

Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 884-173/2020



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Malešov u Hoštky, č.p. 111
Adresa nemovitosti	Malešov 111, Hoštka - Malešov, 411 08
Katastrální údaje:	Obec: Hoštka [564877], Katastrální území: Malešov u Hoštky [646288], Číslo LV: 669, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice
Pozemky:	st. 96; součástí pozemku je stavba, 606/4, 606/5
Vlastník stavby:	Michal Procházka, Mladé č.ev. 6, 41145 Liběšice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Michal Procházka, Mladé č.ev. 6, 41145 Liběšice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

400 000 Kč

Datum místního šetření: 28.8.2020

Datum zpracování : 10.9.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 10.9.2020

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

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

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Malešov u Hoštky, č.p. 111
Adresa nemovitosti	Malešov 111, Hoštka - Malešov, 411 08
Katastrální údaje:	Obec: Hoštka [564877], Katastrální území: Malešov u Hoštky [646288], Číslo LV: 669, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice
Pozemky:	st. 96; součástí pozemku je stavba, 606/4, 606/5

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 28.8. 2020 od 10.00 - 10.30. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena (jedná se o volně přístupné pozemky s nezabezpečeným RD) 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 přikládána 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 neproňávají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením 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 Malešov u Hoštky, č.p. 111**
Adresa nemovitosti: Malešov 111, Hoštka - Malešov, 411 08
Katastrální údaje: Obec: Hoštka [564877], Katastrální území: Malešov u Hoštky [646288], Číslo LV: 669, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice
Pozemky: st. 96; součástí pozemku je stavba, 606/4, 606/5
Vlastník stavby: Michal Procházka, Mladé č.ev. 6, 41145 Liběšice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků: Michal Procházka, Mladé č.ev. 6, 41145 Liběšice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Hoštka je město v okrese Litoměřice nedaleko Štětí. Město má celkem čtyři části (Malešov, Kochovice, Hoštka a Velešice). Městem protéká potok Obrtka, který se vlévá do Labe. Malešov je vesnice, část města Hoštka v okrese Litoměřice. Nachází se asi 3 km na sever od Hoštky. V Hošťce MÚ, MŠ, ZŠ, pošta, lékář, lékárna, sportoviště, restaurace, obchod.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1940
Dílčí rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [] dílčí
[] střecha	[] fasáda [] zateplení
[] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Rodinný dům č.p. 111 je tvořen jedním NP a podkrovím (pravděpodobně 1místnost). Objekt je zděný (cihla, kámen) se sedlovou střechou a vystavěný na kamenných základech bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je cihelné a kamenné, stropy jsou dřevěné rovné, krov je dřevěný vaznicový. Střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu (žlaby, svody, parapety) opatřeny částečně nátěrem, částečně poškozeny. Vnitřní omítky původně vápenné hladké, fasáda nezateplená, poškozená. Dveře a zárubně chybějí, nebo jsou poškozeny. Okna dřevěná, částečně poškozena. Podlahy poškozeny, chybějící. Vytápění lokální na TP. Rozvod světelné elektroinstalace poškozen, nebo chybí. Rozvod SV a TUV chybí, nebo poškozen. Odkanalizování pravděpodobně s napojením na vlastní kanalizaci (žumpa/septik) nenalezeno. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou IS, porosty na pozemku, zpevněné plochy, oplocení, zem. stavba. Celkový stav nemovitostí je špatný, dlouhodobě neudržovaný, k celkové rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti, k datu ocenění je RD neobyvatelný, z bezpečnostních důvodů nebylo provedeno přesné zaměření a prohlídka interiéru, 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. Na pozemcích množství suti a odpadu, nutná pravděpodobně ekologická likvidace.

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
	m²	m²	m³	m²
3+1	90	534	272	70

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	lokální na TP				
Popis: lokální na TP					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input checked="" type="checkbox"/> rekreace	<input checked="" type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Předmět ocenění se nachází v Malešově části města Hoštka v okrese Litoměřice. Nachází se asi 3 km na sever od Hoštky. V místě min. občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	1767/156				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.			

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
606/15	Město Hoštka, nám. Svobody 2, 41172 Hoštka	ostatní komunikace
606/16	Město Hoštka, nám. Svobody 2, 41172 Hoštka	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. Objekt ocenění k datu ocenění neudržovaný, neobyvatelný k celkové rekonstrukci.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Část objektu (veranda) nezakreslena v KM

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	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

V místě intenzivní zem. výroba. V sousedství objekt využíváný sociálně slabšími obyvateli.

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)
Ano	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
Ano	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

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

Objekt k celkové rekonstrukci, již několik let nevyužívaný a nezabezpečený proti vniknutí.

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 669			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Litoměřice
Obec:	Hoštka	Katastrální území:	Malešov u Hoštky [646288]
Ulice:	Malešov	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Michal Procházka - Mladé č.ev. 6 , 41145 Liběšice		1/1
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 111	zastavěná plocha a nádvoří	st. 96	
Pozemky			
st. 96	zastavěná plocha a nádvoří	325 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
606/4	zahrada	81 m ²	zemědělský půdní fond
606/5	zahrada	128 m ²	zemědělský půdní fond

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	70,00	60,00
2.NP	0,00	30,00
Celkem	Cca 70	Cca 90

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²
	1.NP - celkem	60,00 m²		60,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	30,00 m ²	1,00	30,00 m ²
	2.NP - celkem	30,00 m²		30,00 m²
	Celkem	90 m²		90 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	70,00	2,60	182,00
2.NP/podkroví/zastřešení	60,00	1,50	90,00
Obestavěný prostor celkem			272,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, břizolit, část. již poškozena
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň, poškozené
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná
Podlahy obytných místností	dlažba, beton
Podlahy ostatních místností	dlažba, dřevo
Vytápění	lokální na TP
Elektroinstalace	ano, pravděpodobně nefunkční

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

Bleskosvod	ne
Rozvod vody	pravděpodobně ano, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	nezjištěn
Instalace plynu	ne
Kanalizace	pravděpodobně vlastní žumpa/septik
Vybavení kuchyně	není
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC, vše poškozeno
Záchod	ano, splachovací - poškozeno, pravděpodobně již nefunkční

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	70
Obestavěný prostor	[m] ³	272,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 088 000
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	40
Opotřebení odhadem	%	66,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	369 920

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná zemědělská část	st. 96	75,00	3 000	225 000	70,00	67 500
Popis:	Zděná zemědělská část s plochou střechou, objekt k celkové rekonstrukci.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						67 500 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č. st. 96, 606/4, 606/5. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou rovinnaté až mírně svažité, neudržované. Pozemek p.č. st. 96 je zčásti zastavěn RD č.p. 111 a zděnou zemědělskou stavbou, zbylá část a další pozemky 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, kanalizace vlastní, plyn není(zdroj : CUZK.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400,-Kč/m² do 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 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
zahrada	606/4	81	800	1/1	64 800
zahrada	606/5	128	800	1/1	102 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 96	325	800	1/1	260 000
Celková výměra pozemků:		534,00		Hodnota pozemků celkem:	427 200


VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	200,00	843,00	5+1	1 445 000	7 225	0,77	5 563
<p>Rodinný dům, nacházející se v obci Radouň 4 km od Štětí. Dům je o dispozici 5+1, tj. pět pokojů, kuchyň, 2x koupelna s toaletou, komora a prostorná půda.V přízemí domu je uděláno nové topení na elektřinu. Celý dům je po zapojení možné vytápět kotlem na tuhá paliva.Dům má špaletová okna, je napojen na vodovodní řád, kanalizace v obci není, u domu je vyřešeno septikem.U domu je skleník, menší kurník s králíkárnou a prostorná stodola, za kterou je pozemek 137 m² se samostatným vjezdem.</p>							
							
<p>Hodnocení:Větší výměra, dispozice 5+1.</p>							
Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	300,00	380,00		770 000	2 566	0,90	2 309
<p>Nemovitost nedaleko obce Hoštka 15 km Litoměřice, 15 km Roudnice nad Labem, Štětí 8 km. Objekt bývalé kovárny je v započaté rekonstrukci. Nemovitost má kompletně novou střechu - nové věnce, krovy, překlady, krytina. Celková výměra pozemku je 388 m2. Eletřina je přímo na objektu. Voda cca 1m od nemovitosti. Možnost vlastní studny. K dispozici je přenechání projektu na penzion.</p>							
							
<p>Hodnocení:V celkové rekonstrukci. Menší pozemek.</p>							

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	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	176,00	176,00		980 000	5 568	0,95	5 289
<p>Chalupa vhodná i jako rodinný dům ve Vrutici o celkové výměře 176 m². Dům je možno rozdělit na dvě bytové jednotky o velikosti 2+1. Vytápění nemovitosti je možné kamny na tuhá paliva nebo krbovými kamny, které jsou v druhém patře. Vhodná je i půda k výstavbě dalších obytných místností. K domu je dále k dispozici prosklená veranda vhodná jako případná zimní zahrada s terasou, nebo malý letní pokoj, který lze využívat k obývání. Dům je částečně podsklepený s klenbovým stropem. Pozemek u domu je malý dvorek s možností parkování, či k posezení pod přístřeškem. V této lokalitě můžete využívat vyhlášenou cyklostezku, je zde možno využívat i procházky lesem a houbaření.</p>							
							
Hodnocení: Před rekonstrukcí, malý pozemek.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	2 309 Kč/m ²	Minimální cena:	207 800 Kč
Průměrná jednotková cena	4 387 Kč/m ²	Průměrná cena	394 833 Kč
Maximální jednotková cena	5 563 Kč/m ²	Maximální cena	500 700 Kč
Stanovená jednotková cena	4 387 Kč/m²	Porovnávací hodnota	394 830 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 111 včetně pozemků p.č. st. 96, p.č. 606/4, p.č. 606/5 vše zapsané na LV č. 669 pro k.ú. Malešov u Hoštky, obec Hoštka byla odhadnuta ve výši 400.000,- Kč (slovy : čtyřistatisíckorunčeských). 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

+ lokalita nedaleko Litoměřic

Slabé stránky nemovitosti

- RD k celkové rekonstrukci
- demograficky negativně zatížená lokalita

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	864 620 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	394 830 Kč
Obvyklá cena	400 000 Kč

Slovy : čtyřistatisíc Kč

V Pardubicích dne: 10.9.2020

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. 884-173/2020znaleckého 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. 669	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

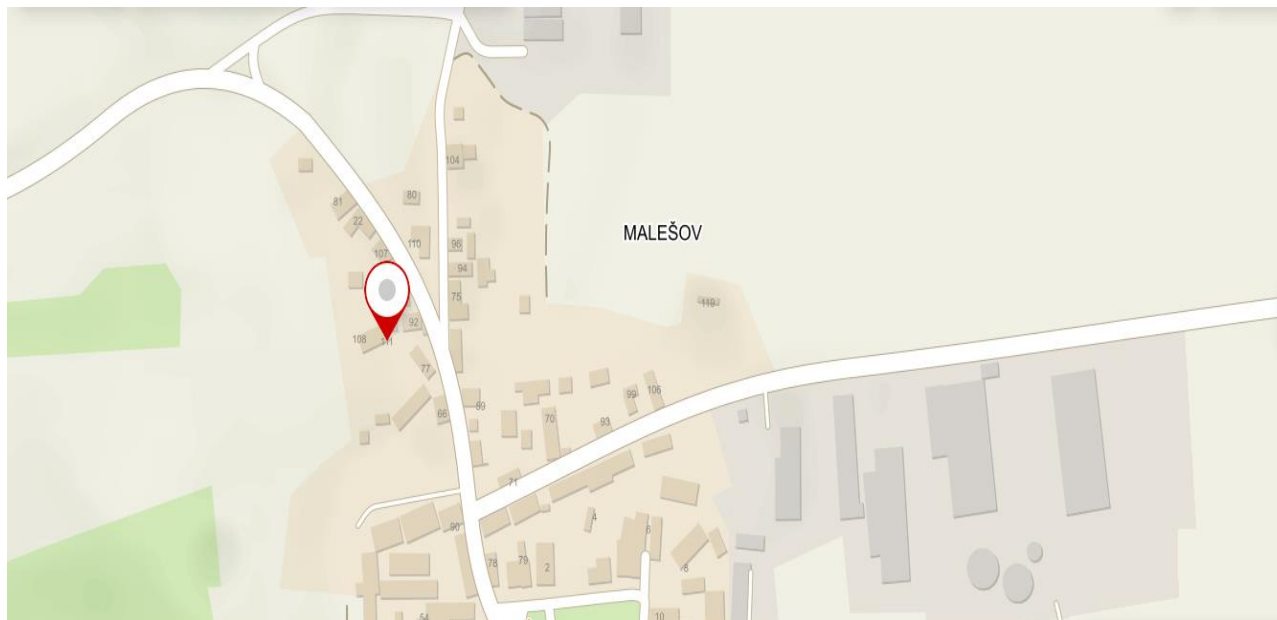


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

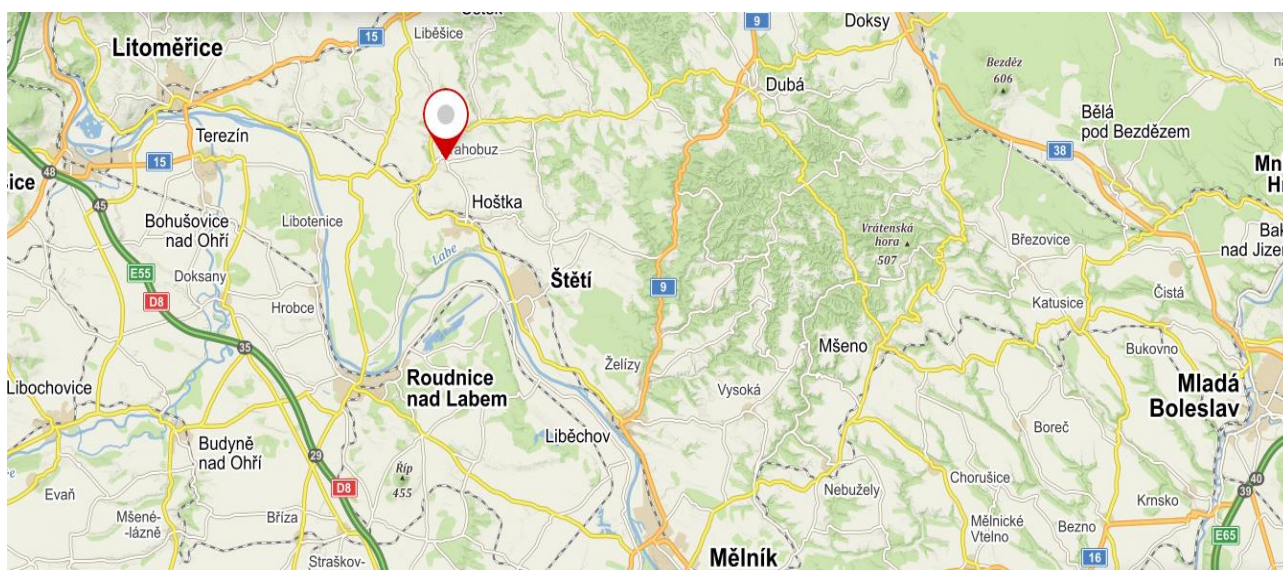
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

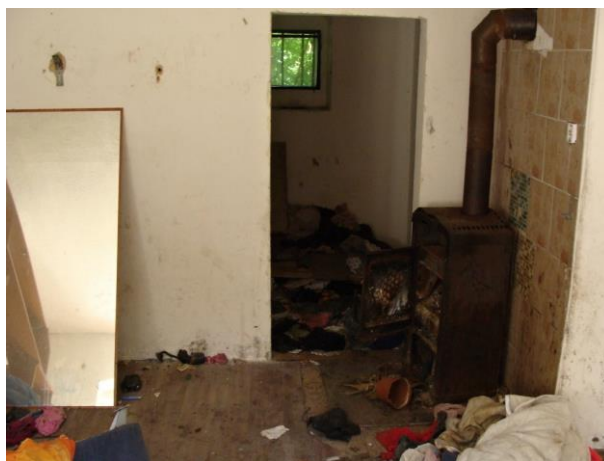
Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz



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



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

