

ZNALECKÝ POSUDEK číslo 2.058 – 44/21

(aktualizace znaleckého posudku č. 1.928 – 52/19)

o **ceně v čase a místě obvyklé (tržní)** rodinného domu č.p. 142, včetně souvisejících venkovních úprav, vedlejších staveb a pozemků p.č.st. 85/2 a st. 215 a dále p.č. 30/1,5 vč. porostů situovaných v katastrálním území Vinaře (782203), obci Vinaře (534544), kraji Kutná Hora (CZ 0205), kraji Středočeském a zapsaných na **L.V.10**

Vlastnické právo: SJM Kalousek Jiří, Havlíčková 223, 285 61 Žleby
a Kalousková Dana, Komenského 189, 285 71 Vrdy

Objednatel posudku: Insolvenční správkyň
JUDr. Olga Hlaváčová
Pražská 237
250 90 Jirny

Účel posudku: zjištění ceny v čase a místě obvyklé (tržní) výše uvedených nemovitostí

Posudek vypracoval: ing. Jan Kroupa
znalec z oboru ekonomiky
ceny a odhady se specializací nemovitosti
člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno

Posudek obsahuje: 16 stran vč. obalu

Počet vyhotovení: předává se ve dvou rovnocenných vyhotoveních

Ve Žďáře nad Sázavou 20.8.2021

1.00.ÚVOD

1.01. Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny v čase a místě obvyklé (tržní) rodinného domu č.p. 142 včetně souvisejících venkovních úprav, vedlejších staveb a pozemků **p.č.st. 85/2 a st. 215** a dále **p.č. 30/1,5** vč. porostů situovaných v katastrálním území, obci Vinaře, kraji Kutná Hora, kraji Středočeském a zapsaných na **L.V. 10**.

1.02. Vlastnické právo: SJM Kalousek Jiří, Havlíčková 223, 285 61 Žleby
a Kalousková Dana, Komenského 189, 285 71 Vrды

1.03. Objednatel posudku: Insolvenční správkyňě
JUDr. Olga Hlaváčová
Pražská 237
250 90 Jirny

1.04. Účel posudku: zjištění ceny v čase a místě obvyklé (tržní) výše uvedených
nemovitostí

1.05. Podklady využité pro ocenění:

- elektronická objednávka na aktualizaci Z.P. 1.928-52/19 ze dne 26.7. 2021
- výpis z K.N. L.V. 10, k.ú. Vinaře
- osobní prohlídka všech nemovitostí s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovitostí a doplněním údajů uvedených v mapě 1:500 (rok 2019)
- využití kopie katastrální mapy Vinaře
- podklady o podobných nemovitostech pořízené na internetu a z databáze znalce
- informace realitních kanceláří a seznam ACO
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 488/2020 Sb. Účinnost od 01.01. 2021 dále jen **„Vyhláška“**

1.06. Ocenění se provádí ke dni 26.7.2021.

2.00. NÁLEZ

Oceňované nemovitosti se nalézají v katastrálním území Vinaře, obci Vinaře, okrese Kutná Hora, kraji Středočeském a jsou zapsány na L.V. 10. Vlastnické právo vyznačeno v SJM pro p. Jiřího Kalouska a Danu Kalouskovou bytem Havlíčová 223, 285 61 Žleby a Komenského 189, 285 71 Vrdy. Oceňovaný rodinný dům č.p. 142, je přízemní zděný nepodsklepený objekt obdélníkového půdorysu, krytý sedlovou střechou o nestejném sklonu s krytinou provedenou z bonského šindelů. Podkroví domu je využito ze dvou třetin vestavěnými pokoji a souvisejícím sociálním zázemím. Pokoje jsou prosvětleny střešními okny a krajní pokoj je doplněn do štítu domu vestavěným balkónem. Zbývající prostor podkroví není zastavěn a slouží jako skladovací prostor. Přístup do podkroví umožňuje vnitřní, jednoramenné dřevem obložené užší schodiště.

Vstup do domu je ve štítě tohoto objektu do chodby oddělující obytný prostor R.D. od přistavěného objektu tvořící zázemí vnitřního bazénu. Přízemí domu tvoří kuchyň vybavená kuchyňskou linkou s elektr. sporákem, spíž, jídelní částí a velkým obývacím pokojem a krbem. V přízemí se nalézají další dva pokoje a sociální zázemí (WC a koupelna). Koupelna vybavena rohovou vanou a umyvadlem. Záchod s klasickou splachovací soustavou. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Koupelna i záchod mají podlahu z keramických dlaždic a jsou obloženy. Podlahu ostatních obývacích podlah v přízemí tvoří též keramická dlažba a PVC v různých barvách. Vnitřní jednoramenné schodiště je pak obloženo dřevem a umožňuje přístup do podkroví. Stropy v přízemí rovné s malbou s.v. 2,41 m.

Okna v domě dřevěná zdvojená opatřena vnitřními žaluziemi, dveře vnitřní plné i prosklené. Venkovní fasáda barevně nedokončená. Klempířské konstrukce v rozsahu podokapní žlaby, svody, parapety provedeny z pozinkovaného plechu. Dům je elektrifikován 220/380 V, je opatřen hromosvodem, napojen je na obecní rozvody vodovodu a kanalizace. Plyn je doveden na hranici pozemku. V domě je proveden rozvod pro přípojky televize, včetně satelitu. Přístup do domu je ze státní silnice přes branku osazenou ve zděném oplocení po několika schodcích na zvýšenou terasu obloženou dlažbou a ohraničenou nedokončeným ocelovým zábradlím. Tato terasa je ve směru do přilehlé zahrady obložena betonovými vegetačními tvárnici umožňujícími osazení zelení.

K výše popsanému domu je dále přistavěna část do které je umožněn běžný přístup ze vstupní chodby celodřevěnou stěnou. Tato část je krytá pultovou střechou trémovou s prosvětlením umožňující instalaci prefabrikovaného vnitřního bazénu.

V prostoru se dále nachází technologická místnost se zařízením pro bazén, barové zázemí a sprchy. Prostor je otevřen prosklenou stěnou do zahrady. Přitápěn je elektrickými nástěnnými topidly. Tento prostor má vnitřní rozměry 10,35 x 8,80 m a výklenek do zahrady tento prostor doplňující je 4,46 x 1,35 m. Přilehlá zahrada je směrem k státní silnici směr Žleby oplocena zděným plotem výšky 2 m porostlým zelení a částečně i plotem prefabrikovaným doplněným ve spodní části vjezdovou dvoukřídlou ocelovou branou umožňující vjezd na zahradu.

V zahradě se nalézala v době prohlídky zarostlá a nefunkční antuková plocha a před bazénovou částí domu betonovou plochou (p.č.st. 215).

V zahradě vévodí svým vzrůstem vlašský ořech (za domem). Většina plochy přilehlých pozemků je zatravněna, plocha dříve upravená antukovým povrchem je postupně znehodnocovaná náletovou zelení. V zadní části zahrady se nalézá silně zanedbaný skleník s přístavkem. V plochách zahrad se objevují drobné architektonické prvky (opěrné zídky, květinové plochy), které jsou též zanedbané v údržbě. U spodní vjezdové brány se nachází studna kryta dřevěným zastřešením. V době prohlídky bez vody. Kromě uvedeného vlašského ořechu se především v okrajových částech nalézají okrasné dřeviny smrčky, břízky, tuje, lísky apod.

Celý prostor kolem domu a přilehlých zahrad je kompletně oplocen. Ostatní viz. přiložená fotodokumentace.

V současné době je na listu vlastnictví L.V. 10 vyznačeno vlastnické právo v SJM pro Jiřího a Danu Kalouskovi. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno pod č.j. 797/1998 vč. přidělení č.p.

Způsob ochrany nemovitostí: nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Omezení vlastnického práva:

- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- nařízení exekuce – Kalousek Jiří
- zahájení exekuce – Kalousek Jiří

(uvedeno v L.V. 10 ze dne 20.8.2021)

Poznámka:

Při stanovení ceny v čase a místě obvyklé se k těmto omezením nepřihlíží.

Obec Vinaře se nalézá ve Středočeském kraji, okrese Kutná Hora 8 km východně od Čáslavy a 3 km od obce Žleby v nadmořské výšce 265 m.n.m. Obcí prochází silnice III. třídy a ve vzdálenosti 3 km lze najet na silnici I/17 Čáslav – Chrudim – Zámorsk. V obci se nalézá prodejna potravin. V obci trvale žije 249 obyvatel, kteří mohou využívat obecních rozvodů vodovodu, plynu, elektro i kanalizace. Dopravu obyvatel obce zajišťuje autobusová doprava. Železniční zastávka se nalézá ve Žlebech asi 3 km od obce.

3.00. POSUDEK

3.10. Cena v čase a místě obvyklá (tržní)

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání.

Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Za cenu v čase a místě obvyklou (tržní) považujeme při oceňování nemovitostí cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami po řádném marketingu.

Metody zjištění obvyklé ceny nemovitostí

Pro odhad obvyklé (tržní) ceny je hodnocení prováděno v naší znalecké praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

3.10.1. metoda nákladového ohodnocení

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení nemovitostí v současných cenách a určení přiměřeného stáří ke skutečnému stavu (časová cena vystihující reálný technický stav v čase hodnocení). Věcná hodnota je tedy reprodukční cena nemovitostí snížena o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou).

3.10.2. metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti. Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR. V tomto případě nelze z důvodu nedostatku relevantních informací tuto metodu využít.

3.10.3. metoda srovnávací (statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo cen nabídnutých nemovitostí k prodeji. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Znalec přitom většinou vychází z aktuální inzerce regionálních realitních kanceláří. Inzerované ceny jsou snižené o příslušné provize z prodeje nemovitostí. Uvedené nemovitosti jsou na základě podobnosti porovnávány s oceňovanou a pomocí přepočítacích koeficientů jsou neutralizovány vzájemné rozdíly tak, že výsledné upravené ceny lze jednoduše průměrovat a získat tak srovnatelnou cenu oceňované nemovitosti. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověření informace o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech. Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (ceny z realizovaných prodejů nebo jejich nabídek). Tato metoda porovnávací nejuvěrněji zobrazuje situaci na trhu a tedy nesmí chybět v žádné analýze, která má stanovit reálnou tržní hodnotu nemovitostí. V tomto případě je zjištěný výsledek metodou porovnávací rozhodující pro stanovení konečné ceny v čase a místě obvyklé (tržní). Při stanovení ceny v čase a místě obvyklé (tržní) uvedených nemovitostí v tomto případě využívám výsledků získaných kombinací metody nákladového ohodnocení a metody porovnávací (srovnávací).

3.10.1. Metoda nákladového ohodnocení (věcná)

3.10.1.1. Ocenění pozemků

Oceňované pozemky p.č.st. 85/2 a p.č.st. 215 o výměrách 444 m² a 51 m² jsou vedeny v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku p.č.st. 85/2 stojí rodinný dům č.p. 142 a na parcele p.č.st. 215 zpevněná betonová plocha. Tyto pozemky nemají vyznačen žádný způsob ochrany. Lze je napojit na všechny inženýrské sítě v obci (elektro, voda, kanalizace a plyn).

Pozemek p.č. 30/1 o výměře 1.495 m² je veden v druhu pozemku zahrada a je takto i využíván. Pozemek je zatravněn a nalézá se na něm porost trvalých porostů tvořený převážně smrky situovanými u zděného oplocení parcely a listnatými okrasnými keři, převislou vrbou a tujkami.

Pozemek p.č. 30/5 o výměře 640 m² je veden v K.N. v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha. Část tohoto pozemku tvoří bývalá antuková plocha v době prohlídky prorůstající náletovou zelení a travou. Zbytek pozemku je zatravněn bez porostu.

U všech pozemků tj. p.č.st. 85/2 a 215 a pozemků p.č. 30/1,5 není vyznačen způsob ochrany. Pouze u pozemku p.č. 30/1 je vyznačeno ve způsobu ochrany „zemědělský půdní fond“.

Všechny čtyři uvedené pozemky se nalézají za oplocením a jsou situovány uvnitř zastavěné části obce Vinaře. Lze je napojit na veškeré inženýrské sítě obce. Vjezd na pozemky umožňuje brána a to ze státní silnice (směr Žleby).

Dle údajů získaných z informačního systému ACO, který uvádí zjištěné průměrované ceny stavebních pozemků za m² vč. přilehlých pozemků se rozpětí cen tohoto typu pozemků v obci Vinaře pohybuje v roce 2020 - 2021 mezi **380,- Kč/m² – 520,- Kč/m²**.

S přihlédnutím ke zjištěnému technickému stavu pozemků, jejich velikosti, situování uvnitř obce Vinaře, nevyznačenému způsobu ochrany, přístupu ze živící zpevněné státní komunikaci (Vinaře-Žleby) i způsobu využití stanovují jejich tržní cenu na částku **500,- Kč/m²**.

Ocenění pozemků celkem:

parcely p.č.st. 85/2	zastavěná plocha a nádvoří	444 m ²
parcely p.č.st. 215	zastavěná plocha a nádvoří	51 m ²
parcely p.č. 30/1	zahrad	1.495 m ²
parcely p.č. 30/5	ostatní plocha	640 m ²

$$2.630 \text{ m}^2 \times 500,- \text{ Kč/m}^2 = \boxed{1.315.000,- \text{ Kč}}$$

3.10.1.2. Ocenění staveb

a) Rodinný dům č.p. 142

Jedná se o samostatný zděný, nepodsklepený, sedlovým krovem krytý dům, původně realizovaný jako rekreační firemní zařízení. Takto byl realizován jak ve vnitřní dispozici tak i přístavbou bazénu a úpravou venkovních ploch (betonová a antuková plocha). Krytinu domu tvoří bonský šindel s několika vsazenými střešními výklopnými okny zajišťujícími prosvětlení obytných místností situovaných v podkroví domu. Z boční zadní strany je k domu přistavěna část krytá pultovou prosvětlenou střechou sloužící jako prostor pro prefabrikovaný vnitřní bazén s kompletní technologií, sprchou a barovým koutkem. Vše přístupno ze vstupní chodby domu po dvou vnitřních schodech.

Venkovní omítka vápenná bez povrchové barevné úpravy. Okna zdvojená otevíravá a výklopná. V objektu jsou nainstalovány rozvody teplé a studené vody. Elektroinstalace světelná a motorová vč. hromosvodu. Klempířské konstrukce kompletní v rozsahu podokapní žlaby, svody, parapety, oplechování atd. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě v obci. Plyn je na hranici pozemku. Příjezd ze státní silnice otevíravou branou na přilehlou parcelu.

Zastavěná plocha R.D. č.p.142:

$$(11,03 \times 4,35) + (12,33 \times 4,35) + (1,65 \times 10,00) + (10,30 \times 9,75) + (1,30 \times 6,65) = \underline{\underline{227,20 \text{ m}^2}}$$

Obestavěný prostor:

podezdívka R.D.	$/(11,03 \times 4,35) + (12,33 \times 4,35) + (1,65 \times 10,00)/ \times 0,45 =$	53,15 m³
přízemí R.D.	$/(47,98 + 53,64 + 16,50)/ \times (2,41 + 0,30)$	= 320,11 m³
podkroví R.D.	$/(47,98 + 53,64 + 16,50)/ \times 3,80 \times 0,5$	= 224,43 m³
přístavba bazén	$5,50 \times 2,5 \times 2,00$	= 27,50 m³
přízemí	$/(10,30 \times 9,75) + (1,30 \times 6,65)/ \times 3,15$	= 343,60 m³
	celkem O.P.	<u>968,79 m³</u>

Jednotková cena (RTS II/IV 2021): **5.500,- Kč/m³**

Reprodukční cena: $968,79 \text{ m}^3 \times 5.500,- \text{ Kč/m}^3 =$ **5.328.345,- Kč**

Koeficient technického stavu: **0,970**

Koeficient polohový (obec ostatní do 1.000 obyv.
příl.č.20, č.pol. 6 „Vyhlášky“) **0,800**

Koeficient vybavení domu: **0,950**

Stáří rodinného domu: $2021 - 1998 = 23$ roků

Předpokládaná životnost: **100 roků**

Roční opotřebení: $100 : 100 = 1 \%$

Opotřebením celkem: 23 roků x 1 % = 23 % zbývá **0,770**

Ocenění rodinného domu č.p. 142:

5.328.345,- Kč x 0,970 x 0,800 x 0,950 x 0,770 = **3.024.603,- Kč** (zaokr.)

b) Související venkovní úpravy:

Oplocení, vjezdová brána, branka, skleník
přípojky inž. sítí, zpevněné plochy, opěrné zdi,
betonová plocha p.č. 215

3.024.603,- Kč x 0,055 = **166.353,- Kč** (zaokr.)

c) Trvalé porosty odborný odhad **25.000,- Kč**

Cena celé nemovitosti zjištěna nákladovou metodou celkem:

3.10.1.1. Ocenění pozemků	1.315.000,- Kč
3.10.1.2. Ocenění staveb	
a) Rodinný dům č.p. 142	3.024.603,- Kč
b) Související venkovní úpravy	166.353,- Kč
c) Trvalé porosty	25.000,- Kč
zjištěná cena celkem	4.530.956,- Kč

Metoda srovnávací (porovnávací)

(určení ceny v čase a místě obvyklé nemovitosti)

Nabízené nemovitosti k prodeji (porovnávací způsob)

(podklady k uvedeným objektům a jejich detailní popis, viz. příloha)

č.	Zdroj informace	Místo stavby	Velikost garáž	zastavěná plocha (m ²)	Pozemek (m ²)	Vybavení (popis)	vytápění	Stáří (roky) Techn. stav	Nabízená cena (Kč)
1.	Realitní Agentura Proradost Břeclav	Církvice-Jakub Za Kostelem okr. Kutná Hora	<u>5+1</u> ano	100	806	-zděný rodinný dům cihelný, krytý sedlovým krovem s využitým podkrovím, v bloku, podsklepený -plastová okna -I.S. plyn, kanalizace, elektro, vodovod -klidná část obce	Ústřední plynový kotel	asi <u>2010</u> Velmi dobrý	4.990.000,-
2.	Realitní kancelář Next Reality Forza Praha Žižkov	Nové Dvory okr. Kutná Hora	<u>6+1</u> ano	519	14.137	-samostatný, zděný dům, kamenný, krytý sedlovým krovem, patrový, 2 patra -polosamota -dům je po celkové	Lokální tuhá paliva	asi <u>2000</u> dobrý	5.990.000,-

						rekonstrukci s tepelnou izolací -venkovní podzemní sklep -vlastní studna			
3.	Realitní kancelář Sting s.r.o. Praha Michle	Ledečko okr. Kutná Hora	<u>4kk+1</u> ano	94	1.581	-samostatný, zděný, rodinný dům s vestavěným podkrovím, podsklepený -bývalá hájovna -vlastní ČOV, přípojka vodo a elektro 230/400V + plyn -nové vnitřní podlahy	Lokální TP a elektri cké kotel	<u>2013</u> dobrý	4.190.000,-
4.	Garanční fond bydlení Chrudim III	Bratčice okr. Kutná Hora	<u>8+2</u> ano	201	789	-samostatný zděný R.D. cihlový, po rekonstrukci se dvěma byty, podsklepeno -I.S. obecní vodovod, plyn, elektro, internet, veřejná kanalizace -klidná část obce	Ústřed ní plynov é	<u>2014</u> Po rekonstr ukci	4.990.000,-

Stanovený redukční koeficient „K“ ve vztahu k oceňované nemovitosti**(R.D. č.p. 142)****+ ostatní nemovitosti**

$$„K“ = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$

č.	poloha v obci K ₁	Vybavení a vytápění K ₂	Příslušenství zahrada garáž K ₃	Velikost obce K ₄	Přístup k oceňované nemovitosti K ₅	Technický stav K ₆	Ostatní technické vybavenosti K ₇	Redukční koeficient „K“
1.	1,000	0,970	1,020	(1.287) 0,960	1,000	0,970	0,980	0,903
2.	1,000	1,000	0,950	(864) 0,980	1,000	0,980	0,980	0,894
3.	1,000	0,990	1,000	(170) 1,000	1,000	0,980	0,980	0,951
4.	1,000	0,970	1,020	(380) 0,990	1,000	0,960	0,980	0,922

(249)

REKAPITULACE (3.10.3.)

R.D. č.p. 142 + ostatní nemovitosti

č.	Nabízené nemovitosti k prodeji	Nabízená cena (Kč)	Redukční koeficient „K“	Koeficient na zdroj informace (internetové informace)	Upravená cena (Kč)
1.	Rodinný dům 5+1 Církvice - Jakub okres Kutná Hora	4.990.000,- prodáno za 5.100.000,-	0,903	1,00	4.605.300,-
2.	Rodinný dům 6+1 Nové Dvory okres Kutná Hora	5.990.000,-	0,894	0,95	5.087.307,-
3.	Rodinný dům 4kk+1 Ledečko okres Kutná Hora	4.190.000,- prodáno za 4.300.000,-	0,951	1,00	4.089.300,-
4.	Rodinný dům 8+2 Bratčice okres Kutná Hora	4.990.000,-	0,922	0,95	4.370.741,-

Průměrná cena vybraných

obdobných nemovitostí (Kč)

4.538.162,-

maximum (Kč)

5.087.307,-

minimum (Kč)

4.089.300,-

Zjištěná cena v čase a místě obvyklá R.D. č.p.142:

$$4.538.162,- \text{ Kč} - (0,15 \times 998.007) = \boxed{4.388.461,- \text{ Kč}}$$

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- situování nemovitostí v centru obce Vinaře
- možnost napojení rodinného domu č.p. 142 na veškeré inž. sítě v obci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nedokončenost části stavebních prací na R.D. (omítky venkovní atd.)
- současné neužívání celého areálu, pouze pronájem objektů a pozemků
- neudržování přilehlých zahrad, antukové plochy, skleníku atd.
silně zanedbáno

ZÁVĚR

Cena v čase a místě obvyklá (tržní)

Uvádím použité metody zjištění ceny v čase a místě obvyklé (tržní) rodinného domu č.p. 142, souvisejících venkovních úprav, vedlejších staveb, pozemků p.č. st. 85/2 a st. 215 a 30/1,5 vč. trvalých porostů situovaných v katastrálním území, obci Vinaře, okrese Kutná Hora, kraji Středočeském a zapsaných na **L.V. 10**

3.10.1. Metoda nákladová	4.530.956,- Kč
(věcná)	
3.10.2. Metoda výnosová	nevyužívá se
3.10.3. Metoda porovnávací	4.388.461,- Kč
(srovnávací, statistická)	

S přihlédnutím k výsledkům a zjištěným cenám jednotlivými metodami a vyhodnocením silných a slabých stránek oceňovaných nemovitostí stanovuji jejich cenu v čase a místě obvyklou (tržní) nemovitostí na částku celkem:

4.460.000,- Kč

Cena ½ zjištěné ceny v čase a místě obvyklé (tržní) ve vlastnictví Jiřího Kalouska,
bytem Havlíčkova 223, 285 61 Žleby

2.230.000,- Kč

Slovy: dva miliony dvěstě třicet tisíc korun českých

Platnost zjištěné tržní ceny:

do 31.12.2021