

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 903-192/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Mirošov, č.p. 30, okres Jihlava**
Adresa nemovitosti: Mirošov 30, Mirošov, 588 05
Katastrální údaje: Obec: Mirošov [587532], Katastrální území: Mirošov u Jihlavy [695459], Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava st. 8
Pozemky:
Vlastník stavby: **Marek Šturma, Malý Beranov, č.p. 73, 58603 Malý Beranov, spoluvlastnický podíl: 1 / 2**
Vítězslav Popelka, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku: **Marek Šturma, Malý Beranov, č.p. 73, 58603 Malý Beranov, spoluvlastnický podíl: 1 / 2**
Vítězslav Popelka, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA	600 000 Kč
OBVYKLÁ CENA podílu 1/2	300 000 Kč

Datum místního šetření: 2.9.2020

Datum zpracování : 30.9.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 11 stran

V Pardubicích dne 30.9.2020

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 Mirošov, č.p. 30, okres Jihlava
Adresa nemovitosti	Mirošov 30, Mirošov, 588 05
Katastrální údaje:	Obec: Mirošov [587532], Katastrální území: Mirošov u Jihlavy [695459], Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava
Pozemky:	st. 8

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 2.9. 2020 od 10.00 - 10.30. Vlastník nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, znalci byl ale umožněn vstup do objektu. Šetření bylo provedeno tedy 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 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 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 přikládáná 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 neprojednávají 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 sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné 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 Mirošov, č.p. 30, okres Jihlava
Adresa nemovitosti	Mirošov 30, Mirošov, 588 05
Katastrální údaje:	Obec: Mirošov [587532], Katastrální území: Mirošov u Jihlavy [695459], Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava
Pozemky:	st. 8
Vlastník stavby:	Marek Šturma, Malý Beranov, č.p. 73, 58603 Malý Beranov, spoluvlastnický podíl: 1/2 Vítězslav Popelka, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava, spoluvlastnický podíl:1/2
Vlastník pozemku:	Marek Šturma, Malý Beranov, č.p. 73, 58603 Malý Beranov, spoluvlastnický podíl: 1/2 Vítězslav Popelka, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava, spoluvlastnický podíl:1/2

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Mirošov leží v okrese Jihlava v Kraji Vysočina. Nachází se cca 10 km západně od Jihlavy. Po obou stranách silnice k Mirošovu od Jedlovského potoka k obci stojí alej, která se skládá ze 158 stromů, mezi nimiž jsou zastoupeny dub letní, bříza bělokorá, topol bílý, jírovec maďal a lípa srdčitá. V místě min. obč. vybavenost. OÚ v Jedlově, další OV (obchody, školy, restaurace, čerpací stanice) potom v Dušejově vzdáleném cca 3km.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1930								
Dílková rekonstrukce v roce	0								
Rekonstrukce stavby v roce	0								
Rekonstrukce stavby:	<table><tr><td>☐ celková</td><td>☐ dílková</td></tr><tr><td>☐ střecha</td><td>☐ fasáda</td></tr><tr><td>☐ okna</td><td>☐ dveře</td></tr><tr><td>☐ interiér</td><td>☐ exteriér</td></tr></table>	☐ celková	☐ dílková	☐ střecha	☐ fasáda	☐ okna	☐ dveře	☐ interiér	☐ exteriér
☐ celková	☐ dílková								
☐ střecha	☐ fasáda								
☐ okna	☐ dveře								
☐ interiér	☐ exteriér								
Stavebně technický stav	podprůměrný								

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Rodinný dům č.p. 30 je tvořen jedním NP a podkrovím (2 x místnost). 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 osinkocementových šablon. 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, špaletová, částečně poškozena. Podlahy poškozeny nebo chybějící. Vytápění lokální na TP, v místnostech radiátory pravděpodobně již nefunkčního ÚT. Rozvod světelné elektroinstalace poškozen, nebo chybí. Rozvod SV a TUV chybí, nebo poškozen. Odkanalizování pravděpodobně s napojením na vlastní kanalizaci (žumpa/septik) nenalezeno. Celkový stav nemovitosti 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 detailní prohlídka interiéru, veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a

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

skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitosti odhadnuty.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
3+1	Cca 70	64	Cca 281	64

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	lokální na TP				
Popis: lokální na TP, ÚT s rozvodem do radiátorů, zdroj nenalezen (kotel na TP), otopná soustava pravděpodobně nefunkční					
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	Oceňované nemovitosti se nacházejí v centrální části obce, u silnice protínající obec a spojující Mirošov a Jedlov. Okolí tvoří zástavba RD a objektů obč.vybavenosti (drobná výroba).				
Počet obyvatel	163				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD		☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	☐ jiná komunikace
☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
535/44	Obec Mirošov, Jedlov 10, 58805 Mirošov	jiná plocha

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

Žumpa/jímka/septik pravděpodobně na cizím pozemku.

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

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

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)
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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Šturma Marek, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šturma Marek

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, k datu ocenění neobyvatelný.

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 22			
Kraj:	Vysočina	Okres:	Jihlava
Obec:	Mirošov	Katastrální území:	Mirošov u Jihlavy
Ulice:	Mirošov u Jihlavy	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Marek Šturma - Malý Beranov, č.p. 73 , 58603 Malý Beranov			1/2
Vítězslav Popelka - Masarykovo náměstí 97/1 , 58601 Jihlava			1/2
Stavba		je součástí	
Rodinný dům	zastavěná plocha a nádvoří	č.p.: 30	st. 8
Pozemky			
st.8	zastavěná plocha a nádvoří	64 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	64,00	40,00
2.NP		30,00
Celkem	Cca 64	Cca 70

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	40,00 m ²	1,00	40,00 m ²
	1.NP - celkem	40,00 m²		40,00 m²
2.NP				
	2.NP/podkroví	30,00 m ²	1,00	30,00 m ²
	2.NP - celkem	30,00 m²		30,00 m²
	Celkem	70 m²		70 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	64,00	2,80	179,20
2.NP/podkroví/zastřešení	64,00	1,60	102,40
Obestavěný prostor celkem			281,00

Konstrukce (převažující)

Popis

Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné omítky, částečně chybí nebo poškozené
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, WC
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná špaletová
Podlahy obytných místností	dřevo
Podlahy ostatních místností	beton
Vytápění	lokální na TP, zbytky otopné soustavy
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	ano, pravděpodobně nefunkční
Zdroj teplé vody	nezjištěn
Instalace plynu	ne
Kanalizace	pravděpodobně vlastní nefunkční žumpa/septik, na cizím pozemku
Vybavení kuchyně	kuch. linka,dřez
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací - poškozeno, pravděpodobně již nefunkční

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	64
Obestavěný prostor	[m] ³	281,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 124 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	40
Opotřebení odhadem	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	393 400

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o pozemek p.č. st. 8. Pozemek se nachází v obytné zóně obce, je obdélníkového tvaru a je zastavěn RD čp. 30.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody z řadu, plyn (obec plynofikována). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600,-Kč/m² do 1000,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 800,-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.8	64	800	1/2,1/2	51 200
Celková výměra pozemků:		64,00	Hodnota pozemků celkem:		51 200

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 85,00 789,00 1 050 000 12 352 0,86 10 622

Samostatný přízemní rodinný dům (strážný - na trati Rantířov-Dvorce) s částečným podsklepením na vlastním pozemku v malebné přírodní rekreační lokalitě s řekou. Původní domek byl postaven v roce 1890 jako strážný domek na trati ČD Jihlava - Planá nad Lužnicí a roku 1974 proběhla jeho oprava /výměna oken,dveří,podlah, nová krytina, klempířské konstrukce,fasáda, dispoziční úpravy a inženýrské sítě - elektrorozvody. V I.PP je sklad ovoce,zeleniny a čerpadlo vlastní studny. V I.NP je dvoupokojový byt s kuchyní, koupelnou/prádelnou, suchým záchodem s jímkou a vstupní předsíní. Domek je vytápěn na pevná paliva. Prostor kuchyně byl propojen s obytnou místností s krbem. Půdní prostor s možností případné přestavby k užívání.K domu přiléhá domek s hospodářským přístavkem/dílnou a dřevníkem. Je zde i pěkná zahrádka s ovocnými stromky. Parkování u domu není možné, vozidlo je třeba ponechat na parkovišti nebo lesní cestě. Vhodné hlavně k rekreaci.



Hodnocení:Zhoršený příjezd, větší pozemek, lepší tech. stav.

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 190,00 1 142,00 1 890 000 9 947 0,77 7 659

Rodinný dům se zahradou v krásném prostředí v obci Dudín na Vysočině. Nemovitost je situována v klidné části obce v zeleni s výhledem na obecní rybník, s přístupy po veřejných komunikacích. Objekt je tvořen obytným domem s navazující hospodářskou částí a stodolou. Dispozice domu je 3+kk, s koupelnou, vodovod obecní, kanalizace do jímky na vyvážení, elektřina 230/400 V, plyn je doveden na hranici pozemku. Nemovitost je v dobrém udržovaném stavu, před nedávnem byla vyměněna okna a vstupní dveře. Jednoznačnou prioritou je lokalita, dispozice v návaznosti na zahradu a prostředí se zelení.



Hodnocení:K rekonstrukci, větší výměra pozemku i 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	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	150,00	350,00		1 390 000	9 266	0,77	7 134
Prodej rodinného domku / chalupy 3+1 se zahradou a garáží v obci Rohozná. Nabízíme k prodeji rodinný dům o aktuální dispozici 3+1 se zahradou a garáží v obci Rohozná u Jihlavy. Dům se nachází v klidné části obce, v překrásném prostředí Vysočiny s nedalekým, zcela zalesněným vrchem Čerínek (lyžařská sjezdovka se dvěma vleky), kde je možno v letních měsících houbařit, či se jen procházet - Čertova skála, Zadní skála, naučná stezka, pokud počasí dovolí je možné se koupat v blízkém rybníku Klechtavec. Situace domu: Za vstupními dveřmi se nachází prostorná veranda, ze které se vstupuje do koupelny, kuchyně, ložnice, do podkroví a na zahradu. Z kuchyně se dále dá pokračovat do dalšího pokoje, na který navazuje další místnost a na tu zmíněná ložnice. Aktuálně jsou obytné místnosti průchozí, což se dá jistě vhodně provedenou rekonstrukcí upravit. Nad celou obytnou částí se nachází půdní prostory, které je možno využít pro vybudování dalších podkrovních místností. Dům je aktuálně připraven na kompletní rekonstrukci a úpravu dle představ nových majitelů. Voda je obecní a v rámci odpadu je nejlepší možností vybudování vlastní ČOV.							
							
Hodnocení: Zahrada, před rekonstrukcí, ale funkční.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	7 134 Kč/m ²	Minimální cena:	499 400 Kč
Průměrná jednotková cena	8 471 Kč/m ²	Průměrná cena	593 000 Kč
Maximální jednotková cena	10 622 Kč/m ²	Maximální cena	743 500 Kč
Stanovená jednotková cena	8 471 Kč/m²	Porovnávací hodnota	592 970 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena rodinného domu č.p. 30 včetně pozemku p.č. st. 8, vše zapsané na LV č. 22 pro k.ú. Mirošov u Jihlavy, obec Mirošov byla odhadnuta ve výši 600.000,-Kč (slovy: šestsettisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Úkolem znalce bylo odhadnout cenu obvyklou podílu 1/2 ve vlastnictví pana Marka Šturmy. Cena obvyklá podílu ve výši 1/2 byla odhadnuta na částku 300.000,-Kč (slovy: třístatisíckorunčeských). Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

+ klidná lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- žádná občanská vybavenost v místě
- pozemek pouze jako zastavěná plocha a nádvoří (min. výměra)
- RD k celkové rekonstrukci
- oceňována 1/2

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	444 600 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	592 970 Kč
Obvyklá cena	600 000 Kč
Obvyklá cena podílu 1/2	300 000 Kč

Slovy : šestsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 30.9.2020

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. 903-192/2020znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 22	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.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

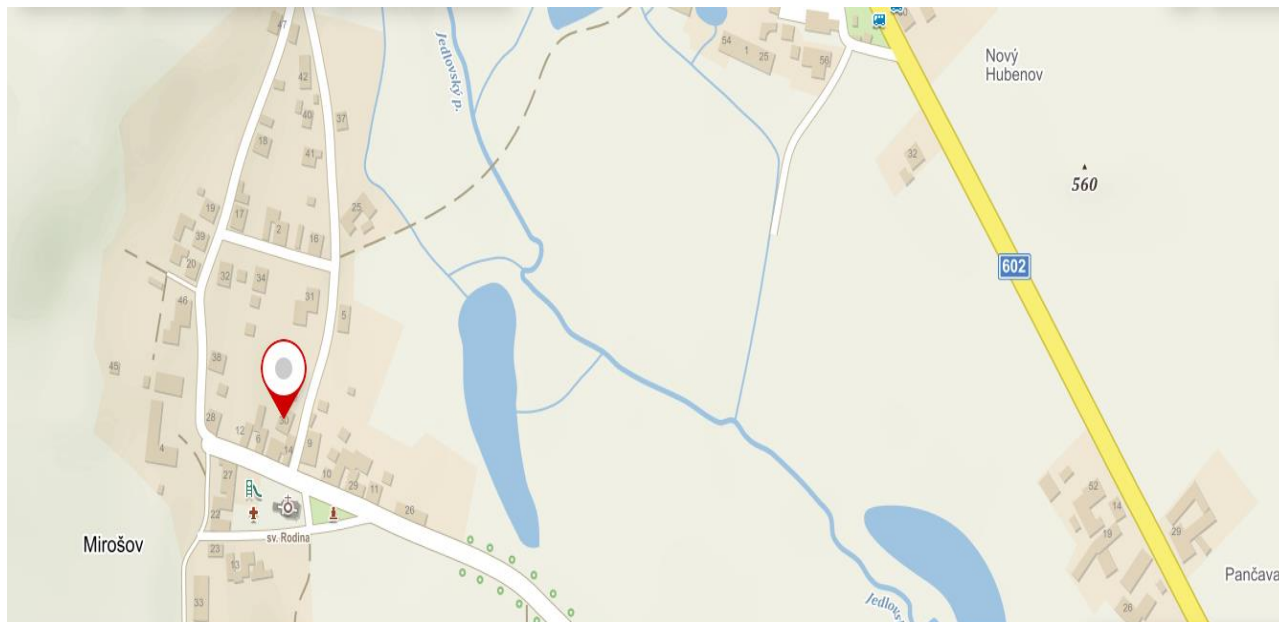


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

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

