

Okres:Kutná Hora
Obec :Úmonín

ZNALECKÝ POSUDEK č.3618/374/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.3 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Úmonín,
okres Kutná Hora

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
 Kateřinská 482
 128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
 Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
 Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli
v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 29.listopadu 2013.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.45 pro k.ú.Úmonín, okres Kutná Hora ze dne 28.11.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.45 pro k.ú.Úmonín, okres Kutná Hora ze dne 28.11.2013

Vlastnické právo:

Radilová Marie, č.p.43, 285 46 Úmonín

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku. Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 29.listopadu 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Rodinný dům č.p.3 s příslušenstvím je umístěn prakticky v centrální části obce Úmonín, okres Kutná Hora u zpevněné komunikace procházející obcí. Okolní zástavba převážně rodinné domy. Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost, nachází se zde stodola, bývalý výměnek v současnosti užívaný jako sklady, dále zděná a dřevěná kolna, zemní sklep a studna. Vesnice Úmonín se nachází na území okresu Kutná Hora a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Kutná Hora. Obec Úmonín se rozkládá asi osm kilometrů jižně od Kutné Hory. Na území této menší vesnice žije trvale zhruba 460 obyvatel. Úmonín se dále dělí na šest částí, konkrétně to jsou: Březová, Hájek, Korotice, Lomec, Lomeček a Úmonín. Pro využití volného času je v obci k dispozici další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Vesnice Úmonín leží v průměrné výšce 342 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1289. Celková katastrální plocha obce je 1372 ha, z toho orná půda zabírá 73%. Lesy zabírají pouze kolem jedné desetiny katastru obce.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván s různými úpravami od roku 1936, oprava I.NP. proběhla v roce 1960, vestavba podkroví včetně krytiny a fasády v roce 1975. Pozemky jsou oploceny. Příjezd po asfaltové komunikaci na p.č.671/1 v druhu ostatní plocha, silnice, LV 10027, vlastnické právo Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha. Objekt se nachází na st.p.č.40/1 o výměře 1867 m2. Dále k objektu patří pozemek zahrada p.č.50 o výměře 871 m2.

Rodinný dům č.p.3

Rodinný dům č.p.3 v k.ú. a obci Úmonín, okres Kutná Hora obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Objekt rodinného domu má obdélníkový půdorys, je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a částečně zařízené podkroví. Základy betonové, svíslé nosné konstrukce zděné tl.45 cm, stropy dřevěné s rovným podhledem, klenuté do I nosičů, v podkroví šikmé zateplené podhledy s omítkami a dřevěnými obklady, krov dřevěný, krytina tašková, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, schody betonové, vnitřní povrchy vápenné omítky, venkovní povrchy stříkaný břizolit, vnitřní obklady keramické, venkovní obklady kabřinec, okna dřevěná dvojitá a jednoduchá, dveře dřevěné, podlahy betonové, keramická dlažba, PVC, koberce, rozvod vody studené a teplé, příprava TUV el.bojler, vytápění ÚT s kotlem na tuhá paliva, kuchyňská linka, sporák elektrický a na tuhá paliva, vana, umyvadlo, záchod splachovací, el. instalace 220,380 V, bleskosvod.

Stav objektu je průměrný až podprůměrný. Zhoršený stav střešní krytiny, vlhké omítky.

Dispozice objektu:

1.NP.: zádveří, chodba, kuchyň, 3 obytné pokoje, koupelna, WC, spíž, kotelna v kolně u domu.

Podkroví: hala, 2 obytné pokoje, půdní prostor.

Rodinný dům je napojen na elektrorozvod, obecní kanalizaci, vodovodní přípojku ze studny, možnost připojení na obecní vodovod.

Obestavěný prostor objektu 755 m³. Zastavěná plocha 1.NP. objektu 135 m².

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.3 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Úmonín, okres Kutná Hora

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice

mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, Úmonín, **cena 1 450 000,- Kč**



Příjemné udržované vesnické stavení v obci Úmonín mezi Kutnou Horou a Čáslaví. Dům se skládá z hlavní části budovy, ve které je velká kuchyně, hala, zrekonstruovaná koupelna a dva pokoje, dále dílna, sklípek a velká půda. Dům prošel v roce 2006 částečnou rekonstrukcí a je možné ho využívat k trvalému bydlení i k rekreaci. Na zahradě je menší bazén, ovocné stromy, tráva a na kraji zahrady velká

stodola. Do domu je zavedena elektřina 220/380V, kanalizace i obecní vodovod + kopaná studna. Střecha - tašky bobrovky, plastová okna, vytápění na tuhá paliva nebo el. V obci veškerá vybavenost(pošta, potraviny, sport. klub-forbal, tenis..).

Rodinný dům, Libenice, **cena 1 170 000,- Kč**



Prodej rodinného domu v okrajové části Libenic. Jedná se o jednopodlažní dům o dispozici 2+1 se zahradou a hospodářskou budovou: stodola, chlévy, bývalá kovárna a dřevník. Dispozice domu: vstupní chodba, koupelna s vanou a WC, kuchyň, obývací pokoj, ložnice. Dům má prostornou půdu vhodnou k vestavbě a vlastní studnu. Zavedena přípojka na plyn a veřejný vodovod.

Rodinný dům, Klipec, **cena 1 990 000,- Kč**



Nabídka pěkného, samostatně stojícího, patrového RD o velikosti 2+1 + půda + garáž s dílnou , zast. plocha domu: 95m² + 41m² garáž, pozemek: 168m². Dům je vhodný jak k rekreaci tak i k trvalému bydlení, situovaný do klidné vesnice Klipec v okr. Kolín, která je součástí obce Pňov-Předhradí. Dům obklopuje udržovaný dvorek s trávníkem a malá zahrádka. Nové rozvody elektřiny v mědi, rozvody odpadu v plastu, obecní kanalizace, plyn-není. V přízemí se nachází chodba s funkční udírnou, kuchyň a dva pokoje. V hlavní místnosti, což je ob. pokoj jsou krbová kamna na tuhá paliva s výměníkem. Koupelna kde je vana, je oddělena od toalety. V patře je prostorná, čistá půda, vhodná k výstavbě dalších místností. Střecha sice není nová ale je v dobrém technickém stavu – nezatéká. Dům je slunný, okna jsou orientována na jih. Pňov a Předhradí leží v těsném sousedství při silnici 38 mezi Osečkem a Novou Vsí. Nachází se zde základní obč. vybavenost, ostatní pak naleznete ve 2 km

vzdáleném městě Velim. Mezi Pňovem a Klipcem prochází dálkové nadzemní elektrické vedení 400 kV propojující Tušimice a Chvaletice. Přes obec prochází několik pěších turistických značených cest (zelená prochází přes okraj Klipce a přes Pňov, modrá v Pňově navazuje a vede přes Předhradí k přívozu Oseček).

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 650 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3618/374/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle příložené likvidace na základě dokladu - faktury č.404/2013.

V Hradci Králové dne 29.listopadu 2013.

.....
razítko a podpis



List vlastnictví č.45 pro k.ú.Úmonín, okres Kutná Hora

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2013 20:15:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534501 Úmonín

Kat.území: 774278 Úmonín

List vlastnictví: 45

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Radilová Marie, č.p. 43, 28546 Úmonín	365526/046	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	40/1	1867	zastavěná plocha a nádvoří		
	50	871	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy			Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Úmonín, č.p. 3			bydlení		St. 40/1

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru, ve výši 860.000,-Kč a zajištění budoucích pohledávek, které vzniknou ode dne uzavření Smlouvy o úvěru do 30.6.2035, do celkové výše 1.290.000,-Kč.

AKCENTA, spořitelni a úvěrni	Parcela: St. 40/1	V-2775/2010-205
družstvo, Gočárová třída 312/52,	Parcela: 50	V-2775/2010-205
Pražské Předměstí, 50002 Hradec	Stavba: Úmonín, č.p. 3	V-2775/2010-205
Králové, RČ/IČO: 64946851		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2010.

v-2775/2010-205

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Kutné Hoře 22 D-3/2007 -74 ze dne 21.09.2007. Právní moc ke dni 20.10.2007.

Z-12045/2007-205

Pro: Radilová Marie, č.p. 43, 28546 Úmonín

RČ/IČO: 365526/046

- o Rozhodnutí nebo oznámení o přidělení čísla popisného (evidenčního) Obecní úřad Úmonín č.j.-16/2008 ze dne 16.04.2008.

Z-4856/2008-205

Pro: Radilová Marie, č.p. 43, 28546 Úmonín

RČ/IČO: 365526/046

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
---------	------	-------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2013 20:15:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534501 Úmonín

Kat.území: 774278 Úmonín

List vlastnictví: 45

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

50

52901

871

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

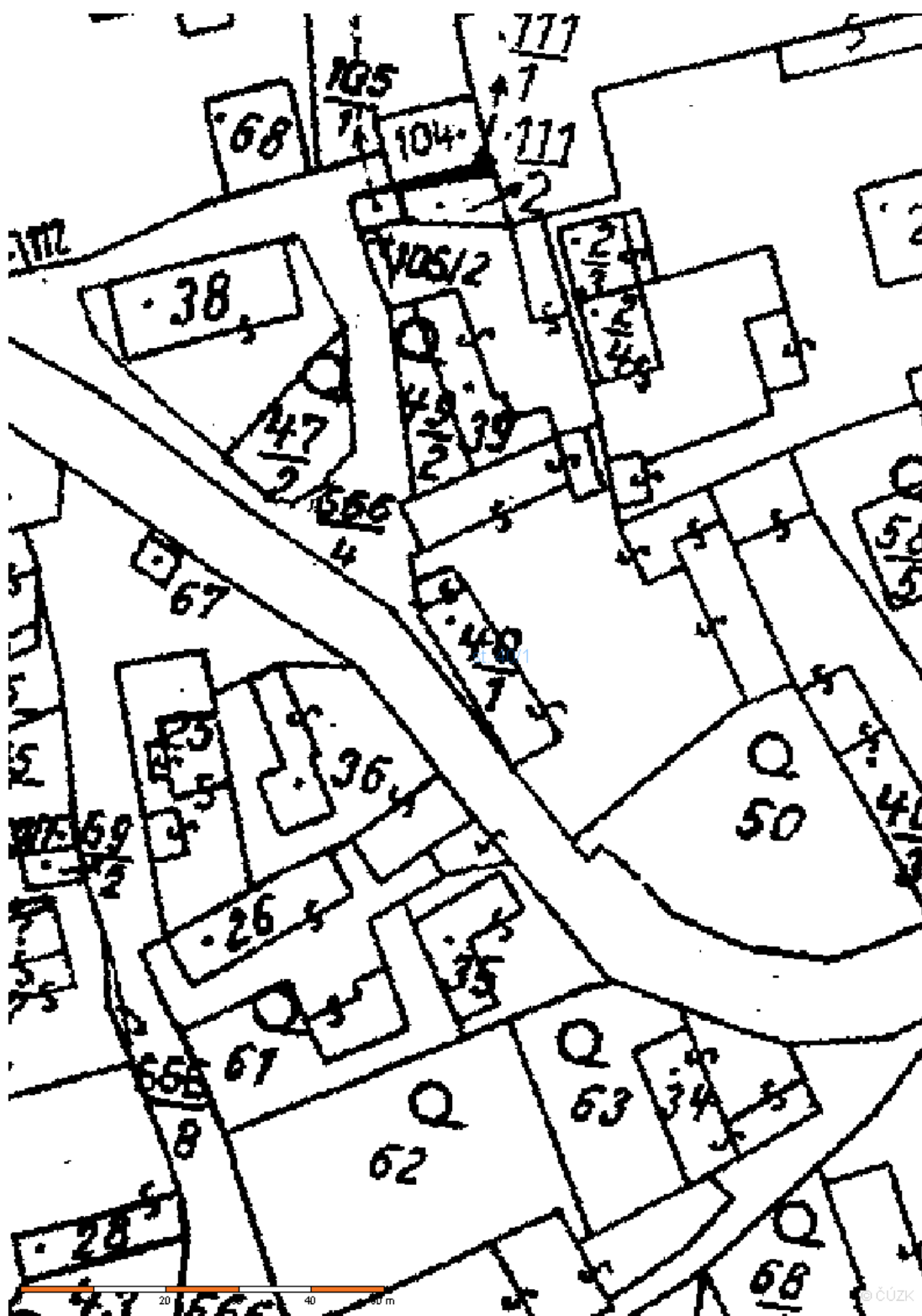
Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 28.11.2013 20:29:01

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.
strana 2

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Úmonín, okres Kutná Hora



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapa

