

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 863-152/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Ledeč nad Sázavou, Habrek č.p. 21**
Adresa nemovitosti: Habrek 21, Ledeč nad Sázavou, 584 01
Katastrální údaje: Obec: Ledeč nad Sázavou [568988], Katastrální území: Habrek [636363], Číslo LV: 132, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod
Pozemky: st. 32; součástí pozemku je stavba, 44/3, 54/25
Vlastník stavby: Michal Komárovský, Jaroslava Haška 616, 58401 Ledeč nad Sázavou, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků: Michal Komárovský, Jaroslava Haška 616, 58401 Ledeč nad Sázavou, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

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

2 100 000 Kč

Datum místního šetření: 28.5.2020/14.7.2020

Datum zpracování : 4.8.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 4.8.2020

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 Ledeč nad Sázavou, Habrek č.p. 21
Adresa nemovitosti	Habrek 21, Ledeč nad Sázavou, 584 01
Katastrální údaje:	Obec: Ledeč nad Sázavou [568988], Katastrální území: Habrek [636363], Číslo LV: 132, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod
Pozemky:	st. 32; součástí pozemku je stavba, 44/3, 54/25

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 28.5.2020 a 14.7.2020. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena z veřejné komunikace a pouze za účasti znalce. 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 nemovitostí odhadnuty.

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 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 sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné 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 Ledeč nad Sázavou, Habrek č.p. 21
Adresa nemovitosti	Habrek 21, Ledeč nad Sázavou, 584 01
Katastrální údaje:	Obec: Ledeč nad Sázavou [568988], Katastrální území: Habrek [636363], Číslo LV: 132, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod
Pozemky:	st. 32; součástí pozemku je stavba, 44/3, 54/25
Vlastník stavby:	Michal Komárovský, Jaroslava Haška 616, 58401 Ledeč nad Sázavou, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Michal Komárovský, Jaroslava Haška 616, 58401 Ledeč nad Sázavou, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Ledeč nad Sázavou je historické město ve středním Posázaví, ve středu České republiky, ležící na severozápadě kraje Vysočina. Od okresního města Havlíčkova Brodu leží asi 30 km západně, od krajského města Jihlavy asi 45 km severozápadně. Městem prochází silnice druhé třídy 130, 150 a 339 a železniční trať číslo 212. Město má vlastní poštovní úřad, mateřskou školu, základní školu, gymnázium s vyšší odbornou školou, služebnu policie i jednotku profesionálních hasičů.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1940								
Dílčí rekonstrukce v roce	0								
Rekonstrukce stavby v roce	0								
Rekonstrukce stavby:	<table><tr><td>☐ celková</td><td>☒ dílčí</td></tr><tr><td>☐ střecha</td><td>☐ fasáda</td></tr><tr><td>☒ okna</td><td>☐ dveře</td></tr><tr><td></td><td>☐ interiéř</td></tr></table>	☐ celková	☒ dílčí	☐ střecha	☐ fasáda	☒ okna	☐ dveře		☐ interiéř
☐ celková	☒ dílčí								
☐ střecha	☐ fasáda								
☒ okna	☐ dveře								
	☐ interiéř								
Stavebně technický stav	podprůměrný								

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný, pravděpodobně částečně podsklepený, samostatně stojící RD 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, 2 x pokoj, WC a koupelna a ve 2.NP (podkroví) potom chodba a dva pokoje. V 1. PP technické zázemí - kotelna, sklad paliva. Střešní krytina osinkocementová šablona, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s povrchovou úpravou (nátěrem), 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 břizolitem, sokl kamenný. 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. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, okna plastová. El. instalace pravděpodobně světelná i motorová, vytápění pravděpodobně ústřední, kotlem na tuhá paliva a rozvodem do radiátorů. Venkovní úpravy, součásti a příslušenství nemovité věci v běžném rozsahu – oplocení, vrata, část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, zděné stavby. Venkovní úpravy, součásti a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z příjezdové 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

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 ocenění. RD je dle zjištění na místě se zanedbanou údržbou.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
4+1	Cca 170	1001	Cca 511	Cca 120

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	ÚT, kotel na TP				
Popis: Pravděpodobně ÚT s kotlem na tuhá paliva a rozvodem do radiátorů po RD.					
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	Předmět ocenění se nachází v severní části města, cca 2 km od Ledče nad Sázavou, v k.ú. Habrek po levé straně ve směru z Ledče u silnice č.339. V místě trvale žije cca 160 obyvatel. Okolí tvoří obdobná zástavba objektů k bydlení.				
Počet obyvatel	5043				
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
356	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava	silnice

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

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

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

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - 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.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Půdorys staveb se může odlišovat od zakreslení na mapách LV.

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	Přídátne 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 zeizení nebo zatížení, Zástavní právo smluvní, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.

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

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

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

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

RD pravděpodobně v rekonstrukci (interiér).

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 132			
Kraj:	Vysočina	Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Ledeč nad Sázavou	Katastrální území:	Habrek [636363]
Ulice:	Habrek	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
Michal Komárovský - Jaroslava Haška 616 , 58401 Ledeč nad Sázavou			
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 21		zastavěná plocha a nádvoří st. 32	
Pozemky			
st. 32	zastavěná plocha a nádvoří	511 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
44/3	zahrada	430 m ²	zemědělský půdní fond
54/25	jiná plocha	60 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

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		10,00
1.NP	120,00	100,00
2.NP		50,00
Celkem	Cca 120	Cca 160

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	20,00 m ²	0,50	10,00 m ²
	1.PP - celkem	20,00 m²		10,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	100,00 m ²	1,00	100,00 m ²
	1.NP - celkem	100,00 m²		100,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	50,00 m ²	1,00	50,00 m ²
	2.NP - celkem	50,00 m²		50,00 m²
	Celkem	170 m²		160 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	20,00	2,00	40,00
1.NP	120,00	2,80	336,00
2.NP/půda/zastřešení	90,00	1,50	135,00
Obestavěný prostor celkem			511,00

Konstrukce (převažující)**Popis**

Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	pravděpodobně rovné
Střecha	valbová
Krytina	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, brizolit, část. již poškozena
Vnější obklady	kamenný sokl
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	pravděpodobně dřevěné
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	plastová
Podlahy obytných místností	pravděpodobně dřevo, dlažba
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, beton
Vytápění	původně ÚT, kotel na TP
Elektroinstalace	pravděpodobně ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	pravděpodobně ano, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	přípojka HUP na hranici pozemku
Kanalizace	pravděpodobně vlastní žumpa/septik
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřež
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	pravděpodobně splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	120
Obestavěný prostor	[m] ³	511,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 044 000
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	70
Opotřebení odhadem	%	53,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	960 680

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná stavba/sklad/garáž	st.32	200,00	3 000	600 000	55,00	270 000
Popis:	Zděná stavba se sedlovou střechou a taškovou krytinou, pravděpodobně využívána jako garáž, sklad a zem. část - chlívký. Nachází se na pozemku st. 32 a částečně i na pozemku p.č. 44/3.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						270 000
						Kč

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o pozemky p.č. st. 32, 44/3, 54/25. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou rovinaté až mírně svažité, obdélníkového tvaru, neudržované. Pozemek p.č. st.32 je zčásti zastavěn RD č.p. 21 a zděnou přístavbou, zbylá část a pozemky 44/3 a 54/25 jsou využívány jako dvůr a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu, kanalizace vlastní - žumpa, jímka, septik (zdroj : CUZK.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 380,-Kč/m² do 1200,-Kč/m² pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 800,-Kč/m² u st.32 a 200,-Kč/m² u ostatních pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
jiná plocha	54/25	60	200	1/1	12 000
zahrada	44/3	430	200	1/1	86 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 32	511	800	1/1	408 800
Celková výměra pozemků:		1 001,00	Hodnota pozemků celkem:		506 800

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	128,00	576,00		2 480 000	19 375	0,86	16 662
Rodinný dům se nachází na okraji Ledče nad Sázavou v zástavbě rodinných domů, na pozemku obdélníkového tvaru. Pozemek se skládá ze dvou parcel, pozemek je mírně svažité jižním směrem. Dům byl postaven v roce 1932. Dům je samostatně stojící, částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Základy domu jsou kamenné a betonové, nosné svislé konstrukce zděné cihelné, střecha sedlová a plochá, krytina plechová a betonová tašková, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropy dřevěné trámové. Fasádní omítka štuková, vnitřní omítky štukové, okna dřevěná dvojí.							
							
Hodnocení: Lokalita Ledče nad Sázavou.							
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	210,00	2 062,00		2 690 000	12 809	0,86	11 015
V přízemí se nachází vstupní veranda, kuchyň, dva velké pokoje a sociální zařízení. Další veranda v zadní části domu poskytne zázemí v horkých letních dnech nebo naopak poslouží jako zimní zahrada. Dominantou domu je krásné schodiště, kterým se dostanete do druhého patra, kde jsou dva pokojíky a menší ateliér, dále terasa s výhledem do zahrady. Dům je kromě plynu napojen na všechny IS. Klidné bydlení a naprosté soukromí zajistí ve všech ročních obdobích nádherná a srdcem opečovávaná okrasná zahrada s malým altánkem a místem pro letní grilování.							
							
Hodnocení: 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 m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	278,00	2 626,00		3 580 000	12 877	0,86	11 074
Jedná se o původní zemědělskou usedlost, jejíž část byla vystavěna cca před 100 lety. V této části jsou 3 místnosti a na ně navazující chlévy. Před 20 lety, byla k tomuto stavení přistavěna dominující nová část, ve které nalezneme překrásné, klidné bydlení, nebo úžasnou rekreaci. Tato část se sestává z obývacího pokoje, jenž má vstup na balkon s krásným výhledem, dále ložnici, kuchyni, komoru, předsíň a WC. Tato dispozice je umístěna v přízemní části domu, ze které lze vstoupit do suterénu, rozčleněného v garáž, kotelnu, uhelnu, dílnu a skládek, dále atraktivní klenutý prostor se stálou teplotou a otvory pro láhve přímo vybízející k vybudování vinotéky. Také do podkroví, jenž tvoří rozlehlá půda, přímo připravená pro vestavbu. Jako vedlejší stavby jsou při dvoře domu umístěny vyjma již zmíněných chlévů, dřevěné garáže pro hospodářskou techniku a velká zařízená pergola nabízející odpočinkové posezení i větší skupině lidí. Nemovitost je napojena přes dvě odkalovací jímky na místní kanalizaci a elektřinu. Jako zdroj vody slouží vlastní bohatý pramen (studna), nalézající se na pozemcích za humny, terénně umístěno tak, že k tlakování soustavy dochází samospádem. Plyn není v obci zaveden, vytápění domu je ústřední, kotel pro pevná paliva. Obytná plocha 278 m², zastavěná 580 m². Pozemek celkem 2.626 m².							
							
Hodnocení: Větší užitná plocha, větší pozemek.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	11 015 Kč/m ²	Minimální cena:	1 762 400 Kč
Průměrná jednotková cena	12 917 Kč/m ²	Průměrná cena	2 066 700 Kč
Maximální jednotková cena	16 662 Kč/m ²	Maximální cena	2 665 900 Kč
Stanovená jednotková cena	12 917 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 066 720 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena rodinného domu č.p. 21 včetně pozemků p.č.st. 32, 44/3, 54/25 vše zapsané na LV č. 132, pro k.ú. Habrek, obec Ledč nad Sázavou byla odhadnuta ve výši 2.100.000,- Kč (slovy : dvamilionyjednostotísíckorunčeských). 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

- + samostně stojící RD
- + dostatečná výměra pozemků k RD
- + lokalita nedaleko Ledče nad Sázavou

Slabé stránky nemovitosti

- neznámý stav a vybavení interiéru (předpokládáný stav interiéru před nebo v rekonstrukci)
- nebyla umožněna prohlídka interiéru
- min. občanská vybavenost v místě

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 737 480 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	2 066 720 Kč
Obvyklá cena	2 100 000 Kč

Slovy : dvamilionystotísíc Kč

V Pardubicích dne: 4.8.2020

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. 863-152/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

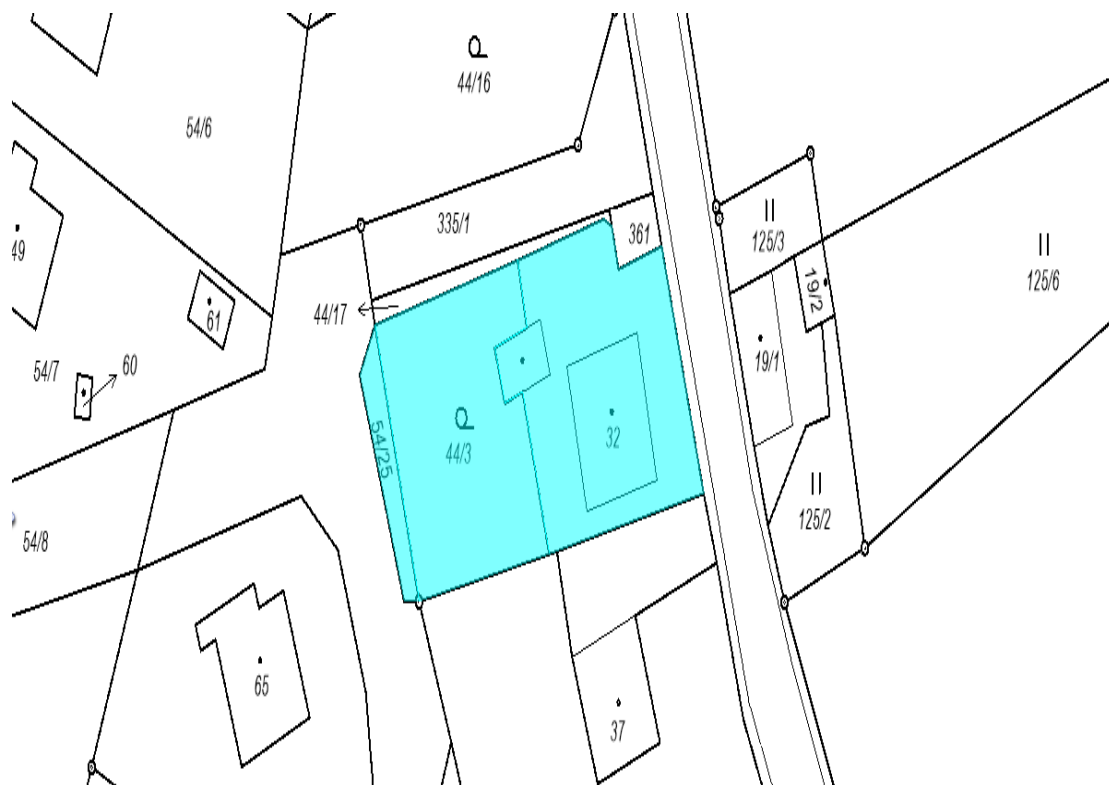
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 132	2

Osvědčení:

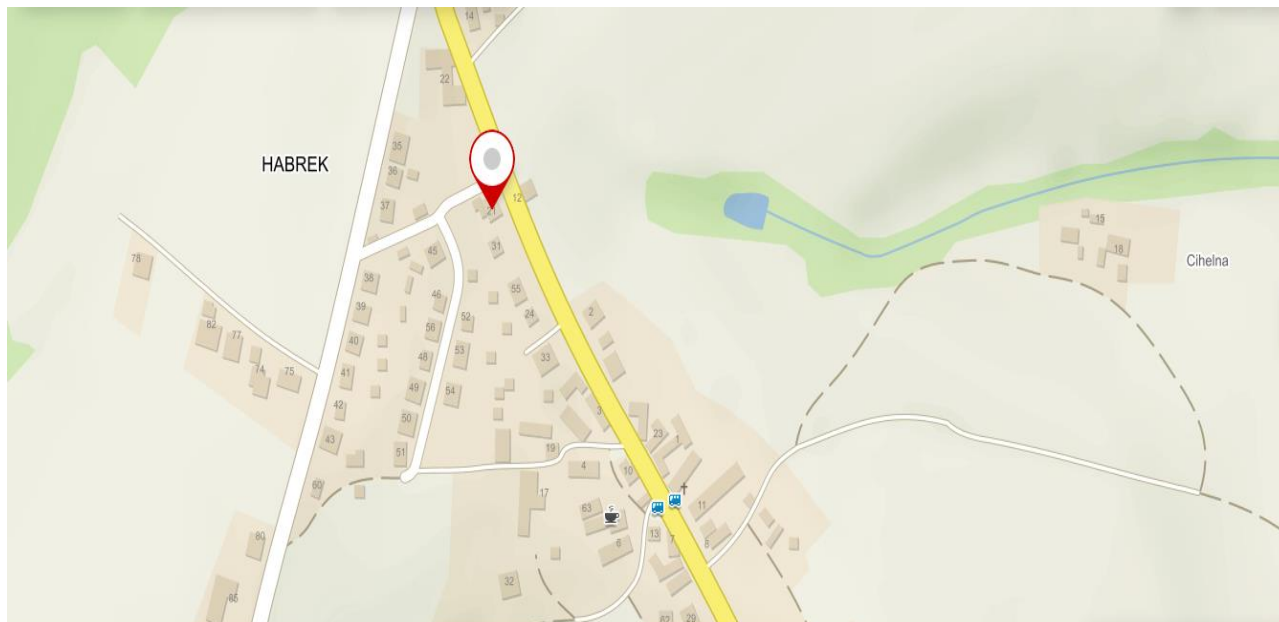
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé 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.

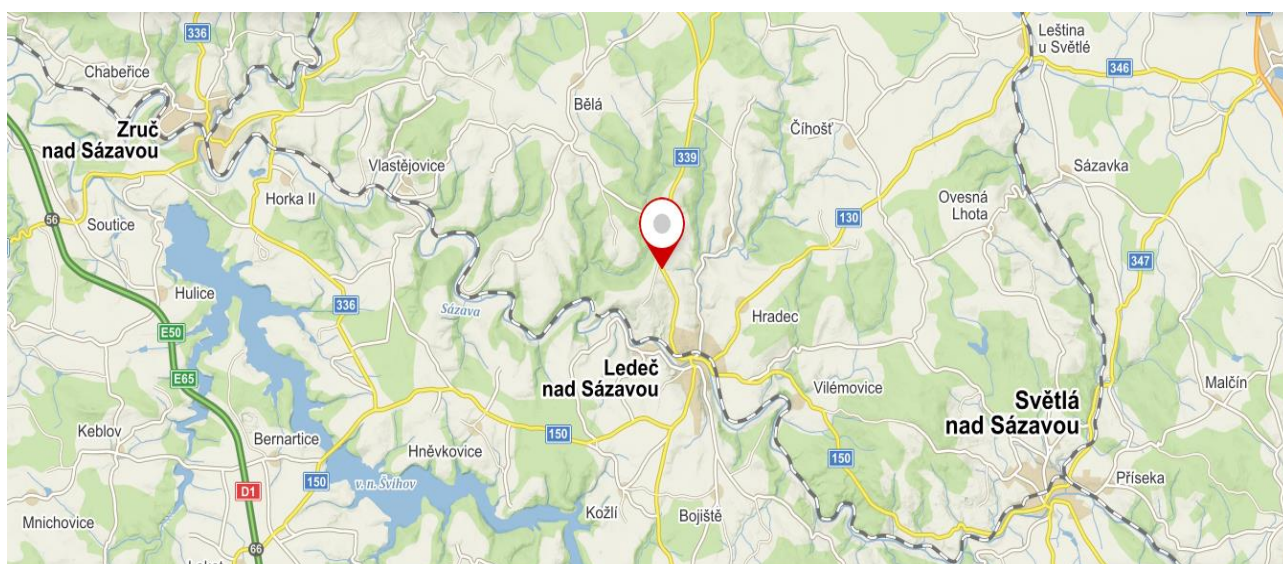
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



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

