

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 824-113/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Hospozín, č.p. 81
Adresa nemovitosti	Hospozín 81, Hospozín, 273 22
Katastrální údaje:	Obec: Hospozín [532339], Katastrální území: Hospozín [645575], Číslo LV: 150, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný st. 115
Pozemky:	
Vlastník stavby:	Jaroslava Frantová, Bratří Čapků 1773/11, Předměstí, 56802 Svitavy, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Marek Kača, Hospozín č.p. 81, 27322 Hospozín, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Jaroslava Frantová, Bratří Čapků 1773/11, Předměstí, 56802 Svitavy, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Marek Kača, Hospozín č.p. 81, 27322 Hospozín, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

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 konání dražby

OBVYKLÁ CENA

1 200 000 Kč

Datum místního šetření: 21.5.2020

Datum zpracování : 8.6.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 6 stran

V Pardubicích dne 8.6.2020

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, Hospozín, č.p. 81
Adresa nemovitosti	Hospozín 81, Hospozín, 273 22
Katastrální údaje:	Obec: Hospozín [532339], Katastrální území: Hospozín [645575], Číslo LV: 150, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný
Pozemky:	st. 115

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro konání dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 21.5.2020 od 13:00 hod. za účasti znalce a spoluvlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil 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 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 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:	Objekt k bydlení, Hospozín, č.p. 81
Adresa nemovitosti	Hospozín 81, Hospozín, 273 22
Katastrální údaje:	Obec: Hospozín [532339], Katastrální území: Hospozín [645575], Číslo LV: 150, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný st. 115
Pozemky:	
Vlastník stavby:	Jaroslava Frantová, Bratří Čapků 1773/11, Předměstí, 56802 Svitavy, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Marek Kača, Hospozín č.p. 81, 27322 Hospozín, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Jaroslava Frantová, Bratří Čapků 1773/11, Předměstí, 56802 Svitavy, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Marek Kača, Hospozín č.p. 81, 27322 Hospozín, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Hospozín se nachází v okrese Kladno ve Středočeském kraji. Rozkládá se asi dvacet kilometrů severně od Kladna a dvanáct kilometrů severovýchodně od města Slaný. Součástí obce je i vesnice Hospozínek. V místě OÚ, prodejna smíšeného zboží, MŠ, autobusová zastávka, vlaková zastávka v Kmetiněvsi, kostel.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

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

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení č.p. 81 je tvořen I. NP a půdním prostorem a je dispozice 2+1 (za koupelnou neobyvatelná místnost v rekonstrukci). Do objektu je vstup z ulice, vrátky, přes dvorek. Objekt je zděný, nepodsklepený se sedlovou střechou a s krytinou z tašek. Objekt je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihly, opuka), stropy jsou rovné, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, pozinkované částečně opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplená s vápennou omítkou, částečně poškozena. Vnitřní keramické obklady částečně v koupelně a v kuchyni. Vstupní dveře jsou dřevěné, int. dřevěné, zčásti prosklené do plechových zárubní. Okna dřevěná špaletová. Podlahy jsou betonové, krytina pvc, dlažba. Objekt je původně vytápěn ÚT s kotlem na TP a rozvodem do radiátorů (k datu ocenění nefunkční) a lokálními kamny na TP, 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 menší, starší kuchyňská linka se sporákem a dřezem. Objekt je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, vlastní jímka, HUP u domu. Na obytnou část navazuje užitková část nemovitosti – dílna, sklad, garáž. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, vedlejší stavba, zpevněné plochy, oplocení. Technický stav RD je v podprůměrném, nepříliš udržovaném, ale ještě funkčním stavu, předpokládána rekonstrukce prvků jak kratkodobé životnosti (vytápění, vybavení kuchyně, koupelna), tak dlouhodobé životnosti (zvýšená vlhkost svislých konstrukcí, okna, střecha).

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
	m ²	m ²	m ³	m ²
2+1	Cca 70	251	Cca 369	Cca 90

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(nefunkční), lok. na TP				
Popis:	ÚT kotel na TP(nefunkční), lok. na TP				
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	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	536				
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 checked="" 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
301/12	Obec Hospozín, č. p. 176, 27322 Hospozín	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) - Nezjištěno

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

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Nezjištěno

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

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

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní Zástavní právo soudcovské, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Frantová Jaroslava, Kača Marek, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Frantová Jaroslava, Zahájení exekuce - Frantová Jaroslava, Kača Marek

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo

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

Rizika ostatní

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 150			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kladno
Obec:	Hospozín	Katastrální území:	Hospozín [645575]
Ulice:	Hospozín	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Jaroslava Frantová - Bratří Čapků 1773/11, Předměstí , 56802 Svitavy		1/2, 1/2
	Marek Kača - Hospozín č.p. 81 , 27322 Hospozín		
Stavba		je součástí	
Objekt k bydlení č.p.: 81	zastavěná plocha a nádvoří		st.115
Pozemky			
st.115	zastavěná plocha a nádvoří	251 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

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	90,00	70,00
Celkem	Cca 90	Cca 70

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	70,00 m ²	1,00	70,00 m ²
	1.NP - celkem	70,00 m²		70,00 m²
	Celkem	70 m²		70 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	90,00	2,60	234,00
půda/zastřešení	90,00	1,50	135,00
Obestavěný prostor celkem			369,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné omítky, částečně chybí nebo poškozené
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	ne
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná špaletová
Podlahy obytných místností	dlažba, pvc, beton
Podlahy ostatních místností	beton, dlažba
Vytápění	lokální na TP
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	přípojka HUP
Kanalizace	ano, vlastní 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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Vybavení kuchyně	kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo, klozet
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	90
Obestavěný prostor	[m] ³	369,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 476 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	55
Opotřebení odhadem	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	590 400

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. 115	200,00	3 000	600 000	60,00	240 000
Popis:	Zděná stavba na pozemku st. 115 využívaná jako skladový prostor.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						240 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemek p.č.st. 115. Pozemek se nachází v obytné zóně obce, je rovinný, obdélníkového tvaru (zastavěná plocha) a je ohraničen stavbami a zdí. Pozemek je zčásti zastavěn objektem k bydlení č.p. 81 a zděnou přístavbou, zbylá část je využívána jako dvorek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu - HUP, kanalizace vlastní jímka. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600,-Kč/m² do 1400,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 1000,-Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st.115	251	1 000	1/2,1/2	251 000
Celková výměra pozemků:		251,00	Hodnota pozemků celkem:		251 000

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	75,00	371,00		1 872 000	24 960	0,86	21 465
<p>RD v obci Budihostice (Chržín). Jedná se o smíšenou stavbu, která plnila funkci menšího hospodářství. Na dvoře jsou původní chlévy a hospodářské přístavky. Vedle domu je další část pozemku, který slouží jako zahrada. Dům je v současné době vyklizen, vyčištěn a je vhodný k rekonstrukci. Objekt je napojen na vodovodní řád a kanalizaci, k dispozici je studna. V obci není žádná občanská vybavenost, ale obec je v dojezdové zdanosti do pěti minut od města Velvary. Spojení zajišťuje pravidelná autobusová linka. Dům je možné využít jako chalupu, přístavky mohou být vhodné k chovu drobného domácího zvířectva.</p>							
							
Hodnocení: Srovnatelný stav i výměra, větší pozemek.							
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	60,00	486,00		1 270 000	21 166	0,81	17 144
<p>RD s podlahovou plochou m² cca 60 m² + postavenou hrubou stavbu na další pokoj, se nachází pouze cca 45 min od Prahy, 4km od obce Velvary, okr. Kladno. Dům je po částečné rekonstrukci. Zděný dům, plastová okna, laminátová podlaha, v koupelně a na wc dlažba. Dům je cca 100 let starý. Dům má pouze jeden obývací pokoj a kuchyni, koupelna s wc. Výstavba hrubé stavby dalšího pokoje. Dům je napojený na vodovodní řád a zdroj elektřiny, kanalizační řád nenapojen. Řešeno septikem. V domě se topí na tuhá paliva a pomocí přímotopů. Pozemek 470 m².</p>							
							
Hodnocení: Větší pozemek, část po rekonstrukci.							

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	92,00	282,00		1 350 000	14 673	0,90	13 205
<p>RD ležící v obci Černuc, okres Kladno. Dům leží na pozemku o rozloze 282m², užitná plocha domu v obou patrech je 92m². Vedle rodinného domu stojí též stodola. Obě budovy je nutné rekonstruovat. Obec Černuc se nachází v okrese Kladno, kraj Středočeský. Rozkládá se v údolí Vranského potoka, zhruba 3,5 km severozápadně od Velvar a 12 km severovýchodně od Slaného. Od okresního města Kladna je obec vzdálena asi 19 km.</p>							
							
Hodnocení: Srovnatelné výměry i stav.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	13 205 Kč/m ²	Minimální cena:	924 400 Kč
Průměrná jednotková cena	17 271 Kč/m ²	Průměrná cena	1 209 033 Kč
Maximální jednotková cena	21 465 Kč/m ²	Maximální cena	1 502 600 Kč
Stanovená jednotková cena	17 271 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 208 970 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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 81 včetně pozemku p.č.st. 115, vše zapsané na LV č. 150 pro k.ú. Hospozín, obec Hospozín byla odhadnuta ve výši 1.200.000,-Kč (slovy: jedenmiliondvěstětisíckorunčeských). 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

- + poloha v centru obce
- + dobrá dopravní dostupnost

Slabé stránky nemovitosti

- minimální výměra pozemku
- objekt k celkové rekonstrukci

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 081 400 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 208 970 Kč
Obvyklá cena	1 200 000 Kč

Slovy : jedenmiliondvěstětisíc Kč

V Pardubicích dne: 8.6.2020

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. 824-113/2020 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. 150 str.1	1

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

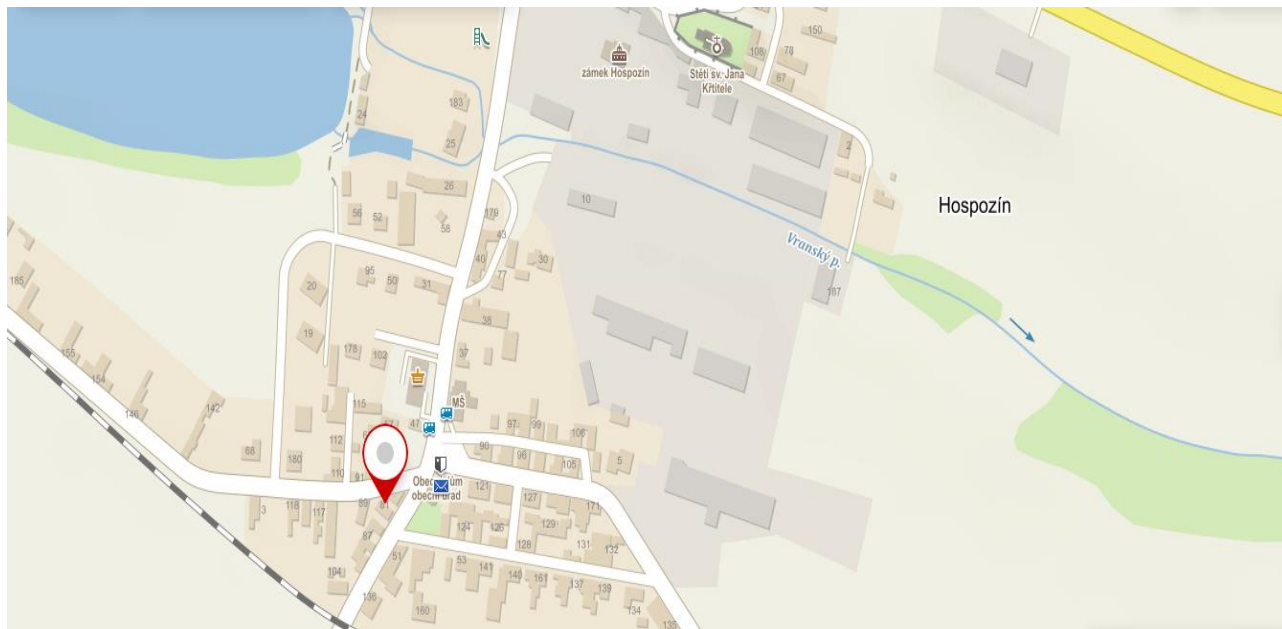


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

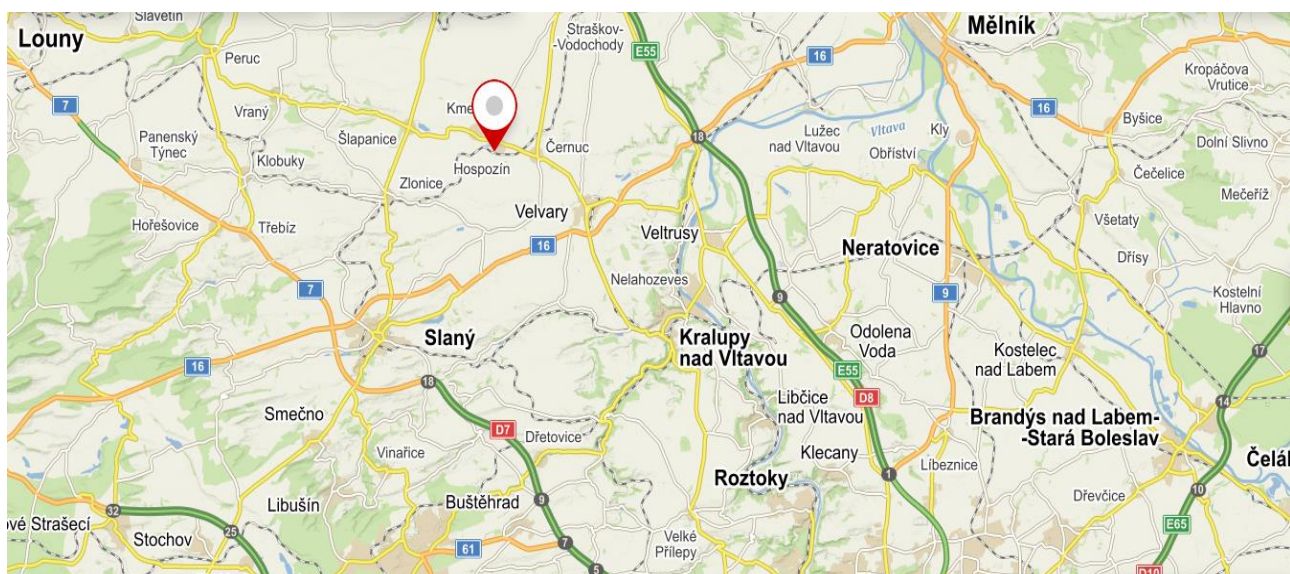
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



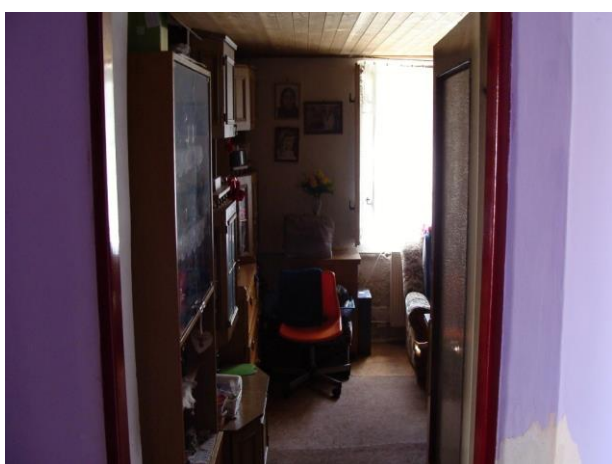
MAPA OBCE



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

