

Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 1034-59/2021



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD č.p. 510 v Hornické ulici v obci Netolice
Adresa nemovitosti	Hornická č.p. 510, Netolice, 384 11 Netolice
Katastrální údaje:	k.ú. Netolice, část obce Netolice, obec Netolice, okres Prachatice
Pozemky:	Parcela č. 891 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 892 - zahrada
Vlastník stavby:	Michal Priganc, Hornická č.p. 510, 38411 Netolice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Michal Priganc, Hornická č.p. 510, 38411 Netolice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU:	odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro dražbu
----------------------	--

OBVYKLÁ CENA	1 450 000 Kč
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 13.4.2021

Datum zpracování : 19.4.2021

Počet stran: 21 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 č.p. 510 v Hornické ulici v obci Netolice
Adresa nemovitosti	Hornická 510, Netolice , 384 11
Katastrální údaje:	k.ú. Netolice, část obce Netolice, obec Netolice, okres Prachatice
Pozemky:	Parcela č. 891 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 892 - zahrada

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro veřejnou nedobrovolnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 13.4.2021 v 10:00 hod. za účasti znalce a vlastníka pana Prigance, který umožnil znalci prohlídku objektů. Při místním šetření byla provedena celková prohlídka domu, zaměření a fotodokumentace.

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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřádaná 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 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 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 č.p. 510 v Hornické ulici v obci Netolice
Adresa nemovitosti	Hornická č.p. 510, Netolice, 384 11 Netolice
Katastrální údaje:	k.ú. Netolice, část obce Netolice, obec Netolice, okres Prachatice
Pozemky:	Parcela č. 891 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 892 - zahrada
Vlastník stavby:	Michal Priganc, Hornická č.p. 510, 38411 Netolice , spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Michal Priganc, Hornická č.p. 510, 38411 Netolice , spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Netolice leží cca 24 km severozápadně od města České Budějovice na komunikaci II. třídy č. 145 vedoucí směrem z Českých Budějovic na město Prachatice v mírně zvlněné krajině. V obci převládá bytová zástavba, je zde potřebná infrastruktura a občanská vybavenost (např. městský úřad, škola, školka, pošta, lékař, restaurace, obchody, autobusová a vlaková zastávka, hřiště, benzínová pumpa a další).

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt rodinného domu č.p. 510 je samostatně stojící, půdorysného tvaru písmene "L" s menší přístavbou dřevníku u části severní fasády. Je částečně podsklepený (sklep nebyl zpřístupněn - velikost dle sdělení vlastníka), jednopodlažní se sedlovou střechou s vestavbou podkroví nad částí půdorysu. Je zděný z cihelného zdiva, stropy jsou dřevěné trámové s omítnutým podhledem a krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou. Příjezd a přístup do domu je možný ze zpevněné komunikace ve vlastnictví Města Netolice. V objektu RD je jedna bytová jednotka vel. 3+1, která je užívána vlastníkem k trvalému bydlení. Dům je napojen, dle sdělení vlastníka pana Prigance, na přívod elektrické energie, přípojkou na veřejnou kanalizaci a na veřejný vodovod. Celý areál tvoří objekt RD č.p. 510, vedlejší stavba dřevníku u části severní fasády RD, venkovní úpravy (přípojky inž. sítí, zpevněné plochy, oplocení s brankou a vjezdovou bránou) a pozemky parcela č. 891 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 88 m² a parcela č. 892 - zahrada o výměře 858 m² tvořící funkční celek. zahrada je udržována sporadicky. Původní stáří je, dle odhadu znalce, z roku 1935. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a část prvků stavby krátkodobé životnosti jsou původní. V roce 2010 byla provedena rekonstrukce koupelny. Další opravy či rekonstrukce nebyly v posledních letech provedeny vůbec. Některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení např. část podlah, fasáda, vnitřní omítky, část oken, střešní krytina a další. Běžná údržba je prováděna sporadicky nebo vůbec a technický stav objektu je spíše zanedbaný.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	1935	
Dílní rekonstrukce v roce	2010	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílní
<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení
<input type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	zanedbaný	

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
3+1	74	946	423	118

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ						
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:	lokální					
Popis: lokální kamny na pevná paliva						
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		

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	Objekt RD č.p. 510 stojící na parcele č. 891 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v k.ú. Netolice, v části obce Netolice a v obci Netolice v Hornické ulici západně od centra města Netolice v lokalitě s převahou bytové zástavby (RD a bytové domy).				
Počet obyvatel	2600				
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
877	Město Netolice	ostatní plocha - 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

-

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
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

Omezení vlastnického práva zapsané v části C na LV č. 165 pro k.ú. Netolice :

- zástavní právo smluvní ve prospěch Českomoravská stavební spořitelna a.s. Praha

- zákaz zatížení

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo

Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)	
Ne	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.	
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje	
Ne	Ostatní právní omezení	
Ne	Zajišťovací převod práva	
Ne	Právo stavby	
Ne	Nezbytná cesta	
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo	
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN	
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek	

Rizika ostatní

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 165			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	Prachatice
Obec:	Netolice	Katastrální území:	Netolice
Ulice:	Hornická	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Michal Priganc - Hornická č.p. 510 , 38411 Netolice			1/1
Stavba		je součástí	
rodinný dům	zděný	č.p.: 150	pozemku p.č. 891
Pozemky			
891	zastavěná plocha a nádvoří	88 m ²	
892	zahrada	858 m ²	

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	15,70	5,00
1.NP	78,20	55,11
2.NP	25,00	13,90
Celkem	118	74

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	sklep	10,00 m ²	0,50	5,00 m ²
	1.PP - celkem	10,00 m²		5,00 m²
1.NP				
	koupelna	3,71 m ²	1,00	3,71 m ²
	kuchyně	5,30 m ²	1,00	5,30 m ²
	obývací pokoj	20,32 m ²	1,00	20,32 m ²
	pokoj	13,54 m ²	1,00	13,54 m ²
	předsín	6,15 m ²	1,00	6,15 m ²
	schodiště	4,23 m ²	1,00	4,23 m ²
	spíž	1,09 m ²	1,00	1,09 m ²
	záchod	0,77 m ²	1,00	0,77 m ²
	1.NP - celkem	55,11 m²		55,11 m²
2.NP				
	pokoj	13,90 m ²	1,00	13,90 m ²
	2.NP - celkem	13,90 m²		13,90 m²
	Celkem	79 m²		74 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	15,70	2,10	32,97
1.NP	78,20	2,90	226,78
podkroví a zastřešení	78,20	2,10	164,22
Obestavěný prostor celkem			423,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	betonové pasy
Zdivo	cihelné tl. do 450 mm
Stropy	dřevěné trámové s omítnutým podhledem
Střecha	dřevěný vázaný krov
Krytina	tašková pálená
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	štukové dvojvrstvé

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

Fasádní omítky	dvojvrstvé vápenocementové
Vnější obklady	nevyskytují se
Vnitřní obklady	keramické běžné
Schody	dřevěné žebříkové
Dveře	dřevěné a hladké
Okna	dřevěná a plastová zdvojená
Podlahy obytných místností	koberec, PVC
Podlahy ostatních místností	cementový potěr a keramická dlažba
Vytápění	lokální kamny na plná paliva
Elektroinstalace	třífázová
Bleskosvod	proveden
Rozvod vody	teplé a studené v plastu
Zdroj teplé vody	EI bojler
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	provedena
Vybavení kuchyně	linka, dřez, sporák na PB
Vnitřní vybavení	1x koupelna se sprchou a umyvadlem
Záchod	1x splachovací záchod
Ostatní	chybí

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	78
Obestavěný prostor	[m ³]	423,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 750
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 009 250
Stáří	roků	86
Další životnost	roků	44
Opotřebení odhadem	%	66,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	683 145

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
dřevník	č. 891	25,00	1 500	37 500	60,00	15 000
Popis:	Drobná stavba dřevěné konstrukce s pultovou střechou u části severní fasády RD. Objekt slouží ke skladování dřeva. Bez údržby.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						15 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky leží v k.ú. Netolice, tvoří funkční celek a p.č. 891 je zastavěna oceňovanými stavbami. Pozemky jsou svažité s jihozápadní orientací a leží v zastavěné části obce Netolice, zpevněný příjezd. Možnost napojení na všechny inženýrské sítě kromě zemního plynu.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek byl oceněn v úrovni obvyklé ceny porovnáním s tím, že cena pozemků byla odhadnuta ve výši 1 000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	892	858	1 000	1/1	858 000
zastavěná plocha a nádvoří	891	88	1 000	1/1	88 000
Celková výměra pozemků:		946,00		Hodnota pozemků celkem:	946 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

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

RD v obci Osek	72,00	286,00	2+1	1 399 000	19 430	1,09	21 178
----------------	-------	--------	-----	-----------	--------	------	--------

Rodinný dům se stodolou v centru obce Osek, okres Strakonice. Jedná se o částečně podsklepený dům v původním stavu se stodolou. Prostorná půda umožňuje půdní vestavbu. Napojení na EI, kanalizaci a obecní vodovod. Plastová okna. Interiér domu nabízí dva prostorné pokoje, centrální místnost s kuchyňským koutem, koupelnu s WC, spíž. Přes stodolu je přístup do další místnosti. Užitná plocha dle metodiky BA : 72 m²



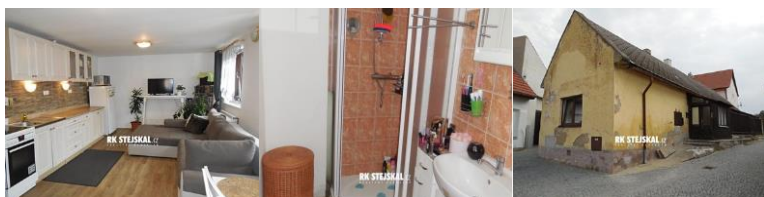
Hodnocení:

Horší poloha, srovnatelný technický stav, menší výměra pozemku.

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

RD v obci Vlachovo Březí	87,50	135,00	3+kk	1 696 000	19 382	0,80	15 505
--------------------------	-------	--------	------	-----------	--------	------	--------

Menší, rekonstruovaný domek s dvorkem v členění 2+kk s příslušenstvím s možností rozšíření obytného prostoru na 3+kk, přízemní domek s menším dvorkem situovaný na ulici Plánkova v blízkosti centra obce Vlachovo Březí, okr. Prachatice. Částečně podsklepený, po rekonstrukci, přestavbě a modernizaci obytné části domu, domek bez zahrady s menším dvorkem. Dispozice: Prosklená, dřevěná vstupní veranda, průchozí na dvorek, vstupní místnost se vstupem do sklepa a s elektrotoktem, zároveň středová chodba domu, větší ložnice s okny do ulice, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a prostorem pro pračku, samostatné WC s okýnkem, prostorná hlavní obytná místnost s kuchyňskou stěnou, s jídelním prostorem a obývací plochou, v místnosti krbová kamna a okna do dvorku domku, dvorek domu průchozí do nebytové místnosti se vstupem na půdu (vhodné k přebudování na další obytnou místnost), na dvorku dále zděný přístavek kůlna. Poklidná lokalita v blízkosti centra obce, obytná část domu po celkové rekonstrukci a přestavbě interiéru, nemovitost připojena na veškeré ing sítě, příznivá cena, vhodné pro trvalé bydlení i rekreaci. Užitná plocha dle metodiky BA : 80 m² + 0,50 * 15 m² = 87,50 m²



Hodnocení:

Mírně horší poloha, lepší technický stav a vybavení, menší výměra pozemku.

Lokalita 3	Užitná	Pozemek	Dispozice	Požadovaná	Jednotková	Koeficient	Upravená cena
------------	--------	---------	-----------	------------	------------	------------	---------------

	plocha m2	m2		cena	cena Kč/m2	celkový	
--	--------------	----	--	------	------------	---------	--

RD v obci Vodňany	110,50	1 603,00	5+1	2 490 000	22 533	0,97	21 857
----------------------	--------	----------	-----	-----------	--------	------	--------

Patrový rodinný dům, vystavěný ve 30. letech minulého století. Podsklepený dům byl původně řešen jako hospodářské stavení z přízemních prostor a patra. Sklep má výměru cca 31 m2, přízemí, které sestává z průjezdu a obytných prostor má výměru 65 m2 (průjezd 3 5m2, obytná část, koncipovaná jako 1+1 má výměru 30 m2) a konečně patro, sestávající z verandy a 4 místností má výměru 65m2. Celková plocha zcela rovinných pozemků, kam spadá zastavěná plocha pod domem, hospodářskými přístavky a velká zahrada činí 1.603 m2. Průjezd k domu je možný ze silnice č.141 a zároveň z druhé, jižní strany, od vlakových kolejí. Dům je napojen na elektrickou energii, obecní vodovod, má navíc vlastní studnu na pozemku (voda pravděpodobně pouze užitková), kanalizace (nová v roce 2017). Vytápění je řešeno lokálními kamny na tuhá paliva, v patře jsou elektrická akumulční kamna. Přípojka na pevnou tel.linku. Dům je vhodný na celkovou rekonstrukci. Celá nemovitost je vhodná pro milovníky větších pozemků (bezproblémové parkování i více vozidel, zahradničení, chov domácího zvířectva...), Velkou výhodou je těsná blízkost Vodňan, kde se nachází kompletní občanská vybavenost. Užitná plocha dle metodiky BA : 0,50 * 31 m2 + 30 m2 + 65 m2 = 110,50 m2



Hodnocení:

Horší poloha. srovnatelný technický stav, větší výměra pozemku.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	15 505 Kč/m ²	Minimální cena:	1 147 400 Kč
Průměrná jednotková cena	19 513 Kč/m ²	Průměrná cena	1 444 000 Kč
Maximální jednotková cena	21 857 Kč/m ²	Maximální cena	1 617 400 Kč
Stanovená jednotková cena	19 513 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 443 962 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena funkčního celku s objektem RD č.p. 510 vč. pozemků p.č. 861 a p.č. 862 byla odhadnuta ve výši 1 450 000,- Kč. Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního práva.

Silné stránky nemovitosti

- + klidná lokalita vhodná k bydlení nedaleko centra města
- + nenarušené životní prostředí
- + v docházkové vzdálenosti potřebná občanská vybavenost

Slabé stránky nemovitosti

- zanedbaný technický stav objektů
- nahodile prováděná běžná údržba

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 644 145 Kč
Porovnávací hodnota	1 443 962 Kč
Obvyklá cena	1 450 000 Kč

Slovy : jedenmiliončtyřístapadesáttisíc Kč

6. PŘÍLOHY

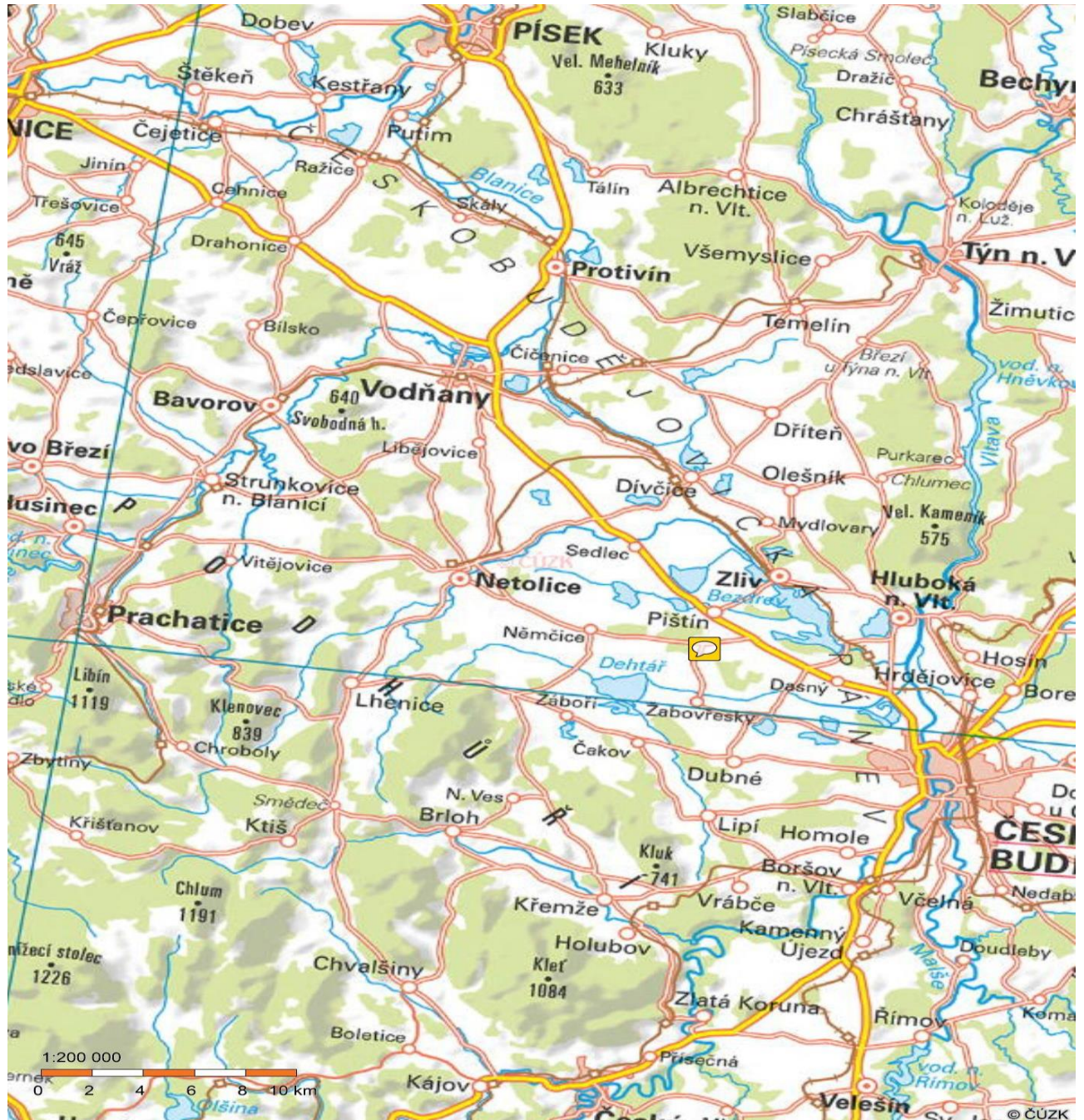
Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
katastrální mapa	1
mapa oblasti	1
fotodokumentace	3

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



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

Michal Sirovský, 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. 1034-59/2021 znaleckého deníku.

V Pardubicích dne: 19.04.2021

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