

Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 805-94/2020



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Okřesaneč, č.p. 63
Adresa nemovitosti	Okřesaneč 63, Okřesaneč, 286 01
Katastrální údaje:	Obec: Okřesaneč [534251], Katastrální území: Okřesaneč [709735], Číslo LV: 205, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora
Pozemky:	st. 131; součástí pozemku je stavba, 652/2, 2109
Vlastník stavby:	Olga Sládková, Jiřího z Poděbrad, Čáslav - Nové Město, 28601 Čáslav, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Olga Sládková, Jiřího z Poděbrad, Čáslav - Nové Město, 28601 Čáslav, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.

OBVYKLÁ CENA

1 100 000 Kč

Datum místního šetření: 20.4.2020

Datum zpracování : 26.5.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 10 stran

V Pardubicích dne 26.5.2020

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:	Objekt k bydlení, Okřesaneč, č.p. 63
Adresa nemovitosti	Okřesaneč 63, Okřesaneč, 286 01
Katastrální údaje:	Obec: Okřesaneč [534251], Katastrální území: Okřesaneč [709735], Číslo LV: 205, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora
Pozemky:	st. 131; součástí pozemku je stavba, 652/2, 2109

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 20.4.2020 od 11:00 hod. včetně prohlídky a zaměření interiérů předmětu ocenění.

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

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 opotřebením 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:	Objekt k bydlení, Okřesaneč, č.p. 63
Adresa nemovitosti	Okřesaneč 63, Okřesaneč, 286 01
Katastrální údaje:	Obec: Okřesaneč [534251], Katastrální území: Okřesaneč [709735], Číslo LV: 205, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora
Pozemky:	st. 131; součástí pozemku je stavba, 652/2, 2109
Vlastník stavby:	Olga Sládková, Jiřího z Poděbrad, Čáslav - Nové Město, 28601 Čáslav, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Olga Sládková, Jiřího z Poděbrad, Čáslav - Nové Město, 28601 Čáslav, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Okřesaneč se nachází v okrese Kutná Hora ve Středočeském kraji, asi 10 km jihovýchodně od města Čáslav. V místě minimální občanská vybavenost.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1930	
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	podprůměrný	

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení č.p. 63 je tvořen I. NP a půdním prostorem a je dispozice 3+1. Objekt je zděný se sedlovou střechou a krytinou z plechových šablon. Objekt je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihly, kámen), stropy jsou rovné, v části klenba, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, pozinkované event. částečně opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplená. Vnitřní keramické obklady v koupelně, částečně v kuchyni. Vstupní dveře jsou dřevěné, int. dřevěné, zčásti prosklené. Okna dřevěná. Podlahy jsou pokryté dlažbou event. laminátovou plovoucí. Objekt je bez zdrojů vytápění, příprava TUV v ele. boileru (funkčnost neověřena), rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace (funkčnost neověřena) je provedena do koupelny a do kuchyně. V kuchyni starší kuchyňská linka s dřezem. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu vlastní (pravděpodobně z vlastní studny), vlastní kanalizaci. Na obytnou část navazuje užitková část nemovitosti – garáž, sklad. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, porosty na pozemcích, studna, vedlejší stavby, zpevněné plochy, oplocení. Objekt k bydlení je k celkové rekonstrukci k datu ocenění nevyužívaný, neobývatelný.

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

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
3+1	cca 80	1303	Cca 540	Cca 135

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:	nevyskytuje se				
Popis:	nevyskytuje se				
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input 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 checked="" type="checkbox"/> rekreace	<input checked="" type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Předmět ocenění se nachází v centrální části obce, na rohu dvou ulic v zástavbě obdobných objektů rodinného bydlení. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.				
Počet obyvatel	192				
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 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
1831/1	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 k datu ocenění prázdný, neobyvatelný.

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
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 smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Sládková Olga

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.

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

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

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

Ano	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

Objekt ocenění před celkovou rekonstrukcí.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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 205			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kutná Hora
Obec:	Okřesaneč	Katastrální území:	Okřesaneč [709735]
Ulice:	Okřesaneč	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Olga Sládková - Jiřího z Poděbrad, Čáslav - Nové Město , 28601 Čáslav			1/1
Stavba		je součástí	
Objekt k bydlení č.p.: 63	zastavěná plocha a nádvoří	st. 131	
Pozemky			
st.131	zastavěná plocha a nádvoří	677 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
652/2	zahrada	259 m ²	zemědělský půdní fond
2109	zahrada	367 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.:735 038 308, 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	135,00	75,00
Celkem	135	75

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	75,00 m ²	1,00	75,00 m ²
	1.NP - celkem	75,00 m²		75,00 m²
	Celkem	75 m²		75 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
plocha 1.NP	135,00	2,60	351,00
půda/zastřešení	135,00	1,40	189,00
Obestavěný prostor celkem			Cca 540,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	plechová s povrchovou úpravou, nátěrem
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápněné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, část. poškozena
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	ne
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	plovoucí, dlažba
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	nevyskytuje se
Elektroinstalace	ano, pravděpodobně poškozena
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	ele. boiler, pravděpodobně nefunkční
Instalace plynu	ne
Kanalizace	pravděpodobně vlastní žumpa/septik

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

Vybavení kuchyně	kuchyňské linka, dřez
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	135
Obestavěný prostor	[m] ³	540,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 160 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	864 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná stavba/sklad/kůlna	st. 131	120,00	2 000	240 000	50,00	120 000
Popis:	Zděná stavba/sklad/kůlna s plochou střechou tvořící s hlavním objektem půdorysný tvar do L.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						120 000
						Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č.st. 131, 652/2, 2109. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou rovinaté, obdélníkového tvaru a jsou oploceny. Pozemek st. 131 je zastavěn objektem k bydlení a zděnou přístavbou a hospodářskou stavbou, zbylá část je využívána jako dvůr a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody (vlastní studna), kanalizace vlastní (info: stránky obce, event. CUZK.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600,-Kč/m² do 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 900,-Kč/m² u st. a 300,-Kč u ostatních pozemků ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	652/2	259	300	1/1	77 700
zahrada	2109	367	300	1/1	110 100
zastavěná plocha a nádvoří	st.131	677	900	1/1	609 300
Celková výměra pozemků:		1 303,00		Hodnota pozemků celkem:	797 100

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 64,00 875,00 2+1 1 290 000 20 156 0,86 17 334

Rodinný dům 2+1 v obci Okřesaneč. Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní budovu s nevyužitým podkrovím. Celková plocha pozemku je 875 m² z toho 427 je obecní s možností dlouhodobého pronájmu či odkoupení. V současné době je dům obývaný, nejeví žádné známky vlhkosti, zadní místnost je připravena na nové vybetonování. Inženýrské sítě: obecní vodovod, plynová přípojka, elektropřípojka, septik a vlastní studna zavedená do domu. Na budovu dále navazují zděné kůlny a garáž. Místopis: Starší část obce se rozkládá podle potoka zvaného Vejrovka a náves je u kostela. Nová část je od kostela v mírném stoupání, zvaná „Ve Vilách“. V současnosti má obec 119 čísel popisných, z nichž jedna třetina slouží k rekreaci. Trvale tu žije 185 obyvatel.



Hodnocení: Stejná obec, obdobná výměra.

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 100,00 3 441,00 3+1 1 920 000 19 200 0,81 15 552

Prodej domu se zahradou a stodolou v obci Chrastice u Golčova Jeníkova vzdálené 20 km od Sečské přehrady o celkové ploše 3441 m². Dům má uzavřený dvůr a je tvořen z hlavní budovy, která se skládá z chodby, kuchyně, 3 pokojů, koupelny s WC a komory. Dům je po částečné rekonstrukci, má plastová okna, rozvody elektřiny z roku 2008. Dále k domu patří velká stodola s hospodářskými prostory a dvě kopané studny. Součástí prodeje je velká zahrada o ploše 2475 m². Vhodné k trvalému bydlení, nebo rekreaci s možností rybaření na Sečské přehradě. Klidná lokalita s 80 minutovým dojezdem z Prahy.



Hodnocení: Větší výměra pozemků.

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	136,00	536,00	4+1	1 800 000	13 235	0,86	11 382
<p>Rodinný dům 4+1 v obci Hostovlice o celkové výměře 562 m² včetně zastavené plochy a zahrady. Samotný dům má užitnou plochu cca 130 m², nachází se v původní staré zástavbě s uzavřeným dvorkem a zahradou za domem. Nemovitost byla postavena na přelomu 20. let minulého století s kamennými základy a obvodového smíšeného zdiva. Okna jsou dřevěná špaletová (dvojitá). Nemovitost prošla v roce 2007 rekonstrukcí střechy (sedlová), fasáda je štukovaná. Elektřina 220/380V. Dům je napojen na studnu, která je na pozemku. V průběhu příštího roku je v plánu obce vybudovat vodovodní a kanalizační řád, na který bude možné se napojit. Vytápění domu je zajištěno plynovými wafky a krbovými kamny na tuhá paliva. Rodinný dům je připojen na plyn. Na obytnou část domu navazuje sauna, garáž, kůlna s dílnou. Obec Hostovlice leží nedaleko města Čáslav (10 km).</p>							
							
Hodnocení: O něco lepší tech. stav.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	11 382 Kč/m ²	Minimální cena:	853 700 Kč
Průměrná jednotková cena	14 756 Kč/m ²	Průměrná cena	1 106 733 Kč
Maximální jednotková cena	17 334 Kč/m ²	Maximální cena	1 300 100 Kč
Stanovená jednotková cena	14 756 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 106 700 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p.63 včetně pozemků p.č. st. 131, 652/2, 2109, vše zapsané na LV č. 205 pro k.ú. Okřesaneč, obec Okřesaneč byla odhadnuta ve výši 1.100.000,-Kč (slovy: jedenmiliónjednostotísíkorunčeských). 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 k objektu k bydlení

Slabé stránky nemovitosti

- min. občanská vybavenost v místě
- objekt k bydlení k celkové rekonstrukci
- v obci není kanalizace, voda vlastní

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 781 100 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 106 700 Kč
Obvyklá cena	1 100 000 Kč

Slovy : jedenmiliónstotísíc Kč

V Pardubicích dne: 26.5.2020

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. 805-94/2020 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	5
LV č. 205	3

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



FOTODOKUMENTACE



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

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

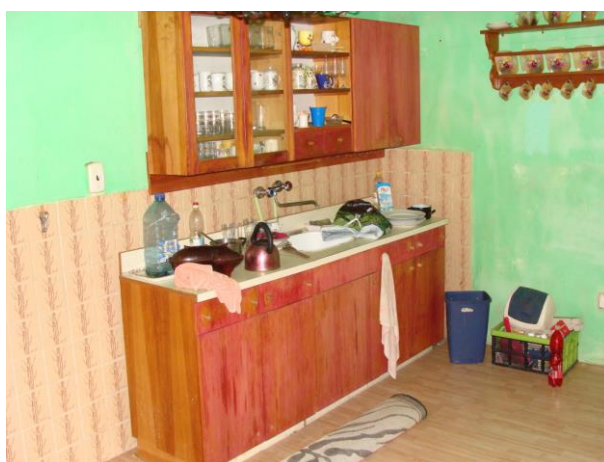
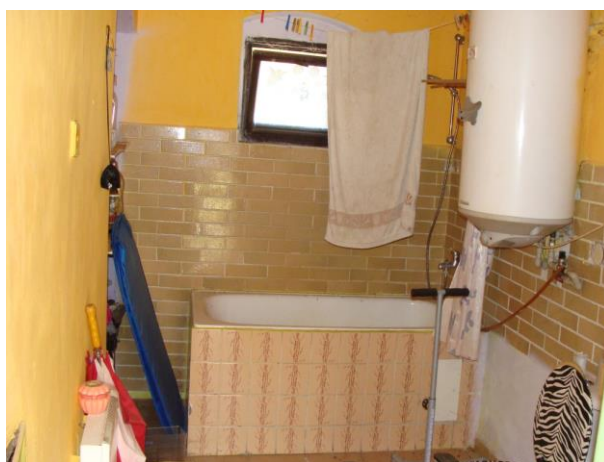
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



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

