

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 933-222/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Ročov, č.p. 95, okr. Louny
Adresa nemovitosti	Ročov 95, Ročov, 439 67
Katastrální údaje:	Obec: Ročov [566667], Katastrální území: Horní Ročov [740250], Číslo LV: 254, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny
Pozemky:	p. č. st. 136
Vlastník stavby:	SJM Ivana Sedničková, Soběchleby 42, 43801 Blšany, Dušan Sednička, Ročov č.p. 95, 43967 Ročov
Vlastník pozemku:	SJM Ivana Sedničková, Soběchleby 42, 43801 Blšany, Dušan Sednička, Ročov č.p. 95, 43967 Ročov

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA
OBVYKLÁ CENA ½

1 100 000 Kč
550 000Kč

Datum místního šetření: 20.10.2020

Datum zpracování : 5.11.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7 stran

V Pardubicích dne 5.11.2020

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 Ročov, č.p. 95, okr. Louny
Adresa nemovitosti	Ročov 95, Ročov, 439 67
Katastrální údaje:	Obec: Ročov [566667], Katastrální území: Horní Ročov [740250], Číslo LV: 254, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny
Pozemky:	p. č. st. 136

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 20.10.2020 od 15.00 za účasti znalce a spoluvlastníka. Paní Sedničková umožnila prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělila k předmětu ocenění 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 prodejkch 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 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 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 Ročov, č.p. 95, okr. Louny
Adresa nemovitosti	Ročov 95, Ročov, 439 67
Katastrální údaje:	Obec: Ročov [566667], Katastrální území: Horní Ročov [740250], Číslo LV: 254, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny
Pozemky:	p. č. st. 136
Vlastník stavby:	SJM Ivana Sedničková, Soběchleby 42, 43801 Blšany, Dušan Sednička, Ročov č.p. 95, 43967 Ročov
Vlastník pozemku:	SJM Ivana Sedničková, Soběchleby 42, 43801 Blšany, Dušan Sednička, Ročov č.p. 95, 43967 Ročov

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Městys Ročov se nachází v okrese Louny v Ústeckém kraji. Skládá se ze dvou historických obcí Dolní a Horní Ročov a osad Brínkov a Úlovice. Městys je členem zájmového sdružení Mikroregion Lounské podlesí. V místě pošta, knihovna, MŠ, ZŠ, obchod, restaurace, Chmelařské muzeum Ročov, kulturní dům, hřiště.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

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

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Rodinný dům č.p. 95 je podsklepený, řadový, koncový objekt se dvěma NP (1.NP a podkroví - jedna místnost). RD je zděný, smíšeného zdiva, se sedlovou střechou, střešní krytina pálená taška. RD je vystavěn na kamenných základech bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je smíšené (kámen, opuka, tvárnice), strop rovný, nad 1.PP klenba. Krov je dřevěný vaznicový, klempířské prvky jsou plechové, pozinkované, event. s nátěrem, částečně již poškozené. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplena, břizolitová, částečně poškozena nebo chybějící. Vnitřní obklady jsou v koupelně a v kuchyni. Dveře dřevěné, hladké, nebo prosklené. Okna jsou plastová. Podlahy jsou betonové opatřeny kobercem resp. dlažbou. Vytápění je ústřední, kotlem na TP s rozvodem do radiátorů. Příprava TUV v ele. boileru. Rozvod TUV i SV je proveden. Odkanalizování od všech hygienických zařízení. V koupelně vana, umyvadlo, WC. V kuchyni kuchyňská linka, ele. sporák, dřez. RD je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, kanalizaci, plyn. Dispozice objektu cca 3+1 event. 4+1 (vč. místnosti bez okna), v 1.NP vstup, předsíň, koupelna, WC, chodba s kuchyní, místnost, pokoj, pokoj, dřev. mlyn. schody do 2.NP, kde se nachází podesta a jeden pokoj. Součástí oceňovaných nemovitostí jsou IS, porosty na pozemcích, zpevněné plochy, zídky, oplocení, vrata. Tyto součásti a příslušenství jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé. Objekt je dle zjištění na místě se zanedbanou údržbou, k rekonstrukci, užívaný spoluvlastníkem k rodinnému bydlení.

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
Cca 3+1	Cca 140	277	Cca 617	Cca 95

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	ÚT, kotel na TP				
Popis: Ústřední topení s rozvodem do radiátorů, zdroj kotel na tuhá paliva.					
Přípojky	☐ voda vlastní	☒ voda veřejná			
	☐ kanalizace vlastní	☒ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☒ plyn	☐ teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik	☐ rekreace	☐ Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	RD č. p. 95 se nachází v jižní části obce Ročov. Jedná se o lokalitu se zástavbou převážně objektů k bydlení. Místní občanská vzdálenost v docházkové vzdálenosti.				
Počet obyvatel	554				
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
475/3	Městys Ročov, č. p. 121, 43967 Ročov	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 užívá spoluvlastník, paní Sedničková a její rodinní příslušníci k bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Půdorys resp. zakreslená plocha RD v KN/KM ve skutečnosti větší než v katastrální mapě.

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	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, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Nařízení exekuce - Sednička Dušan, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sedničková Ivana, Zahájení exekuce - Sednička Dušan, Zahájení exekuce - Sedničková Ivana

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

RIZIKO	Popis rizika
Ne	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 254			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Louny
Obec:	Ročov	Katastrální území:	Horní Ročov [740250]
Ulice:	Ročov	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
SJM Ivana Sedničková - Soběchleby 42 , 43801 Blšany			
Dušan Sednička - Ročov č.p. 95 , 43967 Ročov			
Stavba		je součástí	
Rodinný dům	č.p.: 95	zastavěná plocha a nádvoří	st. 136
Pozemky			
st. 136	zastavěná plocha a nádvoří	277 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		40,00
1.NP	95,00	80,00
2.NP		20,00
Celkem	Cca 95	Cca 140

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	80,00 m ²	0,50	40,00 m ²
1.PP - celkem		80,00 m²		40,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	80,00 m ²	1,00	80,00 m ²
1.NP - celkem		80,00 m²		80,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP/pokoj	20,00 m ²	1,00	20,00 m ²
2.NP - celkem		20,00 m²		20,00 m²
Celkem		180 m²		140 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP/tech. podlaží/sklep/kotelna	95,00	2,40	228,00
1.NP	95,00	2,60	247,00
2.NP/pokoj/půda/zastřešení	95,00	1,50	142,50
Obestavěný prostor celkem			617,00

Konstrukce (převažující)

Popis

Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	břízolit, částečně chybí, nebo poškozená
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	dřevěné

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

Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová, dřevěná
Podlahy obytných místností	koberec
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	ÚT, kotel na TP
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	přípojka HUP/CUZK.cz
Kanalizace	ano, veřejná/CUZK.cz
Vybavení kuchyně	kuch. linka, ele. sporák, dřez
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	95
Obestavěný prostor	[m] ³	617,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 468 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	987 200

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o pozemek p.č. st. 136 v obci Ročov, k.ú. Horní Ročov. Pozemek se nachází nedaleko centra obce, je svažitý, obdélníkového tvaru. Pozemek je zčásti zastavěn RD č.p. 95.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400 - 800,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 600,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 136	277	600	1/1	166 200
Celková výměra pozemků:		277,00	Hodnota pozemků celkem:		166 200

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	210,00	1 342,00		1 169 000	5 566	0,86	4 786
Rodinný dům v klidné obci Břínkov nedaleko města Louny. Dům je určen k celkové rekonstrukci, která byla započatá. Je zde zavedena elektřina 220/380, nová rozvodová skříň. K domu náleží okrasná zahrada se stodolou a dvěma garážemi. Částečně podsklepeno.							
							
Hodnocení: Před rekonstrukcí, další stavby na pozemku, větší pozemek.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	90,00	384,00	3+kk	990 000	11 000	0,90	9 900
Rodinný dům pozemkem o celkové výměře 294 m ² v obci Ročov vzdálené 14 km od města Louny. Objekt je přízemní s využitelným podkrovím o výměře cca 164 m ² a částečně podsklepený. Aktuálně je dům dispozičně řešen jako 3+kk s koupelnou a technickým zázemím. Obytnou plochu lze rozšířit o prostornou půdu. K domu dále náleží garáž a skladovací prostory. Objekt je určen k rekonstrukci, poslední renovaci prošla pouze střešní krytina. K dispozici jsou veškeré potřebné sítě – obecní vodovod a kanalizace a přípojka elektrické energie a plynu.							
							
Hodnocení: Garáž, lepší tech. stav.							

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	180,00	1 280,00		2 000 000	11 111	0,81	8 999
Rodinný dům v obci Ročov. Obec se nachází na cestě mezi Louny a Rakovníkem, cca 14 km od Loun a 20 km od Rakovníka. Jedná se o velký rodinný dům, možnost dvougeneračního bydlení nebo kombinace bydlení - podnikání. K domu náleží garáž, na dvorku spousta prostoru (dílny, sklípky apod.) Dům je podsklepen, možno využívat (vinný sklípek, sauna apod.) . V 1.NP se nachází 3 obytné místnosti a koupelna, vytápění je pouze v jednom pokoji. Ve 2.NP je samostatná bytová jednotka, která sestává z chodby, obývacího pokoje, kuchyně s obytnou plochou, ložnicí, koupelnou a dětským pokojem, celková obytná plocha 97 m². V mezipatře je tzv. letní byt, který není vytápěn, jedná se o zajímavý prostor. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, voda je z řadu, vytápění zajišťuje plynový kotel, ohřev vody elektrickým bojlerem (80 l). Zdivo je kombinované , do 1.NP kámen, poté cihla. Střecha je sedlová, střešní krytina pálená taška (r. 1992). Okna v celém domě jsou plastová. V obci naleznete veškerou občanskou vybavenost (obecní úřad, lékař, škola, školka, obchod, autobusová doprava). Obec je obklopena lesy, krásná příroda, možnost houbaření, cykloturistiky apod.							
							
Hodnocení: Výrazně lepší tech. stav, větší výměra RD i pozemku.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	4 786 Kč/m ²	Minimální cena:	670 000 Kč
Průměrná jednotková cena	7 895 Kč/m ²	Průměrná cena	1 105 300 Kč
Maximální jednotková cena	9 900 Kč/m ²	Maximální cena	1 386 000 Kč
Stanovená jednotková cena	7 895 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 105 300 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, RD č.p. 95 vč. pozemku p.č.st.136, LV č. 254, obec: Ročov, k.ú.: Horní Ročov byla odhadnuta ve výši 1.100.000,- Kč (slovy: jedenmilionjednostotisickorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Obvyklá cena podílu ve výši ½ na RD č.p. 95 vč. pozemku p.č.st.136, LV č. 254, obec: Ročov, k.ú.: Horní Ročov byla odhadnuta ve výši 550.000,- Kč (slovy: pětsetpadesáttisickorunčeských). 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

Slabé stránky nemovitosti

- RD před celkovou rekonstrukcí
- malá výměra pozemku
- oceňován podíl 1/2
- neekologický způsob vytápění

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 153 400 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 105 300 Kč
Obvyklá cena	1 100 000 Kč
Obvyklá cena ½	550 000Kč

Slovy : jedenmilionstotisíc Kč

V Pardubicích dne: 5.11.2020

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. 933-222/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

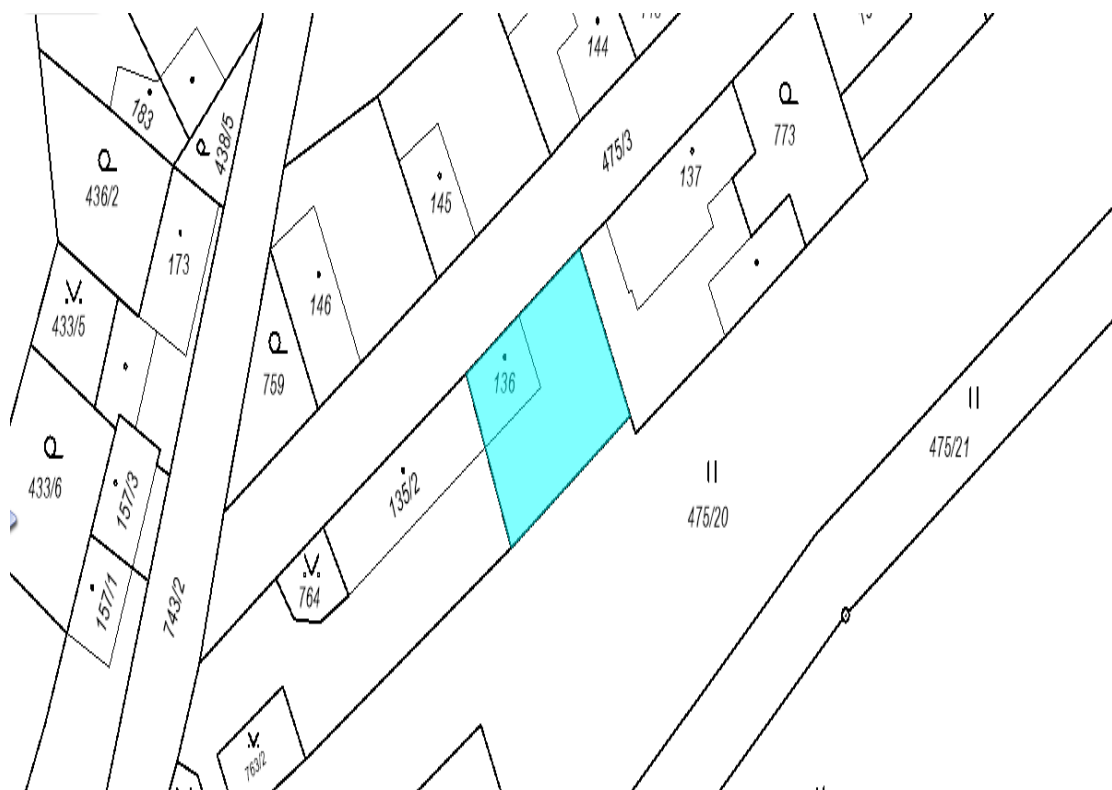
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 254 str.1	1

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

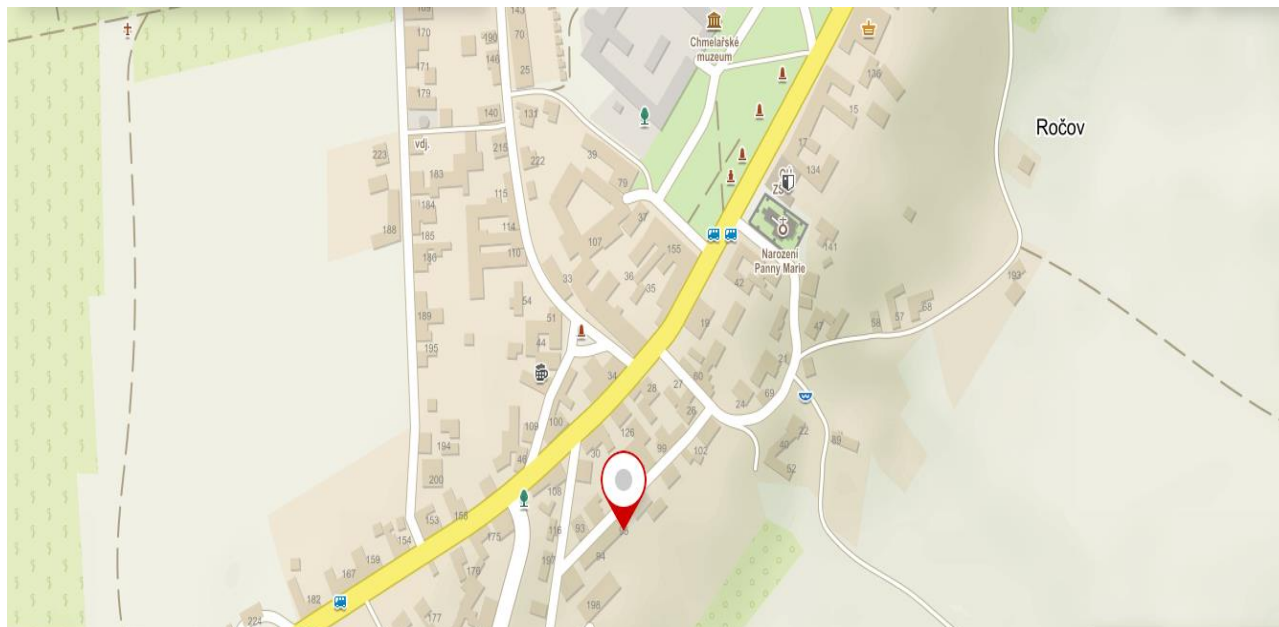


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

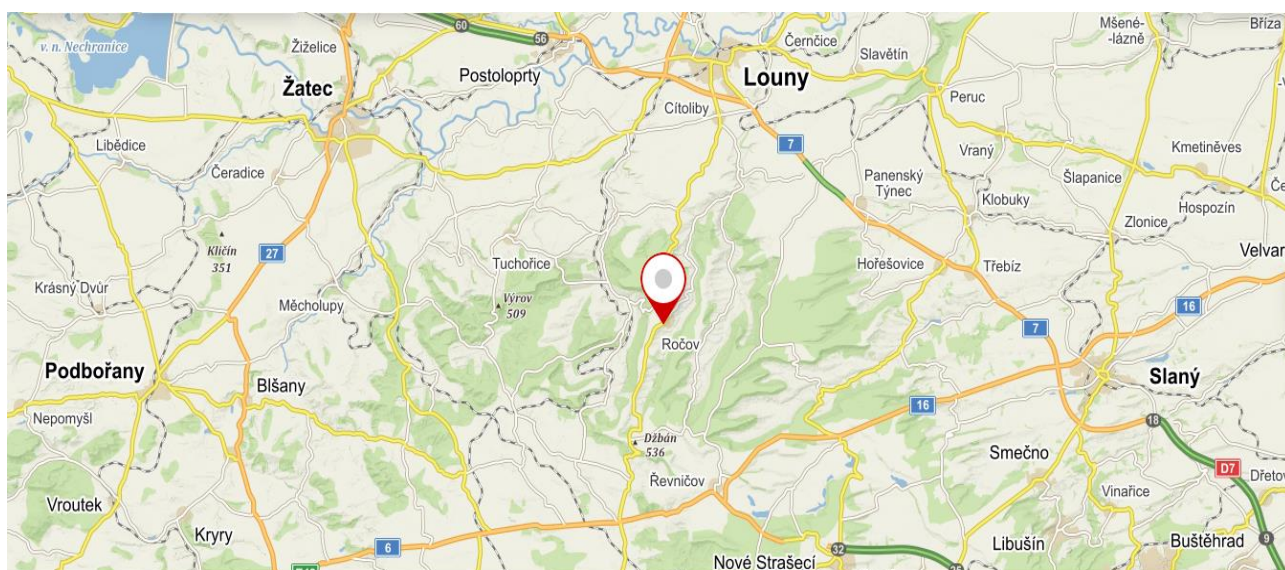
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

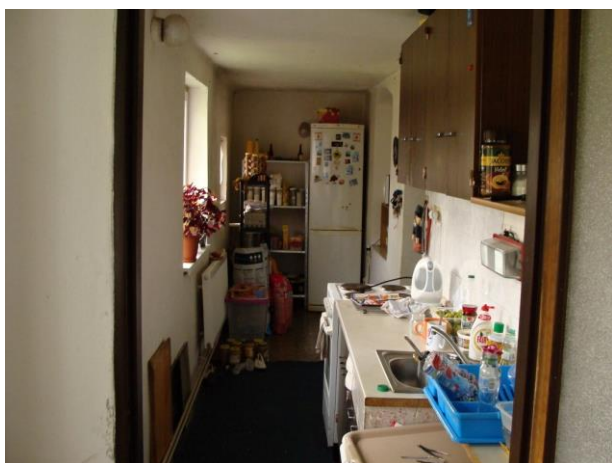
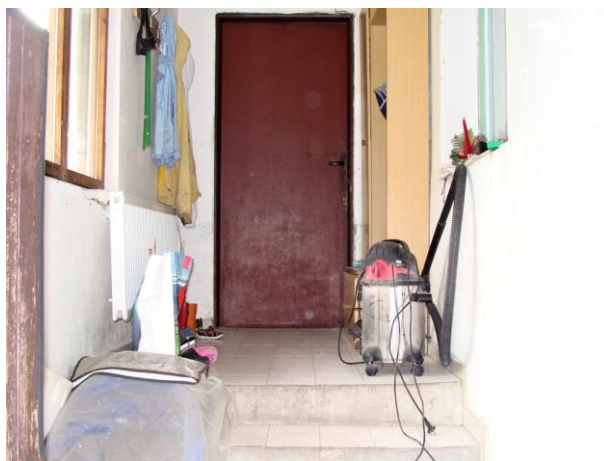
FOTODOKUMENTACE



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

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

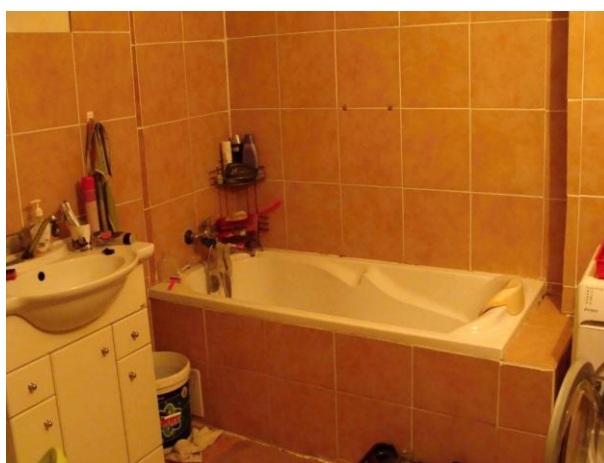
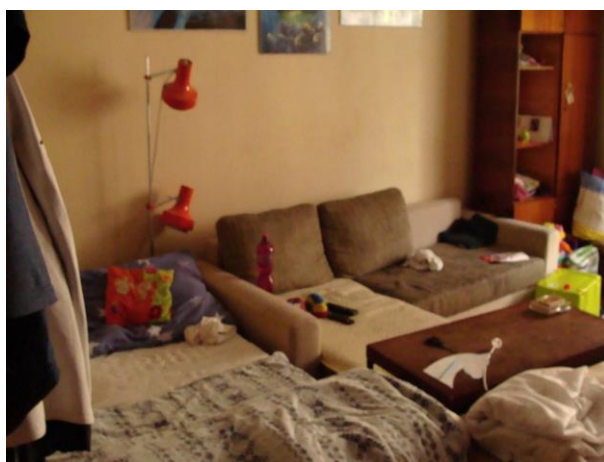
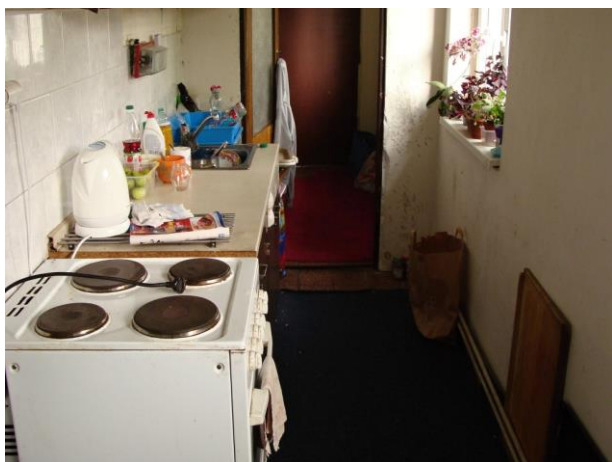
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



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

