

Znalecký posudek o obvyklé ceně

Číslo 840-129/2010



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Velim č.p. 121
Adresa nemovitosti	Palackého 121, Velim, 281 01
Katastrální údaje:	Obec: Velim [533831], Katastrální území: Velim [778036], Číslo LV: 1497, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín
Pozemky:	st. 200/1; součástí pozemku je stavba, st. 200/2; součástí pozemku je stavba, 281/5
Vlastník stavby:	Šárka Hamarová, Palackého 121, 28101 Velim, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Šárka Hamarová, Palackého 121, 28101 Velim, 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 info@zuom.cz	DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Určení obvyklé ceny jako podkladu pro dražbu

OBVYKLÁ CENA

4 100 000 Kč

Datum místního šetření: 1.7.2020

Datum zpracování : 2.7.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 10 stran

V Pardubicích dne 2.7.2020

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, Velim č.p. 121
Adresa nemovitosti	Palackého 121, Velim, 281 01
Katastrální údaje:	Obec: Velim [533831], Katastrální území: Velim [778036], Číslo LV: 1497, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín
Pozemky:	st. 200/1; součástí pozemku je stavba, st. 200/2; součástí pozemku je stavba, 281/5

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 1.7.2020 od 13:00 do 13:45 hod. za účasti znalce a zástupce 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:	Objekt k bydlení, Velim č.p. 121
Adresa nemovitosti	Palackého 121, Velim, 281 01
Katastrální údaje:	Obec: Velim [533831], Katastrální území: Velim [778036], Číslo LV: 1497, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín
Pozemky:	st. 200/1; součástí pozemku je stavba, st. 200/2; součástí pozemku je stavba, 281/5
Vlastník stavby:	Šárka Hamarová, Palackého 121, 28101 Velim, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Šárka Hamarová, Palackého 121, 28101 Velim, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Velim se nachází v okrese Kolín ve Středočeském kraji, asi 8 km severozápadně od Kolína a nedaleko dálnice D1. Obcí prochází hlavní železniční koridor Praha - Kolín, který je součástí mezinárodní trasy Berlín - Praha - Vídeň. Občanská vybavenost: MŠ, ZŠ, knihovna, praktický lékař, dětská lékařka, stomatolog, veterinární ordinace, pošta, dům pro seniory, obchody, restaurace, sportoviště, zahradnictví, STK.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Před více než 100lety		
Dílčí rekonstrukce v roce	2008 - 2010		
Rekonstrukce stavby v roce	0		
Rekonstrukce stavby:	☐ celková	☒ dílčí	
☐ střecha	☐ fasáda	☐ zateplení	
☒ okna	☐ dveře	☒ interiér	
Stavebně technický stav	průměrný		

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný, podsklepený objekt k bydlení, se 2NP a půdním prostorem se šikmou, sedlovou střechou. V objektu se nachází dvě bytové jednotky (ve 2.NP - 2+1, 3+1) a nebytový prostor (1.NP) původně sloužící jako dílna a opravna. Střešní krytina je tvořena osinkocementovými šablonami, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s nátěrem nebo pozinkované. Objekt je napojen nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, plyn, vodu z řadu (k dispozici i vlastní zdroj), veřejnou kanalizaci. Stropní konstrukce s rovnými podhledy, nad 1.PP potom cihelné klenby, fasádní omítky nezateplené, částečně poškozené, sokl z ulice částečně obložen. Vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v kuchyních, koupelnách (vana, umyvadlo, sprch. kout v nebyt.prostoru) a na WC. Kuchyně v BJ vybaveny kuchyňskou linkou, sporákem event. digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV v ele. boileru. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, okna plastová, část dřevěných. El. instalace světelná i motorová. Vytápění ÚT etážovým plynovým topením pro každou jednotku. Venkovní úpravy a příslušenství v běžném rozsahu – část zpevněné plochy okolo domu (beton, dlažba), přípojky inž. sítí, oplocení, venkovní schody, stavba bez č.p./ev.č. vše součástí ceny obvyklé. K datu ocenění objekt k bydlení běžně udržován a užíván vlastníkem k rodinnému bydlení.

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+1,3+1	Cca 180/140	745	Cca 1770	Cca 220

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	ÚT, plynový kotel				
Popis: ÚT s rozvody po BJ a nebytovém prostoru. Zdroj: plynové kotle pro jednotlivé jednotky.					
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	Objekt k bydlení se nachází v ulici Palackého, v severní části obce. V docházkové vzdálenosti je centrum obce a občanská vybavenost. Okolí tvoří spíše stavby a areály průmyslového charakteru.				
Počet obyvatel	2224				
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
1063	Obec Velim, náměstí Obránců míru 120, 28101 Velim	ostatní komunikace

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) - 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. Předmět ocenění užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Část přístavby terasy (se změnou půdorysu stavby) k č.p. 121 není zakreslena v KN.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Nedaleko obce protéká Labe. V obci několik výrobních závodů, nedaleko objektu vede frekventovaná železniční trať.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ano	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Hamarová Šárka

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 1497			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kolín
Obec:	Velim	Katastrální území:	Velim [778036]
Ulice:	Palackého	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Šárka Hamarová - Palackého 121 , 28101 Velim			1/1
Stavba		je součástí	
Objekt k bydlení č.p.: 121		zastavěná plocha a nádvoří st. 200/1	
Pozemky			
st.200/1	zastavěná plocha a nádvoří	571 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
st.200/2	zastavěná plocha a nádvoří	121 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
281/5	zahrada	53 m ²	zemědělský půdní fond

4. VÝPOČTY**VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.PP	0,00	30,00
1.NP	220,00	180,00
2.NP	0,00	140,00
Celkem	220	350

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	60,00 m ²	0,50	30,00 m ²
1.PP - celkem		60,00 m²		30,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	180,00 m ²	1,00	180,00 m ²
1.NP - celkem		180,00 m²		180,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	140,00 m ²	1,00	140,00 m ²
2.NP - celkem		140,00 m²		140,00 m²
Celkem		380 m²		350 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	60,00	1,80	108,00
1.NP	210,00	3,80	798,00
2.NP	180,00	2,80	504,00
půda/zastřešení	180,00	2,00	360,00
Obestavěný prostor celkem			1 770,00

Konstrukce (převažující)**Popis**

Základy	základové pasy, kámen, bez zjištěné izolace
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, břizolit, část. již poškozena
Vnější obklady	ano, částečný obklad soklu, kabřinec, umělý kámen
Vnitřní obklady	koupelny, kuchyně, WC
Schody	betonové teraco, kamenné

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

Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová, dřevěná
Podlahy obytných místností	dřevo, vlýsky, dlažba
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	ÚT TP/plyn, funkčnost neověřena
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňské linky, dřez, sporáky, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, sprchový kout, WC
Záchod	ano, několikrát splachovací
Ostatní	sekční vrata

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	220
Obestavěný prostor	[m] ³	1 770,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	7 080 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 540 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná stavba/sklad/garáž	200/2	500,00	3 000	1 500 000	60,00	600 000
Popis: Zděná stavba se sedlovou střechou, původně s č.p. a využitím k bydlení. K datu ocenění bez č.p./ev.č. a využívána jako skladový prostor a garáž.						
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						600 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o pozemky st. 200/1, st. 200/2, 281/5, pozemky jsou obdélníkového tvaru a jsou ohraničeny stavbami a zdí. Pozemek st. 200/1 je zčásti zastavěn objektem k bydlení č.p. 121, zbylá část je využívána jako dvůr, st.200/2 je zastavěn stavbou bez č.p./ev.č. (sklad/garáž).

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody (i vlastní studna), plynu, veř. kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1000,-Kč/m² do 1800,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 1200,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	281/5	53	1 200	1/1	63 600
zastavěná plocha a nádvoří	st.200/1	571	1 200	1/1	685 200
zastavěná plocha a nádvoří	st.200/2	121	1 200	1/1	145 200
Celková výměra pozemků:		745,00	Hodnota pozemků celkem:		894 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	250,00	477,00		4 250 000	17 000	0,95	16 150
Rodinný dům se dvěma byty v obci Velim. V přízemí domu se nachází byt o velikosti 3+1 se sociálním zázemím a v patře je druhý byt o velikosti 4+1.WC se nachází v mezipatře domu. Na pozemku je studna, kůlny a garáž. Dům je částečně podsklepen a má ještě velký půdní prostor k dalšímu využití. Dům je nyní vytápěn kamny na tuhá paliva a akumulacími kamny.							
							
Hodnocení: Srovnatelná velikost, o něco horší tech.stav.							
Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	900,00	950,00		3 500 000	3 888	0,86	3 343
Jedná se o stavbu, která je vedena jako objekt občanské vybavenosti a byla postavena v 90 letech jako kanceláře a technické zázemí tehdejší společnosti Telecom. Zajímavostí této stavby je to, že zde při výstavbě byl vybudován protiatomový kryt, který má i samostatné sociální zařízení. Celý objekt je v dobrém technickém stavu a nabízí mnoho způsobů využití. V objektu je vybudováno sociální zařízení včetně sprch.Součástí stavby je i samostatná bytová jednotka o dispozici 3+1 s možností dalšího rozšíření, která je ve velice dobrém stavu a je jí možné ihned využívat. V roce 1999 zde byla vybudována nová kotelna na lehký topný olej. Budova má dvě podlaží nadzemní a dvě podzemní.Rozvod vody je ze studny a odpady jsou svedeny do jímky.Na nemovitosti vázne věcné břemeno ve prospěch O2, která zde má uloženou technologii.							
							
Hodnocení: Větší prostory k podnikání, 1 x BJ.							

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	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	280,00	1 423,00		5 490 000	19 607	0,81	15 881
Prodej rodinného domu v Plaňanech, okres Kolín. Součástí prodeje je prostorný rodinný dům s přílehlou okrasnou zahradou a menší domek s vlastním číslem popisným. Dále přílehlé hospodářské budovy jako stodola, letní kuchyň a garáž s vraty na dálkové ovládání. Rodinný dům disponuje dvěma koupelnami a jedním samostatným WC, kuchyní, šesti pokoji a dvěma vchody do domu. Druhý domek je dispozičně řešen jedním prostorným pokojem s klenutými stropy, otevřeným krbem, kuchyní a samostatným WC. Za kuchyní je prostor k vybudování koupelny. Vytápění rodinného domu je řešeno plynovým kotlem. K dispozici je nainstalován i plně funkční záložní elektrokotel. Veškeré technické zázemí je umístěno ve sklepě. Mezi výhody nemovitosti patří soukromí, dvě možnosti vytápění a také dvojí zdroj vody jak ze studny, tak připojením k veřejnému vodovodu. Výborná dostupnost na Prahu - D11. Městys má veškerou občanskou vybavenost.							
							
Hodnocení: Větší pozemek, další RD, stodola.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	3 343 Kč/m ²	Minimální cena:	1 170 100 Kč
Průměrná jednotková cena	11 791 Kč/m ²	Průměrná cena	4 127 000 Kč
Maximální jednotková cena	16 150 Kč/m ²	Maximální cena	5 652 500 Kč
Stanovená jednotková cena	11 791 Kč/m²	Porovnávací hodnota	4 126 850 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 121 včetně pozemků st. 200/1, st. 200/2, 281/5, vše zapsané na LV č. 1497 pro k.ú. Velim, obec Velim byla odhadnuta ve výši 4.100.000,-Kč (slovy: čtyřmiliónyjednotisícikorunčeských). 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

- + dvě bytové jednotky
- + nebytový prostor
- + další objekt ve dvoře
- + lokalita nedaleko Kolína

Slabé stránky nemovitosti

- nezateplený objekt
- k částečné rekonstrukci

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	5 034 000 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	4 126 850 Kč
Obvyklá cena	4 100 000 Kč

Slovy : čtyřmiliónystotisíc Kč

V Pardubicích dne: 2.7.2020

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. 840-129/2010 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 1497	3

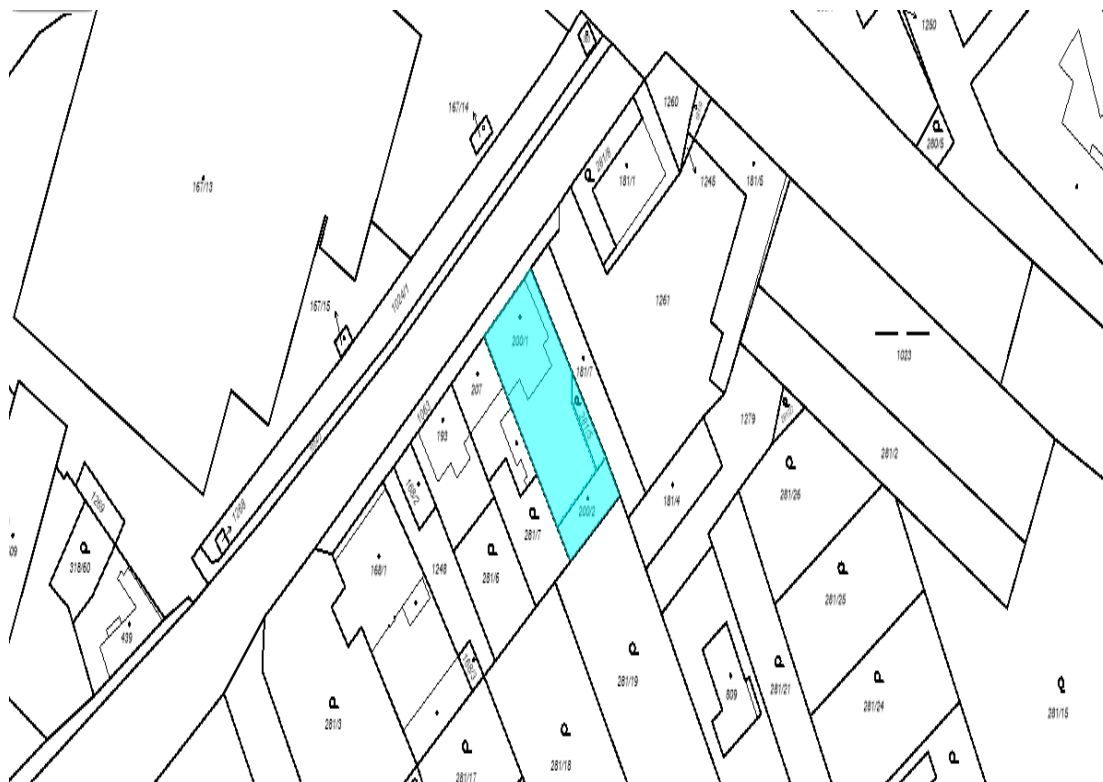
Osvědčení:

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.

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

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

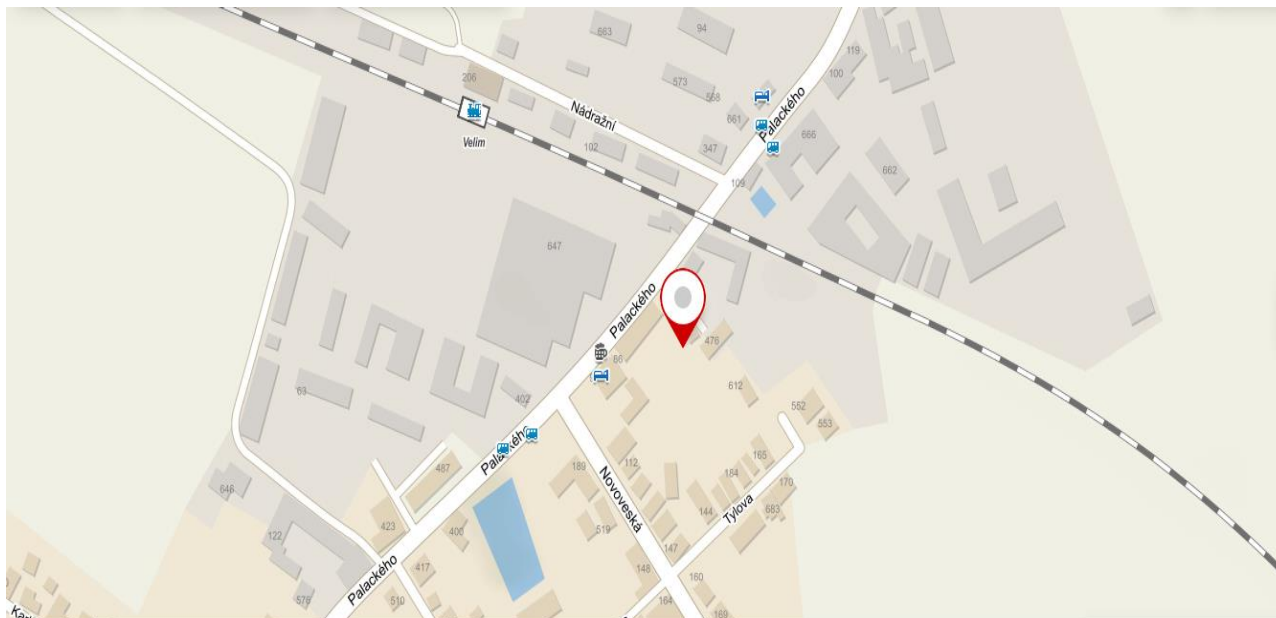


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

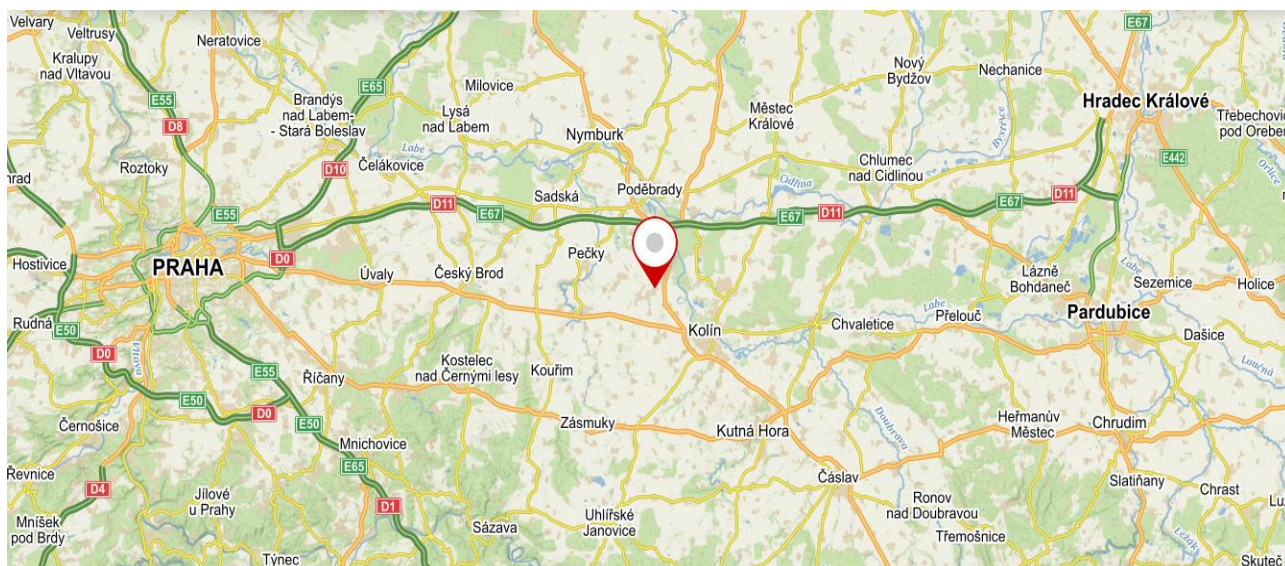
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

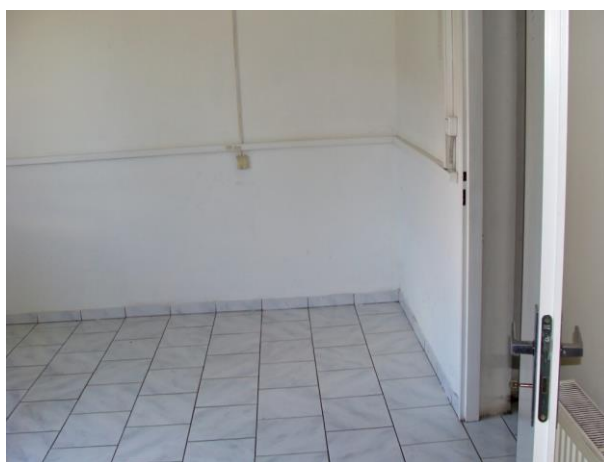
FOTODOKUMENTACE



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

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

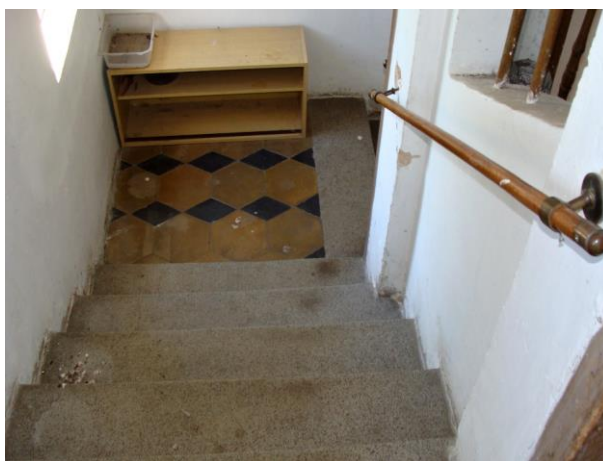
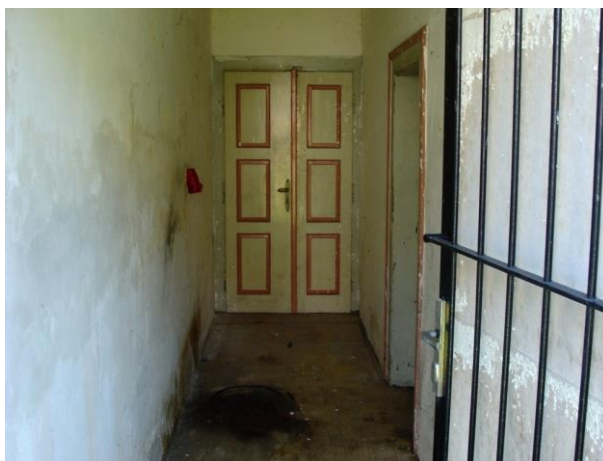
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz

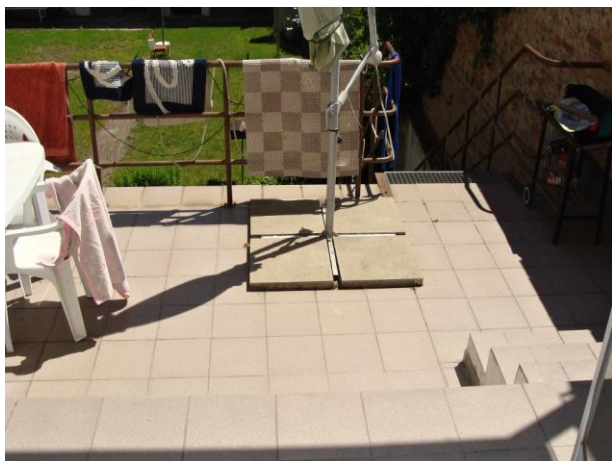
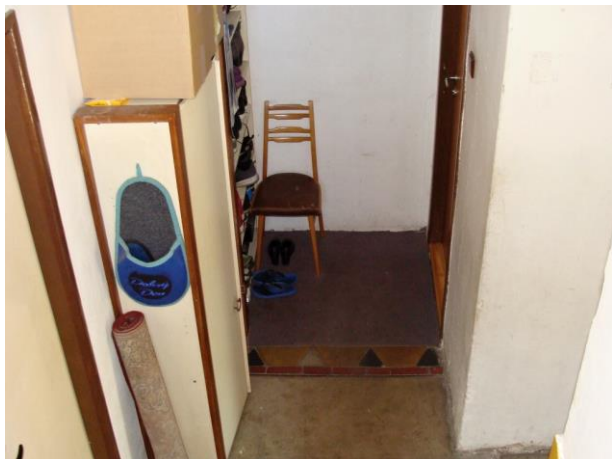


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

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

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





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

