

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 828-117/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Kněžmost, č.p. 331
Adresa nemovitosti	Lomená 331, Kněžmost, 294 02
Katastrální údaje:	Obec: Kněžmost [536041], Část obce: Kněžmost [67059], Katastrální území: Kněžmost [667056], Číslo LV: 1028, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav st. 634, 608/115
Pozemky:	Ľubomír Šimčisko, Lomená 331, 29402 Kněžmost, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník stavby:	Gabriela Šimčisková, Lomená 331, 29402 Kněžmost, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemků:	Ľubomír Šimčisko, Lomená 331, 29402 Kněžmost, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Gabriela Šimčisková, Lomená 331, 29402 Kněžmost, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

3 900 000 Kč

Datum místního šetření: 21.5.2020

Datum zpracování : 11.6.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 6 stran

V Pardubicích dne 15.6.2020

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

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

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

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

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Kněžmost, č.p. 331
Adresa nemovitosti	Lomená 331, Kněžmost, 294 02
Katastrální údaje:	Obec: Kněžmost [536041], Část obce: Kněžmost [67059], Katastrální území: Kněžmost [667056], Číslo LV: 1028, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav
Pozemky:	st. 634, 608/115

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 21.5.2020 od 15:00 hod. za účasti znalce a vlastníka, 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 neprojednávají 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 přikládaná 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 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 Kněžmost, č.p. 331
Adresa nemovitosti	Lomená 331, Kněžmost, 294 02
Katastrální údaje:	Obec: Kněžmost [536041], Část obce: Kněžmost [67059], Katastrální území: Kněžmost [667056], Číslo LV: 1028, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav
Pozemky:	st. 634, 608/115
Vlastník stavby:	Ľubomír Šimčisko, Lomená 331, 29402 Kněžmost, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Gabriela Šimčisková, Lomená 331, 29402 Kněžmost, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemků:	Ľubomír Šimčisko, Lomená 331, 29402 Kněžmost, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Gabriela Šimčisková, Lomená 331, 29402 Kněžmost, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Kněžmost se nachází v okrese Mladá Boleslav ve Středočeském kraji, zhruba 12 km severovýchodně od Mladé Boleslavi. V místě OÚ, pošta, MŠ, ZŠ, zdravotní středisko, obchody, restaurace, sportoviště.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 2017
Díĺĺ rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☐ díĺĺ
☐ střecha	☐ fasáda ☐ zateplení
☐ okna	☐ dveře ☐ interiér
Stavebně technický stav	dobrý

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný (tvárnice Ytong), nepodsklepený, samostatně stojící RD, jednopodlažní, se šikmou, sedlovou střechou. Dispozice RD : vlevo garáž, uprostřed hlavní vchod, chodba, vlevo koupelna, dále vlevo z chodby přístupné samostatné WC, vpravo z chodby pokoj, rovně z chodby přístup do kuchyně propojené v jednu velkou místnost s obývací částí (obývacím pokojem), z obývacího pokoje je vstup na zahradu, vpravo za obývacím pokojem se nachází ložnice. RD je vystavěn na základové desce s izolací proti zemní vlhkosti, střecha sedlová s krytinou (taška Bramac), okna plastová, dveře vstupní plastové, int. potom dřevěné do dřev. obložek, stropní konstrukce s SDK podhledy, fasáda zateplená bez konečné povrchové úpravy, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelně, WC a v kuchyni, podlahy pokryty dlažbou resp. plov. laminátovou. Kuchyň vybavena kuchyňskou linkou, plyn. varnou deskou, troubou, digestoří. Rozvod SV i TUV proveden, příprava TUV v plynovém kotli. RD je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, plyn a na veřejnou kanalizaci. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – část. oploceno, část zpevněné plochy okolo domu, porosty na pozemcích, přípojky inž. sítí. Venkovní úpravy, příslušenství a stavby zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD k datu ocenění běžně udržován a užíván vlastníky.

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
3+kk (3+1)	Cca 70	1200	Cca 414	109

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☐ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	ÚT, plynový kotel				
Popis: Ústřední topení s rozvodem do radiátorů, zdroj plynový kotel. V RD i krbová kamna na TP.					
Přípojky	☐ voda vlastní	☒ voda veřejná			
	☐ kanalizace vlastní	☒ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☒ plyn	☐ teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik	☐ rekreace	☐ Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňovaný RD č.p. 331 vč. pozemků a příslušenství se nachází v centrální části obce Kněžmost, v ulici Lomená v lokalitě smíšené obytné zástavby s převládající nízkopodlažní zástavbou objektů rodinného bydlení. Přijezd je možný z místní, k datu ocenění rekonstruované komunikaci ve vlastnictví obce.				
Počet obyvatel	2147				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	☐ jiná komunikace
☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
608/116	Obec Kněžmost, Na Rynku 51, 29402 Kněžmost	orná půda, probíhá rekonstrukce - pokládání vozovky

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 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

Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šimčisko Lubomír, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šimčisková Gabriela, Zahájení exekuce - Šimčisko Lubomír, Zahájení exekuce - Šimčisková Gabriela

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

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

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 1028			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Kněžmost	Katastrální území:	Kněžmost [667056]
Ulice:	Lomená	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Ľubomír Šimčisko - Lomená 331 , 29402 Kněžmost			1/2
Gabriela Šimčisková - Lomená 331 , 29402 Kněžmost			1/2
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 331		zastavěná plocha a nádvoří st.634	
Pozemky			
st.634	zastavěná plocha a nádvoří	109 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany zemědělský půdní fond
608/115	orná půda	1 091 m ²	

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	109,00	70,00
Celkem	109	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	Cca 70 m²		70 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
plocha 1.NP	109,00	2,80	305,20
půda/zastřešení	109,00	1,00	109,00
Obestavěný prostor celkem			414,00

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základová pásy, deska, izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	tvárnice
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, s nedokončenou finální úpravou
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně, WC
Schody	ne
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	plovoucí, dlažba
Podlahy ostatních místností	plovoucí laminátová, dlažba
Vytápění	ÚT na plyn, krbová kamna na TP
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	plyn.kotel
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná

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, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, sprchový kout, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	109
Obestavěný prostor	[m] ³	414,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	5 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 070 000
Stáří	roků	3
Další životnost	roků	97
Opotřebení odhadem	%	3,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 007 900

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o pozemky p.č.st. 634 a p.č. 608/115. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou rovinaté, obdélníkového tvaru a jsou zčásti oploceny. Pozemek st. 634 je zastavěn RD, pozemek 608/115 využíván jako zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace (pozemku). Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu, kanalizace veřejná. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1200,-Kč/m² do 2400,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 1800,-Kč/m² u st. 634 a 400,-Kč u p.č. 608/115 (využíváno jako zahrada).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	608/115	1 091	400	1/2,1/2	436 400
zastavěná plocha a nádvoří	st.634	109	1 800	1/2,1/2	196 200
Celková výměra pozemků:		1 200,00	Hodnota pozemků celkem:		632 600

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 112,00 2 043,00 3+kk 6 500 000 58 035 0,86 49 910

Prodej novostavby 3+kk, zahrada, garážové stání - Rohatsko Nabízíme Vám k prodeji novostavbu zděného rodinného domu s terasou (Bungalov) s okrasnou i užitnou zahradou, garážovým stáním, v obci Rohatsko. Rodinný dům je o velikosti 3+KK (obytná plocha 112 m²) stojí na vlastním pozemku - zastavěná plocha a nádvoří činí 604 m², zahrada 1.439 m². Kolaudace domu proběhla v roce 2005. Dominantou domu je prostorný obývací pokoj s jídelnou a kuchyní s možností vstupu na zahradu. V druhé části domu se nachází ložnice s francouzským oknem se vstupem na terasu, dětský pokoj, důmyně řešená šatna, koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC. Vstup do domu je oddělen předsíní (druhé WC). Technické údaje: el. podlahové vytápění v celém domě, litinová krbová kamna v obývacím pokoji. Voda je přivedena z řadu, dům je napojený na kanalizační řad. Obvodové zdivo domu Ytong - zateplení, střeška valbová, kanadský šindel. Cena za nemovitost je včetně zařízení. Krásná zahrada s vlastní studnou, okrasnými i užitnými dřevinami Vám nabídne relaxaci a soukromí. Zahradní domek je součástí. U domu je možné využít garážového parkovacího stání. Pozemek je kompletně oplocený, zámková dlažba, posuvná vjezdová vrata. K domu je možno použít dvou příjezdových cest. Obec Rohatsko má výborné autobusové i vlakové spojení s Mladou Boleslaví i Prahou, možnost sportovního vyžití (nafukovací hala, tenisové kurty, hřiště), MŠ, obchod.



Hodnocení: Větší výměra pozemku.

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 145,00 1 718,00 4+kk 8 990 000 62 000 0,77 47 740

RD (145 m²) v obci Všeň, nedaleko Turnova – okraj CHKO Český ráj a nedaleko dálnice Praha-Liberec. Dům je postavený ze systému POROTHERM a zateplený, dispozice domu je 4+kk se 3 koupelnami, garáží, technickou místností, zastřešený pomocí krovu - lze zřídit vestavbu pro další 2 pokoje. Dům je bezbariérový s podlahovým vytápěním. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly, v OP zastíněná pomocí japonských stěn. Vytápění je pomocí elektrokotle a krbu, pro TUV jsou na střeše solární kolektory, v ložnici klimatizace. Kuchyňská linka je nová se spotřebiči Miele, podlahy tvoří dlažba a dřevěné lamely, dveře Sapeli s vitrážemi, v OP benátský štuk...Kolem domu je nádherná udržovaná zahrada s velkým koupacím jezírkem, prostorná terasa s grilem, koupací vyhřívaný sud... Vše v nejvyšší kvalitě. Pozemek celkem 1718 m².



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:Větší výměra, 3 x koupelna.

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	62,00	333,00	3+kk	4 500 000	72 580	0,95	68 951
Novostavba RD 3+kk v okrajové části Mladé Boleslavi. Jedná se o rodinný dům v ulici Pod Borkem na klidném místě s menším pozemkem o celkové výměře 333 m ² . Dispozice: vstupní chodba, komora – lze využít jako pracovna či menší pokoj, obývací pokoj s kuchyňským koutem, další dva samostatné pokoje, koupelna a WC. Více informací o použitých materiálech v domě zašleme rádi na dotaz. K domu náleží dvě parkovací místa.							



Hodnocení:Menší pozemek, montovaná stavba, plochá střecha.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	47 740 Kč/m ²	Minimální cena:	3 341 800 Kč
Průměrná jednotková cena	55 533 Kč/m ²	Průměrná cena	3 887 366 Kč
Maximální jednotková cena	68 951 Kč/m ²	Maximální cena	4 826 600 Kč
Stanovená jednotková cena	55 533 Kč/m²	Porovnávací hodnota	3 887 310 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 331 včetně pozemků p.č. st. 634 a p.č. 608/115, vše zapsané na LV č. 1028 pro k.ú. Kněžmost, obec Kněžmost byla odhadnuta ve výši 3.900.000,-Kč (slovy: třimilionydevětsettisícorunčeských). 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
- + vyhledávaná lokalita
- + dostatečná výměra pozemků

Slabé stránky nemovitosti

- menší užitná plocha RD
- nedokončená fasáda

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věčná hodnota	2 640 500 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	3 887 310 Kč
Obvyklá cena	3 900 000 Kč

Slovy : třimilionydevětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 15.6.2020

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. 828-117/2020 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. 1028 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.

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

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

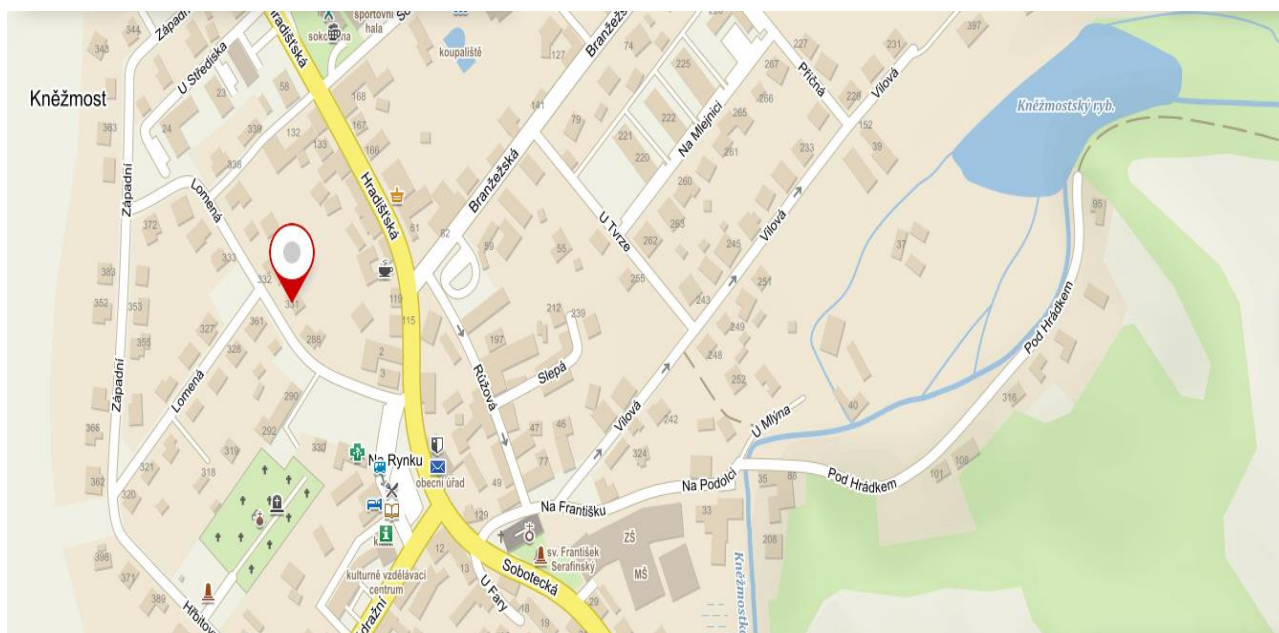


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

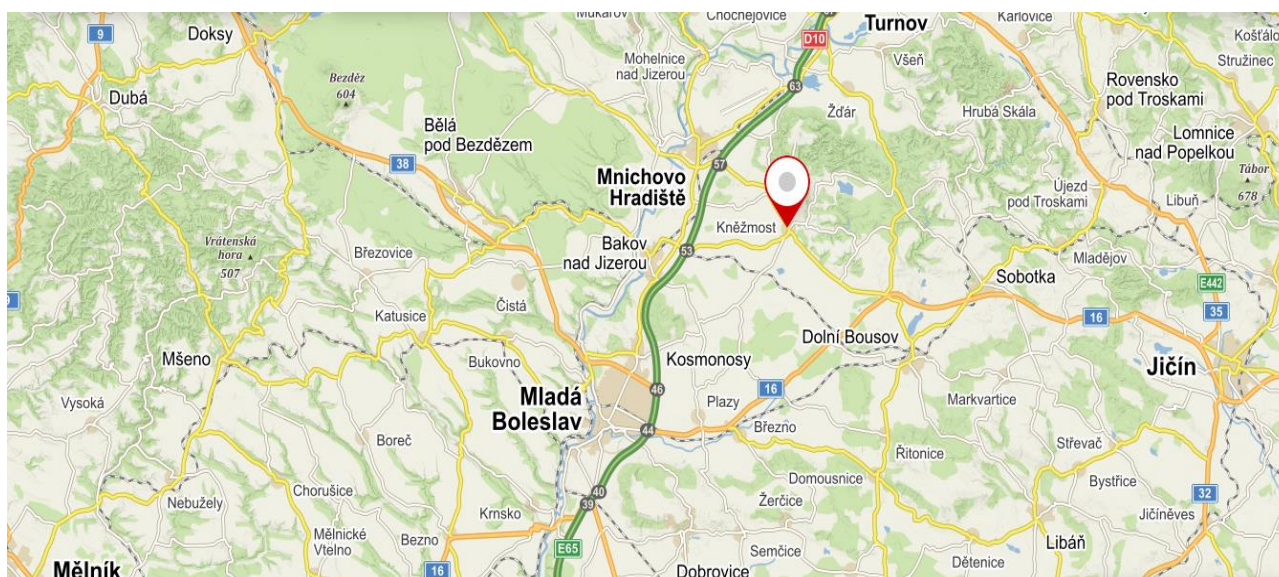
IC:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI

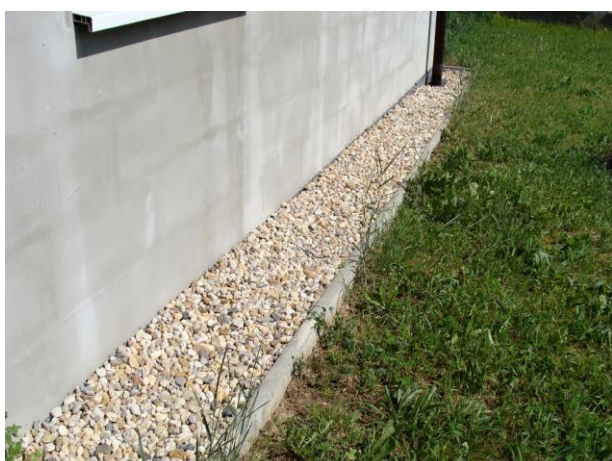


MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

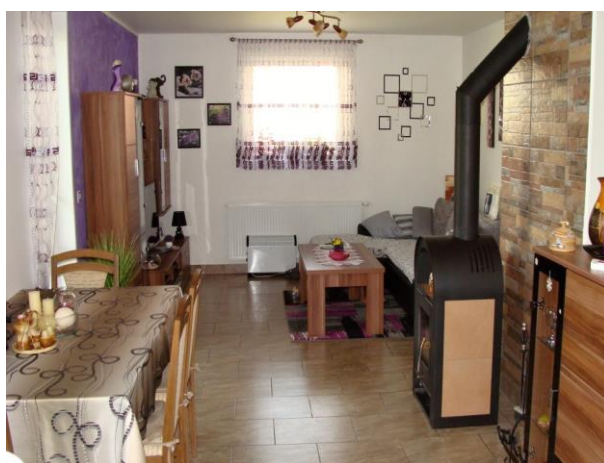
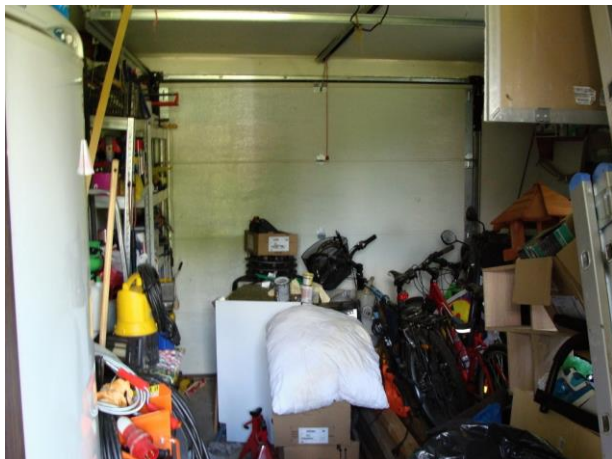
FOTODOKUMENTACE



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

