

Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 991-16/2021



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Trnávka, č.p. 12, okres Pardubice
Adresa nemovitosti	Obránců míru 12, Trnávka, 535 01
Katastrální údaje:	Obec: Trnávka [530794], Katastrální území: Trnávka [744794], Číslo LV: 438, Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice
Pozemky:	st. 30; součástí pozemku je stavba, 33/1
Vlastník stavby:	Nikola Čefelínová, Obránců míru 12, 53501 Trnávka, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Nikola Čefelínová, Obránců míru 12, 53501 Trnávka, 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. 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

1 500 000Kč

Datum místního šetření: 6.1.2021

Datum zpracování : 26.1.2021

Počet stran: 22 stran včetně příloh

V Pardubicích dne 26.1.2021

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. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Trnávka, č.p. 12, okres Pardubice
Adresa nemovitosti	Obránců míru 12, Trnávka, 535 01
Katastrální údaje:	Obec: Trnávka [530794], Katastrální území: Trnávka [744794], Číslo LV: 438, Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice
Pozemky:	st. 30; součástí pozemku je stavba, 33/1

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na, a provedeno dne 6.01.2021 od 12:00. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena 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 nemovitostí 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 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 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 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:	Objekt k bydlení, Trnávka, č.p. 12, okres Pardubice
Adresa nemovitosti	Obránců míru 12, Trnávka, 535 01
Katastrální údaje:	Obec: Trnávka [530794], Katastrální území: Trnávka [744794], Číslo LV: 438, Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice
Pozemky:	st. 30; součástí pozemku je stavba, 33/1
Vlastník stavby:	Nikola Čefelínová, Obránců míru 12, 53501 Trnávka, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Nikola Čefelínová, Obránců míru 12, 53501 Trnávka, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Trnávka se nachází v okrese Pardubice, kraj Pardubický. V místě minimální občanská vybavenost.

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)

Předmětem ocenění je zděný, samostatně stojící objekt k bydlení se šikmou, polovalbovou střechou. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti. Vnitřní prohlídka objektu k bydlení nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. V objektu se předpokládá jedna bytová jednotka cca 3+1. Střešní krytina taška, klempířské konstrukce (svody, žlaby) z pozinkovaného plechu event. s nátěrem. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, připojení na veřejnou kanalizační síť, bez plynu (zdroj CUZK). Stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené, břizolitové, sokl bez úpravy. Vnitřní omítky pravděpodobně vápenné, vnitřní keramické obklady pravděpodobně v kuchyni, koupelně (vana, umyvadlo) a na WC. Kuchyň pravděpodobně vybavena kuchyňskou linkou, sporákem, digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, okna plastová i dřevěná. El. instalace pravděpodobně světelná i motorová. Vytápění pravděpodobně ústřední, kotlem na tuhá paliva. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo objektu, přípojky inž. sítí, venkovní schody, porosty na pozemcích, zemědělská přístavba, drobné stavby na pozemcích. Vše zohledněno a oceněno v celkové ceně obvyklé. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace, předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení objektu k bydlení.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
3+1	Cca 120	626	Cca 748	Cca 170

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:	pravděpodobně ÚT, TP					
Popis: pravděpodobně ÚT na TP, rozvod do radiátorů						
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 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	Objekt k bydlení se nachází v centrální části obce, v ulici Obránců míru, vpravo ve směru k elektrárně. V místě min. obč. vybavenost. Nedaleko autobusová a vlaková zastávka (Řečany nad Labem).				
Počet obyvatel	229				
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
953/1	Obec Trnávka, Lipová 93, 53501 Trnávka	ostatní komunikace

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 k datu ocenění pravděpodobně využíván vlastníkem k bydlení.

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

V blízkosti se nachází Elektrárna Chvalčovice. Obec má vypracovaný povodňový plán.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ano	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ano	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

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Ne	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

Praskliny ve štítové stěně.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 438			
Kraj:	Pardubický	Okres:	-
Obec:	Trnávka	Katastrální území:	
Ulice:	Obránců míru	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	Nikola Čefelínová - Obránců míru 12 , 53501 Trnávka		
Stavba			je součástí
Objekt k bydlení č.p.: 12	zastavěná plocha a nádvoří		st. 30
Pozemky			
st. 30	zastavěná plocha a nádvoří	331 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany zemědělský půdní fond
33/1	zahrada	295 m ²	

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	170,00	120,00
Celkem	Cca 170	Cca 120

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	120,00 m ²	1,00	120,00 m ²
	1.NP - celkem	120,00 m²		120,00 m²
	Celkem	120 m²		120 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	170,00	2,80	476,00
půda/zastřešení	170,00	1,60	272,00
Obestavěný prostor celkem			748,00

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	pravděpodobně rovné
Střecha	polovalbová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	břizolit, částečně chybí, nebo poškozená
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	pravděpodobně dřevěné
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové
Okna	plastová, dřevěná
Podlahy obytných místností	pravděpodobně pvc, plov.lam.
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, pvc
Vytápění	pravděpodobně ÚT, kotel na TP
Elektroinstalace	pravděpodobně ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	pravděpodobně ano
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	pravděpodobně veřejná (CUZK.cz)

ZUOM, a.s., 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

Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	pravděpodobně splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	170
Obestavěný prostor	[m] ³	748,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 992 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 496 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zem. přístavba/stodola	st.30	180,00	3 000	540 000	50,00	270 000
Popis:	Zděná, zemědělská přístavba navazující na objekt k bydlení.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						270 000
						Kč

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o pozemky st. 30; součástí pozemku je stavba a p.č. 33/1. Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě obce, jsou rovinné, tvaru nepravidelného obdélníku. Pozemek p.č. st. 30 je zčásti objektem k bydlení č.p. 12. Pozemek 33/1 je veden a užíván jako zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z obecního pozemku. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody a veř. kanalizace (dle CUZK). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 - 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1000,-Kč/m² u st. 30 a 400,-Kč/m² u p.č. 33/1.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	33/1	295	400	1/1	118 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 30	331	1 000	1/1	331 000
Celková výměra pozemků:		626,00		Hodnota pozemků celkem:	449 000

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	130,00	404,00		1 850 000	14 230	0,95	13 518
<p>Prodej rodinného domu v klidné obci Morašice. V prvním podlaží domu je vstupní chodba, pokoj, kuchyň, ložnice, koupelna, samostatné WC, spíž. V patře je jeden pokoj a možnost vybudování druhého. Na obytnou část navazuje garáž, dílna a kůlna. Na pozemku je vybudovaná pergola s posezením. Nemovitost je možno využít jak k bydlení, tak k rekreaci. Velkým bonusem je umístění solárních panelů na střeše domu. Panely by Vám po prodeji byly pronajaty a vyrobenou elektřinu si můžete spotřebovávat bezplatně.</p>							
							
Hodnocení: Srovnatelné výměry.							
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	102,00	2 220,00	4+1	1 500 000	14 705	0,90	13 234
<p>RD 4+1 se zahradou, stodolou a dílnou v obci Spytovice okr. Pardubice CP 2.220 m². Dům s celkovou obytnou plochou 102 m² tvoří chodba se vstupem do kuchyně dvou neprůchozích pokojů, koupelny se sprchovým koutem, samostatného WC, půdy a prostorného skladu. Dále z chodby vstup do dvou samostatných pokojů. Vytápění domu kamna na pevná paliva a lokální plynová topidla (vafky). Dům po částečné rekonstrukci: plastová okna v kuchyni, pokoji a ložnici, dále rekonstrukce koupelny a WC. Prostorná půda vhodná k vybudování podkrovního bydlení. K domu náleží oplocená zahrada se stodolou, dílnou, kopanou studnou a přílehlými stavbami pro drobné hospodářské zvířectvo. Volný ihned. Dojezdová vzdálenost cca 5 km vzdálené město Přelouč a Chvaletice, dále cca 15 km do Kutné Hory a Čáslavi a cca 25 km město Pardubice. V navazující obci Zdechovice mateřská škola, základní škola, obchod a pošta.</p>							
							
Hodnocení: Větší pozemek, lepší obč. vybavenost.							

ZUOM, a.s., 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 120,00 546,00 2 490 000 20 750 0,90 18 675

Rodinný dům v obci Řečany nad Labem. Tento z části podsklepený dům prošel dostavbou na konci 80.let. Dům byl využíván pro dvougenerační bydlení, z tohoto důvodu je dispozice 4+2. V 1. NP jsou 2 kuchyně, 2 obývací pokoje, ložnice a koupelna (vana). V podkrovní části se nachází prostorná ložnice, 2.koupelna (vana) a půda. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě (obecní vodovod, plyn, elektřina, obecní kanalizace). Ohřev vody je zajištěn bojlerem. K domu náleží pozemek o celkové rozloze 546 m², který je využíván jako užitná zahrada. Dále jsou na pozemku studna s užitkovou vodou a přístavky využívané jako kůlna a dílna. V obci je veškerá občanská vybavenost (školka, škola, obchody, pošta, lékaři, atd.). Velmi dobrá dopravní dostupnost do nedalekých Pardubic (25 km), Kutné Hory (19 km), Čáslavy (21 km) a Chlumce nad Cidlinou (17 km).



Hodnocení:Sousední obec, dvougenerační.

Lokalita 4	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	--------------------	---------------

Prodej rodinného domu 205,00 1 087,00 1 700 000 8 292 0,86 7 131

Prodej stylového domu 4+1 (205 m²) s garáží a hospodářskými budovami. Pozemek 1087m² a dům navazují na zámecký areál s bohatým kulturním programem, revitalizovaným parkem. Nemovitost nabízí zajímavé možnosti k rekonstrukci a využití potenciálu střediskové obce Zdechovice. Přes prostorné zádveří přicházíme do centrální haly (17 m²) se vstupy do kuchyně (24 m²), dvou pokojů (34 a 17 m²), koupelny (7 m²), dvou komor a WC. Současně se nabízí schody pro výstup do patra se dvěma ložnicemi (15 a 30 m²), komorou (6 m²) a šatnou (8 m²). Před domem je veranda, dílna, garáž a kůlna. Zahrada není udržovaná, pouze zatravněná s několika starými ovocnými stromy. Po rekonstrukci v 60. a 70. letech minulého století byl instalován nový elektrický bojler (2009) a vyměněn rozvod vody do koupelny a WC. Dům je vytápěn kotlem na pevná paliva, v jednotlivých místnostech umístěny radiátory. Odpady svedeny do septiku, voda z vlastní studny. Středisková obec Zdechovice žije velmi aktivním společenským i kulturním životem. Zdejší základní a mateřská škola jsou vyhledávány rodiči z širokého okolí, obec podporuje místní divadelní spolek, hudební školu i kulturní festivaly na zámku. Bohatě sportovní vyžití umožňují sportoviště v obci – fotbalový areál, tenisové kurt. V okolí můžete vyrazit do lesa nebo si zarybařit na některém ze tří rybníků v okolí



Hodnocení:Zajímavější RD, lepší obč. vybavenost.

ZUOM, a.s., 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 5	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	1 510,00		1 050 000	8 750	1,00	8 750
<p>Rodinný dům se stodolou, na pozemku o celkové ploše 1510 m² v obci Labské Chrčice, 15 km od Kolína, Přelouče a Kutné Hory. Jak už název napovídá jde o malou obec v polabí, nedaleko Kladrubského hřebčína, řeky Labe a jejích slepých ramen, rybníků, písňků a lesů. Samotný dům je v horším technickém stavu, je však napojen na veškeré inženýrské sítě a prodáváme jej zhruba za cenu pozemku. Po rekonstrukci může dům sloužit vzhledem k poloze, jak k rekreaci tak i trvalému bydlení.</p>							
							
Hodnocení: Větší pozemek, horší tech. stav.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	7 131 Kč/m ²	Minimální cena:	855 720 Kč
Průměrná jednotková cena	12 261 Kč/m ²	Průměrná cena	1 471 320 Kč
Maximální jednotková cena	18 675 Kč/m ²	Maximální cena	2 241 000 Kč
Stanovená jednotková cena	12 261 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 471 320 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 12 vč. parcely č. st. 30 a parcely č. 33/1, LV č. 438, k.ú. Trnávka, obec Trnávka byla odhadnuta ve výši 1.500.000,- Kč (slovy : jedenmilionpětsettisíckorunčeských). 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

- + dostatečná výměra pozemků k objektu k bydlení
- + poloha mezi Kolínem a Pardubicemi

Slabé stránky nemovitosti

- na dohled Elektrárna Chvaletice
- objekt k rekonstrukci
- minimální občanská vybavenost v místě

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 215 000 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 471 320 Kč
Obvyklá cena	1 500 000 Kč

Slovy : jedenmilionpětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 26.1.2021

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

5. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

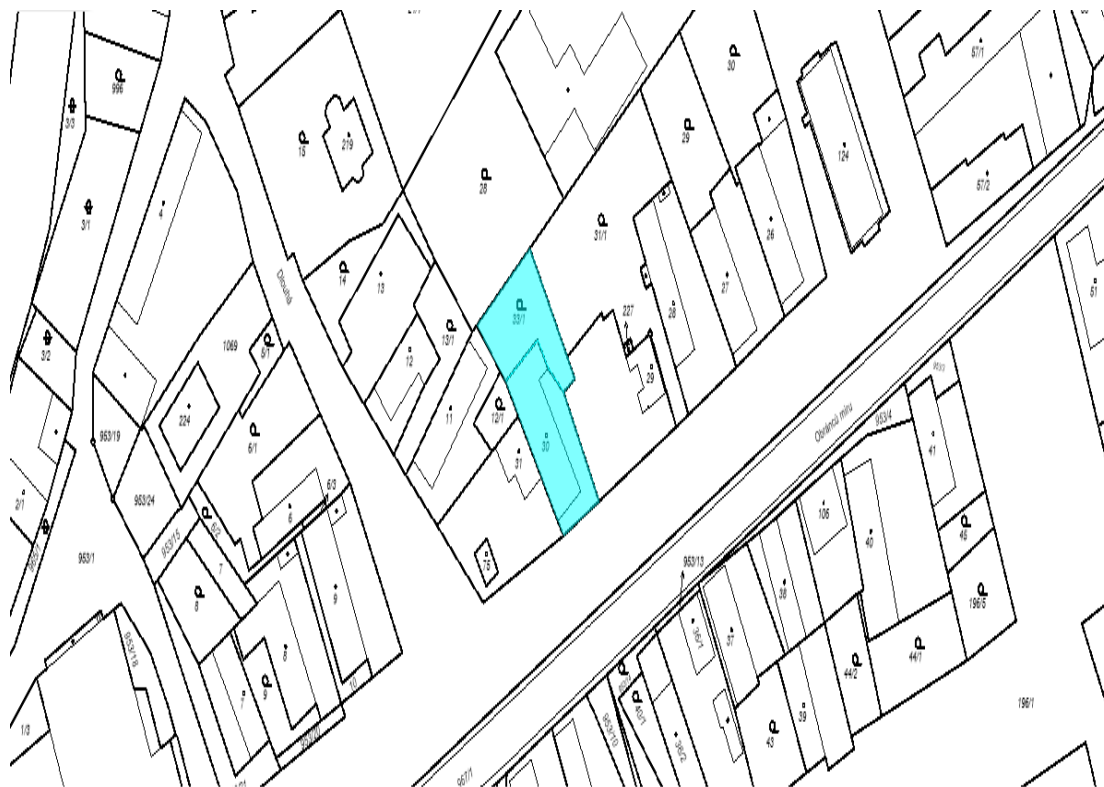
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
LV č. 438	2
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3

Osvědčení:

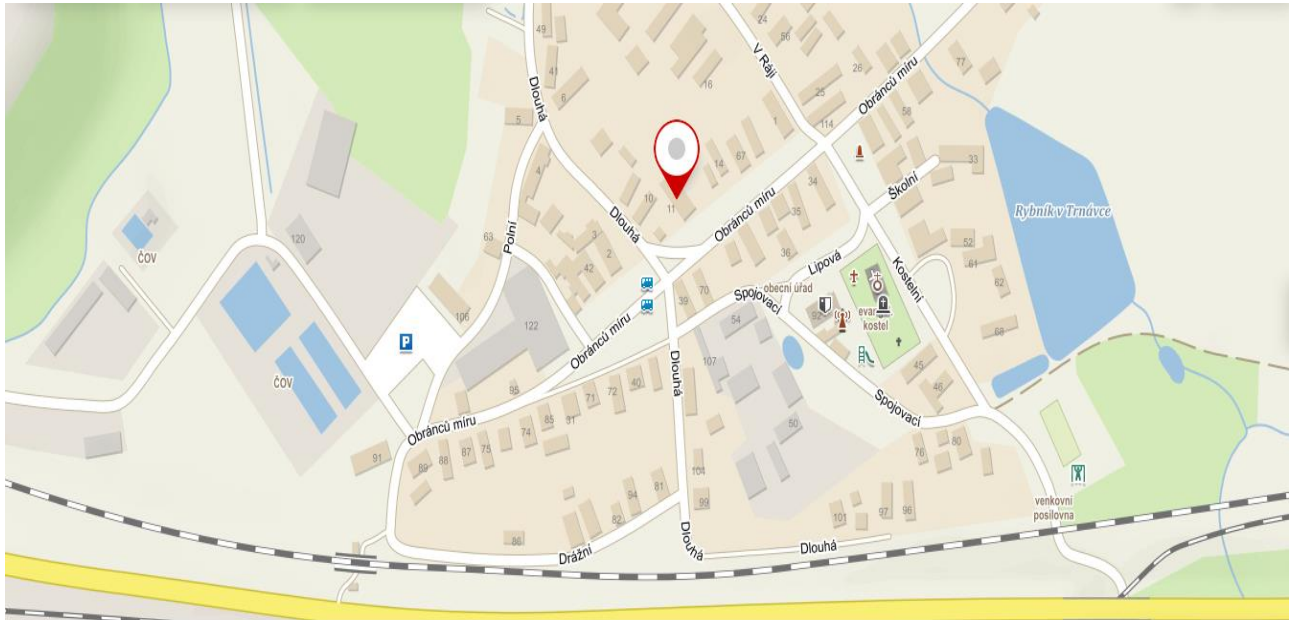
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé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

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

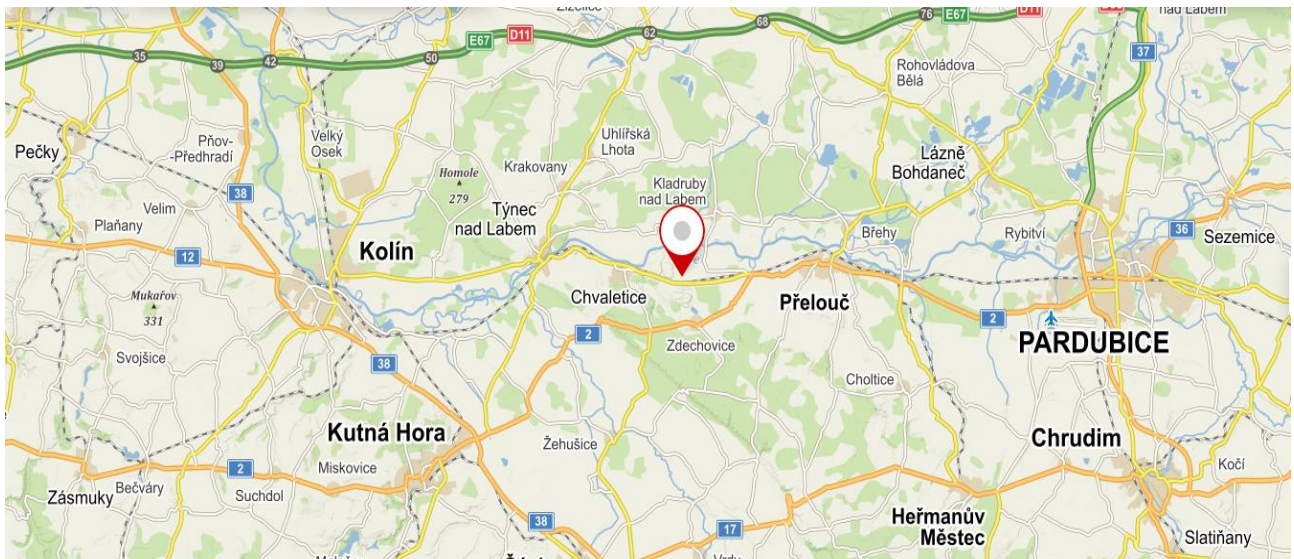
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI

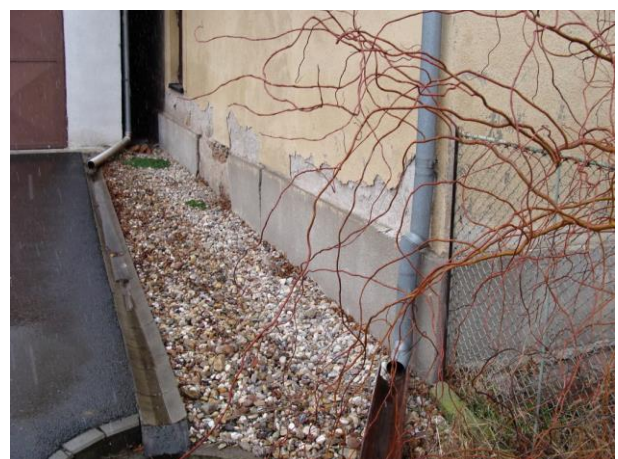


MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE







6. 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. 991-16/2021znaleckého deníku.