

Znalecký posudek o obvyklé ceně **Číslo 995-20/2021**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Pozemky Cvrčovice, okr. Kladno, podíl 1/2
Adresa nemovitosti	Lesní, Cvrčovice, 273 41
Katastrální údaje:	Obec: Cvrčovice [532185], Katastrální území: Cvrčovice [618128], Číslo LV: 399, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno st. 323, 297/6
Pozemky:	
Vlastník pozemků:	Eliška Kamarýtová, Lesní 265, 27341 Cvrčovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309 Kladno, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

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	2 700 000 Kč
OBVYKLÁ CENA ½	1 350 000 Kč

Datum místního šetření: 20.1.2021

Datum zpracování : 27.1.2021

Počet stran: 19 stran včetně příloh

V Pardubicích dne 27.1.2021

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:	Pozemky Cvrčovice, okr. Kladno, podíl 1/2
Adresa nemovitosti	Lesní, Cvrčovice, 273 41
Katastrální údaje:	Obec: Cvrčovice [532185], Katastrální území: Cvrčovice [618128], Číslo LV: 399, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno
Pozemky:	st. 323, 297/6

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 20.1.2021 v čase 14:00 - 14:30 hod. za účasti znalce. Žádná další osoba se místního šetření nezúčastnila, pozemek je oplocený. Fotodokumentace může zachycovat i část sousedních pozemků/nemovitostí ve vlastnictví jiných vlastníků, které nejsou předmětem ocenění.

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 prodejích 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: **Pozemky Cvrčovice, okr. Kladno, podíl 1/2**
Adresa nemovitosti: Lesní, Cvrčovice, 273 41
Katastrální údaje: Obec: Cvrčovice [532185], Katastrální území: Cvrčovice [618128], Číslo LV: 399,
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno
Pozemky: st. 323, 297/6
Vlastník pozemků: **Eliška Kamarýtová, Lesní 265, 27341 Cvrčovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2**
URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309 Kladno, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Cvrčovice se nachází v okrese Kladno, kraj Středočeský, zhruba 5 km severovýchodně od centra Kladna. Kromě vlastních Cvrčovic k obci náleží dvě nevelké osady, Ferdinandka a Čabárna. Dominantou obce je vodárenská věž, postavená v roce 1933. V obci je větší pekárna, která dodává pečivo pro blízké Kladno. V místě OÚ, mateřská škola, obchod, hřiště, knihovna.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění dle evidence v KN jsou pozemky resp. jejich podíl ve výši 1/2: pozemky p.č. st. 323, p.č. 297/6, k.ú. Cvrčovice, obec Cvrčovice. Oceňované pozemky leží v zastavěné části obce, v části obce Ferdinandka (oficiální, avšak vyjma statistických účelů prakticky neužívané, označení zní Cvrčovice-u dolu) jsou rovinaté, nepřilíši udržované, oplocené, na st. 323 se nachází RD č.p. 265 jiného vlastníka (RD není předmětem ocenění). Pozemky jsou přístupné z místní komunikace. V místě možnost připojení k rozvodu ele. energie a vodovodnímu řadu(dle CUZK.cz). Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy a volné území - zemědělské pozemky. Pozemky se nacházejí v zastavitelném území. Fotodokumentace může zachycovat i část sousedních pozemků resp. nemovitostí které nejsou součástí posudku. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena pouze za účasti znalce z veřejné komunikace. 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.

PŘÍPOJKY

Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input 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	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Pozemky se nacházejí v části Ferdinandka (oficiální, avšak vyjma statistických účelů prakticky neužívané, označení zní Cvrčovice-u dolu), což je osada, základní sídelní jednotka obce Cvrčovice. Nachází se asi ¼ km od Cvrčovic, na planině, která se prostírá mezi touto vesnicí a lesem Na Vysokém. Je zde evidováno 14 adres. Trvale zde žije 18 obyvatel.
---------------	---

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

Počet obyvatel	768				
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
536/3	Obec Cvrčovice, třída Rudé armády 142, 27341 Cvrčovice	

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 pozemků. Pozemky užívá spoluvlastník pozemků k bydlení, na p.č. st. 323 je RD jiného vlastníka.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI**Rizika spojená s umístěním nemovitosti**

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	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

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	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní Zástavní právo soudcovské, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Zástavní právo zákonné, Zahájení exekuce - Kamarýtová Eliška, Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

RIZIKO	Popis rizika
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



Oceňovány pouze pozemky resp. podíl 1/2.

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 399			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kladno
Obec:	Cvrčovice	Katastrální území:	Cvrčovice [618128]
Ulice:	Lesní	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Eliška Kamarýtová - Lesní 265 , 27341 Cvrčovice			1/2
URIEM PLUS, s.r.o. - Kladenská 835, Švermov , 27309 Kladno			1/2
Pozemky			
st.323	zastavěná plocha a nádvoří	166 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
297/6	zahrada	1 234 m ²	zemědělský půdní fond

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 pozemku	1 131,00	1 131,00		1 866 150	1 650	0,90	1 485
<p>Pozemek o výměře 1131 m² na okraji Vinařic u Kladna. Jedná se o pozemek přístupný z obecní komunikace, který je dle územního plánu určen jako plocha smíšená obytná. V přiložených fotografiích naleznete jak katastrální mapu, tak grafickou část územního plánu a územně plánovací informaci, ze které je můžete vyčíst, co lze na pozemku postavit. Napojení je obecní vodovod, kanalizaci a elektřinu je možné.</p>							
							
Hodnocení: Lze pravděpodobně zastavět.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej pozemku	4 070,00	4 070,00		7 300 000	1 793	0,86	1 541
<p>K prodeji stavební pozemek o výměře 4 070m² včetně přilehlého pozemku 19 804m² nezastavitelné zeleně vedené, jako biokoridor. Pozemek se nachází 17 km od Prahy a 3km ze sjezdu silnice D7 v malebné obci Dřetovice. Obec je plně vybavena, restaurace, potraviny, obecní úřad, mateřská školka. Pozemek stavební část je rovinatá a navazující zeleň svažité. Na pozemku se nachází skelet budovy ke které je již vydáno demoliční povolení. Veškeré sítě na okraji pozemku. Možnost pokračování v původním projektu stavby 8 rodinných domů, který nabízí nejen lukrativní bydlení obklopené přírodou, ale i výborné dopravní spojení s nedalekou Prahou.</p>							
							
Hodnocení: Stavební pozemek, vč. projektu.							
Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej pozemku	906,00	906,00		2 792 700	3 082	0,90	2 773
<p>Nabízíme k prodeji lukrativní rovinatý pozemek, k výstavbě rodinného domu, o celkové výměře 906 m² . Tento pozemek se nachází na okraji obce Pchery a tím Vám zajistí klidné bydlení. Na pozemek budou přivedeny inženýrské sítě (vodovodní přípojky, elektřiny a kanalizace). Dále k pozemku bude nová obecní asfaltová komunikace s veřejným osvětlením a dvěma parkovacími místy. Veškerá občanská vybavenost se nachází v obci: ZŠ, Mš, pošta, fotbalové hřiště, obecní úřad, obchody, doktor, zubař, lékárna.</p>							

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



Hodnocení:K výstavbě RD.

Lokalita 4	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej pozemku	779,00	779,00		1 350 000	1 732	0,90	1 558

Obdélníkovou parcelu 779m² na rozhraní obcí Vinařice a Třebichovice u Kladna s možností převedení sítí k patě pozemku. Parcela je oplocená s komfortním příjezdem po asfaltové komunikaci. Zastavitelnost až 40%. Další informace u makléře nemovitosti. Doporučujeme, velmi dobrý poměr cena vs. výkon.



Hodnocení:Dobrá obč. vybavenost.

Lokalita 5	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej pozemku	823,00	823,00		1 990 000	2 417	0,90	2 175

Prodej pozemku s domem který má číslo popisné nacházející se přímo v obci Třebusice u Kladna. Plocha pozemku činí 823 m² včetně domu. Z vrchní části pozemku je krásný výhled. Zastavěná plocha domu je 110 m². Dům je možno zrekonstruovat nebo zbourat. Na pozemek je přivedena voda a elektřina.



Hodnocení:Vč. domu.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	1 485 Kč/m ²		
Průměrná jednotková cena	1 906 Kč/m ²		
Maximální jednotková cena	2 773 Kč/m ²		
Stanovená jednotková cena	1 906 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 668 400 Kč

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

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, pozemků p. č. st. 323, p.č. 297/6, zapsané na LV č. 399, k.ú. Cvrčovice, obec Cvrčovice byla odhadnuta ve výši 2.700.000,- Kč (slovy : dvamilionysedmsettisíkorunčeských). 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
- + klidná lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- min. občanská vybavenost
- oceňován pouze podíl ½
- p.č. st. 323 zastavěný RD jiného vlastníka

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Porovnávací hodnota	2 706 200 Kč
Obvyklá cena	2 700 000 Kč
Obvyklá cena ½	1 350 000 Kč

Slovy : dvamilionysedmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 27.1.2021

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

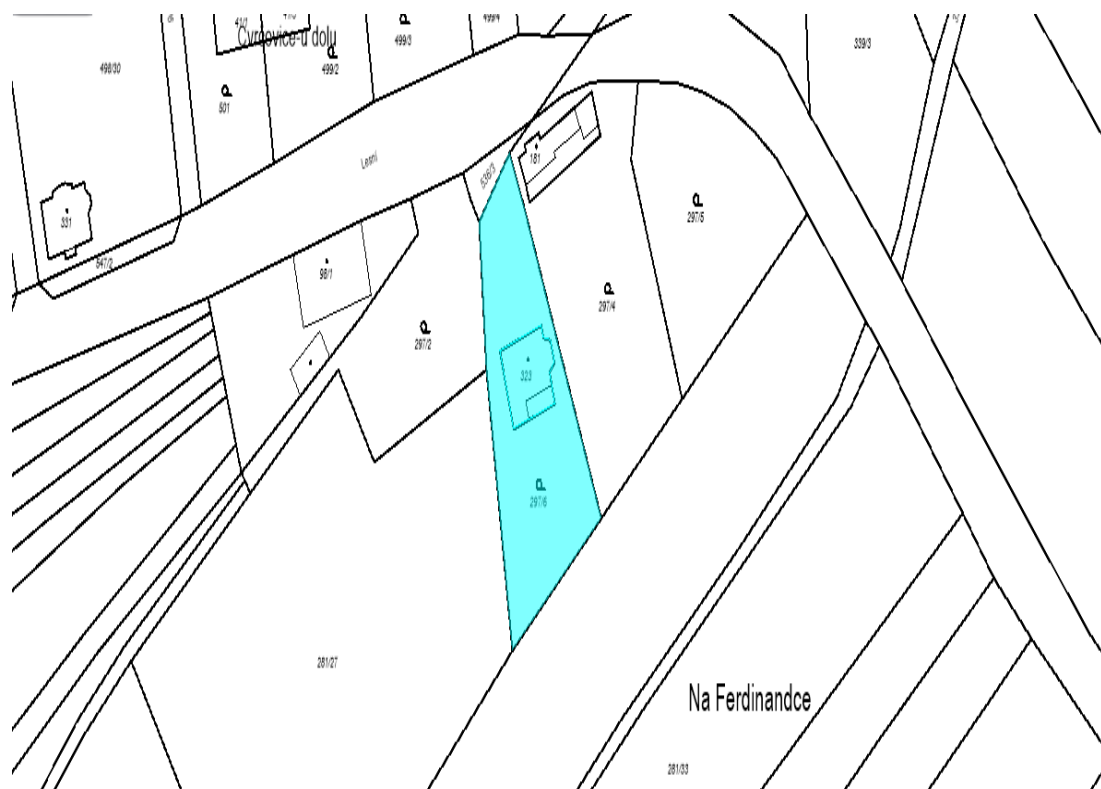
Osvědčení:

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.

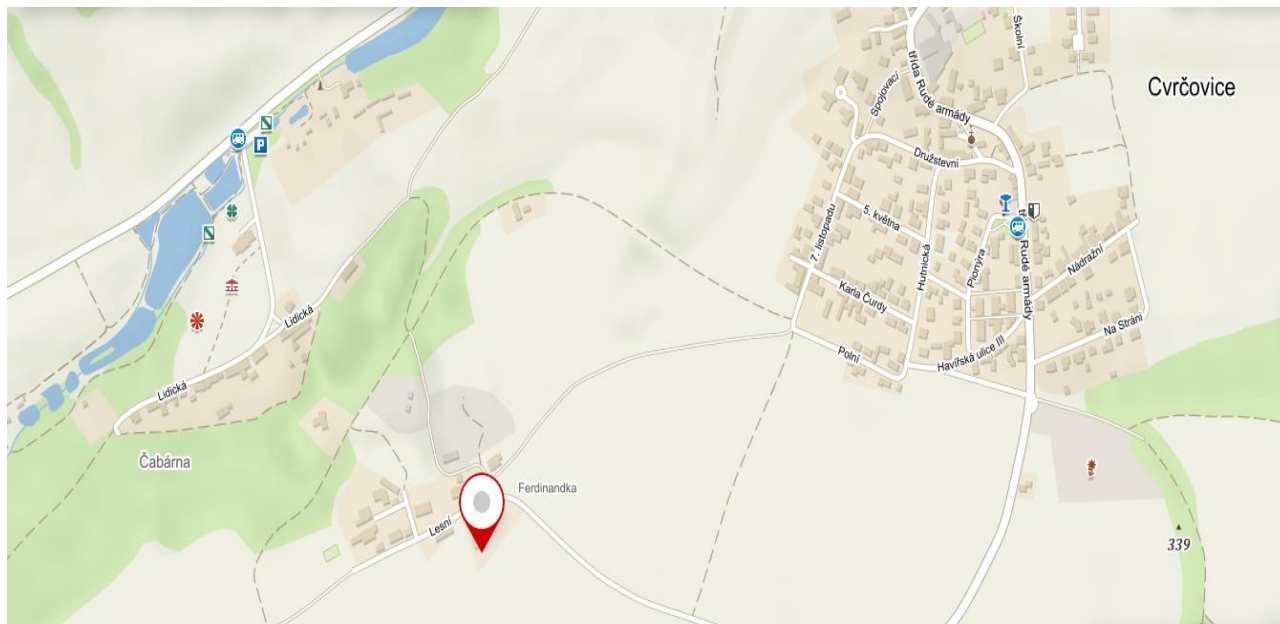
Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

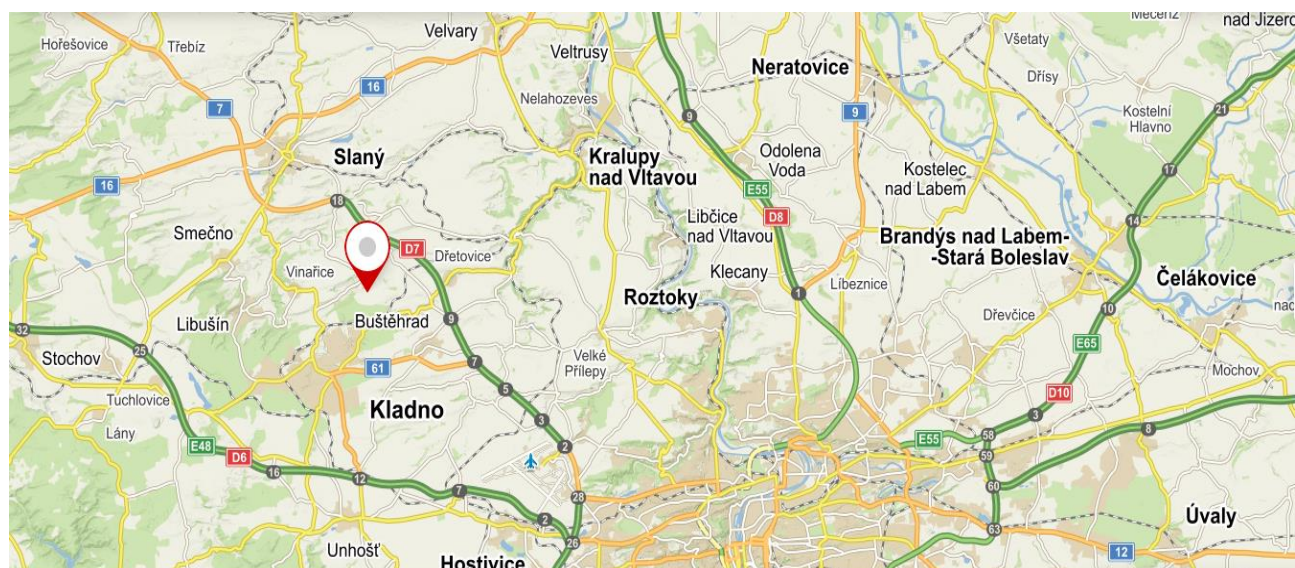
Předmětem ocenění pouze pozemky (podíl ½). RD není předmětem ocenění.



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



Pozn. Fotodokumentace může zachycovat i části sousedních pozemků ve vlastnictví jiných vlastníků.

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. 995-20/2021 znaleckého deníku.