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

Znalecký posudek o obvyklé ceně
číslo 896-185/2020

NEMOVITOST:	
Nemovitost:	**Objekt k bydlení, Horní Slivno, č.p. 34**
Adresa nemovitosti	Horní Slivno 34, Horní Slivno, 294 79
Katastrální údaje:	Obec: Horní Slivno [599531], Katastrální území: Horní Slivno [644111], Číslo LV: 403, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav
Pozemky:	st. 61
Vlastník stavby:	Lenka Štěpánková, Horní Slivno č.p. 34, 29479 Horní Slivno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Lenka Štěpánková, Horní Slivno č.p. 34, 29479 Horní Slivno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL		
	EURODRAŽBY.CZ a.s.	
Adresa:	Čimická 780/61, 18100 Praha 8	
Telefon:		IČ:29135419
e-mail:		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:	**Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby**

OBVYKLÁ CENA	**2 100 000 Kč**

Datum místního šetření: 19.8.2020 Datum zpracování : 22.9.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 10 stran

V Pardubicích dne 22.9.2020

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:	**Objekt k bydlení, Horní Slivno, č.p. 34**
Adresa nemovitosti	Horní Slivno 34, Horní Slivno, 294 79
Katastrální údaje:	Obec: Horní Slivno [599531], Katastrální území: Horní Slivno [644111], Číslo LV: 403, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav
Pozemky:	st. 61

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 19.8.2020 v čase 17:00 - 17:30 hod. za účasti znalce a vlastníka, paní Lenky Štěpánkové, která předmět ocenění zpřístupnila a znalci poskytla 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 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 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 l m3 obestavěného prostoru, nebo l 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 přepisu (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, jíž 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 tísni 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 užitkovosti.

- 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:	**Objekt k bydlení, Horní Slivno, č.p. 34**
Adresa nemovitosti	Horní Slivno 34, Horní Slivno, 294 79
Katastrální údaje:	Obec: Horní Slivno [599531], Katastrální území: Horní Slivno [644111], Číslo LV: 403, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav
Pozemky:	st. 61
Vlastník stavby:	Lenka Štěpánková, Horní Slivno č.p. 34, 29479 Horní Slivno, podíl:1 /1
Vlastník pozemku:	Lenka Štěpánková, Horní Slivno č.p. 34, 29479 Horní Slivno, podíl: 1/1

MÍSTOPIS
(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Horní Slivno se nachází v okrese Mladá Boleslav, kraj Středočeský. Rozkládá se asi dvacet jedna kilometrů jihozápadně od Mladé Boleslavi. V obci základní obč. vybavenost : OÚ, ZŠ, lékař, obchod, kadeřnictví, venkovní sportoviště, restaurace.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI		
Stavba dokončena v roce:	Cca 1930	
Dílčí rekonstrukce v roce	2016	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková	[x] dílčí
[ ] střecha	[ ] fasáda	[ ] zateplení
[x] okna	[ ] dveře	[x] interiér
Stavebně technický stav	průměrný	

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

Objekt k bydlení č.p. 34 je nepodsklepený, samostatně stojící objekt se dvěma NP (1.NP a podkroví). Objekt k bydlení je zděný, smíšeného zdiva, se sedlovou střechou, střešní krytina pálená taška. Objekt je vystavěn na kamenných základech bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je smíšené (kámen, opuka, cihla), strop rovný. Krov je dřevěný vaznicový, klempířské prvky jsou plechové, pozinkované, event. s nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplena, částečně poškozena. Vnitřní obklady jsou v koupelně a v kuchyni. Dveře dřevěné, hladké, nebo prosklené. Okna jsou plastová. Podlahy jsou opatřeny pvc, event. laminátovou plovoucí. Vytápění je ústřední, elektrokotlem s rozvodem do radiátorů, k dispozici i krbová kamna na TP. Příprava TUV v ele. boileru. Rozvod TUV i SV je proveden. Odkanalizování od všech hygienických zařízeních. V koupelně vana, umyvadlo, WC samostatně. V kuchyni kuchyňská linka, ele. deska a trouba, dřez, digestoř. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, vlastní kanalizaci (pravděpodobně nefunkční k rekonstrukci). Dispozice objektu cca 3+1, v 1.NP vstup, předsíň, koupelna, WC, chodba, kuchyň, komora, pokoj, schodiště do 2.NP, kde se nachází podesta a dvakrát pokoj. Součástí oceňovaných nemovitostí jsou IS, porosty na pozemcích, zpevněné plochy, zídky, zděná přístavba. Tyto součásti a příslušenství jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé. Objekt je dle zjištění na místě s mírně zanedbanou údržbou, k datu ocenění prázdný, nevyužívaný.

DŮM				
Dispozice	**Podlahová plocha**	**Pozemky**	**Obestavěný prostor**	**Zastavěná plocha**
	m^2	**m^2**	**m^3**	**m^2**
3+1	**Cca 102**	**366**	**Cca 440**	**Cca 100**

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	[x] zděné	[ ] betonové	[ ] montované	[x] smíšené	
	[ ] kovové	[ ] dřevěné	[ ] jiné		
Vytápění:	ÚT, elektrokotel				
Popis: Ústřední topení s rozvodem do radiátorů, zdroj elektrokotel. Krbová kamna.					
Přípojky	[ ] voda vlastní	[x] voda veřejná			
	[x] kanalizace vlastní	[ ] kanalizace veřejná			
	[x] elektro	[ ] telefon	[ ] plyn	[ ] teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
[x] bydlení	[ ] pronájem	[ ] podnikání	[ ] bydl. a podnik	[ ] rekreace	[ ] Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v centrální části obce, u silnice protínající obec a spojující Benátky nad Jizerou a Byšici. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost. Okolí tvoří zástavba RD a objektů obč.vybavenosti.				
Počet obyvatel	313				
Okolí:	[x] bytová zóna	[ ] průmyslová zóna	[ ] smíšená zóna	[ ] nákupní zóna	[ ] ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		[ ] MHD	[ ] železnice	[x] autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		[x] dálnice/silnice I. tř.	[x] silnice II., III.tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
[x] zpevněná komunikace	[ ] nezpevněná komunikace	[ ] jiná komunikace
[x] 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
1001/5	Obec Horní Slivno, č. p. 107, 29479 Horní Slivno	ostatní komunikace

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 prázdný, nevyužívaný.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Část přístavby může být na cizím pozemku.

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

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

V obci areál zemědělského družstva.

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
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní, Dražební vyhláška, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Štěpánková Lenka, Schváleno oddlužení, Zahájení exekuce - Štěpánková Lenka

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
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

Část přístaveb v havarijním stavu, k odstranění.

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 403

Kraj:	Středočeský	Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Horní Slivno	Katastrální území:	Horní Slivno [644111]
Ulice:	Horní Slivno	č.o.:	

Vlastníci	**Podíl**
Lenka Štěpánková - Horní Slivno č.p. 34 , 29479 Horní Slivno	1/1

Stavba		**je součástí**
Objekt k bydlení č.p.: 34	zastavěná plocha a nádvoří	st. 61

Pozemky

st. 61	zastavěná plocha a nádvoří	366 m^2	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m^2	Započitatelná plocha podlaží m^2
1.NP	100,00	64,00
2.NP		38,00
Celkem	Cca 100	Cca 102

Výčet místností orientačně

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP			
plocha 1.NP	64,00 m^2	1,00	64,00 m^2
1.NP - celkem	**64,00 m^2**		**64,00 m^2**
2.NP			
plocha 2.NP	38,00 m^2	1,00	38,00 m^2
2.NP - celkem	**38,00 m^2**		**38,00 m^2**
Celkem	**102 m^2**		**102 m^2**

Výpočet obestavěného prostoru přibližně			
Název	Plocha (m^2)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m^3)
1.NP	100,00	2,90	290,00
2.NP/podkroví/zastřešení	100,00	1,50	150,00
Obestavěný prostor celkem			440,00

Konstrukce (převažující)	**Popis**
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny (opuka), cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, vápenná, část. poškozena
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně
Schody	betonové, s teraco úpravou
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc, plov.lam.
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	ÚT, elektrokotel
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová

Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV, funkčnost neověřena
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, vlastní jímka
Vybavení kuchyně	kuch. linka, dřez, sklokeramická deska, ele. trouba, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m^2]	100
Obestavěný prostor	[m]^3	440,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m]^3	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 760 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	70
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**880 000**

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	**Parc. číslo**	**OP** m3	**JC** Kč/m3	**RC** Kč	**Opotřebení** %	**VH** Kč
Zděná přístavba	st. 61	120,00	3 000	360 000	70,00	108 000
Popis:	Zděná přístavba s pultovou a sedlovou střechou, část již bez střechy, využívaná jako sklad a k chovu drobného hospodářského zvířectva. Špatný tech. stav, k celkové rekonstrukci, nebo k odstranění.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						**108 000 Kč**

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemek p.č. st. 61. Pozemek se nachází v obytné zóně obce, v centrální části, je trojúhelníkového tvaru a je z větší části zastavěn objektem k bydlení čp. 34 a zbytkem přístaveb, zbylá část využívána jako dvorek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody z řadu. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1200,-Kč/m2 do 2200,-Kč/m2 stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 1700,-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. 61	366	1 700	1/1	622 200
Celková výměra pozemků:		**366,00**	**Hodnota pozemků celkem:**		**622 200**

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	118,00	248,00		1 800 000	15 254	0,95	14 491

Prodej rodinného domu v Chorušicích, okres Mělník. Jedná se o rozsáhlý dům ideálně položený ve středu obce s občanskou vybaveností, s pohodlným dojezdem do Mladé Boleslavi cca 20 min. a Mělníka 15 min. Stavba je smíšená, napojená na vodovodní řád, ústřední topení rozvedené po celém domě zajišťuje kotel na tuhá paliva. Jsou k dispozici dvě patra domu,vstupní chodba, kuchyňka + 3 pokoje, viz. foto,koupelna,samostatné WC,schodiště do patra a balkon. K domu náleží stodola. Dům má dva samostatné vchody a zadním vchodem se dostanete na zahradu. Užitná plocha 118(m2), Plocha zahrady 248(m2), zastavěná plocha 216(m2). Přímo v obci se nachází obchod,hospoda,školka, obecní úřad a pošta. Možnost využití i k rekreaci. Vhodné k rekonstrukci.

Hodnocení: Obdobné výměry, před rekonstrukcí.

Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	90,00	486,00		2 290 000	25 444	0,95	24 171

Prodej rodinného domu 3+1. Jedná se o koncový řadový dům postavený na rovinatém pozemku na okraji obce. Dům se skládá z chodby, kuchyně s jídelním koutem, obývacího pokoje, ložnice, dětského pokoje, chodby s východem na zimní zahradu a terasu, schodiště a koupelny s WC. Pod domem je prostorný sklep. Dům je určen k rekonstrukci. U domu je dvůr a zahrada, garáž, dílna a kůlna.

Hodnocení: Srovnatelné výměry, garáž, před rekonstrukcí.

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	75,00	505,00		1 825 000	24 333	0,90	21 899

RD 2+1 v obci Doubravička, okr. Mladá Boleslav. Dům je v započaté rekonstrukci z roku 2017 a nachází se na okraji obce. V tuto chvíli jsou v domě po rekonstrukci podlahy, včetně krytiny, rozvody elektřiny a vody, stropy, část střešní krytiny a z části fasáda. Dispozice domu: vstupní veranda, kterou je možné využít i jako další místnost. Kuchyně vybavena linkou se spotřebiči, první místnost s kamny na dřevo a okny s orientací na SZ. Druhý pokoj má okna s orientací na západ. Okna jsou z části plastová a dřevěná po renovaci. Podlahovou krytiny je PVC. Parkování u domu. V obci se nachází zastávka MHD. Kompletní občanská vybavenost v obci Bezno (8km) nebo Mladé Boleslavi (15km).

Hodnocení:V započaté rekonstrukci, 2+1.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	14 491 Kč/m^2	Minimální cena:	1 478 100 Kč
Průměrná jednotková cena	20 187 Kč/m^2	Průměrná cena	2 059 066 Kč
Maximální jednotková cena	24 171 Kč/m^2	Maximální cena	2 465 400 Kč
Stanovená jednotková cena	**20 187 Kč/m^2**	**Porovnávací hodnota**	**2 059 074 Kč**

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 34 včetně pozemku p.č. st. 61, vše zapsané na LV č. 403 pro k.ú. Horní Slivno, obec Horní Slivno byla odhadnuta ve výši 2.100.000,-Kč (slovy: dvamilionyjednostotisíckorunčeských). 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

+ interiér po částečné rekonstrukci
+ lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- menší výměra pozemku
- přístavba v havarijním stavu

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 610 200 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	2 059 074 Kč
Obvyklá cena	**2 100 000 Kč**

Slovy : dvamilionystotisíc Kč

V Pardubicích dne: 22.9.2020

Jan Mikloško Digitálně podepsal Jan Mikloško

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. 896-185/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 403	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.