

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 974-263/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Březno č.p. 8, Postoloprty
Adresa nemovitosti	Březno 8, Postoloprty, 440 01
Katastrální údaje:	Obec: Postoloprty [566624], Katastrální území: Březno u Postoloprty [614572], Číslo LV: 267, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny st. 64/3; součástí pozemku je stavba, 693/1
Pozemky:	
Vlastník stavby:	Aleksandrs Baliks, Zrušen trvalý pobyt na území ČR, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Aleksandrs Baliks, Zrušen trvalý pobyt na území ČR, 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

850 000 Kč

Datum místního šetření: 27.11.2020

Datum zpracování : 21.12.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 12 stran

V Pardubicích dne 21.12.2020

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 Březno č.p. 8, Postoloprty
Adresa nemovitosti	Březno 8, Postoloprty, 440 01
Katastrální údaje:	Obec: Postoloprty [566624], Katastrální území: Březno u Postoloprty [614572], Číslo LV: 267, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny
Pozemky:	st. 64/3; součástí pozemku je stavba, 693/1

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na 27.11.2020 od 15.00. Na místě pouze znalec, vlastník pan Baliks Aleksandrs, ani žádná jiná osoba na místě nebyla zastížena. Znalec byl na místě v čase od 15:00 - 15:30. Místní šetření bylo provedeno dle možností.

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 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 neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

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

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

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

Cena časová

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

Cena výnosová

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

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

Cena porovnávací

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

Tržní hodnota

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

Tržní cena

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

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení 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 Březno č.p. 8, Postoloprty**
Adresa nemovitosti: Březno 8, Postoloprty, 440 01
Katastrální údaje: Obec: Postoloprty [566624], Katastrální území: Březno u Postoloprty [614572], Číslo LV: 267, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny
Pozemky: st. 64/3; součástí pozemku je stavba, 693/1
Vlastník stavby: Aleksandrs Baliks, Zrušen trvalý pobyt na území ČR, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků: Aleksandrs Baliks, Zrušen trvalý pobyt na území ČR, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Postoloprty se nachází v okrese Louny v Ústeckém kraji, při řece Ohři, sedm kilometrů západně od Loun. V obci MÚ, pošta, MŠ, ZŠ, ZUŠ, DDM, sportoviště, lékařská péče, kulturní zařízení, obchody, restaurace.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

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

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

RD č.p. 8 je tvořen jedním PP, dvěma NP a půdním prostorem. Objekt je zděný v kombinaci kámen (opuka)/cihla s půdním prostorem pod sedlovou střechou. RD je vystaven na kamenných základech bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je smíšené, stropy pravděpodobně dřevěné rovné (v části event. i klenba), částečně poškozené, nebo chybějící, krov je dřevěný vaznicový. Střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu (žlaby, svody, parapety) většinou chybí, nebo jsou poškozeny. Vnitřní omítky původně vápenné hladké, fasáda nezateplená, poškozená. Dveře a zárubně chybějí, nebo jsou poškozeny. Okna dřevěná. Vytápění pravděpodobně chybí. Rozvod světelné elektroinstalace poškozen, nebo chybí. Rozvod SV a TUV chybí, nebo poškozen. Odkanalizování pravděpodobně s napojením na vlastní kanalizaci (žumpa/septik) nenalezen. Celkový stav nemovitosti je špatný, dlouhodobě neudržovaný, k celkové rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti, k datu ocenění je neobyvatelný.

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

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

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

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
nezjištěno	Cca 200	418	Cca 791	91

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:	bez funkčního vytápění				
Popis: pravděpodobně bez funkčního vytápění					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Březno je vesnice, část města Postoloprty v okrese Louny. Nachází se asi 2,5 km na východ od Postoloprty a 4,4 km od Loun. V roce 2011 zde trvale žilo 289 obyvatel.				
Počet obyvatel	4727				
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 checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input 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
1761	Město Postoloprty, Mírové náměstí 318, 43942 Postoloprty	

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) - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Nezjištěno

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

Nedaleko řeka Ohře, objekt pod úrovní místní komunikace. V oblasti několik bytových domů užívaných sociálně slabší skupinou obyvatelstva.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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
Ano	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

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

RIZIKO	Popis rizika
--------	--------------

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	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

Objekt dlouhodobě neužíván, v havarijním stavu.

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 267			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Louny
Obec:	Postoloprty	Katastrální území:	Březno u Postoloprty [614572]
Ulice:	Březno	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Aleksandrs Baliks - zrušen trvalý pobyt na území ČR		1/1
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 8	zastavěná plocha a nádvoří	st.64/3	
Pozemky			
st.64/3	zastavěná plocha a nádvoří	91 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
693/1	zahrada	327 m ²	zemědělský půdní fond

4. VÝPOČTY**VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.PP		20,00
1.NP	91,00	80,00
2.NP		80,00
Celkem	Cca 91	Cca 180

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	40,00 m ²	0,50	20,00 m ²
	1.PP - celkem	40,00 m²		20,00 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	80,00 m ²	1,00	80,00 m ²
	2.NP - celkem	80,00 m²		80,00 m²
	Celkem	200 m²		180 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	91,00	2,20	200,20
1.NP	91,00	2,50	227,50
2.NP	91,00	2,50	227,50
půda/zastrešení	91,00	1,50	136,50
Obestavěný prostor celkem			791,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny (opuka), cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozink. plech, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné omítky, částečně chybí nebo poškozené
Vnější obklady	částečně keramický obklad
Vnitřní obklady	nezjištěny
Schody	pravděpodobně kamenné

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	pravděpodobně dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	pravděpodobně dřevo
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, beton
Vytápění	pravděpodobně bez vytápění
Elektroinstalace	ano, pravděpodobně poškozena
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	pravděpodobně nefunkční
Zdroj teplé vody	nezjištěn
Instalace plynu	ne
Kanalizace	pravděpodobně vlastní nefunkční žumpa/septik, na cizím pozemku
Vybavení kuchyně	pravděpodobně chybí
Vnitřní vybavení	pravděpodobně chybí
Záchod	pravděpodobně chybí

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	91
Obestavěný prostor	[m ³]	791,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 768 500
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	30
Opotřebení odhadem	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	830 550

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky st. 64/3 a p.č. 693/1 v obci Postoloprty, k.ú. Březno u Postoloprty. St. 64/3 je zastavěn RD č.p. 8 a netvoří funkční celek s p.č. 693/1.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie a vody z řadu. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200 - 1200,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena 1200,-Kč/m² za st.64/3 a 600,-Kč/m² p.č. 693/1.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	693/1	327	600	1/1	196 200
zastavěná plocha a nádvoří	st.64/3	91	1 200	1/1	109 200
Celková výměra pozemků:		418,00	Hodnota pozemků celkem:		305 400

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	500,00	1 401,00		1 980 000	3 960	0,74	2 930
<p>Zemědělské usedlosti s prostorným dvorem v Břvanech okres Louny, ulice Okružní. Obytná část se skládá z podsklepené části, přízemí a podkroví s možností využití půdní vestavby. Součástí usedlosti je prostorná stodola s rekonstrukcí střechy a další zemědělské budovy. Nemovitost je určena ke kompletní rekonstrukci, dle přání a představ nového majitele. Pro víceúčelové využití, vše doporučuji.</p>							
							
Hodnocení: Větší výměry, k celkové rekonstrukci. Stodola a další stavby.							
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	200,00	981,00		1 899 000	9 495	0,74	7 026
<p>RD po částečné rekonstrukci (nová elektřina, rozvody vody, odvod odpadních vod v domě, plastová okna a dveře od domu, koupelna a WC) v obci Lipno, okres Louny. Dům se sestává z obývacího pokoje, kuchyňského kouta, ložnice, koupelny a samostatného WC. Na obytnou část navazuje část hospodářská, která je částečně podsklepená. Nemovitost má po celé své délce půdu, kde lze případně vybudovat další obytné prostory. Na pozemku stojí garáž. IS: elektřina, obecní vodovod. Obec poskytuje dotaci na vybudování ČOV pro objekt ve výši 50.000,- Kč. Vytápění objektu je řešeno elektrickým kotlem, ohřev vody bojlerem. Základní občanská vybavenost v obci. Vyšší občanskou vybavenost naleznete ve 13 km vzdálených Lounech a Žatci, případně Postoloprtech, které jsou vzdáleny cca 9 km od nemovitosti. Z obce jede autobus do všech těchto měst.</p>							
							
Hodnocení: Po částečné rekonstrukci.							

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	400,00	3 719,00		2 140 000	5 350	0,77	4 119
<p>RD v klidné obci Milčeves v dojezdové vzdálenosti od města Žatce 5 minut vozem. Dům je připraven k rekonstrukci. Staré omítky a stropy jsou již vybourány a suť vyvezena. Lze zde vybudovat čtyři bytové jednotky. Podkroví je prostorné, též vhodné pro bytovou jednotku. Nemovitost je však vhodná i pro početnou rodinu. Dům se nabízí s přilehlým pozemkem o rozloze 3719 m².</p>							
							
Hodnocení: Větší pozemek ve funkčním celku.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	2 930 Kč/m ²	Minimální cena:	527 400 Kč
Průměrná jednotková cena	4 691 Kč/m ²	Průměrná cena	844 500 Kč
Maximální jednotková cena	7 026 Kč/m ²	Maximální cena	1 264 700 Kč
Stanovená jednotková cena	4 691 Kč/m²	Porovnávací hodnota	844 380 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 8 vč. parcel č. st. 64/3 a p.č. 693/1, LV č. 267, k.ú. Březno u Postoloprty, obec Postoloprty byla odhadnuta ve výši 850.000,- Kč (slovy : osmsetpadesáttisíkorunčeských). 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

+ zahrada

Slabé stránky nemovitosti

- pozemky nejsou ve funkčním celku
- objekt k celkové rekonstrukci
- nepříliš vyhledávaná lokalita k bydlení
- nebyla umožněna prohlídka a zaměření interiéru
- zaměření a prohlídka exteriéru proběhla z veřejné komunikace
- skutečný stav technického zařízení objektu může být odlišný od předpokladu znalce

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 135 950 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	844 380 Kč
Obvyklá cena	850 000 Kč

Slovy : osmsetpadesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 21.12.2020

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. 974-263/2020 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. 267	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

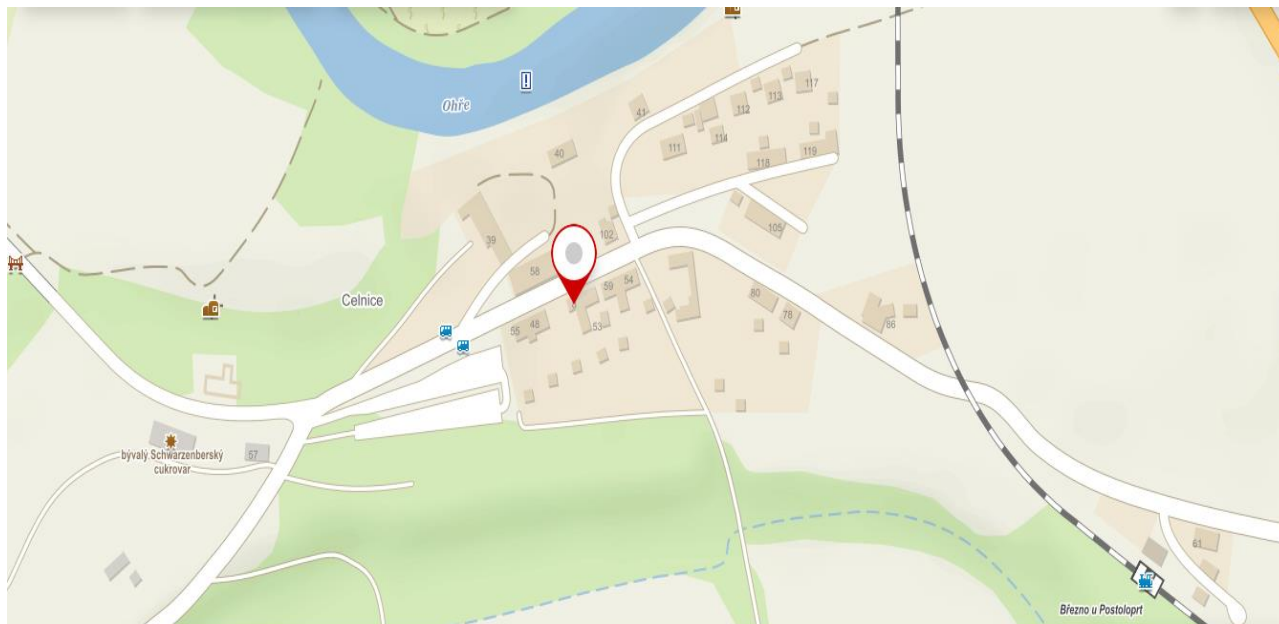


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

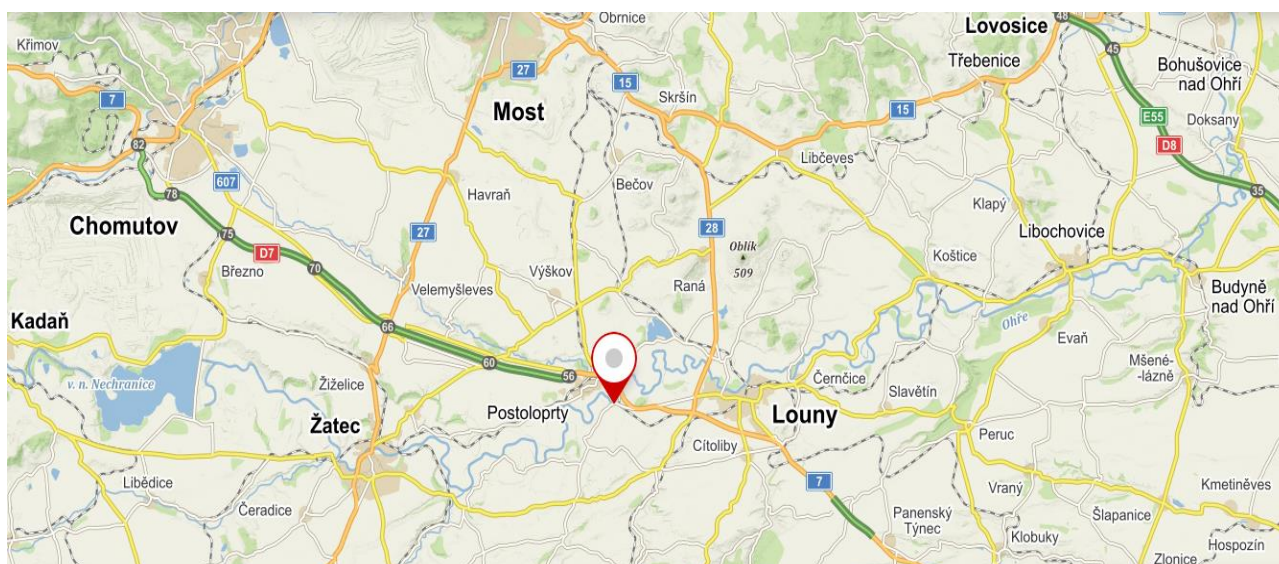
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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



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

