

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 864-153/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Ždírec nad Doubravou, č.p. 373**
Adresa nemovitosti: Hamerská 373, Ždírec nad Doubravou, 582 63
Katastrální údaje: Obec: Ždírec nad Doubravou [569780], Katastrální území: Ždírec nad Doubravou [795640], Číslo LV: 250, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod
Pozemky: st. 432; součástí pozemku je stavba, 319/12
Vlastník stavby: Petra Janáčková, Hamerská 373, 58263 Ždírec nad Doubravou, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků: Petra Janáčková, Hamerská 373, 58263 Ždírec nad Doubravou, 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
e-mail: info@zuom.cz IČ:02777339
DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

2 000 000 Kč

Datum místního šetření: 14.7.2020

Datum zpracování : 5.8.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 5.8.2020

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 Ždírec nad Doubravou, č.p. 373
Adresa nemovitosti	Hamerská 373, Ždírec nad Doubravou, 582 63
Katastrální údaje:	Obec: Ždírec nad Doubravou [569780], Katastrální území: Ždírec nad Doubravou [795640], Číslo LV: 250, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod
Pozemky:	st. 432; součástí pozemku je stavba, 319/12

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 14.7. 2020 v čase 14:00 - 15:00 hod. za účasti znalce a vlastníka, který předmět ocenění zpřístupnil a znalci poskytl k oceňovaným nemovitostem 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 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 sníženou 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 Ždírec nad Doubravou, č.p. 373
Adresa nemovitosti	Hamerská 373, Ždírec nad Doubravou, 582 63
Katastrální údaje:	Obec: Ždírec nad Doubravou [569780], Katastrální území: Ždírec nad Doubravou [795640], Číslo LV: 250, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod
Pozemky:	st. 432; součástí pozemku je stavba, 319/12
Vlastník stavby:	Petra Janáčková, Hamerská 373, 58263 Ždírec nad Doubravou, spoluvlastnický podíl: 1/1
Vlastník pozemků:	Petra Janáčková, Hamerská 373, 58263 Ždírec nad Doubravou, spoluvlastnický podíl: 1/1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Ždírec nad Doubravou leží na hranicích CHKO Železné hory a CHKO Žďárské vrchy v kraji Vysočina, v okrese Havlíčkův Brod. V místě: MÚ, MŠ, ZŠ, ordinaci praktického i dětského lékaře, kulturní zařízení, sportoviště, obchody, restaurace, další občanská vybavenost potom v 25km vzdáleném okresním městě. Dopravní spojení zajišťuje autobusová a železniční doprava. Obec je vybavena rozvodem všech inženýrských sítí.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	1974
Dílčí rekonstrukce v roce	2017
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] 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 RD, podsklepený, řadový koncový (levá část dvojdomku), dvoupodlažní, se šikmou střechou. Střešní krytina plech s nátěrem, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s nátěrem. Okna dřevěná špaletová, dveře dřevěné náplňové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené (škrábaný břizolit), kamenný sokl, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelně, WC a v kuchyni. Kuchyň vybavena kuchyňskou linkou, dřezem, ele. sporákem a digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV v ele. boileru. RD je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, připojení na veřejnou kanalizaci, plyn. Dispozice : v 1.PP garáž, uhelna, kotelna, skladové prostory, chodba, prádelna. Vlevo vchod do RD, zádveří, doprava hala, rovně obývací pokoj, doleva kuchyně a schodiště do 2.NP. Ve 2.NP chodba, ložnice, 2 x pokoj, koupelna. Venkovní úpravy a příslušenství v rozsahu – část zpevněné plochy okolo domu, skleník, přípojky inž. sítí, zídka. Venkovní úpravy a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD je dle zjištění na místě běžně udržován, využíván vlastníkem a jeho rodinnými příslušníky k 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
4+1	Cca 120	596	Cca 676	Cca 95

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	[x] zděné	[] betonové	[] montované	[x] smíšené	
	[] kovové	[] dřevěné	[] jiné		
Vytápění:	ÚT, kombinace				
Popis: Ústřední topení s rozvodem do radiátorů, v kombinaci plynového kotle a kotle na tuhá paliva.					
Přípojky	[] voda vlastní	[x] voda veřejná			
	[] kanalizace vlastní	[x] 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 se nacházejí v ulici Hamerská, v klidové části obce ve vzdálenosti cca 300m od centra obce. Okolí tvoří bytová zástavba. V místě možnost napojení na veškeré sítě.				
Počet obyvatel	3112				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	☒ železnice				
	☒ autobus				
	☒ silnice II., III.tř.				
	☐ dálnice/silnice I. 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
351/14	Město Ždírec nad Doubravou, Školní 500, 58263 Ždírec nad Doubravou	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) - 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. RD užívá vlastník a jeho 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

Rozsáhlé chráněné území

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
Ano	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, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Janáčková Petra, Zahájení exekuce - Janáčková Petra

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

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	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 250			
Kraj:	Vysočina	Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Ždírec nad Doubravou	Katastrální území:	Ždírec nad Doubravou [795640]
Ulice:	Hamerská	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Petra Janáčková - Hamerská 373 , 58263 Ždírec nad Doubravou			1/1
Stavba		je součástí	
Rodinný dům	č.p.: 373	zastavěná plocha a nádvoří	st. 432
Pozemky			
st. 432	zastavěná plocha a nádvoří	154 m ²	rozsáhlé chráněné území
319/12	orná půda	442 m ²	zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území

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		20,00
1.NP	95,00	55,00
2.NP		45,00
Celkem	Cca 95	Cca 120

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	40,00 m ²	0,50	20,00 m ²
	1.PP - celkem	40,00 m²		20,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	55,00 m ²	1,00	55,00 m ²
	1.NP - celkem	55,00 m²		55,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	45,00 m ²	1,00	45,00 m ²
	2.NP - celkem	45,00 m²		45,00 m²
	Celkem	140 m²		120 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	60,00	2,40	144,00
1.NP	95,00	2,80	266,00
2.NP	70,00	2,80	196,00
zastřešení	70,00	1,00	70,00
Obestavěný prostor celkem			676,00

Konstrukce (převažující)**Popis**

Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	cihly, tvárnice
Stropy	rovné
Střecha	valbová
Krytina	plechová s povrchovou úpravou, nátěrem
Klempířské konstrukce	plechové s povrchovou úpravou
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, škrábaný břizolit
Vnější obklady	kamenný sokl
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně
Schody	betonové s dřevěným obložením

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	dřevěná špaletová
Podlahy obytných místností	dlažba, parkety
Podlahy ostatních místností	dlažba, pvc, beton
Vytápění	ÚT TP/plyn
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuch. linka, ele. sporák, dřez, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, 2 x splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	95
Obestavěný prostor	[m] ³	676,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 704 000
Stáří	roků	46
Další životnost	roků	64
Opotřebení odhadem	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 487 200

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Oceňované pozemky jsou rovinaté, v klidné části obce, tvoří funkční celek a jsou oplocené. Pozemek p.č. st. 432 je částečně zastavěn RD č.p. 373. P.č. 319/12 využíváno jako zahrada, s částečně zpevněnou plochou a drobnými stavbami.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400 do 1200,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena ve výši 800,-Kč/m² u pozemků ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	319/12	442	800	1/1	353 600
zastavěná plocha a nádvoří	st. 432	154	800	1/1	123 200
Celková výměra pozemků:		596,00		Hodnota pozemků celkem:	476 800

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	130,00	964,00		1 950 000	15 000	0,99	14 850
Nabízíme k prodeji rod.dum v obci Sobiňov, okr. Havl.Brod. Pozemek 960m2, rok výstavby 1956, garáž, zděná kůlna, vodovod obecní, septik, plyn na hranici pozemku, studna na pozemku.							
							
Hodnocení: Nedaleko Ždírcce, před rekonstrukcí.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	85,00	712,00		1 550 000	18 235	0,99	18 052
Jedná se o rozestavěnou zděnou budovu dvoupatrového RD v Trhové Kamenici, s dokončeným donedávna obývaným přízemím (69 m ²), suterénem s garáží (55 m ²) a rozestavěným obytným podkrovím (69 m ²). Stavba disponuje v současné době obyvatelným přízemím se dvěma obytnými místnostmi vybavenými nábytkem, kuchyní, spíží, chodbou, koupelnou a WC, třemi místnostmi v suterénu a garáží. Budoucí obytné podkroví s lodžií je ve stavu hrubé stavby a k dokončení.Budova je napojena na elektřinu a městskou vodu.Odpady jdou do septiku a plynová přípojka je k dispozici na hranici pozemku.Rovinatý pozemek okolo domu tvoří zahradu o výměře 609 m ² .Stavba se nachází v klidné ulici, nedaleko centra.							
							
Hodnocení: Nedokončená stavba, samostatně stojící.							

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	737,00		2 550 000	17 000	0,95	16 150
Samostatně stojící částečně podsklepený rodinný dům o dvou podlažích s garáží, dílnou , zahradou a uzavřeným dvorem. Dům je z roku 1939 s přístavbou z roku 1976.Celková plocha – 737 m2 , zastavěná plocha – cca 300m,nadzemní podlaží - 2, počet místností - 6, podzemní podlaží – 1, konstrukce - zděná z cihel, omítka – škrábaný břizolit,tvar krovu – sedlová střecha, krytina – eterni-tové šablony,izolováno proti vlhkosti - suché,způsob vytápění-ústřední topení, využitelné palivo – zemní plyn, zdroj vody – vlastní kopaná studna, zdroj teplé vody - 1 x el. bojler 120litrů, kanalizace – septik s přepadem, objekt je oplocen s dobrým příjezdem a parkováním v garáži, ek. situace – dobrá, rušivé vlivy - žádné – centrum klidné obce. Dům je před rekonstrukcí.							
							
Hodnocení: Obdobné výměry, před rekonstrukcí.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	14 850 Kč/m ²	Minimální cena:	1 782 000 Kč
Průměrná jednotková cena	16 350 Kč/m ²	Průměrná cena	1 962 066 Kč
Maximální jednotková cena	18 052 Kč/m ²	Maximální cena	2 166 200 Kč
Stanovená jednotková cena	16 350 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 962 000 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 373, vč. pozemků p.č. st. 432 a p.č. 319/12 vše zapsáno na LV č. 250 pro k.ú. Ždírec nad Doubravou, obec Ždírec nad Doubravou byla odhadnuta ve výši 2.000.000,-Kč (slovy : dvamilionykorunčeských). 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
- + nové topení - kotel

Slabé stránky nemovitosti

- některé prvky (koupelna, kuchyně, okna) již k rekonstrukci
- nezateplený objekt

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 964 000 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 962 000 Kč
Obvyklá cena	2 000 000 Kč

Slovy : dvamiliony Kč

V Pardubicích dne: 5.8.2020

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. 864-153/2020 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. 250	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

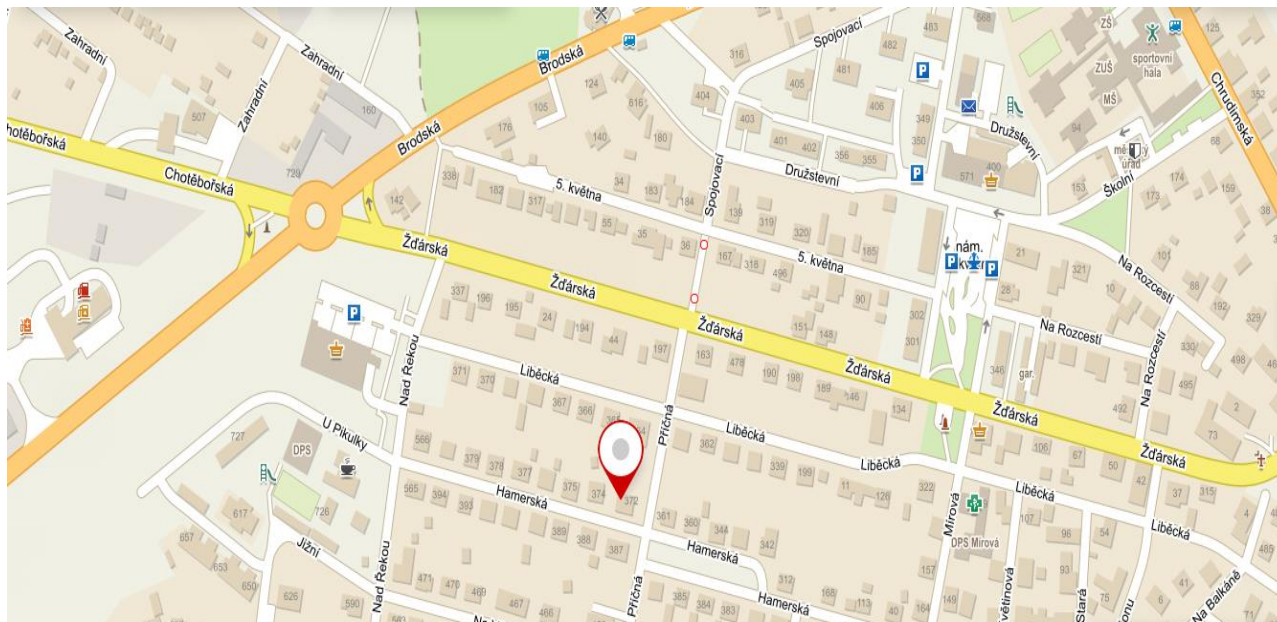


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

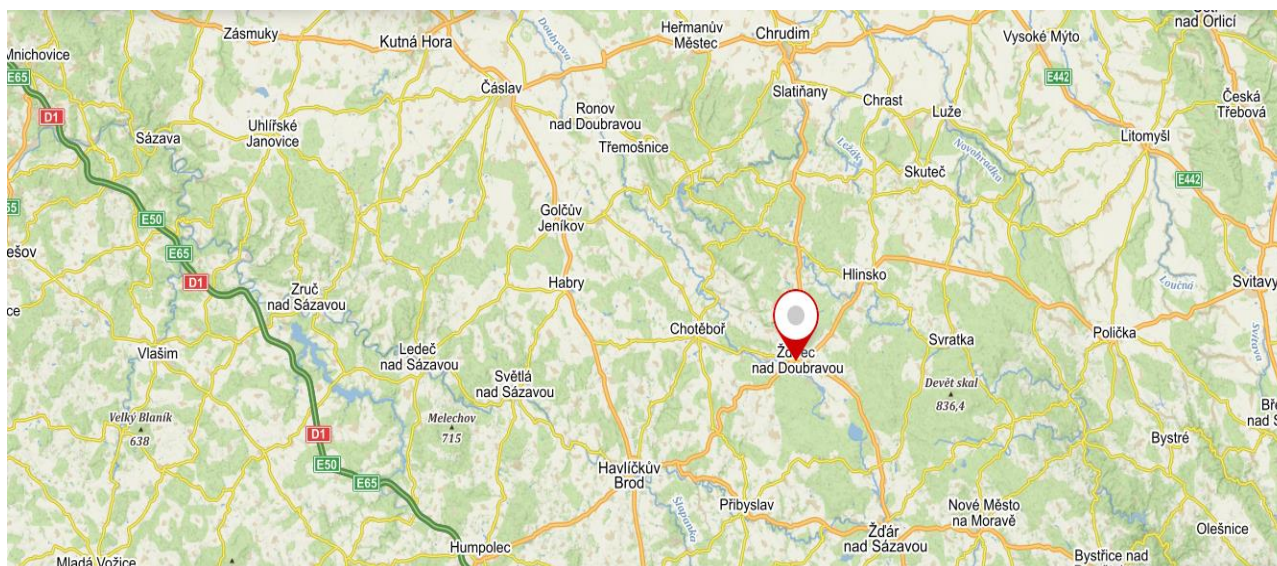
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI

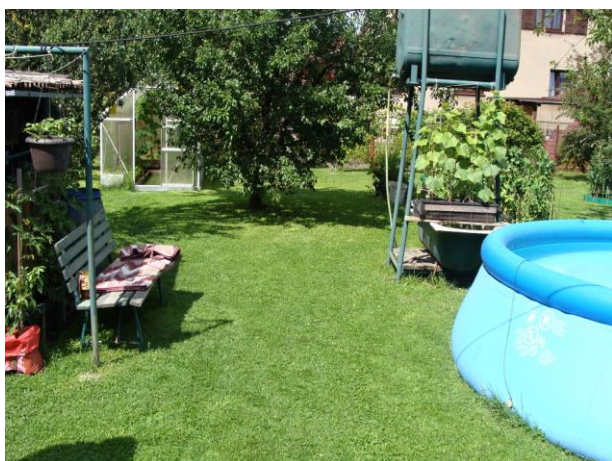


MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

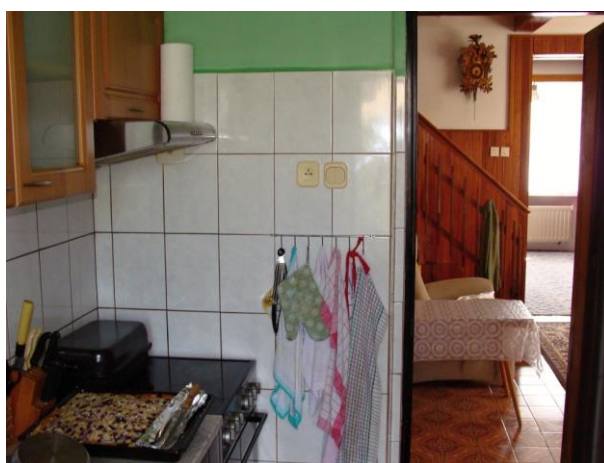
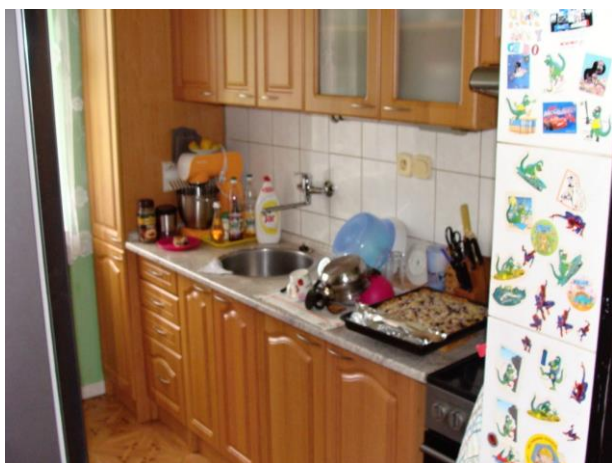
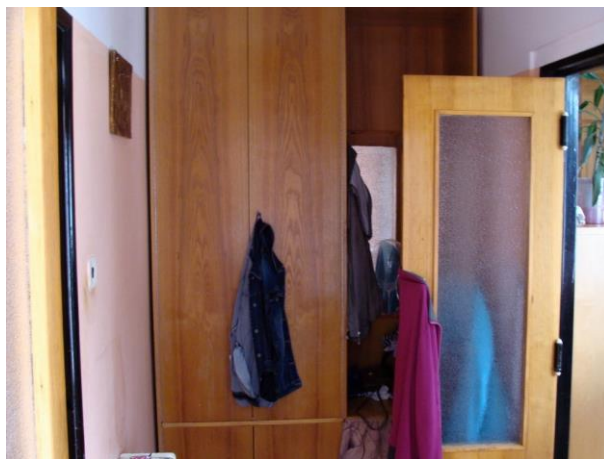
FOTODOKUMENTACE



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



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

