

Znalecký posudek o obvyklé ceně

číslo 882-171/2020



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD č.p. 21 v části obce Byňov v Nových Hradech
Adresa nemovitosti	Byňov č.p. 21, Nové Hrady, 374 01
Katastrální údaje:	k.ú. Byňov, část obce Byňov, obec Nové Hrady, okres České Budějovice
Pozemky:	Pozemek st. parcela č. 24/1 - zastavěná plocha a nádvoří
Vlastník stavby:	SJM Ladislav Dumka, Byňov č.p. 21, 374 01 Nové Hrady a Libuše Dumková, Byňov č.p. 21, 374 01 Nové Hrady
Vlastník pozemku:	SJM Ladislav Dumka, Byňov č.p. 21, 374 01 Nové Hrady a Libuše Dumková, Byňov č.p. 21, 374 01 Nové Hrady

OBJEDNATEL

	EURODRAŽBY.CZ a.s.
Adresa:	Čimická 780/61, 18100 Praha 8
Telefon:	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 jako podkladu pro dražbu

OBVYKLÁ CENA

720 000 Kč

Datum místního šetření: 3.9.2020

Datum zpracování : 7.9.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 11 stran

V Pardubicích dne 7.9.2020

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 č.p. 21 v části obce Byňov v Nových Hradech
Adresa nemovitosti	Byňov č.p. 21, Nové Hradky, 374 01
Katastrální údaje:	k.ú. Byňov, část obce Byňov, obec Nové Hradky, okres České Budějovice
Pozemky:	Pozemek st. parcela č. 24/1 - zastavěná plocha a nádvoří

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 3.9.2020 v 10:30 hod. za účasti znalce a spoluvlastníka oceňovaných nemovitostí pana Dumky, který umožnil prohlídku oceňovaných nemovitostí. Při místním šetření byla provedena prohlídka, zaměření stavby 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností 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:	RD č.p. 21 v části obce Byňov v Nových Hradech
Adresa nemovitosti	Byňov 21, Nové Hradky, 374 01
Katastrální údaje:	k.ú. Byňov, část obce Byňov, obec Nové Hradky, okres České Budějovice
Pozemky:	Pozemek st. parcela č. 24/1 - zastavěná plocha a nádvoří
Vlastník stavby:	SJM Ladislav Dumka, Byňov č.p. 21, 374 01 Nové Hradky a
	Libuše Dumková, Byňov č.p. 21, 374 01 Nové Hradky
Vlastník pozemku:	SJM Ladislav Dumka, Byňov č.p. 21, 374 01 Nové Hradky a
	Libuše Dumková, Byňov č.p. 21, 374 01 Nové Hradky

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Nové Hradky leží cca 33 km jihovýchodně od krajské metropole Českých Budějovic na komunikaci II. třídy č. 156 na hranici s Rakouskem ve zvláště krajině Novohradských hor. V obci převládá bytová zástavba, je zde městský úřad, škola, školka, pošta, lékař, restaurace, obchody, autobusové a vlakové nádraží, benzínová pumpa, hřiště a další. Město je známé svým hradem a pobočkou Jihočeské university.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt rodinného domu č.p. 21 je koncový řadový (západní polovina dvojdomku), obdélníkového půdorysu s menší poloodkrytou verandou u části severní fasády. Objekt je částečně podsklepený (sklep nebyl zpřístupněn, dle vyjádření vlastníka je podlaha převážně pod hladinou vody), jednopodlažní se sedlovou střechou s nárožní valbou a s možností provedení vestavby podkroví. Je zděný ze smíšeného zdiva, stropy jsou dřevěné a krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou. Příjezd a přístup do domu je možný ze zpevněné komunikace ve vlastnictví Jihočeského kraje. V objektu RD je jedna bytová jednotka vel. 3+kk, která je užívána vlastníky k trvalému bydlení. Dům je napojen, dle sdělení spoluvlastníka pana Dumky, na přívod elektrické energie, přípojkou na vlastní žumpu a na veřejný vodovod. Celý areál tvoří objekt RD č.p. 21, poloodkrytá přístavba verandy, venkovní úpravy (přípojky inž. sítí, žumpa, zpevněné plochy, vstupní ocelová brána, oplocení) a pozemek st. p. č. 24/1 - zastavěná plocha nádvoří o výměře 285 m². Původní stáří je, dle odhadu znalce, cca 60 - 70 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a část prvků stavby krátkodobé životnosti jsou původní. Před několika lety byla provedena rekonstrukce koupelny, výměna kuchyňské linky a elektrického bojleru. V posledních letech nebyla provedena žádná rekonstrukce, některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení např. střešní krytina, část podlah, fasáda a další, běžná údržba je prováděna sporadicky a technický stav objektu je zanedbaný.

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:	1950	
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
3+kk	87	285	640	135

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	lokální				
Popis: lokální vytápění krbovými kamny na dřevo umístěné v pokoji					
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	RD č.p. 21 stojící na st. parcele č. 24/1 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v k.ú. Byňov, v části obce Byňov a v obci Nové Hradky cca 2 km severně od kmenové části obce Nové Hradky v samostatné části obce Byňov v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby vesnické RD, zemědělské usedlosti).				
Počet obyvatel	2524				
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.		

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

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
1886/3	Jihočeský kraj	ostatní plocha - silnice

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
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	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)

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	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

Omezení vlastnického práva zapsané v části C a D na LV č. 197 pro k.ú. Byňov :

- zástavní právo smluvní ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny a.s.
- věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy ve prospěch E.ON Distribuce a.s.
- zástavní právo exekutorské
- nařízení exekuce
- rozhodnutí o úpadku

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.	
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

Některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení např. střešní krytina, podlahy. Nedostatečně prováděná běžná údržba s dopadem na celkovou životnost stavby.

RIZIKO	Popis rizika	
Ano	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 197			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	České Budějovice
Obec:	Nové Hradky	Katastrální území:	Byňov
Ulice:	Byňov	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
SJM Ladislav Dumka - Byňov č.p. 21 , 37401 Nové Hradky			
Libuše Dumková - Byňov č.p. 21 , 37401 Nové Hradky			
Stavba		je součástí	
rodinný dům	zděný	č.p.: 21	st. p.č. 24/1
Pozemky			
st.24/1	zastavěná plocha a nádvoří	285 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	7,50	2,00
1.NP	127,70	85,80
Celkem	135	87

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	sklep (výměra odhadnuta)	4,00 m ²	0,50	2,00 m ²
1.PP - celkem		4,00 m²		2,00 m²
1.NP				
	koupelna	5,76 m ²	1,00	5,76 m ²
	ložnice	23,30 m ²	1,00	23,30 m ²
	obývací pokoj s kk	28,44 m ²	1,00	28,44 m ²
	pokoj	22,20 m ²	1,00	22,20 m ²
	zádveří	6,10 m ²	1,00	6,10 m ²
1.NP - celkem		85,80 m²		85,80 m²
Celkem		89 m²		87 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	7,50	2,00	15,00
1.NP	127,70	3,10	395,87
zastřešení	127,70	1,80	229,86
Obestavěný prostor celkem			640,00

Konstrukce (převažující)**Popis**

Základy	betonové a kamenné pasy
Zdivo	smíšené
Stropy	dřevěné
Střecha	dřevěný vázaný krov
Krytina	tašková
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	štukové
Fasádní omítky	štukové
Vnější obklady	nevyskytují se
Vnitřní obklady	keramické běžné
Schody	pouze do sklepa betonové
Dveře	hladké

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 zdvojená
Podlahy obytných místností	plovoucí laminátové, PVC a koberce
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	lokální
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	proveden
Rozvod vody	teplé a studené
Zdroj teplé vody	EI bojler
Instalace plynu	nevyskytuje se
Kanalizace	provedena
Vybavení kuchyně	linka, dřez, volně stojící lednice
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo
Záchod	splachovací
Ostatní	satelit, internet

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	127
Obestavěný prostor	[m] ³	640,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 560 000
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	30
Opotřebení odhadem	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	896 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m3	JC Kč/m3	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						0 Kč

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Oceňovaný pozemek leží v k.ú. Byňov a je na části své výměry zastavěn objektem RD č.p. 21. Pozemek je rovinatý se severní orientací a leží v zastavěné části samostatné části obce Byňov, zpevněný příjezd. Možnost napojení na veřejný rozvod elektro a obecní vodovod.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek byl oceněn v úrovni obvyklé ceny porovnáním s tím, že cena st. pozemku byla odhadnuta ve výši 600,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st.24/1	285	600	1/1	171 000
Celková výměra pozemků:		285,00	Hodnota pozemků celkem:		171 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
RD v obci Nové Hradky	150,00	82,00	3+kk	1 950 000	13 000	0,66	8 580
RD typu finského domku po rozsáhlých opravách v Údolí u Nových Hradů č.p. 134. Pro trvalé bydlení i rekreaci, nebo podnikání.V blízkosti Terčina údolí. Centrum Nových Hradů a hrad necelý 1 km pěšky. Zastavěná plocha 82 m2. Zahrada 702 m2 pronajata od státu za 600 Kč/rok. Nová střecha, nová okna, zateplení, elektřina, podlahy. Zbývá dodělat krbová kamna, dveře, kuchyňskou linku. Rozvody plynu v ulici.							
							
Hodnocení:							
Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
RD v obci Žár	75,00	107,00	2+1	750 000	10 000	0,80	8 000
Rodinný dům o velikosti 2+1, který se nachází v atraktivní lokalitě a prostředí s výhledem na Novohradské hory u obce Žár, Svaryšov. Dům se nachází na vlastním pozemku o velikosti 107 m2. Zastavěná plocha domu je 84 m2, obytná plocha je cca 80 m2. V přízemí domu se nachází obývací pokoj, kuchyně, ložnice, koupelna, WC, chodba, předsíň. V podkroví by šlo vybudovat další pokoje. Elektřika 220/380, napojení na obecní vodovod a septik. Vytápění lokální tuhá paliva. Krásné místo s výhledem na hory.							
							
Hodnocení:							
Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
RD v Trhových Svinech	105,00	193,00		1 390 000	13 238	0,64	8 472
Rodinný dům v centru obce Trhové Sviny o dispozici 3+1, dobrý technický stav. V přízemí 2 pokoje a malá kuchyně, v podkroví jeden pokoj, na který navazuje půda s možností další vestavby. Z podkrovního pokoje projdeme na terasu z níž je výhled na malý dvorek. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. K nemovitosti patří stodola/garáž přístupná z ulice.							

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



Hodnocení:

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	8 000 Kč/m ²	Minimální cena:	696 000 Kč
Průměrná jednotková cena	8 350 Kč/m ²	Průměrná cena	726 533 Kč
Maximální jednotková cena	8 580 Kč/m ²	Maximální cena	746 500 Kč
Stanovená jednotková cena	8 350 Kč/m²	Porovnávací hodnota	726 450 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena funkčního celku s objektem RD č.p. 21 vč. pozemku byla odhadnuta ve výši 720 000,- Kč. Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního práva, ale je odečtena hodnota věcného břemene (popis viz LV), která byla zohledněna v provedeném porovnání.

Silné stránky nemovitosti

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + nenarušené životní prostředí

Slabé stránky nemovitosti

- zanedbaný technický stav objektu
- nahodile prováděná běžná údržba
- malá výměra pozemku

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 067 000 Kč
Výnosová hodnota	neurčena
Porovnávací hodnota	726 450 Kč
Obvyklá cena	720 000 Kč

Slovy : sedmsetdvacetisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Michal Sirový**

V Pardubicích dne: 7.9.2020

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. 882-171/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

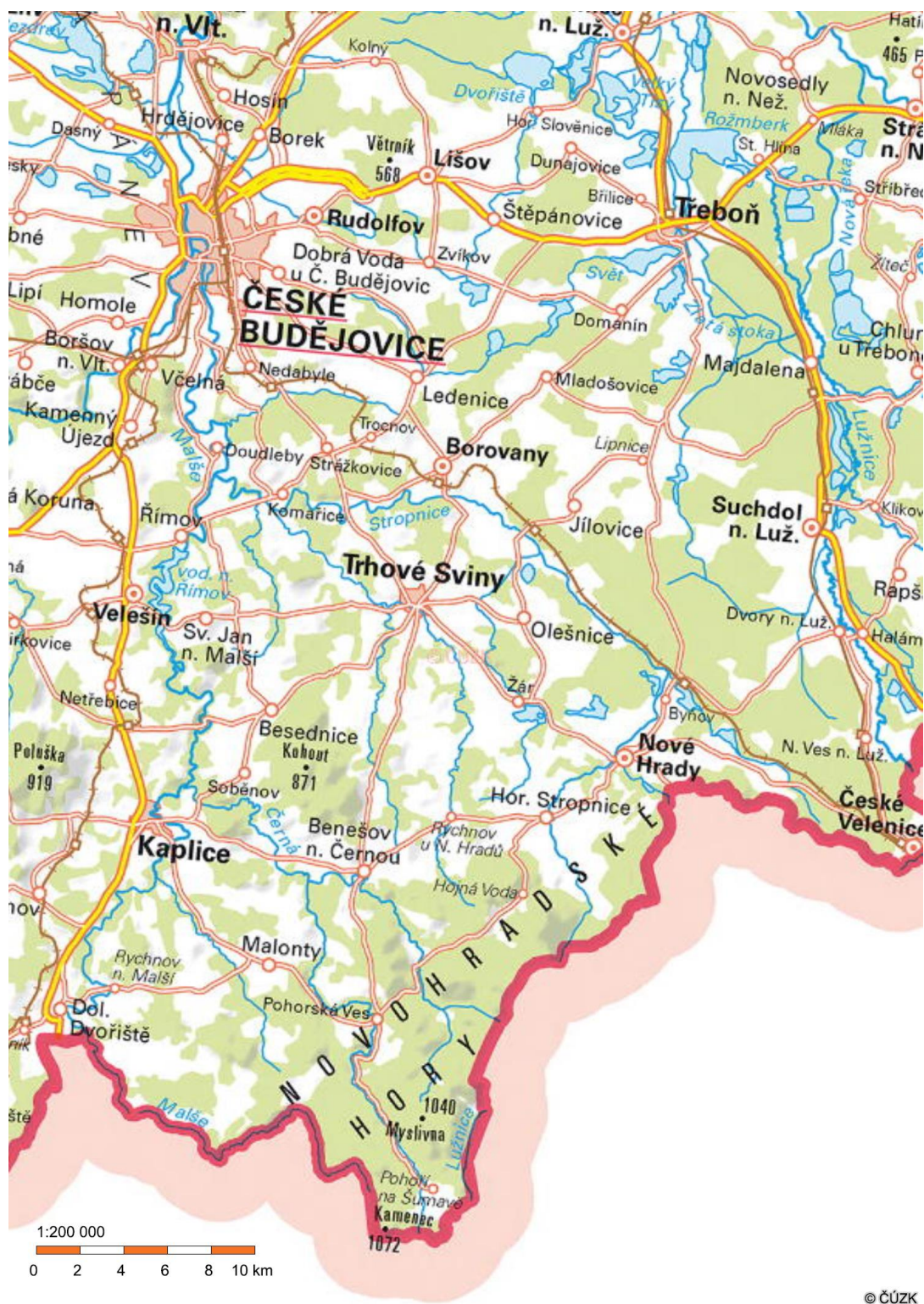
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Katastrální mapa	1
mapa oblasti	1
fotodokumentace	3
LV 197 pro k.ú. Byňov	6

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.

MAPA OBLASTI



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

