

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 992-17/2021**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Malotice, č.p. 66, okres Kolín
Adresa nemovitosti	Malotice 66, Malotice, 281 63
Katastrální údaje:	Obec: Malotice [533513], Katastrální území: Malotice [691186], Číslo LV: 105, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín st. 87; součástí pozemku je stavba, 163/3
Pozemky:	
Vlastník stavby:	SJM Josef Skotnica, Malotice č.p. 87, 28163 Malotice, Žaneta Skotnicová, Malotice č.p. 87, 28163 Malotice
Vlastník pozemků:	Josef Skotnica, Malotice č.p. 87, 28163 Malotice, Žaneta Skotnicová, Malotice č.p. 87, 28163 Malotice

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

1 600 000 Kč

Datum místního šetření: 6.1.2021

Datum zpracování : 26.1.2021

Počet stran: 23 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:	RD Malotice, č.p. 66, okres Kolín
Adresa nemovitosti	Malotice 66, Malotice, 281 63
Katastrální údaje:	Obec: Malotice [533513], Katastrální území: Malotice [691186], Číslo LV: 105, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín
Pozemky:	st. 87; součástí pozemku je stavba, 163/3

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 6.1.2021 v čase 14:00 - 14:30 hod. za účasti znalce. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena (jedná se o torzo budovy) 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 oblíby. 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 oblíbou 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: **RD Malotice, č.p. 66, okres Kolín**
Adresa nemovitosti Malotice 66, Malotice, 281 63
Katastrální údaje: Obec: Malotice [533513], Katastrální území: Malotice [691186], Číslo LV: 105,
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín
Pozemky: st. 87; součástí pozemku je stavba, 163/3
Vlastník stavby: SJM Josef Skotnica, Malotice č.p. 87, 28163 Malotice,
Žaneta Skotnicová, Malotice č.p. 87, 28163 Malotice
Vlastník pozemků: Josef Skotnica, Malotice č.p. 87, 28163 Malotice,
Žaneta Skotnicová, Malotice č.p. 87, 28163 Malotice

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Malotice jsou obec ležící v okrese Kolín. Leží cca 25 km na východ od hranic Prahy a cca 17 km na jihozápad od Kolína. Součástí obce je i vesnice Lhotky. V místě minimální obč. vybavenost.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1940
Dílčí rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [] dílčí
[] střecha	[] fasáda [] zateplení
[] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný
Energetický průkaz stavby:	Ne
Energetická náročnost	G - Mimořádně ne hospodárná

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Rodinný dům č.p. 66 je rozestavěná stavba s jedním NP. Dům je vystavěn na základech s částečnou izolací proti zemi vlhkosti, obvodové zdivo je kombinované (cihla, tvárnice, kámen), strop rovný (v rekonstrukci), částečně poškozený, nebo chybějící (dřevo, keramický strop Hurdis). Voda vlastní, ele. ano, plyn není, odkanalizování s napojením na vlastní kanalizaci (RISY.cz). Na pozemku studna. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou IS, porosty na pozemku, zpevněné plochy, oplocení, drobné stavby. Celkový stav nemovitostí je špatný, v započaté rekonstrukci, kdy byla větší část RD odstraněna. Výstavba/rekonstrukce již několik let nepokračuje. Stavba částečně zabezpečena, přesto však pravděpodobně poškozeny jak vodorovné, tak svislé konstrukce s nutností opravy, nebo odstranění stávající stavby a výstavby nového objektu.

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
Rozest.	Cca 100/ 1.NP	1151	Cca 336	Cca 120

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ						
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené		
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné			
Vytápění:	není					
Popis:	není					
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Malotice, ve východní části, vlevo u silnice č. 2 ve směru od Kutné Hory na Prahu. Nejbližší okolí tvoří zastavba objektů k bydlení. Občanská vybavenost v Kouřimi (4km), event. v Zámukách (4km) nebo Kostelci nad Černými lesy (7km).				
Počet obyvatel	347				
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 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
583/6	Obec Malotice, č. p. 35, 28163 Malotice	ostatní komunikace

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 resp. výstavbě.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Původní RD č.p. v podstatě odstraněn, zůstalo obvodové zdivo a stropy nad 1.NP (pravděpodobně vše poškozeno povětrnostními vlivy).

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

Obcí prochází (a s pozemkem sousedí) hlavní silnice č. 2 - Pardubice - Praha.

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)
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

Stavba (rekonstrukce) RD delší dobu nedokončena, na místě pouze obvodové zdi a část stropů nad 1.NP. Stavba spíše k odstranění a na místě vystavět nový RD.

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 105			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kolín
Obec:	Malotice	Katastrální území:	Malotice [691186]
Ulice:	Malotice	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
SJM Josef Skotnica - Malotice č.p. 87 , 28163 Malotice			1/1
Žaneta Skotnicová - Malotice č.p. 87 , 28163 Malotice			
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 66	zastavěná plocha a nádvoří	st. 87	
Pozemky			
st.87	zastavěná plocha a nádvoří	237 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
163/3	zahrada	914 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.NP	120,00	100,00
Celkem	Cca 120	Cca 100

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	100,00 m ²	1,00	100,00 m ²
	1.NP - celkem	100,00 m²		100,00 m²
	Celkem	Cca 100 m²		Cca 100 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	120,00	2,80	336,00
Obestavěný prostor celkem			336,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, cihla, event. tvárnice, kámen
Stropy	rovné, HUR disky
Střecha	není
Krytina	není
Klempířské konstrukce	nevyskytují se
Vnitřní omítky	nevyskytují se/nebo jsou poškozeny
Fasádní omítky	nevyskytují se/nebo jsou poškozeny
Vnější obklady	nevyskytují se/nebo jsou poškozeny
Vnitřní obklady	nevyskytují se/nebo jsou poškozeny
Schody	betonové
Dveře	dřevěné, plastové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	beton
Podlahy ostatních místností	beton
Vytápění	nevyskytuje se
Elektroinstalace	částečně, k rekonstrukci
Bleskosvod	nevyskytuje se
Rozvod vody	částečně, k rekonstrukci
Zdroj teplé vody	nezjištěn
Instalace plynu	není (RISY.cz)
Kanalizace	vlastní žumpa/septik (RISY.cz)
Vybavení kuchyně	nevyskytuje se

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

Vnitřní vybavení	nevyskytuje se
Záchod	původně splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	120
Obestavěný prostor	[m] ³	336,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 344 000
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	672 000

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o pozemky st. 87 a p.č.163/3 v obci Malotice, k.ú. Malotice. Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě obce, jsou rovinaté, obdélníkového tvaru a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 87 je zčásti zastavěn rozestavěnou stavbou a dalšími drobnými stavbami. Ostatní využíváno jako dvůr a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, voda vlastní. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 2200,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1400,-Kč/m² za pozemek st.87 a 400,-Kč za p.č.163/3.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	163/3	914	400	1/1	365 600
zastavěná plocha a nádvoří	st.87	237	1 400	1/1	331 800
Celková výměra pozemků:		1 151,00	Hodnota pozemků celkem:		697 400



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 Rodinný dům v malebné obci Oleška, vzdálené jen 30 minut od okraje Prahy. V obci najdete mateřskou školkou, obchod i poštu a samotný dům se nachází ve slepé ulici, takže nabízí velice klidné bydlení s okolím plným zeleně. Samotný dům je řešen jako hospodářství, takže má praktickou a velkou stodolu, půdu s vysokou střechou, která se dá využít jako další patro k bydlení a v přízemí praktickou dispozici 3+1. Technický stav domu je zachovalý, ale k modernímu bydlení bude muset být zrekonstruován. Výhodou však je napojení na obecní vodovod a splaškovou kanalizaci.	90,00	0,00		1 497 000	16 633	0,81	13 472
							
Hodnocení: K rekonstrukci, ale obyvatelné, menší 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 Rodinný dům s pozemkem 1100 m ² v Prusicích (Praha-východ). Dům je postaven ze smíšeného zdiva (kámen, cihla) a je částečně podsklepen. Na obytnou část domu navazuje stodola a chlév pro zvířata. Dům je v původním stavu vhodný k rekonstrukci. Dům napojen na vodovod, splašková voda odváděna do septiku. Elektrina 220 a 380V. Topení je zajištěno pomocí kotle na tuhá paliva (v první obytné části) a elektrického kotle (ve druhé obytné části). Ohřev vody elektrickým bojlerem. Prusice se nacházejí 18 km východně od Říčan a 4 km od Kostelce nad Černými lesy. Veškerá občanská vybavenost v nedalekém Kostelci. Ve vzdálenosti 2 km vede silnice I/2 Praha - Kutná Hora. Autobusová doprava v obci je zapojena do Pražské integrované dopravy, a to linkami 387 (Praha, Háje - Uhlířské Janovice, Náměstí) a 654 (Kostelec n. Č. l., Náměstí - Stříbrná Skalice, Náměstí).	165,00	1 100,00		2 790 000	16 909	0,77	13 019
							
Hodnocení: Srovnatelný pozemek, blíže k Praze.							

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 t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	150,00	1 092,00		2 250 000	15 000	0,86	12 900
<p>Prodej rodinného domku v obci Brník. Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený jednopodlažní objekt s podkrovím, původně řešený jako 4+1. Půdorysně je dům postaven do písmene „L“, zastavěná plocha domu cca. 133m² a stodola 145m². Situovaný je ve stávající zástavbě rodinných domů na rovinatém pozemku. Má sedlovou střechu, kde se též nacházely obytné místnosti. K domu náleží dvorek a zahrada. Zahrada má 521m² a stavební parcela s domkem 571m². Objekt je určen k celkové rekonstrukci, což je velkou výhodou pro nového majitele k vytvoření bydlení dle vlastních představ a požadavků. Nyní je RD napojen na obecní vodovod. Elektrina je přivedena do RD, ale elektroměr byl demontován. Obecní kanalizace je plánována v řádu několika let. Přístup k objektu je z nové asfaltové komunikace skrz vjezdovou bránu. Celý pozemek je oplocen. Obec Brník je vesnice v okrese Praha-východ, vzdálená 27 km od Kolína a pouhých 23 km od Prahy. Je součástí obce Oleška. Nedaleko se nachází Kostelec nad Černými Lesy s veškerou občanskou vybaveností, Jevany a Vyžlovka s velkou spoustou cyklostezek či turisty hojně navštěvovaná Kutná Hora.</p>							
							
Hodnocení: K celkové rekonstrukci, okr. Praha východ, stodola.							
Lokalita 4	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	110,00	1 224,00		2 891 736	26 288	0,77	20 241
<p>dvougenerační rodinný dům v malebné vesničce Dolní Kruty kousek od města Sázava. Rodinný dům je umístěn v klidném centru obce kousek od návsi s rybníčkem. Do obce je dobré autobusové spojení jak do Sázavy tak na Kouřim. Také je zde velmi dobré autobusové spojení na Prahu. Autem je to 7 minut na nájezd D1 a pak jen 30 minut do Prahy. V domě jsou 2 bytové jednotky a to 3+1 a 2+kk. Rozměry a dispozice naleznete v příloženém 3D plánu. Dům potřebuje středně náročnou rekonstrukci, při které je možné ještě udělat velké podkrovní místnosti. Dům tedy nabízí mnoho možností jak jej zvelebit k obrazu svému. Při troše představivosti se dá dům zrekonstruovat tak, že Vám ho sousedé budou závidět a stane se ozdobou již tak dobře udržované návsi. Na pozemku o velikosti 1477 m² je umístěna jak stavba domu tak i hospodářské stavení ve kterém se nachází 2 prostorné samostatné garáže a velký slánník nad nimi, který lze lehce proměnit v dílnu nebo velký skladovací prostor. Zahrada oplývá ovocnými stromy a záhonky a také vzrostlým ořechem, který hojně plodí. Školu a školku naleznete ve cca 500m vzdálené vesnici Horní Kruty. Ve vesnici je aktivní společenský život a to jak fotbalový klub TJ Sokol Horní Kruty tak dobrovolní hasiči. Je zde lékař i obecní úřad. Dům je nyní pronajímám. V případě prodeje bude předán novému majiteli vyklizen dle dohody. Dům je napojen na vlastní studnu s dostatkem vody a odpady jsou svedeny do jímky.</p>							
							
Hodnocení: Obyvatelný, dvougenerační, lepší obč. vybavenost v místě.							

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 celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	60,00	864,00		1 300 000	21 666	0,95	20 582
<p>Rodinný dům - chalupu na parcele 864 m², Církvice - Skvrňov (okr. Kolín). Jedná se o vesnické stavení s navazující zahradou. Obytná část s dispozicí 2+1 tvořená kuchyní, ložnicí a obývacím pokojem. Dům je vytápěn kamny na tuhá paliva, bez ústředního topení, možno vytápět přímotopy. Voda není zavedena, na pozemku se nachází vlastní studna a suché WC se nachází ve dvorním traktu. K obytné části přiléhá stodola s půdou, dílna, sklep, chlév a velká zahrada (744 m²). Nemovitost je vhodná pro rekreaci, ale i trvalé bydlení, je zde možnost chovu domácích zvířat malých, ale i větších. Zahrada je udržována jako okrasná. Okolí nabízí spoustu možností pro cykloturistiku, houbaření, v blízkosti je Vavřínecký rybník pro milovníky rybaření.</p>							
							
Hodnocení: K rekonstrukci, obyvatelné, menší výměra.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	12 900 Kč/m ²	Minimální cena:	1 290 000 Kč
Průměrná jednotková cena	16 042 Kč/m ²	Průměrná cena	1 604 200 Kč
Maximální jednotková cena	20582 Kč/m ²	Maximální cena	2 058 200 Kč
Stanovená jednotková cena	16 042 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 604 200 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, rozestavěného RD (původně č.p.66) vč. pozemků p.č.st. 87 a p.č. 163/3, LV č. 105, k.ú. Malotice, obec Malotice byla odhadnuta ve výši 1.600.000,- Kč (slovy: jedenmilionšeststtisíckorunčeských). 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
- + dobrá dopravní dostupnost

Slabé stránky nemovitosti

- v blízkosti hlavní silnice č. 2 Praha - Pardubice
- dlouhodobě rozestavěný objekt (původní RD takřka odstraněn)

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 369 400 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 604 200 Kč
Obvyklá cena	1 600 000 Kč

Slovy : jedenmilionšeststtisíc 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
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4

Osvědčení:

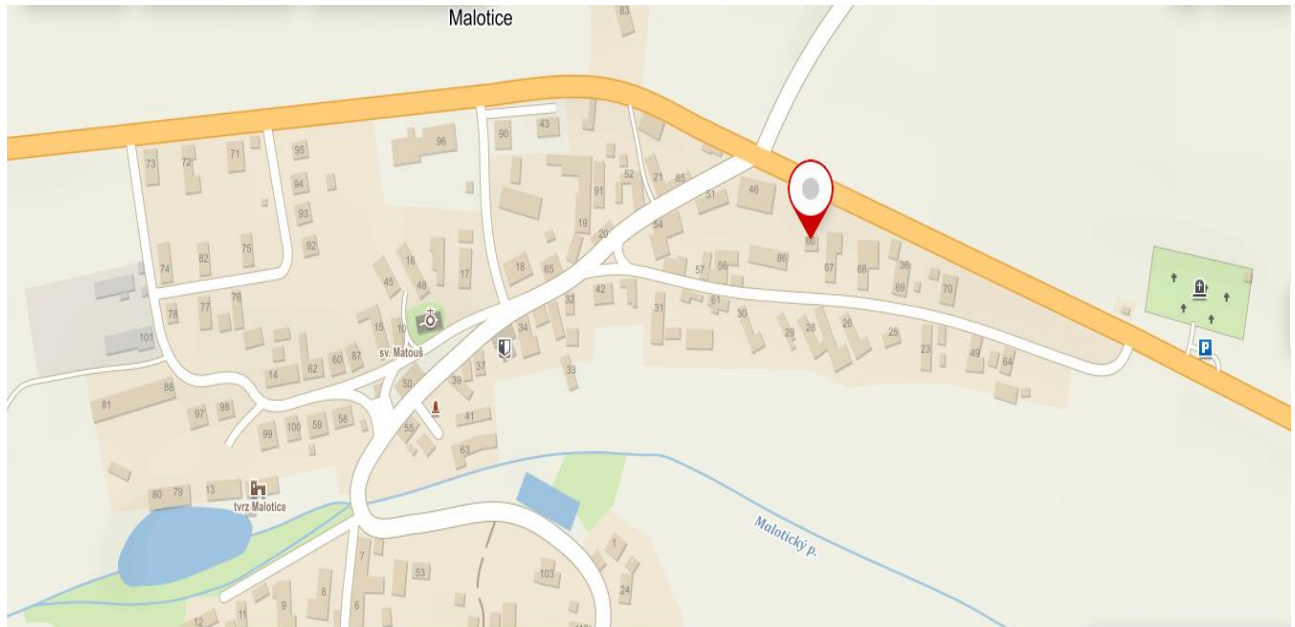
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé 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.

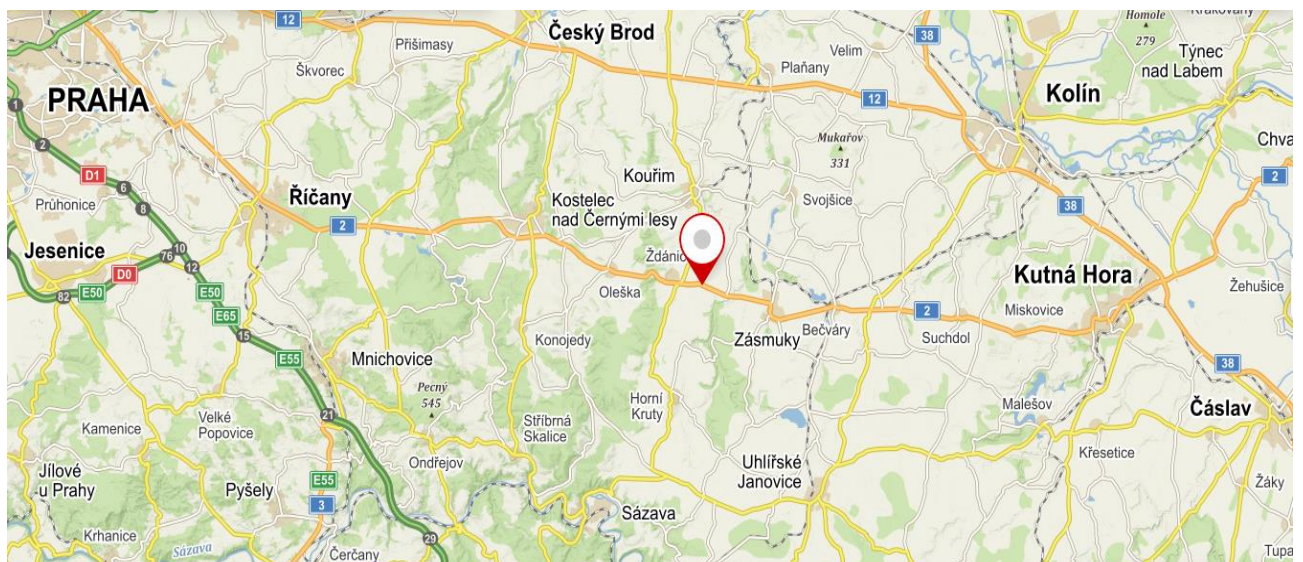
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI

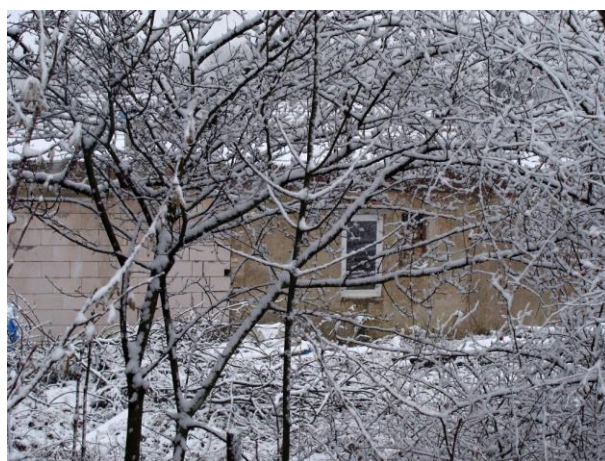


MAPA OBCE



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. 992-17/2021 znaleckého deníku.