

Znalecký posudek o obvyklé ceně ***číslo 874-163/2020***



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Rekreační chata bez č.p./č.e na st. p. č. 90 – zastavěná plocha a nádvoří v obci Mirovice
Adresa nemovitosti	Záměstí bez č.p./bez č.o., Mirovice, 398 06 Mirovice
Katastrální údaje:	k.ú. Plíškovice, část obce Mirovice, obec Mirovice, okres Písek
Pozemky:	Pozemky st. parcela č. 90 a č. 91 a pozemky parcela č. 964, č. 965 a č. 966
Vlastník stavby:	ČR - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží č.p. 390, 128 00 Praha 2, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	ČR - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží č.p. 390, 128 00 Praha 2, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU:	odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro veřejnou dražbu
----------------------	---

OBVYKLÁ CENA

1 370 000 Kč

Datum místního šetření: 21.7.2020

Datum zpracování : 19.8.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 stran

V Pardubicích dne 19.8.2020

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:	Rekreační chata bez č.p./č.e. na st. Parcele č. 90 – zastavěná plocha a nádvoří v obci Mirovice
Adresa nemovitosti	Zámostí bez č.p./bez č.o., Mirovice, 398 06 Mirovice
Katastrální údaje:	k.ú. Plíškovice, část obce Mirovice, obec Mirovice, okres Písek
Pozemky:	Pozemky st. parcela č. 90 a č. 91 a pozemky parcela č. 964, č. 965 a č. 966

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny oceňované nemovitosti jako podklad pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 21.7.2020 v 9:30 hod. za účasti zástupce znaleckého ústavu a zástupce vlastníka oceňovaných nemovitých věcí paní Marouškové, která podala jí známé informace k pozemkům. Při místním šetření byla provedena prohlídka staveb, pozemků a fotodokumentace.

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 prodejích 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 přikládáná 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019Sb. 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 stanovení úrokové sazby 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:	Rekreační chata bez č.p./č.e. na st. Parcel č. 90 – zastavěná plocha a nádvoří v obci Mirovice
Adresa nemovitosti	Zámostí bez č.p./bez č.o., Mirovice, 398 06 Mirovice
Katastrální údaje:	k.ú. Plškovice, část obce Mirovice, obec Mirovice, okres Písek
Pozemky:	Pozemky st. parcela č. 90 a č. 91 a pozemky parcela č. 964, č. 965 a č. 966
Vlastník stavby:	ČR - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží č.p. 390 , 128 00 Praha 2, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	ČR - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží č.p. 390 , 128 00 Praha 2, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Mirovice jsou malým městem ležícím na hlavní komunikaci I. třídy č. 19 vedoucí z města Tábor na město Plzeň na severozápadní hranici Jihočeského kraje. Město leží ve zvlněné krajině Středočeské pahorkatiny. Převládá zde bytová zástavba a je zde základní občanská vybavenost (městský úřad, škola, školka, autobusová a vlaková zastávka, pošta, lékař, hřiště obchod, hospoda a další).

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Celý areál, který je ke dni ocenění prázdný, dlouhodobě neudržovaný a dlouhodobě zjevně neužívaný, tvoří výše uvedený objekt rekreační chaty bez č.p./č.e., jiná stavba přístřešku s krbem též bez č.p./č.e., venkovní úpravy tvořící především přípojky inženýrských sítí, mobilní stavby chatky a dřevěného skladu (ve zcela zanedbaném technickém stavu) a oplocení a pozemky st. parcela č. 90 – zastavěná plocha a nádvoří zastavěná oceňovanou stavbou rekreační chaty, st. parcela č. 91 – zastavěná plocha a nádvoří zastavěná oceňovanou jinou stavbou přístřešku a pozemky parcela č. 964 – zahrada, parcela č. 965 - vodní plocha a parcela č. 966 - zahrada, které nejsou zastavěny žádnými nemovitými stavbami a které tvoří jednotný funkční celek s oceňovanými stavbami a se stavebními pozemky. Objekt rekreační chaty je napojen na veřejný rozvod elektrické energie a pravděpodobně i na kanalizaci (nebylo možno ověřit). V areálu je též možnost napojení na vodovod. Příjezd k areálu je možný po místní nepevněné komunikaci. V místě je základní infrastruktura a potřebná občanská vybavenost. S užíváním areálu bylo započato na počátku 90. let minulého století. Technický stav objektů je zcela zanedbaný, všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a část prvků krátkodobé životnosti jsou původní, běžná údržba není v průběhu posledních let prováděna vůbec. Areál leží podél místní železniční trati, takže část výměry pozemku zasahuje do ochranného pásma dráhy, což omezuje užívání pozemku z pohledu možné zástavby. Navíc ve střední části pozemku v místě u přístřešku s krbem prochází přes pozemek hlavní řad vodovodu s ochranným pásmem nad osou potrubí v šířce 4 m, který je předmětem věcného břemene zapsaného v katastru nemovitostí ve prospěch Města Mirovice (viz výpis KN v příloze). Existence tohoto věcného břemene je zohledněna ve výpočtu porovnávací hodnoty. Bližší údaje o věcném břemenu např. citovaný geometrický plán nebyly znalci předány. Město Mirovice má zpracován územní plán, dle kterého leží oceňované pozemky ve funkční ploše označené jako 1C2 - smíšené obytné vesnické s možností výstavby objektu pro 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

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	1995	
Dílčí rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	☐ celková	☐ dílčí
☐ střecha	☐ fasáda	☐ zateplení
☐ okna	☐ dveře	☐ interiér
Stavebně technický stav	zanedbaný	

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
volná	54	6383	145	66

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ

Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☐ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	nevyskytuje se				
Popis: nevyskytuje se					
Přípojky	☐ voda vlastní	☒ voda veřejná			
	☒ kanalizace vlastní	☐ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☐ plyn	☐ teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Oceňovaný areál tvořící stavbu rekreační chaty bez č.p./č.e. na pozemku st. parcela 90 a jiná stavba bez č.p./č.e. na st. parcel č. 91 a další pozemky p.č. 964, p.č. 965 a p.č. 966 se nachází na západním okraji zastavěné části obce Mirovice v katastrálním území Plíškovice a v lokalitě zastavěné smíšenou zástavbou převážně objektů pro bydlení (starší vesnické rodinné domy). Pozemky tvoří funkční celek.				
Počet obyvatel	1615				
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

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

☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	
---	--	--

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
441/1	Město Mirovice	ostatní plocha
870	Město Mirovice	ostatní plocha

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

-

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti**

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Ano	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

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

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Na LV 6000 pro k.ú. Plíškovice je zapsáno omezení vlastnického práva :

- věcné břemeno přístupu do manipulačního pásma v šířce 4 m nad osou vodovodního potrubí zatěžující p.č. 966 ve prospěch Města Mirovice

- zástavní právo smluvní pro Česká spořitelna a.s.

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

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 60000			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	Písek
Obec:	Mirovice	Katastrální území:	Plíškovice
Ulice:	Zámostí	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
ČR - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových - Rašínovo nábřeží č.p. 390 , 128 00 Praha 2			1/1
Stavba		je součástí	
rekreační chata	zděná	č.p.: bez čp	st. p.č. 90
Pozemky			
st. 90	zastavěná plocha a nádvoří	660 m ²	
st. 91	zastavěná plocha a nádvoří	70 m ²	
964	zahrada	405 m ²	
965	vodní plocha	135 m ²	
966	zahrada	5 113 m ²	

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	66,00	6 383,00
Celkem	66	6 383

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP			
výměra pozemků jako srovnávací veličina pro výpočet	6 383,00 m ²	1,00	6 383,00 m ²
1.NP - celkem	6 383,00 m²		6 383,00 m²
Celkem	6 383 m²		6 383 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP a zastřešení	66,00	2,20	145,20
Obestavěný prostor celkem			145,00

Konstrukce (převažující)

Popis

Základy	pravděpodobně základové pasy
Zdivo	cihelné
Stropy	nevyskytují se
Střeška	dřevěný trámový krov
Krytina	vlnitý eternit
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	štukové a desky na bázi dřeva
Fasádní omítky	štukové omítky
Vnější obklady	nevyskytují se
Vnitřní obklady	nevyskytují se
Schody	nevyskytují se
Dveře	dřevěné
Okna	dřevěné
Podlahy obytných místností	PVC
Podlahy ostatních místností	PVC
Vytápění	nevyskytují se
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	nevyskytuje se
Rozvod vody	nevyskytuje se
Zdroj teplé vody	nevyskytuje se
Instalace plynu	nevyskytuje se
Kanalizace	nezjištěno

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

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

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

Vybavení kuchyně	nevyskytuje se
Vnitřní vybavení	nevyskytuje se
Záchod	nevyskytuje se
Ostatní	nevyskytuje se

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	66
Obestavěný prostor	[m] ³	145,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	2 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	290 000
Stáří	roků	30
Další životnost	roků	10
Opotřebení odhadem	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	58 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Přístřešek na st.p.č. 91	st. 91	200,00	1 250	250 000	50,00	125 000
Popis:	Přístřešek v kombinaci zděné a dřevěné konstrukce se sedlovou střechou a s krbem. Průměrný technický stav.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						125 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Oceňované pozemky st. p. 90, st. p. č. 91 a pozemky p.č. 964, p.č. 965 a p.č. 966 se nachází na západním okraji zastavěné části obce Mirovice v katastrálním území Plíškovice a v lokalitě zastavěné smíšenou zástavbou převážně objektů pro bydlení (starší vesnické rodinné domy). Pozemky tvoří funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky byly oceněny v úrovni obvyklé ceny porovnáním s tím, že jednotková cena pozemku byla odhadnuta v průměrné výši cca 215,- Kč/m². Existence věcného břemene je zohledněna v porovnávací hodnotě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
vodní plocha	965	135	215	1/1	29 025
zahrada	964	405	215	1/1	87 075
zahrada	966	5 113	215	1/1	1 099 295
zastavěná plocha a nádvoří	st. 90	660	215	1/1	141 900
zastavěná plocha a nádvoří	st. 91	70	215	1/1	15 050
Celková výměra pozemků:		6 383,00	Hodnota pozemků celkem:		1 372 345

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Pozemek p.č. 1369 v k.ú. Mírotice	5 096,00	5 096,00		1 274 000	250	0,81	202
Pozemek p.č. 1369 v k.ú. Mírotice s výměrou 5.096 m ² určeného ÚP obce Mírotice ve výměře cca 90 % jako zastavitelná plocha. Pozemek přímo navazuje na zastavěnou část obce u její jižní hranice v ulici Cerhonická směrem k hlavní komunikaci na Prahu a Písek. Dobré dopravní napojení, možnost připojení na el., vodu a kanalizaci.							
							
Hodnocení:							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Pozemky č.p. 311/1 a st.č. 56 v k.ú. Plíškovice	4 705,00	4 705,00		1 290 000	274	0,78	213
Pozemky určené pro budoucí zástavbu vesnického RD v obci Mírovce a v části obce Plíškovice, okr. Písek. Pozemek je napojen na elektrickou energii (3x25 A), má vlastní studnu a před pozemkem je veřejný vodovod na který je možné se napojit. Vyjádření předložíme. Lokalita je územním plánem zahrnuta do ploch tzv. přestavby a označena na plánu 2C2 – plochy smíšené vesnické obytné, kdy na pozemcích bude možné postavit rodinné domy. Pozemky se nachází v okrajové části obce a na pozemek je přístup ze dvou stran. Hlavní vjezd je obce a druhý ze strany pole a luk. Na st.p.č. je rekreační chata bez č.p./č.e. Součástí pozemku je chata o zastavěné ploše cca 40 m ² a je částečně podsklepena. Stavba je řešena formou montované konstrukce (dřevěný rám, dřevovláknité desky a izolační výplň) a vše je postaveno na kameno-betonovém základu.							
							
Hodnocení:							
Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Pozemky st. 17, p.č.508/2 a p.č.508/3 v k.ú. Holušice u Mužetic	2 953,00	2 953,00		750 000	253	0,91	230

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

Stavební parcely na okraji části obce Holušice v obci Sedlice. Na pozemku se nachází zemědělská usedlost o zastavěné ploše 217 m², která je ve špatném technickém stavu. Pozemek je prodejný i bez této usedlosti. Celková výměra pozemků je 2953 m² z čehož je cca. 2000 m² zastavitelných. Dle územního plánu Sedlice je zde možné postavit rodinný dům, neboť se pozemek nachází v ploše smíšené obytné. Zastavěnost pozemku je až 90 %, výška stavby max. 2 nadzemní podlaží. V obci Holušice je zavedený vodovod a elektřina.



Hodnocení:

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	202 Kč/m ²	Minimální cena:	1 289 400 Kč
Průměrná jednotková cena	215 Kč/m ²	Průměrná cena	1 372 366 Kč
Maximální jednotková cena	230 Kč/m ²	Maximální cena	1 468 100 Kč
Stanovená jednotková cena	215 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 372 345 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Jednotková obvyklá cena pozemků je odhadnuta ve výši cca 215,- Kč/m². Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací a není v ní zohledněna hodnota zástavního práva. Celková cena po zaokrouhlení 1 370 000,- Kč.

Silné stránky nemovitosti

- + velká výměra pozemků
- + pozemky jsou dle ÚP obce Mirovice určené k zastavění

Slabé stránky nemovitosti

- značně zanedbaný technický stav staveb
- ochranné pásmo dráhy
- věcné břemeno vedení vodovodu
- dlouhodobě neudržované pozemky
- záplavová zóna 2 - mírné riziko

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 555 345 Kč
Výnosová hodnota	neurčena
Porovnávací hodnota	1 372 345 Kč
Obvyklá cena	1 370 000 Kč

Slovy : jedenmiliontřístasedmdesáttisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Michal Sirový**

V Pardubicích dne: 19.8.2020

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. 874-163/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
kopie katastrální mapy	1
mapa oblasti	1
mapa části územního plánu města Mirovice	1
fotodokumentace	3
LV 60000 pro k.ú. Plíškovice	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



MAPA OBLASTI



MAPA ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA MIROVICE



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

