

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 1012-37/2021**



### **NEMOVITOST:**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Nemovitost:        | <b>Objekt k bydlení, Horní Cerekev, č.p. 81, okr. Pelhřimov</b>   |
| Adresa nemovitosti | Kouřimského 81, Horní Cerekev, 394 03   |
| Katastrální údaje: | Obec: Horní Cerekev [547913], Katastrální území: Horní Cerekev [642681], Číslo LV: 1149, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov st. 94 |
| Pozemky:           | st. 94  |
| Vlastník stavby:   | Pavla Rodová, Horní 44, 39464 Počátky, spoluvlastnický podíl: 1 / 1   |
| Vlastník pozemku:  | Pavla Rodová, Horní 44, 39464 Počátky, spoluvlastnický podíl: 1 / 1   |

### **OBJEDNATEL**

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

### **ZHOTOVITEL**

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

**ÚČEL POSUDKU:** Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

**OBVYKLÁ CENA**

**1 600 000 Kč**

Datum místního šetření: 24.2.2021

Datum zpracování : 2.3.2021

Počet stran: 22 stran včetně příloh

Vyhotovení č. 1

**V Pardubicích dne 2.3.2021**

## 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:        | <b>Objekt k bydlení, Horní Cerekev, č.p. 81, okr. Pelhřimov</b>  |
| Adresa nemovitosti | Kouřimského 81, Horní Cerekev, 394 03  |
| Katastrální údaje: | Obec: Horní Cerekev [547913], Katastrální území: Horní Cerekev [642681], Číslo LV: 1149, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov |
| Pozemky:           | st. 94   |

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro konání veřejné dražby.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 24.2.2021 v čase 8:00 - 8:30 hod. za účasti znalce a zástupce vlastníka, který umožnil částečnou prohlídku předmětu ocenění a k předmětu ocenění sdělil znalci 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 neproňajímají 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 přikládáná 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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.

|   |
|---|
| <b>OCEŇOVACÍ METODY</b><br>(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:        | <b>Objekt k bydlení, Horní Cerekev, č.p. 81, okr. Pelhřimov</b>   |
| Adresa nemovitosti | Kouřimského 81, Horní Cerekev, 394 03   |
| Katastrální údaje: | Obec: Horní Cerekev [547913], Katastrální území: Horní Cerekev [642681], Číslo LV: 1149, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov st. 94 |
| Pozemky:           |   |
| Vlastník stavby:   | Pavla Rodová, Horní 44, 39464 Počátky, spoluvlastnický podíl: 1 / 1   |
| Vlastník pozemku:  | Pavla Rodová, Horní 44, 39464 Počátky, spoluvlastnický podíl: 1 / 1   |

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Horní Cerekev se nachází v okrese Pelhřimov v kraji Vysočina. V obci základní občanská vybavenost : OÚ, pošta, zdravotnické zařízení, MŠ, základní škola-vyšší stup. (1.-9.roč.), restaurace, obchody, sportoviště, kulturní zařízení. V obci je veřejná kanalizace, ČOV, vodovodní řad, elektrická distribuční síť a plynovod.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Stavba dokončena v roce:   | Cca 30.léta 20.století   |
| Dílní rekonstrukce v roce  | 0                        |
| Rekonstrukce stavby v roce | 0                        |
| Rekonstrukce stavby:       | [ ] celková [x] dílní    |
| [ ] střecha                | [ ] fasáda [ ] zateplení |
| [x] okna                   | [ ] dveře [ ] interiér   |
| Stavebně technický stav    | podprůměrný              |

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Jedná se o zděný, samostatně stojící objekt k bydlení, odhadem z počátku 30. let 20.stol. se sedlovou střechou. Objekt k bydlení je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, obecní vodovod, veřejnou kanalizaci. Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci. Objekt k bydlení má svislé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva, základy jsou zděné z kamene bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, stropy jsou dřevěné trémové, půda přístupná po dřevěném žebříku, střecha je dřevěná vázaná sedlového tvaru, střešní krytina je tvořena pálenými taškami, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, část chybí, podlahy jsou betonové a dřevěné, s povrchovou úpravou z dlažby a PVC. 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 (směrem do ulice). Objekt k bydlení má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody, kanalizace veřejná (info od zástupce vlastníka), vytápění je lokální na TP, a ÚT s kotlem na TP (pravděpodobně nefunkční, zdroj umístěn ve sklepě – nebyl zpřístupněn), zdrojem teplé vody je elektrický zásobníkový ohřívač. Dispozice objektu : Hlavní vstup z ulice, vstupní předsíň, kuchyň, obývací pokoj. Vlevo chodba, z chodby vstup do pokoje, vstup do koupelny s vanou, umyvadlem, a samostatné WC. Rovně z chodby vstup na dvůr. Venkovní úpravy v rozsahu – část zpevněné plochy, venkovní schodiště, přípojky inž. sítí. Na pozemku další, zděné stavby navazující na objekt k bydlení - stodola, sklad, dílna. Venkovní úpravy a další stavby zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Objekt k bydlení je určen k celkové rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti.

| <b>DŮM</b>       |                         |                      |                           |                         |
|------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>Dispozice</b> | <b>Podlahová plocha</b> | <b>Pozemky</b>       | <b>Obestavěný prostor</b> | <b>Zastavěná plocha</b> |
|                  | <b>m<sup>2</sup></b>    | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>m<sup>3</sup></b>      | <b>m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Cca 2+1</b>   | <b>Cca 120</b>          | <b>970</b>           | <b>Cca 602</b>            | <b>Cca 140</b>          |

| <b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>  |   |  |                                    |   |  |  |
|--|---|--|------------------------------------|---|--|--|
| <b>Konstrukce</b>  | <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      |   |  |  |
| <b>Vytápění:</b>   | ÚT, kotel na TP                             |  |                                    |   |  |  |
| Popis: ÚT, kotel na TP, otopná soustava pravděpodobně nefunkční, krbová vložka na TP |   |  |                                    |   |  |  |
| <b>Přípojky</b>  | <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           |  |  |

| <b>VYUŽITÍ NEMOVITOSTI</b>                  |                                   |                                    |   |                                   |                                       |
|---|-----------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <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 |

| <b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>              |   |   |   |                                       |                                  |
|---|---|---|---|---------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Poloha v obci</b>                            | Objekt k bydlení se nachází v centrální části obce, v Kouřimského ulici. Okolí tvoří obdobná zástavba objektů k bydlení. V docházkové vzdálenosti místní obč. vybavenost. |   |   |                                       |                                  |
| <b>Počet obyvatel</b>                           | 1837  |   |   |                                       |                                  |
| <b>Okolí:</b>                                   | <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 |
| <b>Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):</b> | <input type="checkbox"/> MHD  | <input checked="" type="checkbox"/> železnice             | <input checked="" type="checkbox"/> autobus |                                       |                                  |
| <b>Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)</b>  | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.  | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř. |   |                                       |                                  |

| <b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM</b>                     |  |   |
|---|--|---|
| <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     |   |

| <b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY</b> |  |                    |
|---------------------------------------|--|--------------------|
| <b>Parcelní číslo</b>                 | <b>Vlastník pozemku</b>  | <b>Komentář</b>    |
| 2587/31                               | Město Horní Cerekev, nám. T. G. Masaryka 41, 39403 Horní Cerekev | 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 k bydlení užívá rodinný příslušník vlastníka.

**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     | Přidatné spoluvlastnictví                             |

**Rizika spojená s umístěním nemovitosti**

| 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)                          |
| Ne         | Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)    |
| Ne         | Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje) |
| Ne         | Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách   |
| Ne         | Poloha nemovitosti v chráněném území   |
| Ne         | Demograficky negativně zatížená lokalita   |

**Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV**

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Rodová Pavla

| 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

Praskliny na svislých konstrukcích, zejména zem. přístavby a stodoly. Chybí část měněné střešní krytiny - nároží a úžlabí na objektu k bydlení.

| 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 1149 |   |                    |  |
|-----------------------------|---|--------------------|--|
| Kraj:                       | Vysočina                                | Okres:             | Pelhřimov                              |
| Obec:                       | Horní Cerekev                           | Katastrální území: | Horní Cerekev [642681]                 |
| Ulice:                      | Kouřimského                             | č.o.:              |  |
| <b>Vlastníci</b>            |   |                    | <b>Podíl</b>                           |
|                             |   |                    | 1/1                                    |
|                             | Pavla Rodová - Horní 44 , 39464 Počátky |                    |  |
| <b>Stavba</b>               |   | <b>je součástí</b> |  |
| Objekt k bydlení č.p.: 81   | zastavěná plocha a nádvoří              |                    | st. 94                                 |
| <b>Pozemky</b>              |   |                    |  |
| st. 94                      | zastavěná plocha a nádvoří              | 970 m <sup>2</sup> | nejsou evidovány žádné způsoby ochrany |

## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

#### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

##### Seznam podlaží

| Název podlaží | Zastavěná plocha m <sup>2</sup> | Započitatelná plocha podlaží m <sup>2</sup> |
|---------------|---------------------------------|---|
| 1.NP          | 140,00                          | 120,00                                      |
| <b>Celkem</b> | <b>140</b>                      | <b>120</b>                                  |

#### Výčet místností orientačně

| Název podlaží | Název místnosti      | Podlahová plocha            | Koeficient | Započitatelná plocha        |
|---------------|----------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| <b>1.NP</b>   |                      |                             |            |                             |
|               | plocha 1.NP          | 120,00 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 120,00 m <sup>2</sup>       |
|               | <b>1.NP - celkem</b> | <b>120,00 m<sup>2</sup></b> |            | <b>120,00 m<sup>2</sup></b> |
|               | <b>Celkem</b>        | <b>120 m<sup>2</sup></b>    |            | <b>120 m<sup>2</sup></b>    |

#### Výpočet obestavěného prostoru přibližně

| Název                            | Plocha (m <sup>2</sup> ) | Výška (m) | Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> ) |
|----------------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------------------|
| 1.NP                             | 140,00                   | 2,80      | 392,00                               |
| půda/podkroví/zastřešení         | 140,00                   | 1,50      | 210,00                               |
| <b>Obestavěný prostor celkem</b> |                          |           | <b>602,00</b>                        |

#### Konstrukce (převažující)

| Konstrukce (převažující)    | Popis  |
|-----------------------------|--|
| Základy                     | základové pasy, kámen  |
| Zdivo                       | smíšené, kameny, cihla   |
| Stropy                      | rovné  |
| Střecha                     | sedlová, polovalba   |
| Krytina                     | taška  |
| Klempířské konstrukce       | pozink. plech, event. s nátěrem, část. poškozené nebo chybí          |
| Vnitřní omítky              | vápenné omítky   |
| Fasádní omítky              | část do ulice po část. rekonstrukci, další poškozena, nebo chybějící |
| Vnější obklady              | část. kamenný sokl   |
| Vnitřní obklady             | koupelna, kuchyň   |
| Schody                      | betonové   |
| Dveře                       | dřevěné, náplňové, vstupní plastové                                  |
| Okna                        | plastová   |
| Podlahy obytných místností  | pvc  |
| Podlahy ostatních místností | beton, dlažba  |
| Vytápění                    | ÚT, kotel na TP, lokální na TP                                       |
| Elektroinstalace            | ano, světelná i motorová   |
| Bleskosvod                  | ne   |
| Rozvod vody                 | ano, TUV i SV  |
| Zdroj teplé vody            | ele. boiler  |
| Instalace plynu             | ne   |
| Kanalizace                  | ano, 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 | kuch. linka, ele. sporák, dřez, digestoř |
| Vnitřní vybavení | vana, umyvadlo, WC                       |
| Záchod           | ano, splachovací                         |

**VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY**

|                           |                     |                |
|---------------------------|---------------------|----------------|
| Zastavěná plocha          | [m <sup>2</sup> ]   | 140            |
| Obestavěný prostor        | [m] <sup>3</sup>    | 602,00         |
| Jednotková cena (JC)      | [Kč/m] <sup>3</sup> | 3 500          |
| Reprodukční hodnota (RC)  | Kč                  | 2 107 000      |
| Stáří                     | roků                | 90             |
| Další životnost           | roků                | 60             |
| Opotřebení odhadem        | %                   | 60,00          |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b> | <b>Kč</b>           | <b>842 800</b> |

**Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb**

| Název  | Parc. číslo   | OP<br>m <sup>3</sup> | JC<br>Kč/m <sup>3</sup> | RC<br>Kč  | Opotřebení<br>% | VH<br>Kč                    |
|--|---|----------------------|-------------------------|-----------|-----------------|-----------------------------|
| Zděná přístavba                              | st. 94  | 750,00               | 1 500                   | 1 125 000 | 65,00           | 393 750                     |
| <b>Popis:</b>                                | Zemědělská přístavba navazující na objekt k bydlení. K celkové rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti. Patrné praskliny ve svislých konstrukcích. Poškozené střešní konstrukce. |                      |                         |           |                 |                             |
| <b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b> |   |                      |                         |           |                 | <b>393 750</b><br><b>Kč</b> |

**Výpočet hodnoty pozemků****Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o pozemek st. 94, pozemek je obdélníkového tvaru a je ohraničen stavbami a zdí. Pozemek je zčásti zastavěn objektem k bydlení č.p. 81 a navazující zemědělskou částí, zbylá část je využívána jako dvůr.

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu, veř. kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600,-Kč/m<sup>2</sup> do 1200,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 900,-Kč/m<sup>2</sup>.

| Druh pozemku                   | Parcela č. | Výměra<br>m <sup>2</sup> | Jednotková cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Vlastnický podíl | Celková cena<br>pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří     | st. 94     | 970                      | 900                                  | 1/1              | 873 000                    |
| <b>Celková výměra pozemků:</b> |            | <b>970,00</b>            | <b>Hodnota pozemků celkem:</b>       |                  | <b>873 000</b>             |

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

| Lokalita 1 | Užitná<br>plocha<br>m <sup>2</sup> | Pozemek<br>m <sup>2</sup> | Dispozice | Požadovaná<br>cena | Jednotková<br>cena Kč/m <sup>2</sup> | Koeficien<br>t celkový | Upravená cena |
|------------|------------------------------------|---------------------------|-----------|--------------------|--------------------------------------|------------------------|---------------|
|------------|------------------------------------|---------------------------|-----------|--------------------|--------------------------------------|------------------------|---------------|

|                       |        |        |     |           |        |      |        |
|-----------------------|--------|--------|-----|-----------|--------|------|--------|
| Prodej rodinného domu | 140,00 | 756,00 | 3+1 | 1 650 000 | 11 785 | 1,00 | 11 785 |
|-----------------------|--------|--------|-----|-----------|--------|------|--------|

RD v obci Horní Cerekev. Toto městečko je v dobré dojezdové vzdálenosti do okresního Pelhřimova i krajské Jihlavy. Nachází se mezi třemi vrchy Vysočiny a poskytuje ideální možnosti na rekreaci i stálé bydlení. Nabízená nemovitost o velikosti 3+KK, se nachází ve velmi žádané lokalitě u školy, školky a multifunkčního hřiště. Do přírody to je pár kroků, několik minut trvá chůze do centra a potom je to jenom skok do vyhlášeného zatopeného lomu, ráje plavců a potápěčů. A nyní podrobněji k samotnému domu. Jedná se o částečně podsklepený dům v řadové zástavbě s průjezdem, který poslouží jako garáž s technickým zázemím. Výstavba domu byla dokončena v r. 1939. V 60. letech minulého století se realizovala přístavba sociálního zařízení se spíží. Dům je ve stavu, že bude potřebovat důkladnou rekonstrukci. Z klidné ulice vcházíme průjezdem do předsíně a z ní vedou dveře do neprůchozí ložnice, do spíže, koupelny, po pár schůdkách na toaletu a do kuchyně, ze které projdeme do další velké ložnice. Na druhé straně průjezdu je technická místnost a nebo pro kutily pěkná dílna. Díky prostornému půdnímu prostoru máme široké možnosti realizace dalších pokojů. Vytápění je řešeno etážovým ústředním topením s kotlem na tuhá paliva a samostatnými kamny též na pevná paliva. Velkou výhodou je přípojka plynu do domu. Samozřejmostí je napojení na obecní vodovod a obecní kanalizaci. Okna jsou dřevěná špaletová. Na podlaze prkna a beton. Konstrukce krovu je v dobré kondici, krytina je z betonových tašek. Orientace oken v domě je na jihovýchod a severozápad. Uzavřená zahrada se vzrostlými stromy a vedlejší stavbou je orientována jihovýchodním směrem.



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

| Lokalita 2 | Užitná<br>plocha<br>m <sup>2</sup> | Pozemek<br>m <sup>2</sup> | Dispozice | Požadovaná<br>cena | Jednotková<br>cena Kč/m <sup>2</sup> | Koeficien<br>t celkový | Upravená cena |
|------------|------------------------------------|---------------------------|-----------|--------------------|--------------------------------------|------------------------|---------------|
|------------|------------------------------------|---------------------------|-----------|--------------------|--------------------------------------|------------------------|---------------|

|                       |        |        |     |           |        |      |        |
|-----------------------|--------|--------|-----|-----------|--------|------|--------|
| Prodej rodinného domu | 120,00 | 326,00 | 4+1 | 1 790 000 | 14 916 | 0,95 | 14 170 |
|-----------------------|--------|--------|-----|-----------|--------|------|--------|

Prodej nemovitosti 4+1 s uzavřeným dvorem a stodolou, objektu k bydlení, v Horní Cerekvi. Zastavěná plocha nemovitosti je 220m<sup>2</sup> a je součástí pozemku o celkové výměře 326m<sup>2</sup>. Nemovitost je cca 30 let od kolaudace, zděná z tvárnice, napojena na obecní vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění je ústřední, elektrokotlem, a lokální, krbovými kamny. Rozvod topení je dva roky po rekonstrukci včetně deskových radiátorů. Nemovitost má čtyři samostatné pokoje o výměrách 33m<sup>2</sup>, 22m<sup>2</sup>, 18,5m<sup>2</sup> a 7m<sup>2</sup>, kuchyň 9m<sup>2</sup>, koupelna 8,5m<sup>2</sup>, chodba 12m<sup>2</sup>, dále špajz a technická místnost. Nemovitost je částečně podsklepená, stodola je průjezdná na dvůr domu.



**Hodnocení:**Lepší tech. stav. Zdroj ceny: INEM.cz

| Lokalita 3 | Užitná plocha m2 | Pozemek m2 | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena Kč/m2 | Koeficient t celkový | Upravená cena |
|------------|------------------|------------|-----------|-----------------|-----------------------|----------------------|---------------|
|------------|------------------|------------|-----------|-----------------|-----------------------|----------------------|---------------|

|                       |        |        |  |           |        |      |        |
|-----------------------|--------|--------|--|-----------|--------|------|--------|
| Prodej rodinného domu | 135,00 | 707,00 |  | 1 870 000 | 13 851 | 1,00 | 13 851 |
|-----------------------|--------|--------|--|-----------|--------|------|--------|

Prodej venkovské chalupy s pěknou zahradou v poklidné vesničce Chrástov u Horní Cerekve, okr. Pelhřimov. Jedná se o částečně podsklepený objekt, který kromě obytného přízemí využívá i podkrovní prostory. Celková rekonstrukce chalupy proběhla v roce 1996. V přízemí, kam vejde přes verandu máme chodbu se schody do podkroví, obývací pokoj s kuchyňskou linkou a kamny, dále koupelnu s rohovou vanou a toaletou a ve zvýšeném přízemí ložnici. V podkroví je v podstatě další bytová jednotka, která se skládá ze dvou samostatných pokojů, koupelny se sprchovým koutem, druhou toaletou a kuchyňským koutem. Vytápění je řešeno pomocí ústředního topení s kotlem na tuhá paliva se zásobníkem, který je umístěn v suterénu domu. Okna jsou dřevěná špaletová, na podlaze keramická dlažba a PVC. Na střeše jsou pálené tašky. Vodovod je obecní, odpady jsou svedeny do septiku. Na oplocené zahradě se nacházejí ovocné stromy, okrasné vzrostlé dřeviny a keře. K dispozici máme rozsáhlé vnitřní sezení s velkým krbem a menší stodolou. Vedlejší stavba, která je součástí prodeje je typická vesnická stodola. Příjemné okolní prostředí Vysočiny s mnoha rybníky a hlubokými lesy.



**Hodnocení:**Horší obč. vybavenost, blíže k Pelhřimovu. Zdroj ceny: INEM.cz

### VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

|                                  |                                |                            |                     |
|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Minimální jednotková cena        | 11 785 Kč/m <sup>2</sup>       | Minimální cena:            | 1 414 200 Kč        |
| Průměrná jednotková cena         | 13 268 Kč/m <sup>2</sup>       | Průměrná cena              | 1 592 233 Kč        |
| Maximální jednotková cena        | 14 170 Kč/m <sup>2</sup>       | Maximální cena             | 1 700 400 Kč        |
| <b>Stanovená jednotková cena</b> | <b>13 268 Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>1 592 160 Kč</b> |

### **KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ**

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 81 včetně pozemku st. 94, vše zapsané na LV č. 1149 pro k.ú. Horní Cerekev, obec Horní Cerekev byla odhadnuta ve výši 1.600.000,-Kč (slovy: jedenmilionšestsettisíckorunčeských). 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**

- + soukromí uzavřeného dvora
- + zemědělské přístavby navazující na objekt k bydlení
- + dostatečná občanská vybavenost v místě

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- objekt k bydlení k celkové rekonstrukci
- havarijní stav části zemědělské přístavby

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

| <b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b> |                     |
|--|---------------------|
| Věcná hodnota                                      | 2 109 550 Kč        |
| Výnosová hodnota                                   | nezjišťována        |
| Porovnávací hodnota                                | 1 592 160 Kč        |
| <b>Obvyklá cena</b>                                | <b>1 600 000 Kč</b> |

Slovy : jedenmilionšestsettisíc Kč

## **5. PŘÍLOHY**

#### **Seznam podkladů a příloh**

| <b>Podklad / Příloha</b> | <b>počet stran A4 v příloze</b> |
|--------------------------|---------------------------------|
| KATASTRÁLNÍ MAPA         | 1                               |
| MAPA OBLASTI, MAPA OBCE  | 1                               |
| FOTODOKUMENTACE          | 5                               |

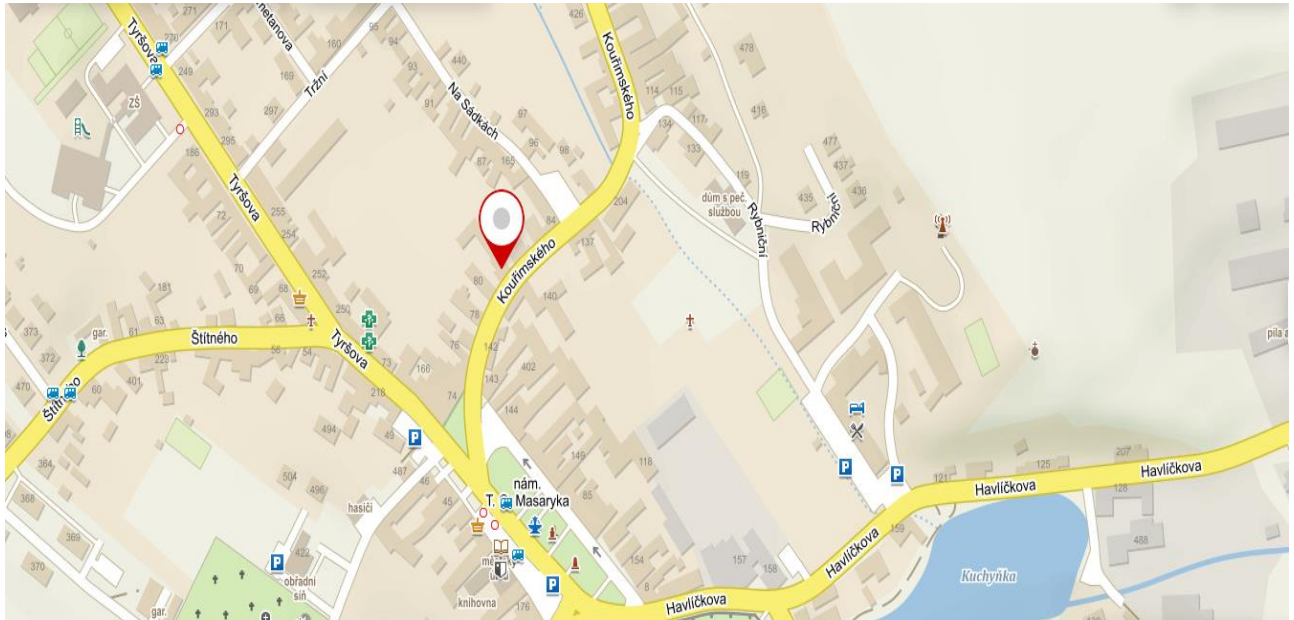
#### **Osvědčení:**

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.

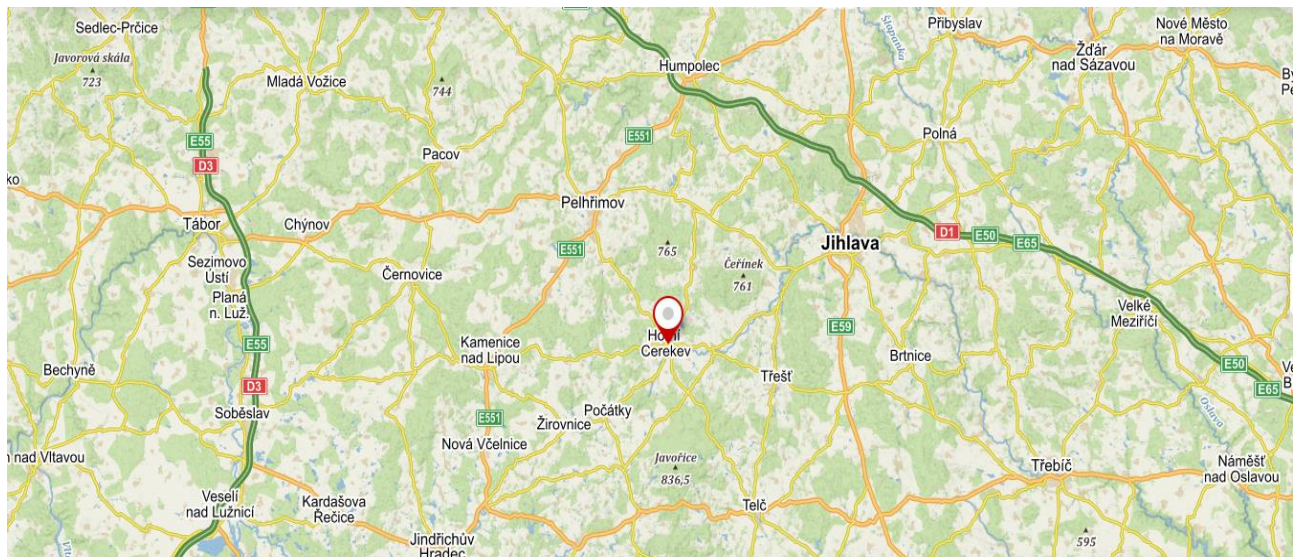
Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.



## MAPA OBLASTI



## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz



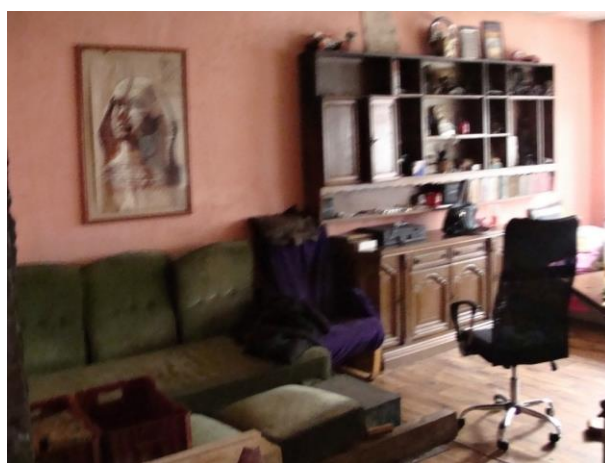
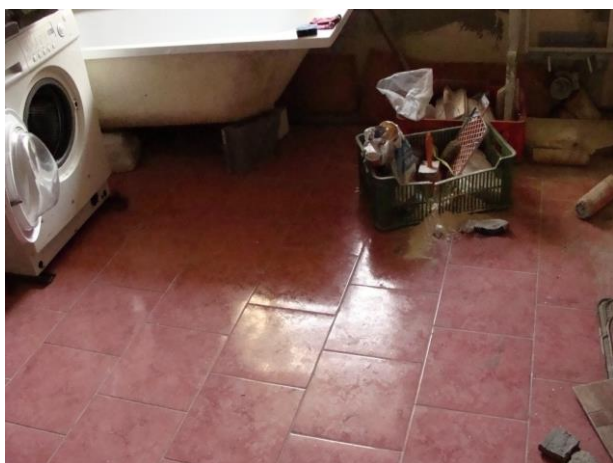
## FOTODOKUMENTACE











V Pardubicích dne: 2.3.2021

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

### **5. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1012-37/2021 znaleckého deníku.