

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 1020-45/2021**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>RD Košťany, č.p. 147, okr. Teplice</b>
Adresa nemovitosti	Školní 147, Košťany, 417 23
Katastrální údaje:	Obec: Košťany [567621], Katastrální území: Košťany [670961], Číslo LV: 715, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice st. 1094, 119/69
Pozemky:	st. 1094, 119/69
Vlastník stavby:	Iveta Kolafová, Školní 147, 41723 Košťany, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Iveta Kolafová, Školní 147, 41723 Košťany, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### **OBJEDNATEL**

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

### **ZHOTOVITEL**

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

**ÚČEL POSUDKU:** Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu

**OBVYKLÁ CENA**

**4 500 000 Kč**

Datum místního šetření:

8.2.2021/16.3.2021

Datum zpracování :

16.3.2021

Počet stran: 21 stran včetně příloh  
Vyhotovení 1/2

**V Pardubicích dne 16.3.2021**

## 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>RD Košťany, č.p. 147, okr. Teplice</b>
Adresa nemovitosti	Školní 147, Košťany, 417 23
Katastrální údaje:	Obec: Košťany [567621], Katastrální území: Košťany [670961], Číslo LV: 715, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Pozemky:	st. 1094, 119/69

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 8.02.2021 od 10:00. Vlastníkem byl povolen vstup na pozemek a znalci byly poskytnuty částečné informace k předmětu ocenění. Další popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

### URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

### **DEFINICE POJMŮ** (definování použitých pojmů)

#### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

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

#### Cena sjednaná

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

#### Cena pořizovací

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

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 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 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.

<b>OCEŇOVACÍ METODY</b> (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 Košťany, č.p. 147, okr. Teplice**  
Adresa nemovitosti Školní 147, Košťany, 417 23  
Katastrální údaje: Obec: Košťany [567621], Katastrální území: Košťany [670961], Číslo LV: 715,  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice  
Pozemky: st. 1094, 119/69  
Vlastník stavby: Iveta Kolafová, Školní 147, 41723 Košťany, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Vlastník pozemků: Iveta Kolafová, Školní 147, 41723 Košťany, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Košťany se nachází v okrese Teplice v Ústeckém kraji. Košťany se městem staly v roce 1994, kdy byl schválen také oficiální znak města, který v sobě spojuje jak blízkost Krušných hor, tak průmyslovou minulost města. V místě základní občanská vybavenost mj. MÚ, pošta, MŠ, základní škola, lékař, několik obchodů, restaurace, sportoviště, linky městské autobusové dopravy.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 2012
Dílčí rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková [ ] dílčí
[ ] střecha	[ ] fasáda [ ] zateplení
[ ] okna	[ ] dveře [ ] interiér
Stavebně technický stav	průměrný

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný, nepodsklepený, samostatně stojící RD, jednopodlažní, se šikmou, sedlovou střechou. Dispozice RD : dle sdělení vlastníka 3+kk s příslušenstvím (koupelna, samostatné WC). RD je vystavěn na základové desce s izolací proti zemní vlhkosti, střecha sedlová s krytinou taška Bramac, okna plastová, dveře vstupní plastové, int. potom dřevěné do dřev. obložek, stropní konstrukce s podhledy s SDK, fasáda zateplená bez konečné povrchové úpravy, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelně, WC a v kuchyni, podlahy pokryty dlažbou resp. pvc. Kuchyň vybavena kuchyňskou linkou, ele. varnou deskou, troubou, digestoří. Rozvod SV i TUV proveden, příprava TUV v ele. boileru. RD je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řádu a na veřejnou kanalizaci, v obci i plyn. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, porosty na pozemcích, přípojky inž. sítí, drobné dřevěné stavby. Venkovní úpravy, příslušenství a stavby zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD k datu ocenění běžně udržován a užíván vlastníkem.

#### DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
Cca 3+kk	Cca 80	1154	Cca 365	85

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>						
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené		
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné			
Vytápění:	ÚT, ele. kotel					
Popis:	ÚT, ele. kotel, krbová kamna na TP					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná				
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná				
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod		

<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>					
Poloha v obci	Rodinný dům se nachází v klidné části obce, v ulici Školní. Okolí tvoří obdobná zástavba objektů k bydlení, naproti RD areál ZŠ, nedaleko sběrný dvůr a kovošrot. V docházkové vzdálenosti další místní obč. vybavenost.				
Počet obyvatel	3210				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III.tř.			

<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>		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
116/2	Město Košťany, Teplická 297, 41723 Košťany	ostatní komunikace

<b>PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)</b>
---

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 k bydlení.

### VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

#### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Změna výměr obnovou operátu

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
Ano	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

#### 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
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

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

Zástavní právo smluvní, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru, Věcné břemeno (podle listiny) : ČEZ Distribuce, a. s. - zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy

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

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 715			
Kraj: Ústecký	Okres: Teplice		
Obec: Košťany	Katastrální území: Košťany [670961]		
Ulice: Školní	č.o.:		
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
Iveta Kolafová - Školní 147, 41723 Košťany			1/1
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Rodinný dům č.p.: 147	zastavěná plocha a nádvoří	st.1094	
<b>Pozemky</b>			
st.1094	zastavěná plocha a nádvoří	85 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
119/69	zahrada	1 069 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond, věcné břemeno (podle listiny)

## 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	85,00	80,00
<b>Celkem</b>	<b>85</b>	<b>80</b>

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	80,00 m <sup>2</sup>	1,00	80,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>80,00 m<sup>2</sup></b>		<b>80,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>		<b>80 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	85,00	2,80	238,00
půda/zastřešení	85,00	1,50	127,50
<b>Obestavěný prostor celkem</b>			<b>365,00</b>

#### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, deska, beton, izolace
Zdivo	zděné, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška Bramac
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápněné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítka
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, WC, kuchyň
Schody	dřevěné na půdu
Dveře	dřevěné, náplňové, vstupní plastové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc, dlažba
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	ÚT, elektrokotel, krbová kamna na TP
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne, v obci ano
Kanalizace	ano, veřejná

## 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, dřez, ele. deska, ele. trouba, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	85
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	365,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	5 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 825 000
Stáří	roků	8
Další životnost	roků	92
Opotřebení odhadem	%	8,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 679 000</b>

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č.st. 1094 a p.č. 119/69. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou rovinaté, obdélníkového tvaru a jsou oploceny. Pozemek st. 1094 je zastavěn RD č.p. 147, pozemek 119/69 využíván jako zahrada. Pozemek p.č. 121/42 není součástí ocenění.


#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu (v obci), kanalizace veřejná. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1200,-Kč/m<sup>2</sup> do 2000,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 1600,-Kč/m<sup>2</sup> u pozemků ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	119/69	1 069	1 600	1/1	1 710 400
zastavěná plocha a nádvoří	st.1094	85	1 600	1/1	136 000
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>1 154,00</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>1 846 400</b>

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koefficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu  Nabízíme k prodeji novostavbu 4+1 (zastavěná plocha 150 m <sup>2</sup> ) se zahradou (výměra 2633 m <sup>2</sup> ) v obci Košťany, Střelná, ul. Na Hampuši. Dům je zděný a jednopodlažní, postavený v roce 2011. Zastavěná plocha domu je 150 m <sup>2</sup> , zahrada k domu má výměru 2633 m <sup>2</sup> . Umístění domu nabízí maximální klid s výhledem do přírody. Vytápění zajišťuje elektro kotel. Dále dům disponuje krbovými kamny. Na pozemku se nachází skleník, garážové stání pro dvě auta.	130,00	7 500 00 0,00	4+1	7 500 000	57 692	0,95	54 807
							
<b>Hodnocení:</b> Novostavba, větší výměra pozemku. Zdroj ceny: INEM.cz							
Lokalita 2	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koefficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu  RD s dojezdovou vzdáleností 15 min. do centra Teplic? S veškerou občanskou vybaveností, soukromím a vlastní venkovní relaxační zónou. Pak přijměte naše pozvání na prohlídku rodinného domu v obci Košťany, který splňuje všechny tyto požadavky. Rodinný dům o velikosti 4+kk, zastavěnou plochou 108 m <sup>2</sup> . disponuje prostornými místnostmi s dostatkem přirozeného denního světla. V domě se nachází obývací pokoj s kuchyňskou linkou a krbem, technická místnost, vstupní chodba, tři pokoje a koupelna s WC, vanou a sprchovým koutem. Velkou výhodou domu je zasklená terasa, která poslouží jak k relaxaci a odpočinku po náročném dni v práci, tak k posezení s rodinou a přáteli. Na pozemku se nachází garáž pro dvě auta a bazén, který zpříjemní vaši letní sezonu. Dům byl zkolaudován v r. 2012.	100,00	835,00		5 600 000	56 000	1,00	56 000
							
<b>Hodnocení:</b> Obdobný stav i výměry. Zdroj ceny: INEM.cz							

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	79,00	796,00		4 200 000	53 164	1,05	55 822
<p>V domě se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, tři ložnice, koupelna s toaletou, samostatná toaleta a předsíň. Objekt je vytápěn tepelným čerpadlem s možností přepnutí na elektrický kotel a je napojen na elektřinu, kanalizaci a městský vodovod. Dům má podlahové vytápění. Energetická náročnost "A". Kompletní dokumentace je k předání na prohlídce. Lokalita je umístěna v nové zástavbě rodinných domu blízko lesa.</p>							
							
<p><b>Hodnocení:</b>Novostavba, bez vybavení, v oblasti bude probíhat další výstavba. Zdroj ceny: INEM.cz</p>							

<b>VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY</b>			
Minimální jednotková cena	54 807 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	4 384 600 Kč
Průměrná jednotková cena	55 543 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	4 443 466 Kč
Maximální jednotková cena	56 000 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	4 480 000 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>55 543 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>4 443 440 Kč</b>

### KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 147 včetně pozemků p.č. st. 1094 a p.č. 119/69, zapsané na LV č. 715 pro k.ú. Košťany, obec Košťany byla odhadnuta ve výši 4.500.000,-Kč (slovy:čtyřimilionpětsettisíkorunčeských). 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 zahrady
- + prakticky novostavba
- + dobrá občanská vybavenost v místě

#### Slabé stránky nemovitosti

- menší užitná plocha RD

### REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	3 525 400 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	4 443 440 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>4 500 000 Kč</b>

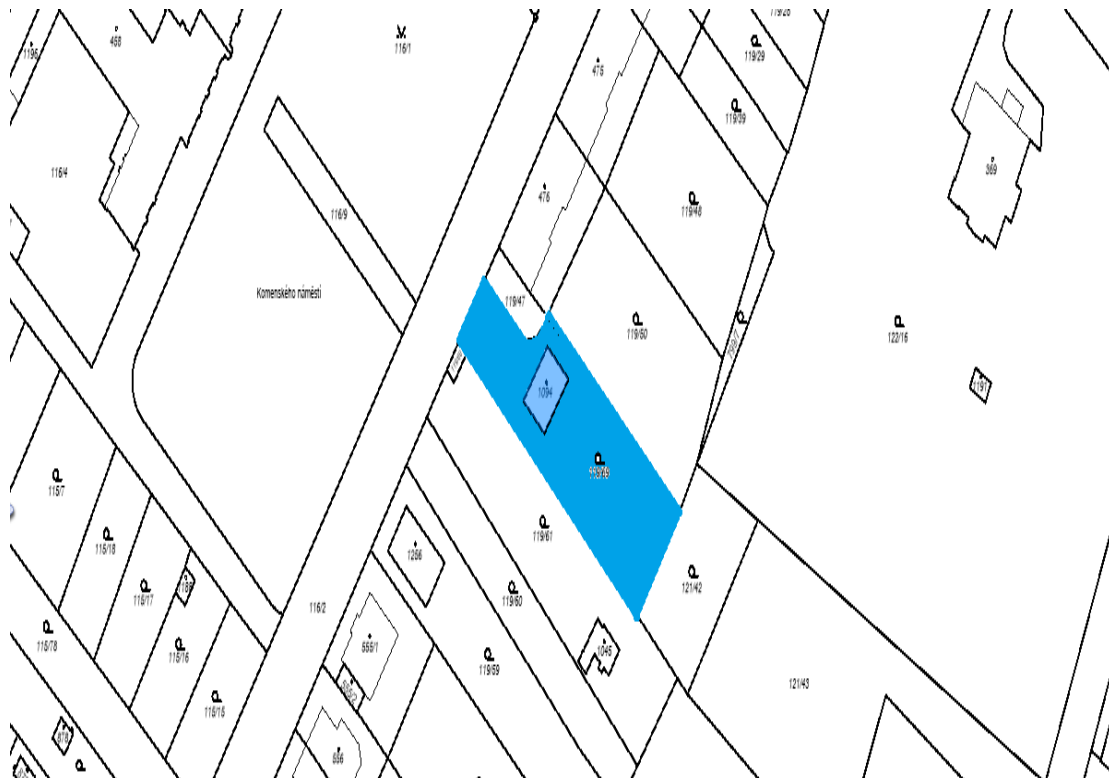
Slovy : čtyřimilionpětsettisíc Kč

### 5. PŘÍLOHY

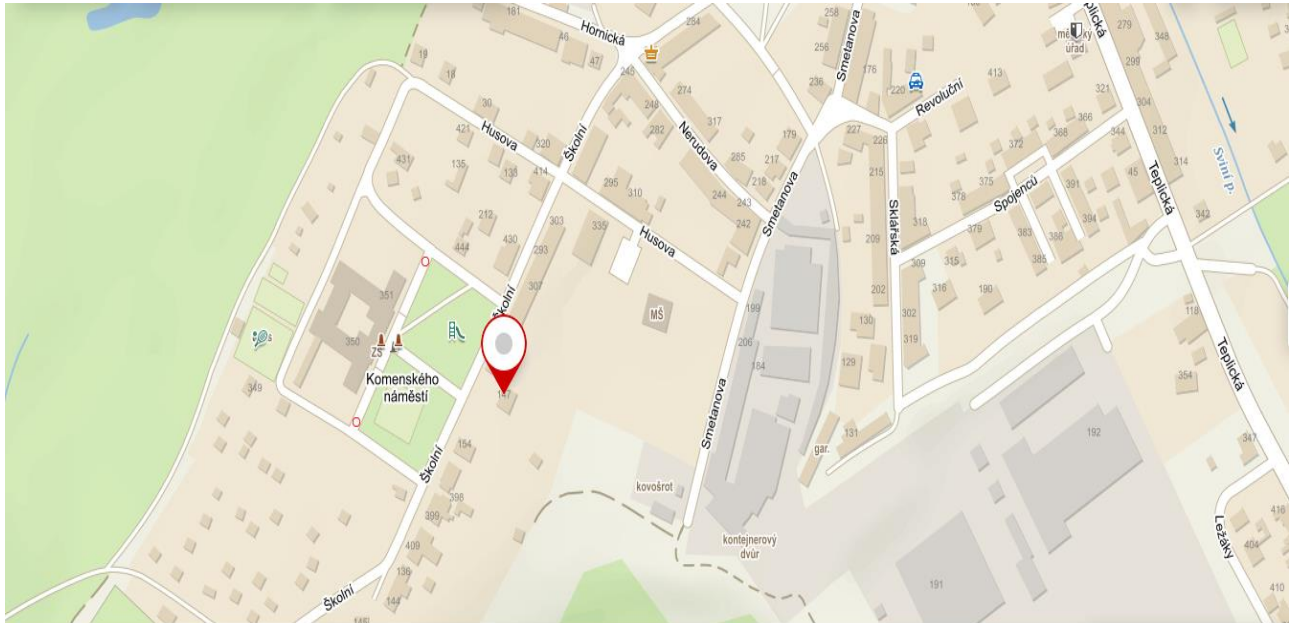
#### Seznam podkladů a příloh

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

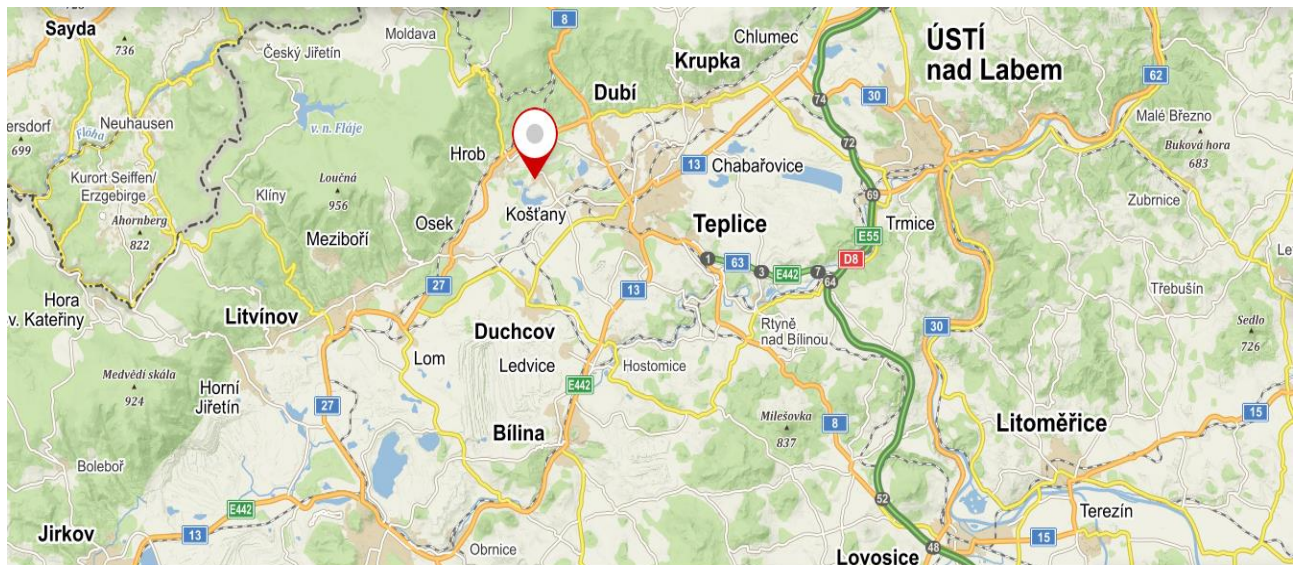
### SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



## MAPA OBLASTI



## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

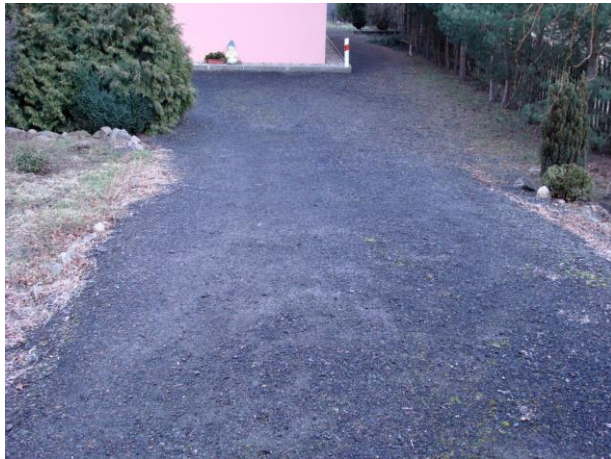


## FOTODOKUMENTACE









V Pardubicích dne: 16.3.2021

-----  
**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. 1020-45/2021 znaleckého deníku.