

Znalecký posudek o obvyklé ceně **Číslo 1033-58/2021**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Kačice, č.p. 333, okr. Kladno**
Adresa nemovitosti: Družstevní 333, Kačice, 273 04
Katastrální údaje: Obec: Kačice [532444], Katastrální území: Kačice [661678], Číslo LV: 138, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno
Pozemky: 321/15, 321/43; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby: Libor Čadek, Družstevní 333, 27304 Kačice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků: Libor Čadek, Družstevní 333, 27304 Kačice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

7 500 000 Kč

Datum místního šetření: 24.3.2021

Datum zpracování : 16.4.2021

Počet stran: 22 stran včetně příloh
Číslo vyhotovení 1/2

V Pardubicích dne 19.4.2021

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 Kačice, č.p. 333, okr. Kladno
Adresa nemovitosti	Družstevní 333, Kačice, 273 04
Katastrální údaje:	Obec: Kačice [532444], Katastrální území: Kačice [661678], Číslo LV: 138, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno
Pozemky:	321/15, 321/43; součástí pozemku je stavba

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 24.3.2021 v čase 12:30 - 13:15 hod. za účasti znalce a zástupce 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 neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

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

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

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

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční 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 Kačice, č.p. 333, okr. Kladno**
Adresa nemovitosti Družstevní 333, Kačice, 273 04
Katastrální údaje: Obec: Kačice [532444], Katastrální území: Kačice [661678], Číslo LV: 138,
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno
Pozemky: 321/15, 321/43; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby: Libor Čadek, Družstevní 333, 27304 Kačice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků: Libor Čadek, Družstevní 333, 27304 Kačice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Kačice je obec ve Středočeském kraji, 9 km západně od Kladna. Nedaleko nájezd č. 25 na dálnici D6.
V obci : OÚ, pošta, základní škola (1.-5. třída), MŠ, praktický lékař, obecní knihovna, tělocvičná jednota Sokol, SK Kačice, potraviny, smíšené zboží, restaurační zařízení, dětské hřiště.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1930
Dílčí rekonstrukce v roce	Cca 2015 - 2016
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] dílčí
[x] střecha	[] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [x] interiér
Stavebně technický stav	průměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný rodinný dům, podsklepený, samostatně stojící, se šikmou, sedlovou střechou. Střešní krytina plechová s úpravou, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové pozinkované event. s nátěrem. Okna plastová, střešní dřevěné, dveře dřevěné náplňové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené chybějící, nebo poškozené, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelnách, WC, v kuchyních, tech. místnosti. Kuchyně vybaveny kuchyňskou linkou, dřezem, ele. varnou deskou event. plynovou, troubou a digestoří. Vytápění ÚT - plynové kotle a kotel na TP. Rozvod SV i TUV proveden. Objekt je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řady, plyn, veřejnou kanalizaci. Dispozice : v 1.PP technické zázemí, kotelna, dílna, prádelna, skladové prostory, v 1.NP zádveří, schodiště, místnost a bytová jednotka cca 3+1 s příslušenstvím, ve 2.NP potom bytová jednotka 4+kk, koupelna, samostatné WC. V každém podlaží k dispozici sociální příslušenství a vybavená kuchyně. Venkovní úpravy a příslušenství v rozsahu – část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, oplocení, zidky, skleník. Venkovní úpravy a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Objekt k bydlení je dle zjištění na místě běžně udržován, po rekonstrukci a je využíván vlastníkem a jeho rodinnými příslušníky k bydlení.

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
3+1/4+kk	Cca 240	781	Cca 1006	166

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

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, plynový kotel				
Popis: Ústřední topení s rozvodem do radiátorů, ve 2. NP potom rozvod v podlahách. Zdroj: kotel na TP a plynové kotle v 1.PP.					
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 checked="" 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	RD č.p. 333 se nachází v ulici Družstevní, v zástavbě obdobné zástavby objektů k bydlení. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.				
Počet obyvatel	1225				
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 checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III.tř.			

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
321/24	Obec Kačice, Masarykova 20, 27304 Kačice	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. 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

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, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva, Zahájení exekuce - Čadek Libor

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 138			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kladno
Obec:	Kačice	Katastrální území:	Kačice [661678]
Ulice:	Družstevní	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Libor Čadek - Družstevní 333 , 27304 Kačice		1/1
Stavba			je součástí
Rodinný dům č.p.: 333	zastavěná plocha a nádvoří		321/43
Pozemky			
321/43	zastavěná plocha a nádvoří	166 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
321/15	zahrada	615 m ²	zemědělský půdní fond

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.PP		30,00
1.NP	166,00	120,00
2.NP		120,00
Celkem	Cca 166	Cca 270

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	60,00 m ²	0,50	30,00 m ²
	1.PP - celkem	60,00 m²		30,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	120,00 m ²	1,00	120,00 m ²
	1.NP - celkem	120,00 m²		120,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	120,00 m ²	1,00	120,00 m ²
	2.NP - celkem	120,00 m²		120,00 m²
	Celkem	300 m²		270 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	80,00	2,20	176,00
1.NP	166,00	2,80	464,80
2.NP/podkroví/zastřešení	166,00	2,20	365,20
Obestavěný prostor celkem			1 006,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen, izolace
Zdivo	cihly, tvárnice
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	plechová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, část. poškozena nebo chybějící
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelny, kuchyně, WC, tech. místnost/prádelna
Schody	betonové
Dveře	dřevěné, náplňové

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

Okna	plastová, střešní dřevěná, předokenní rolety
Podlahy obytných místností	pvc, dlažba, koberec
Podlahy ostatních místností	pvc, dlažba
Vytápění	ÚT, kotel na TP a kotel na plyn
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	plyn. kotel event. ele. ohřívač
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuch. linky, dřezy, vestavěné spotřebiče, varné desky, digestoře
Vnitřní vybavení	vana, sprch. kout, umyvadla, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	166
Obestavěný prostor	[m] ³	1 006,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	5 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 030 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	80
Opotřebení odhadem	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 269 500

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č. 321/43 a p.č. 321/15 v obci Kačice, k.ú. Kačice. Pozemky se nacházejí nedaleko centra obce, jsou rovinaté, oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 321/43 je zastavěn RD č.p. 333.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace, plynu. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 3000 - 4000,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 3500,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	321/15	615	3 500	1/1	2 152 500
zastavěná plocha a nádvoří	321/43	166	3 500	1/1	581 000
Celková výměra pozemků:		781,00		Hodnota pozemků celkem:	2 733 500

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koefficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	-------------------------	---------------

Prodej rodinného domu	348,00	607,00		5 990 000	17 212	1,00	17 212
-----------------------	--------	--------	--	-----------	--------	------	--------

Novostavba prostorného rodinného domu v Kačici (okr. Kladno) s celkovou užitnou plochou 348 m². Dům je kompletně podsklepený s obytným přízemím a 1. patrem. V přízemí domu se nachází prostorný obývací pokoj, kuchyně, ložnice a koupelna s WC. V patře jsou 3 pokoje a koupelna s WC. Sklep domu je rozdělen na několik místností, které jsou plánované jako dílna, vinný sklípek, prádelna a sklad potravin. Dům je napojen na veškeré sítě (voda, elektřina, kanalizace, plyn je přiveden k pozemku). Na pozemku je kopaná studna. K domu patří garáž a samostatný dvoupodlažní obytný přístavek, dispozičně řešený jako 2+kk s koupelnou se sprchovým koutem a WC a s technickou místností. K domu náleží udržovaná zahrada o výměře 293 m², celková výměra pozemku je 607 m². Jedná se o nezkolaudovanou novostavbu.



Hodnocení:Novostavba, nezkolaudováno, větší výměra, na pozemku „vejminek“, 2+kk. Zdroj ceny: INEM.cz

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

Prodej rodinného domu	204,00	752,00		7 999 000	39 210	0,95	37 249
-----------------------	--------	--------	--	-----------	--------	------	--------

Prostorný dvougenerační rodinný dům po rozsáhlé rekonstrukci na pozemku 752 m² v Doksech u Kladna, pouhých 20 minut od Prahy. V přízemí domu je bytová jednotka o dispozici 3+1, v patře se nachází další byt s dispozicí 4+1 s vlastní kuchyní i koupelnou. Celý dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí, která mimo jiné zahrnovala novou střešní krytinu, zateplení fasády, plastová okna v dřevěném dekoru, nové koupelny v obou patrech, podlahové krytiny, rozvody elektroinstalace. Okolo domu se rozprostírá zahrada o výměře 614 m², na které naleznete bazén, dětskou prolézačku a samostatný dřevěný domek, jehož jedna polovina je využívána jako úložné prostory a druhá polovina slouží jako zastřešené posezení. Ve vzdálenosti do 3 minut chůze od domu se nachází mateřská i základní škola, obchod a pošta. Autobusová zastávka je přibližně 5 minut chůze. Nájezd na dálnici je do 5 minut autem, dojezd do Prahy 20 minut, Kladno 5 minut.



Hodnocení:Menší výměra. Dvougenerační. Po rekonstrukci. 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	257,00	1 067,00		7 350 000	28 599	1,00	28 599
<p>Rodinný dům 6+1/2xlodžie a garáž v Libušíně u Kladna. Dům byl postaven v roce 1980 jako dvougenerační třípodlažní samostatně stojící s polozapuštěným suterénem. Dům je ideální pro velkou rodinu nebo lze užívat jako dům o 2 bytových jednotkách, má dva vjezdy na pozemek přímo z ulice (parkovací stání). Pozemek je celkem 1067 m2, zastavěná plocha 117 m2, zahrada 950 m2. Zahrada má jižní orientaci a je kompletně oplocená se vzrostlými ovocnými stromy a keři. Kompletní napojení na inženýrské sítě: elektřina 220 i 380, plyn, voda-obecní vodovod, obecní kanalizace, studna na užitkovou vodu, v roce 2019 instalována nová střešní krytina a nové jsou odpady, konstrukce stavby je celomontovaná panelová, okna dřevěná zdvojená. V suterénu domu 1.NP: 83,4 m2 se nachází garáž 19 m2, dílna 19 m2, sklep-prádelna 11 m2, sklad 9 m2, kotelna 11 m2 (topení - kotel na tuhá paliva, nově je vybudována přípojka plynu a lze instalovat plynový kotel, 2 x krbová kamna),schodiště 14 m2. V přízemí 1.NP: 89,60m2 je situován byt 2+1/lodžie (zádveří 1,8 m2, předsíň 3,6 m2, obývací pokoj 20 m2 s ložní 7 m2, ložnice 15 m2,komora 5,5 m2- druhá koupelna, hala a schodiště 13,3 m2, wc 1,4, kuchyně 20 m2 + spíž 2 m2. V 1.patře 2.NP: 84,4m2 se nachází byt 3+1/lodžie (hala a schodiště 13,3 m2, obývací pokoj 20 m2 s ložní 7 m2, kuchyně 20 m2, ložnice 12,5 m2, pokoj 10 m2, koupelna s oknem 7,5 m2, wc 1,44 m2.</p>							
							
<p>Hodnocení:Dvougenerační, 2 vjezdy. Zdroj ceny: INEM.cz</p>							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	17 212 Kč/m ²	Minimální cena:	4 647 200 Kč
Průměrná jednotková cena	27 686 Kč/m ²	Průměrná cena	7 475 366 Kč
Maximální jednotková cena	37 249 Kč/m ²	Maximální cena	10 057 200 Kč
Stanovená jednotková cena	27 686 Kč/m²	Porovnávací hodnota	7 475 220 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 333, vč. pozemků p.č. 321/43, p.č. 321/15 vše zapsáno na LV č. 138 pro k.ú. Kačice, obec Kačice byla odhadnuta ve výši 7.500.000,-Kč (slovy : sedmmilionůpětsettisíkorunčeských). 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

- + vyhledávaná lokalita s dobrou dostupností do Prahy
- + po rekonstrukci interiérů
- + možno i jako dvougenerační
- + dostatečná výměra pozemku k RD

Slabé stránky nemovitosti

- nezateplený objekt
- nutno dokončit fasádu

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	6 003 000 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	7 475 220 Kč
Obvyklá cena	7 500 000 Kč

Slovy : sedmmilionůpětsettisíc Kč

5. PŘÍLOHY

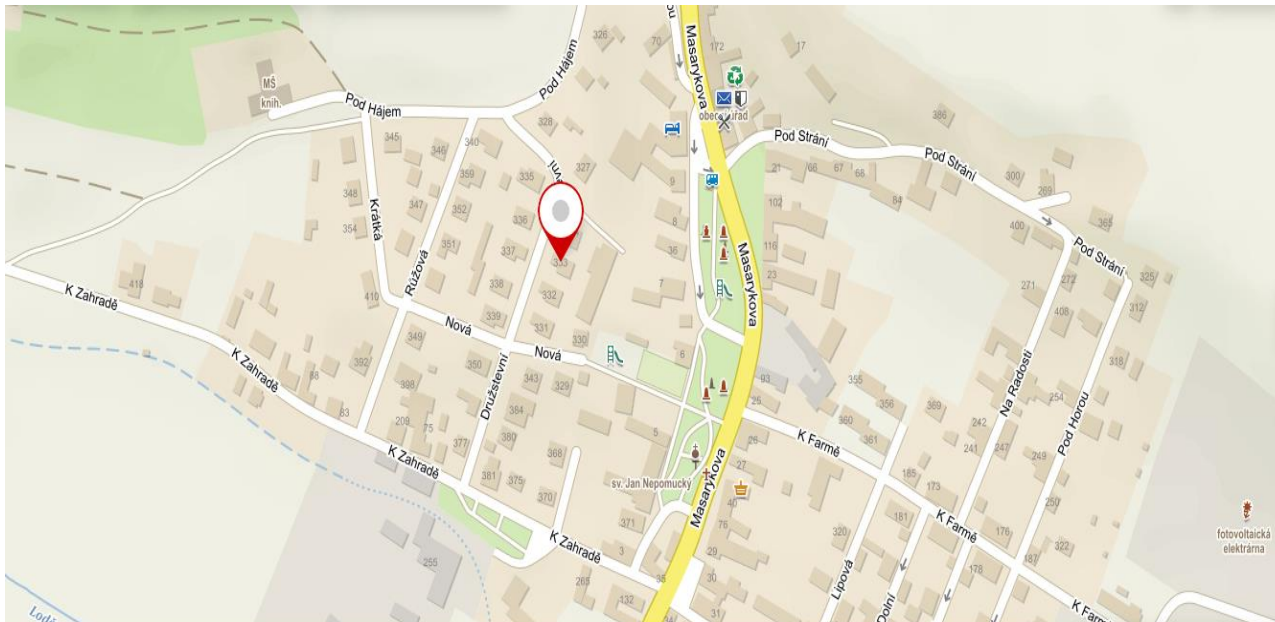
Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5

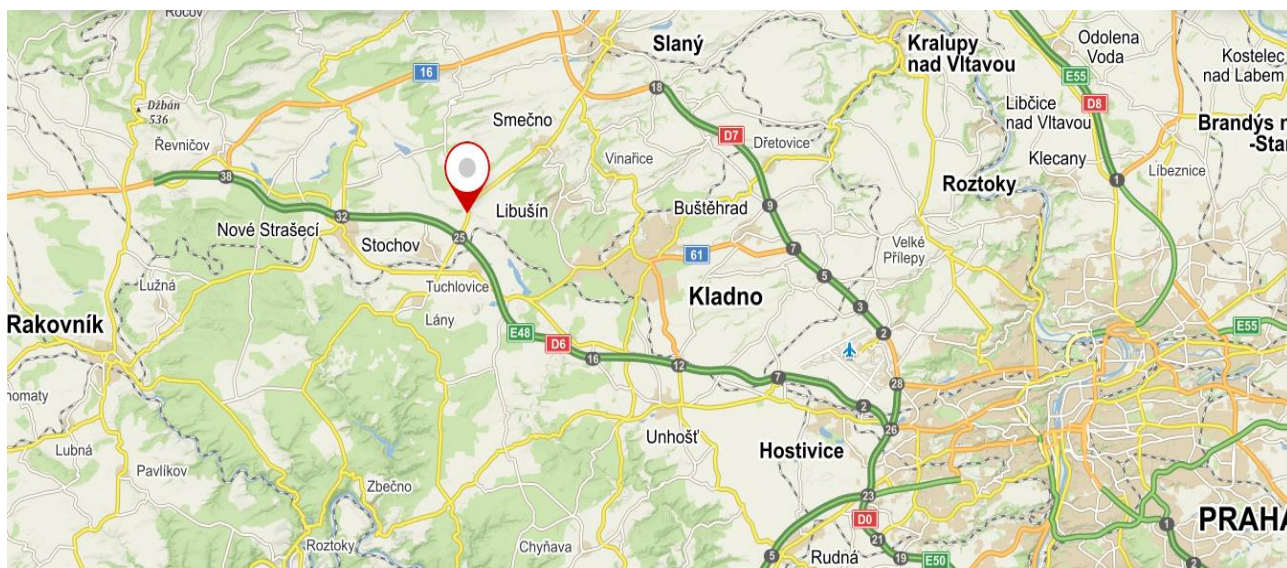
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE

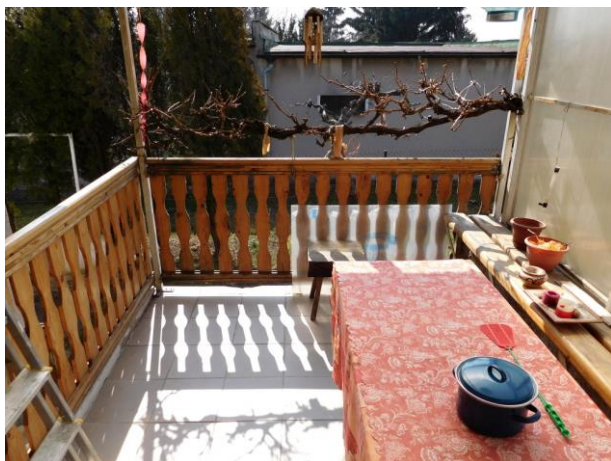


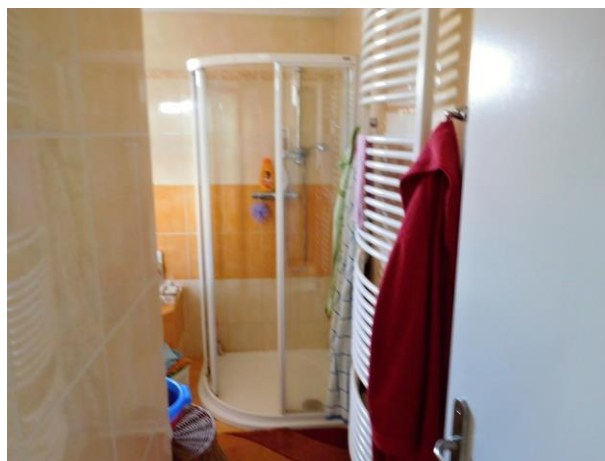
Zdroj:mapy.cz

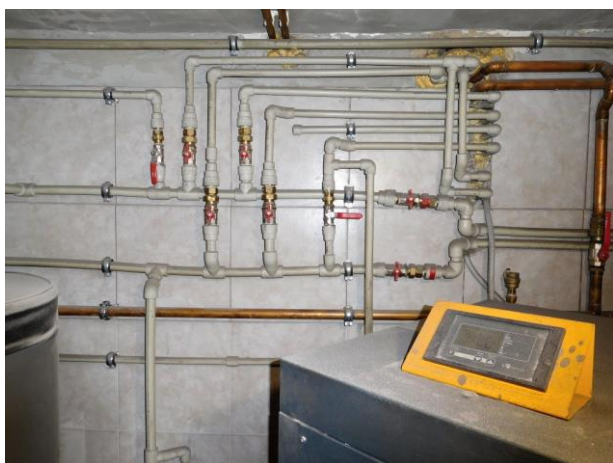
FOTODOKUMENTACE











Konzultant a důvod jeho příbrání
- konzultant nebyl příbrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce
- byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

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. 1033-58/2021 znaleckého deníku.

V Pardubicích dne: 19.04.2021

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