

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 856-145/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Vídeň, č.p. 106, okr. Ždár nad Sázavou**
Adresa nemovitosti: Vídeň 106, Vídeň, 594 01
Katastrální údaje: Obec: Vídeň [597058], Katastrální území: Vídeň [781541], Číslo LV: 70, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí
Pozemky: st. 154; součástí pozemku je stavba, 90/2
Vlastník stavby: Daniel Hammer, Vídeň č.p. 106, 59401 Vídeň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků: Daniel Hammer, Vídeň č.p. 106, 59401 Vídeň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

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

2 800 000 Kč

Datum místního šetření: 24.6.2020

Datum zpracování : 24.7.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7 stran

V Pardubicích dne 27.7.2020

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:	RD Vídeň, č.p. 106, okr. Ždár nad Sázavou
Adresa nemovitosti	Vídeň 106, Vídeň, 594 01
Katastrální údaje:	Obec: Vídeň [597058], Katastrální území: Vídeň [781541], Číslo LV: 70, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí
Pozemky:	st. 154; součástí pozemku je stavba, 90/2

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na 24.6.2020 od 09.00. Vlastník neumožnil prohlídku interiérů, prohlídka byla tedy provedena pouze za účasti znalce a dle možností z veřejné komunikace. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu odhadnuty. Znalec byl na místě v čase 09:00-09:30.

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 prodejkách 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 přikládáná 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 nepronajímají 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 Vídeň, č.p. 106, okr. Žďár nad Sázavou
Adresa nemovitosti	Vídeň 106, Vídeň, 594 01
Katastrální údaje:	Obec: Vídeň [597058], Katastrální území: Vídeň [781541], Číslo LV: 70, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí
Pozemky:	st. 154; součástí pozemku je stavba, 90/2
Vlastník stavby:	Daniel Hammer, Vídeň č.p. 106, 59401 Vídeň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Daniel Hammer, Vídeň č.p. 106, 59401 Vídeň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Vídeň je obec v okrese Žďár nad Sázavou v Kraji Vysočina. Východně od obce se nachází přírodní památka Dobrá Voda. V místě OÚ, MŠ, knihovna, sportovní klub, SDH.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca polovina 70.let 20.století
Dílní rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☐ dílní
☐ střecha	☐ fasáda ☐ zateplení
☐ okna	☐ dveře ☐ interiér
Stavebně technický stav	průměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný, podsklepený, samostatně stojící objekt k bydlení se šikmou, valbovou střechou. Vnitřní prohlídka objektu nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. V objektu se předpokládá vstup přes verandu, v 1.NP předpokládána chodba, kuchyně, 3 x pokoj, WC a koupelna a ve 2.NP (podkroví) potom chodba a dva pokoje. V 1. PP garáž a technické zázemí - kotelna, skladové prostory. Střešní krytina pálená taška, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s povrchovou úpravou (pozink), objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, plyn, kanalizace je řešena připojením na vlastní jímku/septik (zdroj CUZK.cz a RISY.cz). Stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené s brízkolitem, sokl s nedokončenou omítkou. Vnitřní omítky pravděpodobně vápenné, vnitřní keramické obklady pravděpodobně v kuchyni, koupelně (vana, umyvadlo, event. sprchový kout) a na WC. Kuchyň pravděpodobně vybavena kuchyňskou linkou, sporákem a digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru event. v kombinovaném plynovém kotli. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, dřevěné obložky, okna dřevěná špaletová s předokenními žaluziemi. El. instalace světelná, vytápění pravděpodobně ústřední plynovým kotlem a rozvodem do radiátorů v kombinaci s kotlem na TP. Venkovní úpravy, součásti a příslušenství nemovité věci v běžném rozsahu – neúplné oplocení, vrata, část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, dřevěné přístřešky, kůlny. Venkovní úpravy, součásti a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z příjezdové komunikace. Interiér nebyl zpřístupněn, znalci nebyly vlastníkem předány podklady potřebné pro výpočet (např. projektová dokumentace oceňovaných staveb), předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení předmětu

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

ocenění. RD je dle zjištění na místě běžně udržován, pravděpodobně využíván vlastníkem k rodinnému bydlení.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
Cca 5+1	Cca 230	1295	Cca 1003	144

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	[x] zděné	[] betonové	[] montované	[x] smíšené	
	[] kovové	[] dřevěné	[] jiné		
Vytápění:	ÚT, kotel na TP				
Popis: Pravděpodobně ÚT s rozvodem po domě, kotel na TP event. v kombinaci s plynovým kotlem.					
Přípojky	[] voda vlastní	[x] voda veřejná			
	[x] kanalizace vlastní	[] kanalizace veřejná			
	[x] elektro	[] telefon	[x] plyn	[] teplovod	

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti (RD, pozemky, příslušenství) se nacházejí v jižní, klidné části obce. V okolí obdobná zástavba objektů k bydlení. Lokalita využívána převážně k bydlení. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	461				
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
834/1	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava	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. RD pravděpodobně užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k rodinnému 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	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Nedaleko (přes silnici) obecní rybník. Nedaleko areál zemědělského družstva.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo soudcovské, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Poznámka spornosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hammer Daniel, Zahájení exekuce - Hammer Daniel

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání

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

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
Ano	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

Poznámka spornosti.

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 70				
Kraj:	Vysočina		Okres:	Žďár nad Sázavou
Obec:	Vídeň		Katastrální území:	Vídeň [781541]
Ulice:	Vídeň		č.o.:	
Vlastníci				Podíl
Daniel Hammer - Vídeň č.p. 106 , 59401 Vídeň				1/1
Stavba		je součástí		
Rodinný dům č.p.: 106		zastavěná plocha a nádvoří		st.154
Pozemky				
st.154	zastavěná plocha a nádvoří		144 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany zemědělský půdní fond
90/2	zahrada		1 151 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.PP		40,00
1.NP	144,00	90,00
2.NP		60,00
Celkem	Cca 144	Cca 190

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	80,00 m ²	0,50	40,00 m ²
	1.PP - celkem	80,00 m²		40,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	90,00 m ²	1,00	90,00 m ²
	1.NP - celkem	90,00 m²		90,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²
	2.NP - celkem	60,00 m²		60,00 m²
	Celkem	230 m²		190 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	144,00	2,50	360,00
1.NP	144,00	2,80	403,20
2.NP/podkroví a zastřešení	120,00	2,00	240,00
Obestavěný prostor celkem			1 003,00

Konstrukce (převažující)

Popis

Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla, tvárnice
Stropy	rovné, pravděpodobně železobetonové
Střecha	valbová, polovalbová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, břizolit
Vnější obklady	nezjištěny
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	pravděpodobně betonové
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové

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

Okna	dřevěná špaletová
Podlahy obytných místností	pravděpodobně pvc, koberec, dlažba
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, beton
Vytápění	pravděpodobně ÚT TP/plyn funkčnost neověřena
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	pravděpodobně ano, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler, event. komb. plynový
Instalace plynu	přípojka HUP na hranici pozemku
Kanalizace	pravděpodobně vlastní žumpa/septik
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	144
Obestavěný prostor	[m] ³	1 003,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 012 000
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	55
Opotřebení odhadem	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 206 600

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou rovinaté, v klidné části obce, tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 154 je zastavěn RD č.p. 106. P.č. 90/2 využíváno jako zahrada, s částečně zpevněnou plochou a drobnými stavbami.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200 do 1200,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena ve výši 900,-Kč/m² u pozemku p.č. st. 154 a 400,-Kč/m² u pozemku p.č. 90/2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	90/2	1 151	400	1/1	460 400
zastavěná plocha a nádvoří	st.154	144	900	1/1	129 600
Celková výměra pozemků:		1 295,00	Hodnota pozemků celkem:		590 000

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 270,00 862,00 6+2 2 659 565 9 850 0,90 8 865

Jedná se o prodej samostatně stojícího zděného rodinného domu v obci Oslavice, okres Žďár nad Sázavou. Rodinný dům je podsklepený a jeho dispozice je 6+2. K domu náleží také zimní zahrada a za domem dílna s garáží. Stavba byla postavena přibližně v roce 1974 a nyní je určena k rekonstrukci. Objekt je připojen na následující inženýrské sítě: elektřinu, veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je na hranici pozemku. Dům se nachází na rovinatém pozemku s celkovou výměrou 862 m², před domem se nachází předzahrádka se vzrostlými stromy, keři i jezírkem. K nemovitosti vede příjezdová zpevněná cesta, která může sloužit jako parkovací stání a zároveň průjezd na uzavřený dvůr s dílnou, garáží a krytým parkovacím stáním. Celková užitná plocha domu je 270 m² včetně příslušenství (garáž, sklepy, zimní zahrada, dílna, kotlina, obě lodžie). V domě jsou instalována plastová i dřevěná okna, chybí kuchyňská linka v obou podlažích, střecha plechová. Vytápění domu je kotlem na tuhá paliva, ohřev vody elektrickým bojlerem. Dispozice domu je následující: v suterénu se nachází kotlina s kotlem na tuhá paliva, sklepy, prádelna, v 1.NP: zádveří, chodba, vstup do suterénu, koupelna s WC, 3 obytné pokoje, lodžie, kuchyně. V 2.NP: chodba, 3 obytné pokoje, lodžie, koupelna s WC, kuchyně.

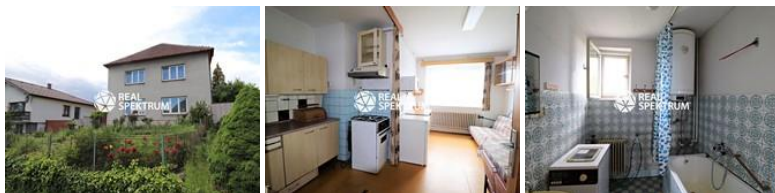


Hodnocení:Obdobné výměry i tech. stav.

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 219,00 1 892,00 7+2 3 750 000 17 123 0,86 14 725

RD s dílnou, stodolou a větší zahradou. Dvoubytový rodinný dům (3+1 a 4+1) je v dobrém stavu s možností okamžitého užívání a je plně přizpůsoben pro dvougenerační bydlení, kdy každý byt má vlastní vchod. Nemovitost se nachází v centru obce v klidné lesnaté lokalitě s výbornou dopravní dostupností.Pozemek celkem: 1.892 m² Zastavěná plocha: 858 m²Zahrada: 1.034 m² Užitná plocha RD: 229 m²



Hodnocení:Dvě BJ, větší pozemek.

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 m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	150,00	895,00	4+1	3 520 000	23 466	0,86	20 180
Rodinný dům se zahradou o dispozicích 4+1 téměř v centru města. Dům je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci. V přízemí domu se nachází byt 3+1 s halou, koupelna a WC. V podkroví se pak nachází další pokoj. Dům obklopuje zahrada o velikosti 744 m2. Dochozí čas do centra města, obchodů, školky i školy je cca 5 min, na nádraží 10 min.							
							
Hodnocení: Nedaleko centra Žďáru nad Sázavou.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	8 865 Kč/m ²	Minimální cena:	1 684 400 Kč
Průměrná jednotková cena	14 590 Kč/m ²	Průměrná cena	2 772 133 Kč
Maximální jednotková cena	20 180 Kč/m ²	Maximální cena	3 834 200 Kč
Stanovená jednotková cena	14 590 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 772 100 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 106, vč. pozemků p.č. st. 154 a p.č. 90/2 vše zapsáno na LV č. 70 pro k.ú. Vídeň, obec Vídeň byla odhadnuta ve výši 2.800.000,-Kč (slovy : dvamilionyosmsettisíckorunčeských). 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

- + klidná lokalita
- + samostatně stojící RD s dostatečnou výměrou pozemků

Slabé stránky nemovitosti

- nebyla umožněna prohlídka a zaměření interieru
- zaměření a prohlídka exteriéru proběhla z veřejné komunikace
- skutečný stav technického zařízení objektu může být odlišný od předpokladu znalce
- nezateplený RD - některé prvky již k rekonstrukci (svody, žlaby, okna)

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 796 600 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	2 772 100 Kč
Obvyklá cena	2 800 000 Kč

Slovy : dvamilionyosmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 27.7.2020

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. 856-145/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	2
LV č. 70	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

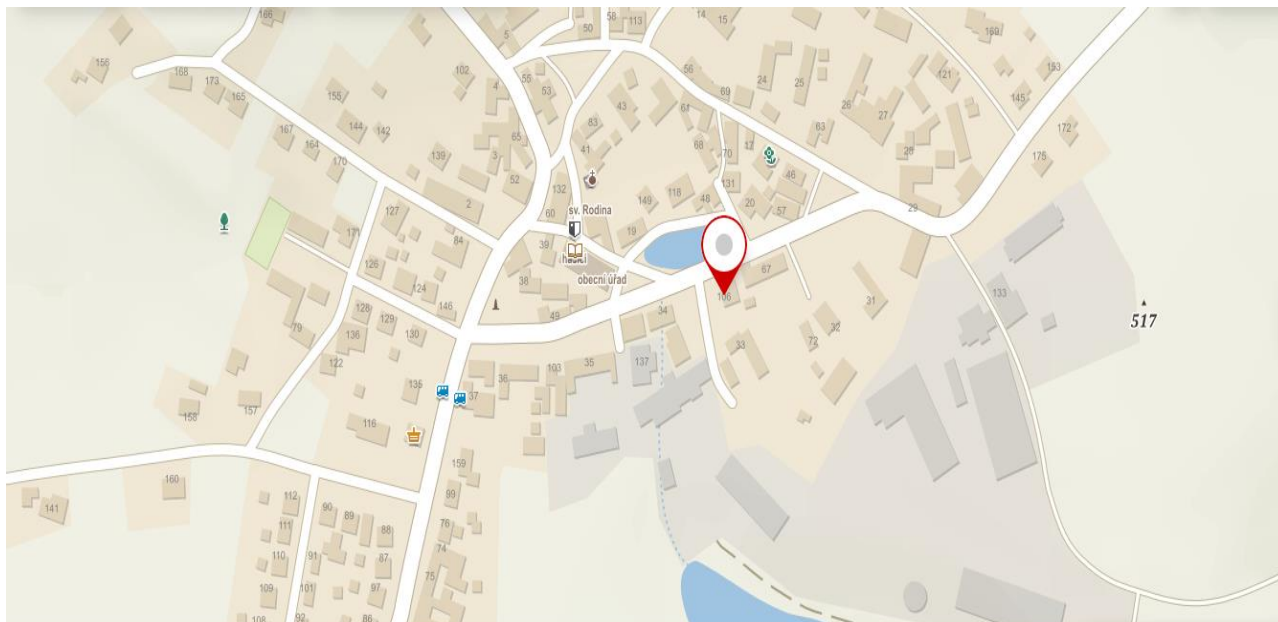


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

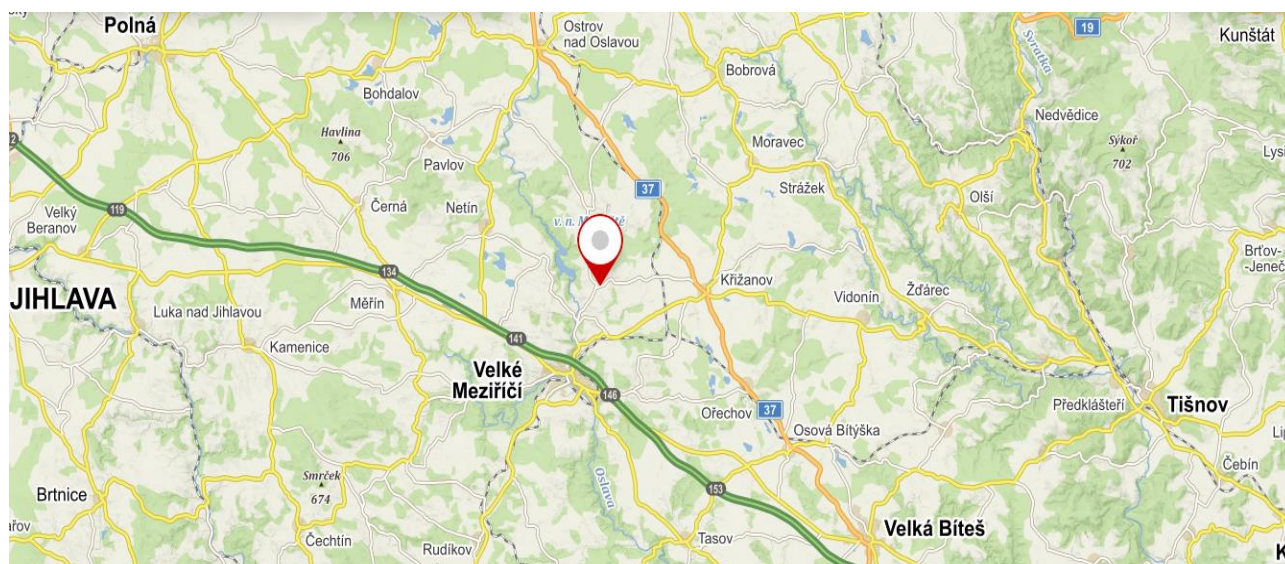
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

