

Znalecký posudek o obvyklé ceně ***Číslo 1005-30/2021***



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Telce, č.p. 94, Peruc
Adresa nemovitosti	Rudé armády 94, Peruc, 440 01
Katastrální údaje:	Obec: Peruc [566551], Katastrální území: Telce [765538], Číslo LV: 474, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny
Pozemky:	p. č. st. 150
Vlastník stavby:	Barbora Vorlíčková, Rudé armády 94, Telce, 44001 Peruc, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Barbora Vorlíčková, Rudé armády 94, Telce, 44001 Peruc, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

1 500 000 Kč

Datum místního šetření: 8.2.2021
Počet stran: 21 stran včetně příloh

Datum zpracování : 22.2.2021

Vyhotovení č. 1
V Pardubicích dne 22.2.2021

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 Telce, č.p. 94, Peruc
Adresa nemovitosti	Rudé armády 94, Peruc, 440 01
Katastrální údaje:	Obec: Peruc [566551], Katastrální území: Telce [765538], Číslo LV: 474, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny
Pozemky:	p. č. st. 150

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 8.2.2021 v čase 17:00 - 17:30 hod. za účasti znalce a vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci k předmětu ocenění sdělil další informace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

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

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

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

Cena časová

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

Cena výnosová

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

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

Cena porovnávací

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

Tržní hodnota

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

Tržní cena

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

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost: **RD Telce, č.p. 94, Peruc**
Adresa nemovitosti: Rudé armády 94, Peruc, 440 01
Katastrální údaje: Obec: Peruc [566551], Katastrální území: Telce [765538], Číslo LV: 474, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny
Pozemky: p. č. st. 150
Vlastník stavby: Barbora Vorlíčková, Rudé armády 94, Telce, 44001 Peruc, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Barbora Vorlíčková, Rudé armády 94, Telce, 44001 Peruc, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Peruc je městys v okrese Louny na východ od okresního města Louny a nedaleko řeky Ohře. V okolí množství kulturních a přírodních památek. V obci základní občanská vybavenost : OÚ, pošta, praktický lékař, stomatolog, MŠ, základní škola-vyšší stup. (1.-9.roč.), restaurace, obchody, sportoviště, kulturní zařízení, kino.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1930
Dílčí rekonstrukce v roce	2017
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] dílčí
[] střecha	[x] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

Další občanská vybavenost v cca 13km vzdálených Lounech. V obci je veřejná kanalizace, ČOV, vodovodní řad, elektrická distribuční síť a plynovod.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Jedná se o zděný, nepodsklepený, dvoupodlažní RD, odhadem ze 30. let 20.stol. se sedlovou střechou. Příjezd k RD je po místní zpevněné komunikaci. Vzhled stavby je patrný z fotodokumentace v příloze ocenění.

RD má svislé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva, základy jsou zděné z kamene bez izolací proti zemi vlhkosti, stropy jsou klenbové (cihelné) nebo dřevěné trémové, 2.NP je přístupné po kamenném schodišti, půda potom po dřevěném schodišti, střecha je dřevěná vázaná sedlového tvaru, střešní krytina je tvořena pálenými taškami, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, podlahy jsou betonové a dřevěné, s povrchovou úpravou z dlažby a PVC event. kobercem. Okna plastová. Vstupní dveře jsou plastové, vnitřní dveře jsou dřevěné, do ocelových a dřevěných zárubní. Vnitřní omítky jsou hladké, vápenné, venkovní fasáda po částečné rekonstrukci. Rodinný dům má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody z vlastního zdroje, kanalizace veřejná (info od vlastníka), vytápění je lokální na TP, a ÚT na TP, zdrojem teplé vody je elektrický zásobníkový ohřívač. K datu místního šetření je sociální zázemí vybaveno standardními zařízeními (WC, umyvadla, vana, sprch. kout). Kuchyně je k datu místního šetření vybavena menší kuchyňskou linkou a ele. sporákem, ve 2.NP kuchyňský kout s ele. troubou a dvouplotýnkovým vařičem. Dispozice RD : Hlavní vstup z ulice přes dvůr, vstupní předsíň, doleva kuchyň, rovně vodárna a špajz, doprava pokoj, za ním koupelna s WC a sprchou, vstup do kotelny a na dvůr. Rovně vpravo z předsíň schodiště do

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

2.NP, kde se nachází podesta s kuchyňským koutem. Z podesty vpravo pokoj, vlevo pokoj a za ním koupelna a sklad. Nad 2.NP půdní prostor.

Vnitřní vybavení je v nízkém standardu, prvky krátkodobé životnosti jsou na pokraji životnosti, případně dožilé. Celkový technický stav je zhoršený, vyžadující dokončení stavebních úprav a zejména opravu, případně výměnu prvků krátkodobé životnosti. Na RD patrné praskliny ve svislých konstrukcích. Venkovní úpravy v rozsahu – oplocení - zídky, část zpevněné plochy, venkovní schodiště, přípojky inž. sítí. Na pozemku další, menší zděné stavby - sklad, garáž/dílna, zdroj vody. Venkovní úpravy a další drobné stavby zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
Cca 3+1	Cca 140	287	Cca 710	Cca 100

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:	ÚT, kotel na TP					
Popis: ÚT, kotel na TP, rozvod do radiátorů - funkčnost neověřena, lok. na TP						
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input 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	Telce je vesnice, část městyse Peruc v okrese Louny. Nachází se 4 km na jih od Peruce. Prochází tudy železniční trať Kralupy nad Vltavou – Louny a silnice č. 237. RD se nachází v ulici Rudé armády, vlevo ve směru z Peruce na Klobuky.				
Počet obyvatel	2314				
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	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

pozemkům		
----------	--	--

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
829/1	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem- centrum, 40001 Ústí nad Labem	silnice

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. RD užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci 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

RD pod svahem/skálou. V blízkosti silnice, zvýšená frekvence kamionové dopravy.

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

RD k rekonstrukci. Na svislých konstrukcích patrné praskliny.

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 474			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Louny
Obec:	Peruc	Katastrální území:	Telce [765538]
Ulice:	Rudé armády	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Barbora Vorlíčková - Rudé armády 94, Telce , 44001 Peruc		1/1
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 94	zastavěná plocha a nádvoří		st. 150
Pozemky			
st. 150	zastavěná plocha a nádvoří	287 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	100,00	80,00
2.NP		60,00
Celkem	Cca 100	Cca 140

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
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	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²
	2.NP - celkem	60,00 m²		60,00 m²
	Celkem	140 m²		140 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	100,00	3,00	300,00
2.NP	100,00	2,60	260,00
půda/zastřešení	100,00	1,50	150,00
Obestavěný prostor celkem			710,00

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, event. s nátěrem, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, vápenná
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelny
Schody	kamenné, dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové, vstupní plastové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc, koberec, prkna
Podlahy ostatních místností	dlažba, pvc
Vytápění	ÚT, kotel na TP, lokální na TP

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

Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, ele. sporák
Vnitřní vybavení	vana, sprch. kout, umyvadla, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	100
Obestavěný prostor	[m] ³	710,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 840 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 420 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná stavba/sklad/garáž	st. 150	80,00	3 000	240 000	50,00	120 000
Popis:	Zděná stavba s plochou střechou na pozemku st. 150. Původně garáž, dnes sklad a dílna. Zhoršená možnost vjezdu z ulice.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						120 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o parcelu č. st. 150 o výměře 287m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba RD č.p. 94. Pozemek je z části zastavěn rod. domem, zbylá část využívána jako dvorek s dalšími zděnými stavbami.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, kanalizaci. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 1400,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 1000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 150	287	1 000	1/1	287 000
Celková výměra pozemků:		287,00	Hodnota pozemků celkem:		287 000

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	247,00	381,00		2 100 000	8 502	0,95	8 076
-----------------------	--------	--------	--	-----------	-------	------	-------

Nemovitost, která je vhodná pro podnikání, provoz restaurace, pohostinství nebo přestavby na vícegenerační rodinný nebo bytový dům. Součástí je i bytová jednotka určená k rekonstrukci. Nemovitost se nachází v obci Klobuky u Slaného. Nyní po výrazném snížení ceny o 400.000 Kč. Objekt se skládá z hlavní budovy (197 m²) a uzavřeného dvora (149 m²) odkud je přístup po schodech do samostatného bytu 1+1 (50m²) a dále pak na půdy. V přízemí hlavní budovy je velký sál, který sloužil jako hospoda (soukromý klub), dále je zde bar, menší kuchyně, sklady, kotelna a sklep, kde se skladovalo pivo. Vedle sálu je i denní místnost a zázemí pro personál a samostatné toalety. Před budovou je terasa s posezením a dále je pak možné obnovit posezení na dvoře, na který je samostatný vjezd s možností parkování. Objekt je napojený na místní vodovodní řád a na obecní studnu. Kanalizace je řešena jímkou na dvoře (Klobuky nemají vlastní kanalizaci) a vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva. U domu je připravena plynová přípojka. Samostatný byt je určený k celkové rekonstrukci, prostory hospody a zázemí jsou v celkově dobrém stavu, ale jsou vhodné k dalším úpravám a modernizaci, případně i změny využití, např. bytové jednotky. Obec Klobuky leží severozápadně od Slaného, vzdálená cca 13 km a cca 3 km od obce Třebíz, kde vede hlavní silnice č. 7 spojující Slaný a Louny. V obci je základní občanská vybavenost, škola, školka, úřad, pošta a 2 obchody s potravinami. V Obci je vlakové nádraží a autobusové zastávky.



Hodnocení:Možnost i podnikání. K rekonstrukci. Zdroj ceny: INEM.cz

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	154,00	237,00		1 790 000	11 623	1,00	11 623
-----------------------	--------	--------	--	-----------	--------	------	--------

Rodinný dům v klidné části obce Vrbičany na Kladensku. Dům je vhodný k celkové rekonstrukci dle vlastních představ. Jedná se o patrový, částečně podsklepený rodinný dům o 5ti obytných místnostech, se sociálním zařízením v patře. Součástí stavby jsou také hospodářské prostory, bývalý chlév, kolna a dílna. Obvodové zdivo přízemí domu je kamenné, nástavba horního patra, která byla realizována později, je zděná. Vytápění domu je řešeno lokálně kamny na tuhá paliva (v obývacím pokoji akumulacími kamny), přípojka plynu je ukončena na hranici pozemku. Voda je napojena ze studny, vodovodní řád se nachází v komunikaci před domem. Kanalizace byla svedena do septiku, ale aktuálně zde právě probíhá realizace obecní kanalizace včetně kanalizační přípojky přímo k domu.



Hodnocení:Obdobné výměry a stav. Zdroj ceny: INEM.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------

Prodej rodinného domu	160,00	497,00		1 999 000	12 493	0,95	11 868
-----------------------	--------	--------	--	-----------	--------	------	--------

Rodinný dům v Telcích, Peruc. Jedná se o menší dům s možností rozšíření o velké obytné podkroví. V přízemí domu 3 místnosti, chodba, spíš, koupelna a WC. Zahrada nabízí dostatek prostoru a to včetně hospodářský přístavků. Dům je možno připojit na nově vybudovanou kanalizaci. V roce 2021 bude docházet k asfaltové pokládce vzhledem nově vybudované kanalizaci a tudíž není problém připojení ještě před dokončením této komunikace bez zvýšených nákladů. Pitná voda je přivedena z řadu. Dům je celý čistý vyklizený a připravený ke kompletní rekonstrukci.



Hodnocení:Větší pozemek, k rekonstrukci. Zdroj ceny: INEM.cz

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	8 076 Kč/m ²	Minimální cena:	1 130 600 Kč
Průměrná jednotková cena	10 522 Kč/m ²	Průměrná cena	1 473 100 Kč
Maximální jednotková cena	11 868 Kč/m ²	Maximální cena	1 661 500 Kč
Stanovená jednotková cena	10 522 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 473 080 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, RD č.p. 94 vč. parcely č. st.150, LV č. 474, k.ú. Telce, obec Peruc byla odhadnuta ve výši 1.500.000,- Kč (slovy : jedenmilionpěttisíckorunčeských). 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

+ dobrá dopravní dostupnost

Slabé stránky nemovitosti

- malá výměra pozemku
- RD k rekonstrukci

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 827 000 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 473 080 Kč
Obvyklá cena	1 500 000 Kč

Slovy : jedenmilionpěttisíc Kč

5. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

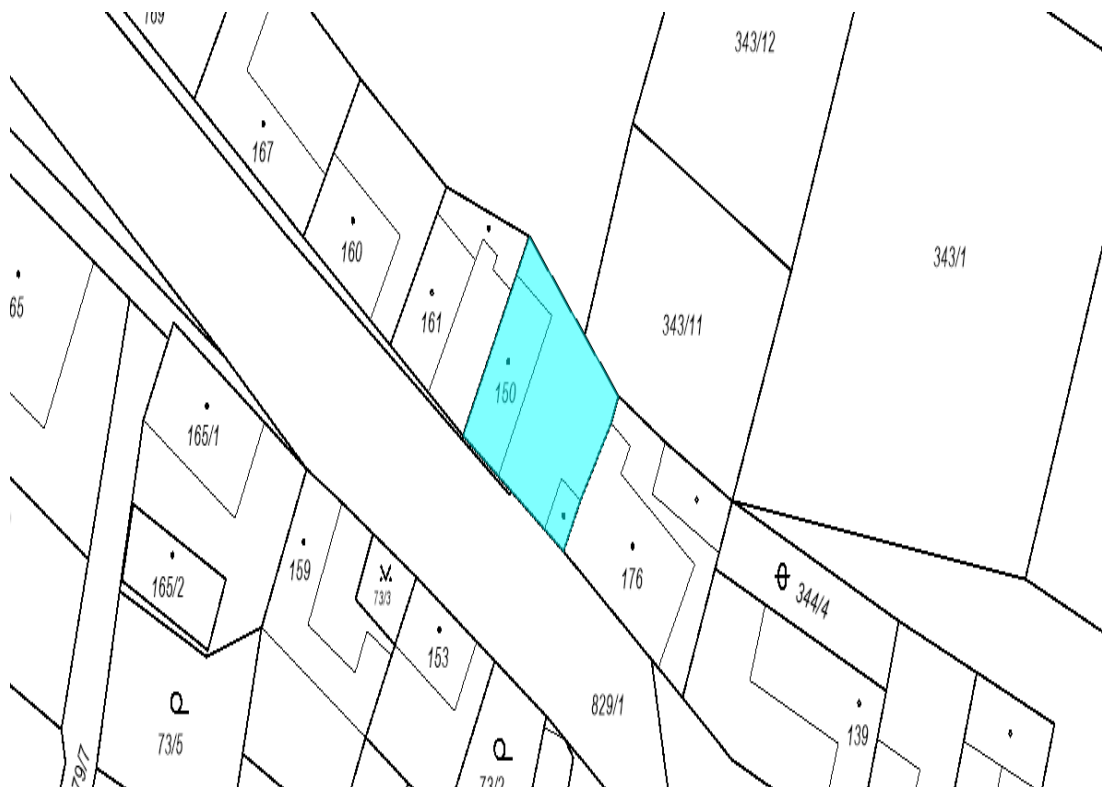
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4

Osvědčení:

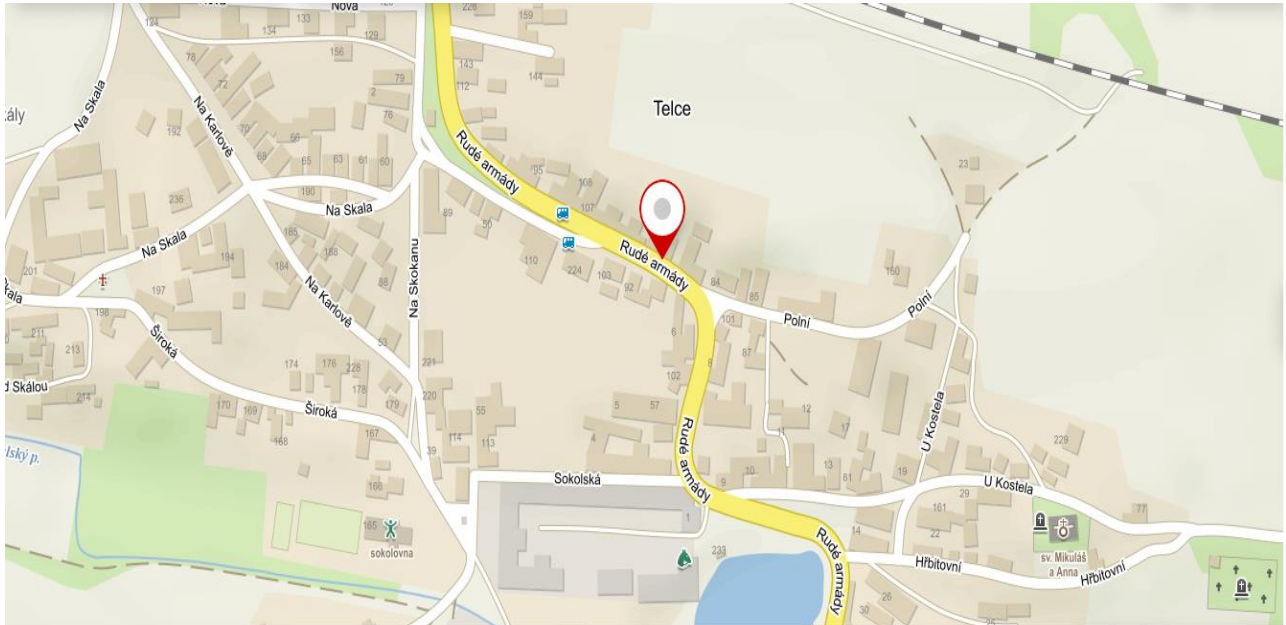
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé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

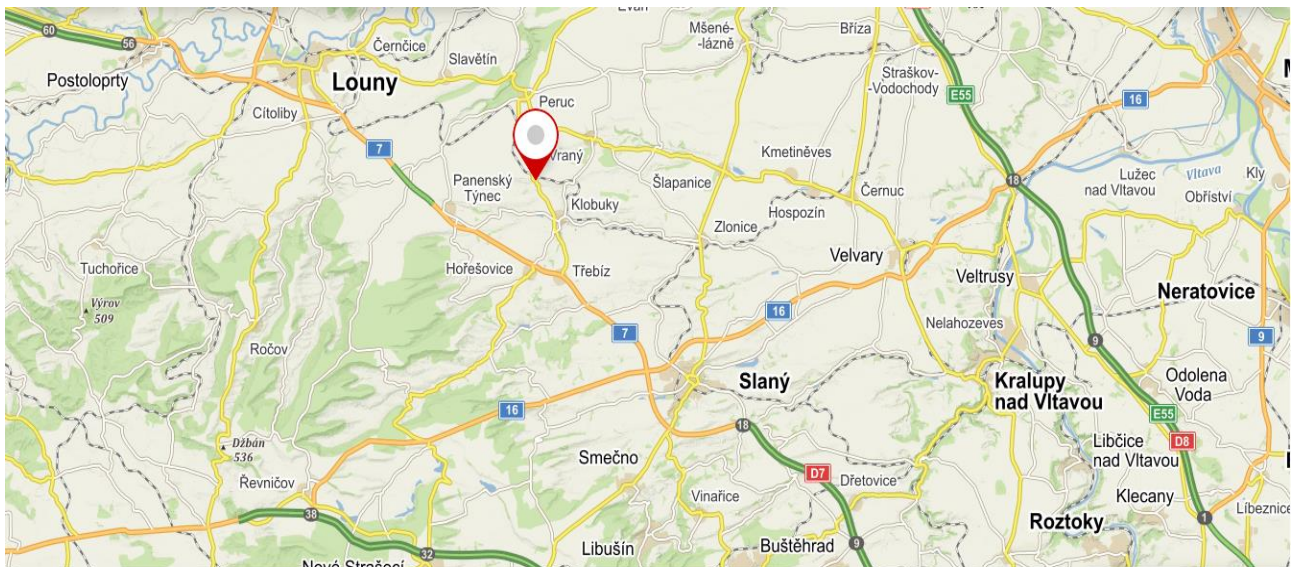
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE

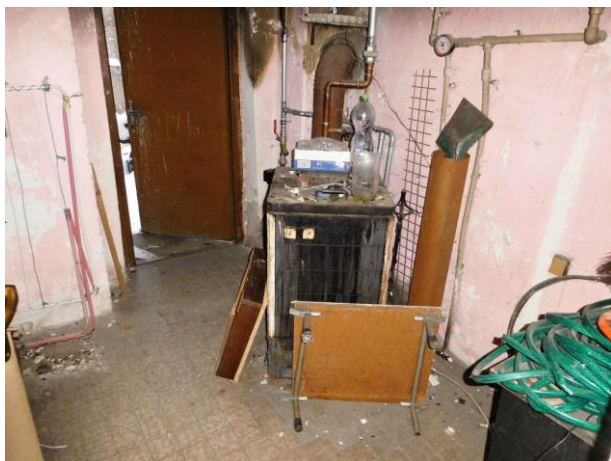


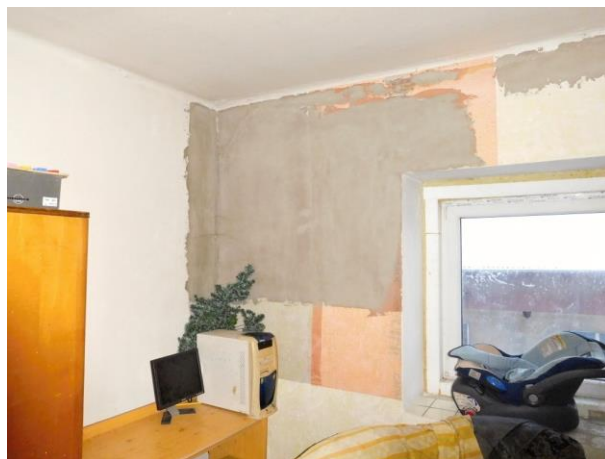
Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE









V Pardubicích dne: 22.2.2021

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

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. 1005-30/2021 znaleckého deníku.