

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 901-190/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Nová Ves v Horách, č.p. 196, okr. Most
Adresa nemovitosti	Nová Ves v Horách 196, Nová Ves v Horách, 435 45
Katastrální údaje:	Obec: Nová Ves v Horách [567329], Katastrální území: Nová Ves v Horách [706027], Číslo LV: 193, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most
Pozemky:	st. 212; součástí pozemku je stavba, 928/3, 928/5, 928/7
Vlastník stavby:	Tomáš Jaroš, Nová Ves v Horách, č.p. 196, 43545 Nová Ves v Horách, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Tomáš Jaroš, Nová Ves v Horách, č.p. 196, 43545 Nová Ves v Horách, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

900 000 Kč

Datum místního šetření: 22.9.2020

Datum zpracování : 29.9.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 10 stran

V Pardubicích dne 29.9.2020

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 Nová Ves v Horách, č.p. 196, okr. Most
Adresa nemovitosti	Nová Ves v Horách 196, Nová Ves v Horách, 435 45
Katastrální údaje:	Obec: Nová Ves v Horách [567329], Katastrální území: Nová Ves v Horách [706027], Číslo LV: 193, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most
Pozemky:	st. 212; součástí pozemku je stavba, 928/3, 928/5, 928/7

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 22.9. 2020 od 18.00 - 18.45. Vlastník nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, znalci byly poskytnuty klíče, které byly po provedení místního šetření vráceny. Šetření bylo provedeno 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 (bezpečnostní hledisko) RD 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

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

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

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

Cena časová

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

Cena výnosová

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

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

Cena porovnávací

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

Tržní hodnota

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

Tržní cena

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

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	RD Nová Ves v Horách, č.p. 196, okr. Most
Adresa nemovitosti	Nová Ves v Horách 196, Nová Ves v Horách, 435 45
Katastrální údaje:	Obec: Nová Ves v Horách [567329], Katastrální území: Nová Ves v Horách [706027], Číslo LV: 193, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most
Pozemky:	st. 212; součástí pozemku je stavba, 928/3, 928/5, 928/7
Vlastník stavby:	Tomáš Jaroš, Nová Ves v Horách, č.p. 196, 43545 Nová Ves v Horách, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Tomáš Jaroš, Nová Ves v Horách, č.p. 196, 43545 Nová Ves v Horách, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Nová Ves v Horách je pohraniční horská obec v Krušných horách v okrese Most asi 15 km severozápadně od města Most. Obec leží na severozápadní hranici s Německem, kterou zde tvoří potok Svídnice, za kterým leží obec Deutschneudorf. Nová Ves v Horách se rozkládá podél silnice III. třídy 2541 z Horního Jiřetína. Další silnice III/25219 vede do nedaleké Hory Svate Kateřiny. V místě základní obč. vybavenost : OÚ, pošta,

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1920
Dílčí rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [] dílčí
[] střecha	[] fasáda [] zateplení
[] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

restaurace, muzeum, knihovna, penzion.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Rodinný dům č.p. 196 je samostatně stojící objekt, pravděpodobně částečně podsklepen a je tvořen jedním NP a půdním prostorem. Objekt je zděný (cihla, kámen) se sedlovou střechou a vystavěný na kamenných základech bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdvo je cihelné a kamenné, stropy jsou dřevěné rovné, v části chybějící, krov je dřevěný vaznicový. Střešní krytina je plechových šablon. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu opatřeny částečně nátěrem, částečně poškozeny nebo chybějící. 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, na místě zjištěny zbytky ÚT s plynovým kotlem (pravděpodobně nefunkční). Rozvod světelné elektroinstalace poškozen, nebo chybí. Rozvod SV a TUV chybí, nebo poškozen, v RD ele. boiler, pravděpodobně nefunkční. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, plyn, vodu z řadu, veřejnou kanalizaci (dle CUZK.cz). Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou přípojky IS, porosty na pozemku, oplocení. Celkový stav nemovitostí je špatný, dlouhodobě neudržovaný, k celkové rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti, k datu ocenění je RD neobyvatelný a nevyužívaný.

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

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

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

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
2+1	Cca 90	1312	Cca 488	Cca 104

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, zbytek rozvodů ÚT vč. pravděpodobně nefunkčního kotle na plyn.					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" 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	Oceňované nemovitosti se nacházejí v centrální části obce, u silnice protínající obec, po pravé straně ve směru od Horního Jířetína. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost. Okolí tvoří zástavba RD a objektů ind. rekreace.				
Počet obyvatel	471				
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 checked="" 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
1384/2	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	silnice

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

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)
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, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Jaroš Tomáš, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jaroš Tomáš, Zahájení exekuce - Jaroš Tomáš

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání

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	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

RD k celkové rekonstrukci. Chybějící prvky TZB, poškozeny prvky dlouhodobé životnosti.

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 193			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Most
Obec:	Nová Ves v Horách	Katastrální území:	Nová Ves v Horách [706027]
Ulice:	Nová Ves v Horách	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	Tomáš Jaroš - Nová Ves v Horách, č.p. 196 , 43545 Nová Ves v Horách		
Stavba			je součástí
Rodinný dům č.p.: 196	zastavěná plocha a nádvoří		st. 212
Pozemky			
st.212	zastavěná plocha a nádvoří	164 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
928/3	zahradá	864 m ²	zemědělský půdní fond
928/5	trvalý travní porost	251 m ²	zemědělský půdní fond
928/7	zeleň	33 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.PP		5,00
1.NP	104	80,00
Celkem	104	85

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	sklep	10,00 m ²	0,50	5,00 m ²
	1.PP - celkem	10,00 m²		5,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP 2+1	80,00 m ²	1,00	80,00 m ²
	1.NP - celkem	80,00 m²		80,00 m²
	Celkem	90 m²		85 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	10,00	2,00	20,00
1.NP	104,00	2,90	301,60
půda/zastřešení	104,00	1,60	166,40
Obestavěný prostor celkem			488,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	plechová
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky, částečně chybí
Fasádní omítky	vápenné omítky, částečně chybí nebo poškozené
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	část. sprchový kout
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plast, dřevěná
Podlahy obytných místností	pvc, chybí
Podlahy ostatních místností	chybí
Vytápění	lokální na TP

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

Elektroinstalace	ano, pravděpodobně poškozena
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV, pravděpodobně nefunkční
Zdroj teplé vody	ele. boiler, pravděpodobně nefunkční
Instalace plynu	HUP
Kanalizace	pravděpodobně veřejná (CUZK.cz)
Vybavení kuchyně	kuch. linka, dřez
Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo, klozet
Záchod	ano, splachovací - poškozeno, pravděpodobně již nefunkční

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	0
Obestavěný prostor	[m] ³	488,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 952 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	40
Opotřebení odhadem	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	585 600

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č. st. 212, 928/3, 928/5, 928/7. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou rovinaté až mírně svažité, neudržované. Pozemek p.č. st. 212 je zčásti zastavěn RD č.p. 196, zbylá část a další pozemky jsou využívány jako zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace veřejná, plyn (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
trvalý travní porost	928/5	251	800	1/1	200 800
zahrada	928/3	864	800	1/1	691 200
zastavěná plocha a nádvoří	st.212	164	800	1/1	131 200
zeleně	928/7	33	800	1/1	26 400
Celková výměra pozemků:		1 312,00		Hodnota pozemků celkem:	1 049 600

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	120,00	1 301,00		2 290 000	19 083	0,77	14 693
-----------------------	--------	----------	--	-----------	--------	------	--------

RD 4+1 s pozemkem o rozloze 1.301 m² vč. zastavěné plochy, nacházející se v obci Nová Ves v Horách. Obec leží v pohraničí Krušných hor, pouhý 1 km od německých hranic, obce Deutschneudorf. V zimním období možnost lyžování na nedalekých Klínech, v letních měsících využití turistických stezek a cyklostezek vč. sbírání hub v lese. Co se týče obč. vybavenosti, přímo v obci najdeme poštu, obchůdek, tři restaurace, cukrárnu, penzion. Škola v obci Hora Sváté Kateřiny (4 km), v Horním Jiretíně (7 km) či v Litvínově (12 km), všude je spojení busem. Přízemí: zádveří, prostorná kuchyň, na jedné straně jídelní část s krbem, koupelna vč. WC, na druhé straně 1x pokoj schody do 1. p. domu 1.patro: otevřený prostor po celé ploše domu, rozdělený na obývací část + 1x pokoj schody do 2.p, 2.patro: 1x pokoj Součástí domu je garáž, aktuálně využívaná jako kotelna. Vytápění celého domu je přes radiátory s možností volby a to automatickým kotlem Varimatik na uhlí nebo kotlem plynovým + v jídelní části krb. Pomocí kombinovaného bojleru se ohřívá voda buď automatickým kotlem, elektrinou nebo pomocí solárních panelů na střeše (7 ks). Solární panely se v létě využívají také jako zdroj elektriny, jejichž přebytek je používán na ohřátí vody v bojleru (150 l). Dům je z kamene, nástavba ze dřeva. Střeška plechová, zateplená.



Hodnocení:Obyvatelný, udržovaný RD.

Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	150,00	817,00		1 150 000	7 666	0,81	6 209
-----------------------	--------	--------	--	-----------	-------	------	-------

Prodej rodinného domu v klidné části. Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1, na půdě možno vybudovat další místnosti. Součástí je prostorná garáž. Dům je částečně podsklepený. Ve sklepe se nachází studna s užitkovou vodou. Nemovitost je určená k rekonstrukci a bude kompletně vyklizený.




Hodnocení:K rekonstrukci, ale obyvatelný RD.

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 celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	250,00	1 378,00		3 500 000	14 000	0,73	10 220
<p>Rodinný dům v klidné obci Brandov. K domu náleží pozemek o rozloze 1378 m². Dispozice domu je 5+1 s možností dalšího rozšíření obytné části domu nebo rozdělení do dvou samostatných částí. V přízemí se nachází kuchyň, obývací pokoj a další dva pokoje, dvě koupelny s toaletami a dílna. V patře se nachází tři místnosti s využitím jako ložnice. Dům je částečně podsklepen. Dům je napojený na vodovodní řád, elektřinu, kanalizaci a plyn. Vytápění je zajištěno ústřední na plyn nebo uhlí plus lokální kamna na dřevo. Nedaleko se nachází obecní úřad, restaurace, obchod, čerpací stanice PHM a v nedalekém Německu supermarket. Blízkost hranic s Německem je jedním z důvodů, proč je tato lokalita velmi vyhledávaná. Přímo v obci se nachází lyžařský vlek vhodný pro děti a začátečníky. Pro zkušenější lyžaře je nejbližší vlek ve vedlejší obci Hora Svaté Kateřiny (4 km). V 18 km vzdálených Klínech se nachází lyžařský areál pro náročnější. Okolí obce je skvělé pro cyklo- a pěší turistiku, v zimě pro běžkaře. Tuto klidnou a krásnou lokalitu doporučuji jak k trvalému, tak rekreačnímu bydlení.</p>							
							
Hodnocení: 5+1, dvě koupelny, dobrý, udržovaný stav.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	6 209 Kč/m ²	Minimální cena:	527 800 Kč
Průměrná jednotková cena	10 374 Kč/m ²	Průměrná cena	881 800 Kč
Maximální jednotková cena	14 693 Kč/m ²	Maximální cena	1 248 900 Kč
Stanovená jednotková cena	10 374 Kč/m²	Porovnávací hodnota	881 790 Kč

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

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 196 včetně pozemků p.č. st. 212, 928/3, 928/5, 928/7 vše zapsané na LV č. 193 pro k.ú. Nová Ves v Horách, obec Nová Ves v Horách byla odhadnuta ve výši 900.000,- Kč (slovy : devětsettisícorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + klidná lokalita vhodná i k rekreaci
- + nedaleko SRN
- + dostatečná výměra pozemků

Slabé stránky nemovitosti

- neobyvatelný RD k celkové rekonstrukci
- min. občanská vybavenost v místě

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 635 200 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	881 790 Kč
Obvyklá cena	900 000 Kč

Slovy : devětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 29.9.2020

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. 901-190/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

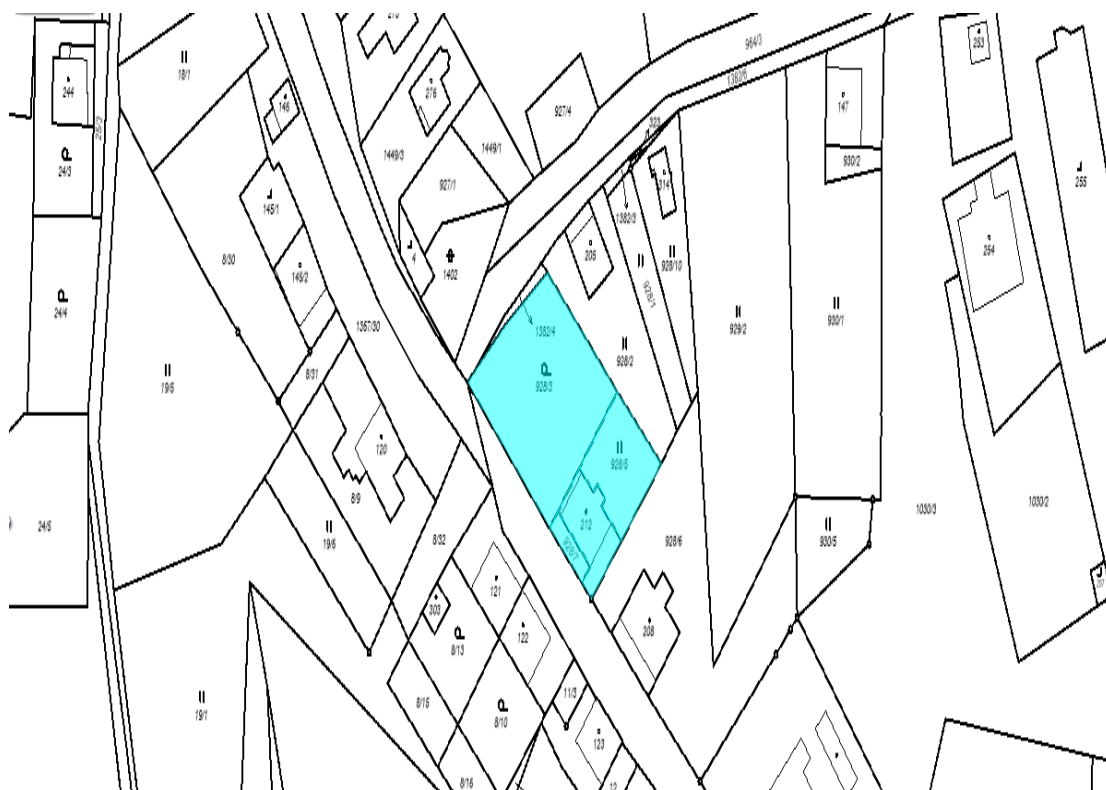
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 193	3

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

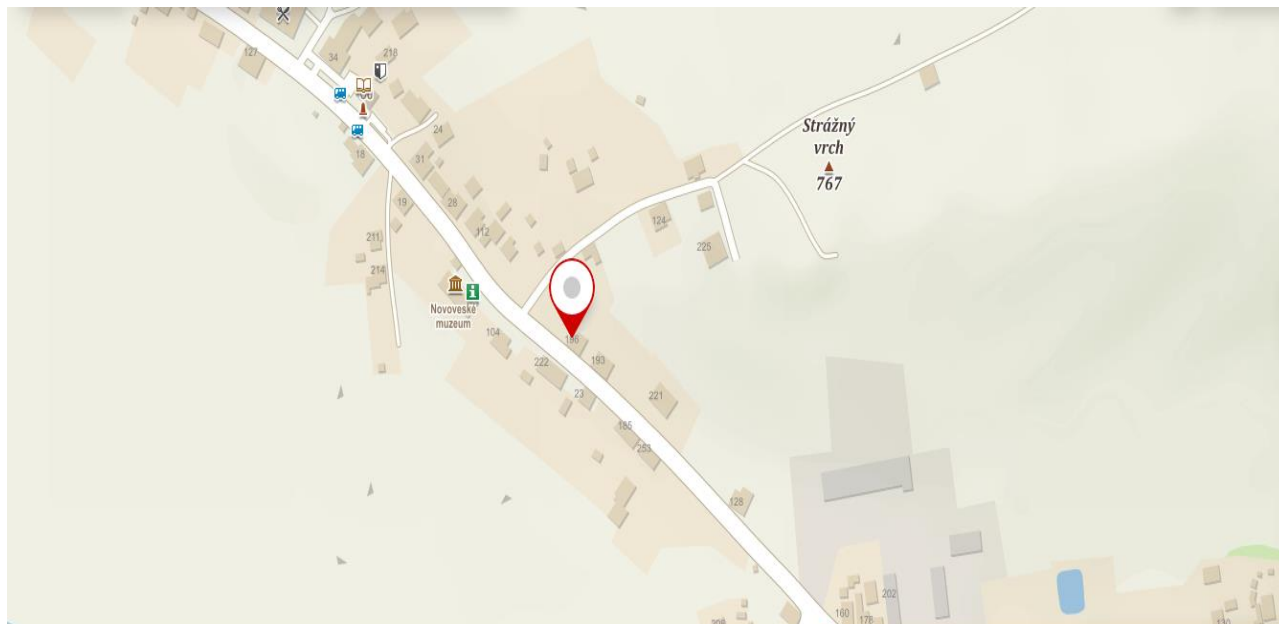


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

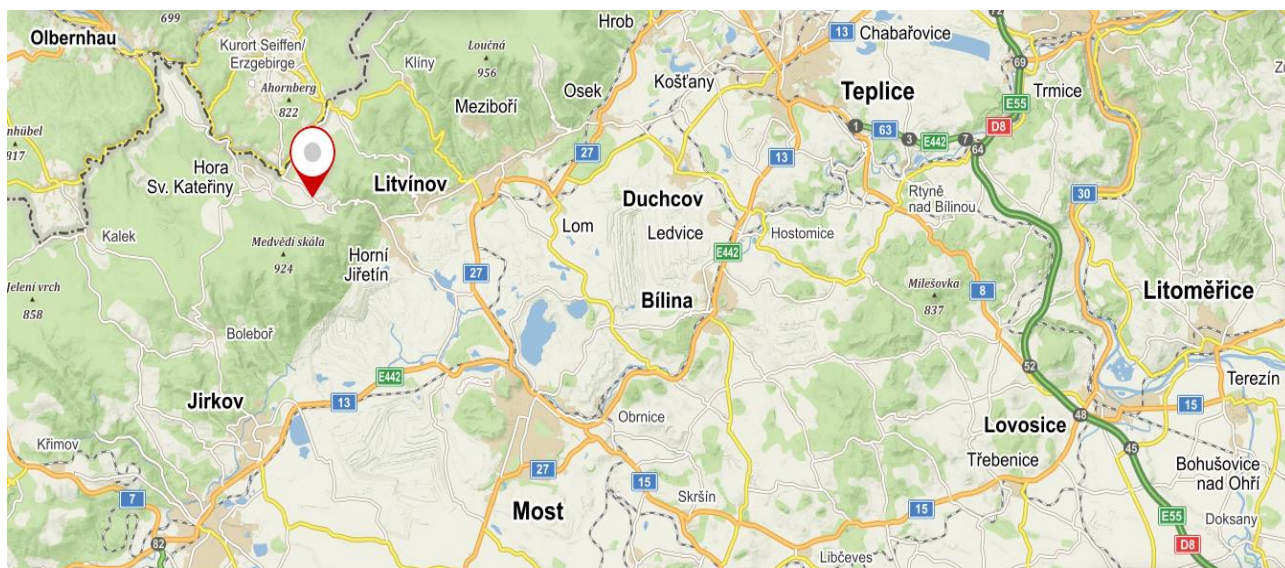
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI

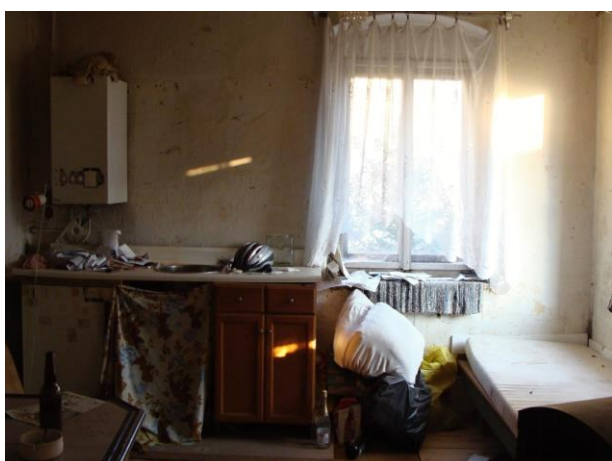


MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

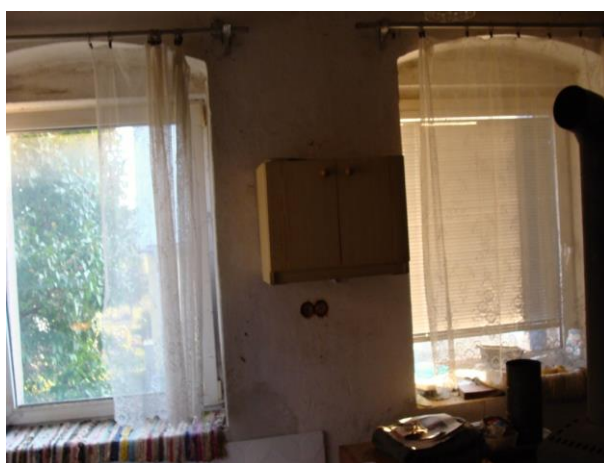
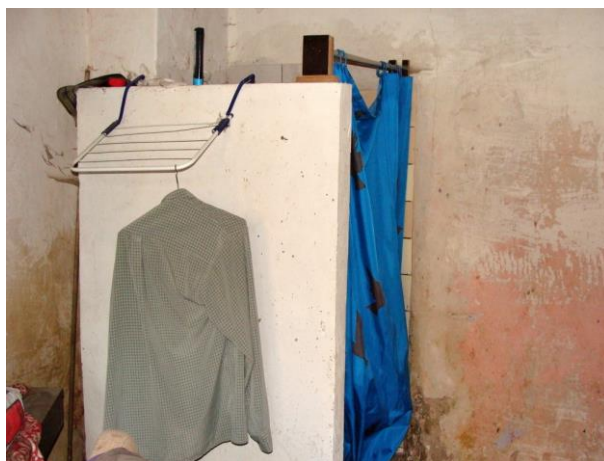
FOTODOKUMENTACE



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

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

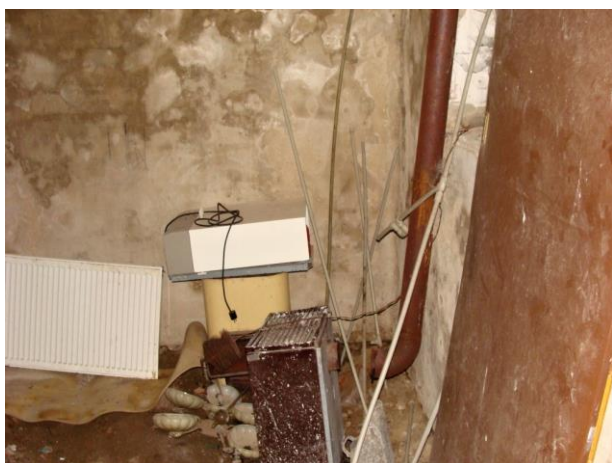
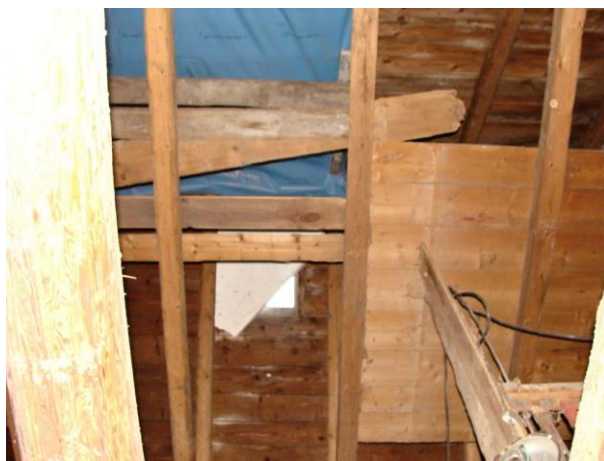
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



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

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

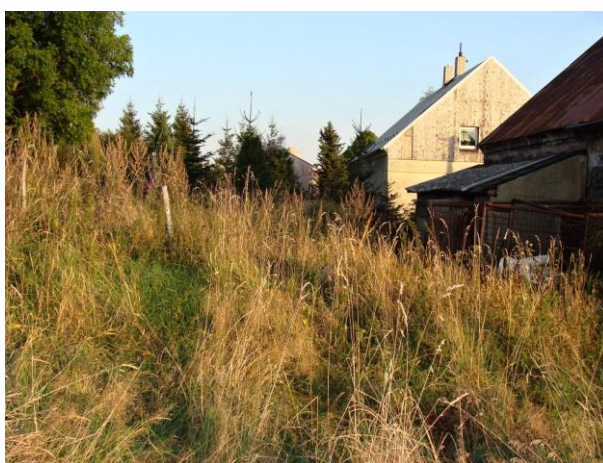
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



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

