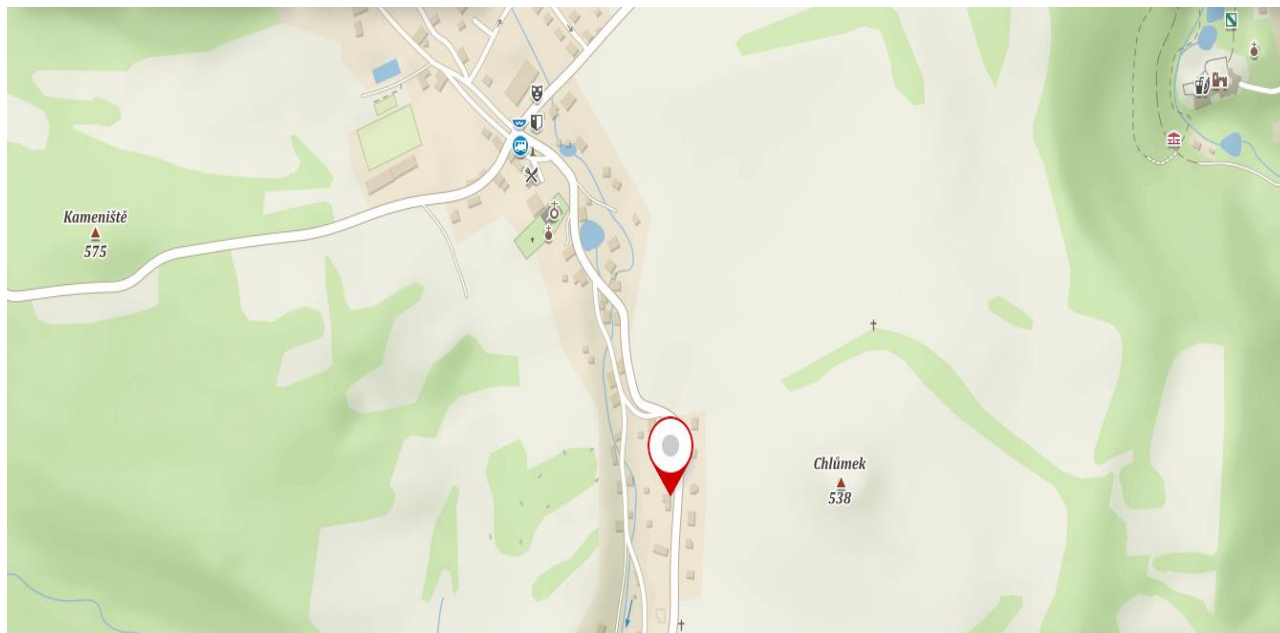
Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

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

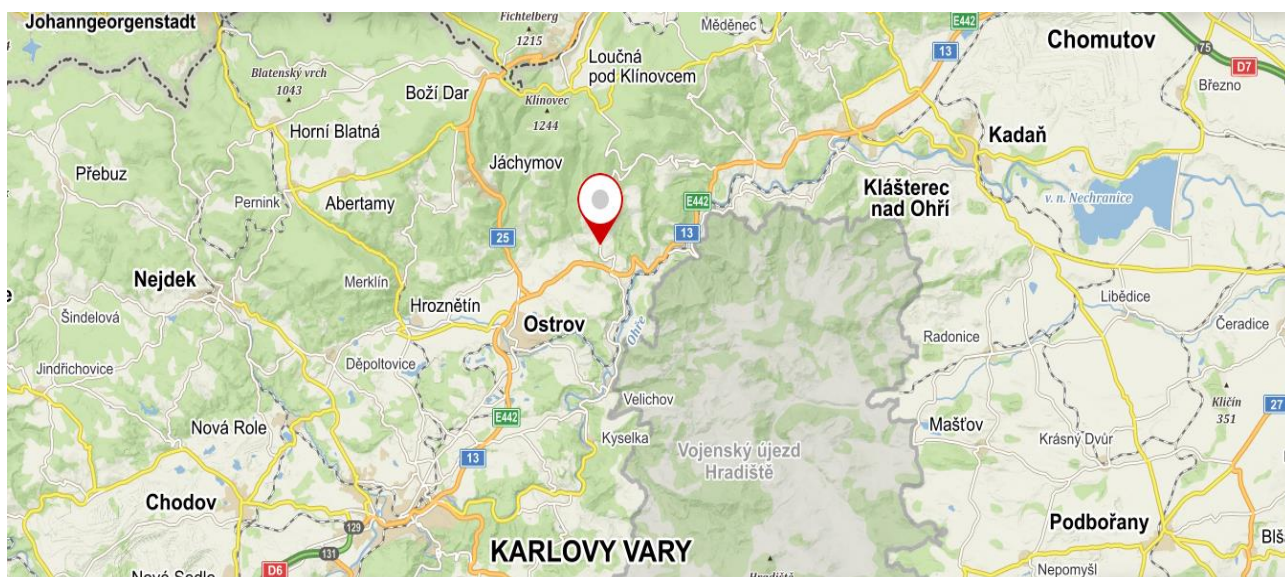
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

MAPA OBLASTI

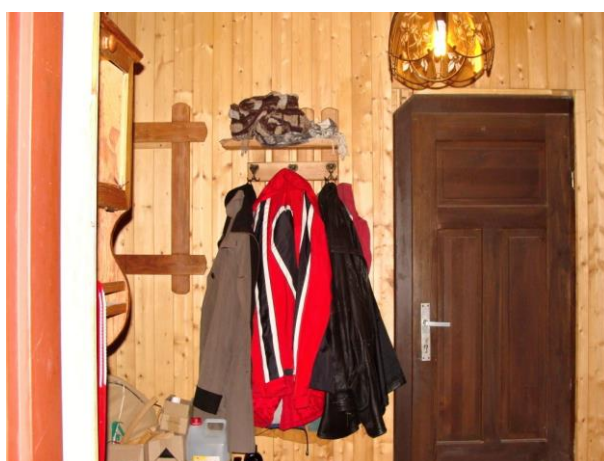


MAPA OBCE



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.:735038308, 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.:735038308, 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.:735038308, Email:info@zuom.cz

