

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 2024/12

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, č.p. 87, na pozemku p.č. st. 274, pozemek p.č. st. 274, p.č. 720/3, p.č. 720/14, katastrální území Horky u Čáslavi, obec Horky, okres Kutná Hora, kraj Středočeský

Kraj: Středočeský

Okres: Kutná Hora

Obec: Horky

Katastrální území: Horky u Čáslavi [726 401]

Adresa: Horky 87, 286 01 Horky

Pozemky: p. č. 274, zastavěná plocha a nádvoří, 290 m²
p. č. 720/3, zahrada, 667 m²
p. č. 720/14, zahrada, 109 m²

Stavby: Budova s číslem popisným 87

Ostatní stavby: hospodářská budova, garáž



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

5 250 000 Kč

(slovy: pět milionů dvě stě padesát tisíc)

OBJEDNATEL: Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838

Adresa: Anglická 336/21, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mežlíková

Adresa: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

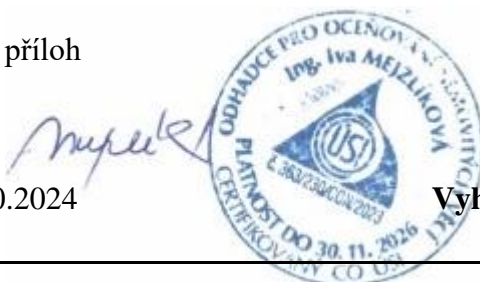
IČ: 696 73 667, tel: +420732123891, e-mail: znalec@mezlikovi.cz

Počet stran: 23 , z toho 5 příloh

Počet vyhotovení: PDF

Podle stavu ke dni: 01.10.2024

Vyhotoveno: V Třebíči 14.10.2024



Vlastnické a evidenční údaje

Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838, Anglická 336/21, 120 00 Praha 2 - Vinohrady, podíl 1 / 1

Místopis

Obec Horky se nachází v okrese Kutná Hora, kraj Středočeský, asi 6 km jihovýchodně od města Čáslav. Dopravní spojení - obcí vede silnice I/38 Jihlava – Havlíčkův Brod – Horky – Čáslav – Kolín. Obcí vede železniční Trať 230 Kolín – Kutná Hora – Havlíčkův Brod. Je to dvoukolejná elektrizovaná celostátní trať zařazená do evropského železničního systému, doprava byla zahájena roku 1869. Z hlediska technické infrastruktury je v obci ele, vodovod, kanalizace, plyn. Obec organizuje i společenský život. V obci působí TJ, je zde společenský sál, domov pro seniory, restaurace, sběrný dvůr, sportoviště, obcí vedou cyklostezky. Přístup k rodinnému domu je

Rodinný dům č.p. 87 se nachází v obytné části obce u průjezdní komunikace Tupadly - Potěhy - Horky - Žleby, č. III/33825, dále mimo hlavní komunikaci I/38. V ulici jsou obdobné rodinné domy, výstavba ze 60. - 70.tých let minulého století. Přístup k rodinnému domu je z komunikace p.č. 1497/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5, kolem které je veden zelený oddělovací pás a chodník. Před domem je předzahrádka a chodník vedoucí k rodinnému domu a vjezd ke garáži. Pozemek je oplocen, v oplocení vjezdní brána a vstupní branka. V místě je připojení na všechny inženýrské sítě, dům je připojen na vodovod, kanalizaci, el.energi, plyn. Skříň HUP ve zděném pilířku v oplocení společně s ele.

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> zpev. příjezd
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	

Přístup přes pozemky:

1497/1 Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

Celkový popis

Rodinný dům Horky u Čáslavi č.p. 87, na pozemku p.č. st.274, pozemek p.č. st. 274 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 290 m², pozemek p.č. 720/3 - zahrada o výměře 667 m², pozemek p.č. 720/14 - zahrada o výměře 109 m², katastrální území Horky u Čáslavi, obec Horky, okres Kutná Hora, kraj Středočeský

Rodinný dům č.p. 87, nacházející se na pozemku parc.č. st. 274 - zastavěná plocha a nádvoří v obci Horky, k.ú. Horky u Čáslavi. Dům má obytné 1.NP a část 2.NP/podkroví, směrem do ulice, je podsklepený. V domě je jedna bytová jednotka pravděpodobně o velikosti 4+1 s možností dalšího rozšíření v podkroví. Dle technických požadavků na výstavbu v platném znění, se jedná o rodinný dům. Dům byl postaven pravděpodobně kolem roku 1960 (obdobně jako rodinné domy v ulici). V roce 2006 byl rekolaudován (dle údajů Katastru nemovitostí). K domu byla přistavěná přístavba vstupní chodby z východní strany domu, tato je zastřešená pultovou střechou. V roce 2006 byly pravděpodobně provedeny rekonstrukční a udržovací práce.

Nebyla umožněna prohlídka nemovitosti, uvažuje se rodinný dům ve standardním provedení, v dobrém technickém stavu, po částečné rekonstrukci.

Zastavěná plocha domu: 101 m²

Užitná plocha : 1.PP - 70 m²; 1.NP - 78 m²; 2.NP - jeden pokoj 20 m².

Konstrukční řešení:

Základy jsou tvořeny základovými pasy. Obytné podlaží situováno nad terénem, přístup do vstupní chodby po dvou vyrovnávacích stupních. Dům je proveden jako stěnový systém zděný z cihel plných pálených. Tloušťka zdi 450 mm. Stropy jsou dřevěné trémové se záklopem, střecha složená valbová, v uliční části s vyzděným 2.NP ve střední části půdorysu, opět zastřešeno valbovým typem střechy. Krytina tašková skládaná, vazba krovu tesařská konstrukce. Klempířské konstrukce jsou úplné z poplastovaného plechu. Venkovní omítky silikonové, kolem oken šambrány. Vnitřní vápenné dvouvrstvé. Venkovní obklad přírodní kámen. Okna plastová s izolačními dvojskly. Vnější dveře plastové bezpečnostní. Standardní vybavení - sociální zařízení, kuchyně.

Technické řešení - předpoklad::

Vytápění kotlem na plyn, ústřední vytápění, otopná tělesa nové radiátory, TUV ohřívá bojler nebo plynový kotel. Elektřina světelná i motorová, provedení v mědi. Voda z uličního vodovodu, splašková kanalizace napojena do uliční kanalizační stoky.

Garáž na pozemku p.č. 720/3, není zakreslená v katastrální mapě. Přístup dvoukřídlovými vraty od příjezdu kolem domu. Dále vstup z pozemku zahrady. Stavba jednopodlažní, bez podsklepení, o rozměrech 5,0 x 7,85 m, zastavěné ploše 39,25 m², zastřešená plochou střechou. Konstrukce zděná. Vnější omítka stejná jako na RD, silikonový, vnitřní omítky vápenné. Klempířské konstrukce úplné.

Vedlejší stavba ve dvorní části domu na pozemku p.č. st. 274 je přistavěná k rodinnému domu. Skutečný stav půdorysu není zakreslen v katastrální mapě. Stavba jednopodlažní, bez podsklepení, o rozměrech 4,0 * 8,85 m, zastřešená pultovou střechou. Přesněji není možné popsat, z důvodu, že nebyl umožněn přístup do domu.

Venkovní úpravy ze strany ulice nově provedené oplocení pozinkovaným plotem, pravděpodobně v roce 2020.

Pozemek p.č. st. 274 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 290 m², na pozemku stojí rodinný dům č.p. 274, dvůr, vedlejší stavba, příjezd ke garáži zpevněný zatravnovacími tvárnicemi,

Pozemek p.č. 720/3 – zahrada o výměře 667 m², pozemek je užíván jako zahrada, dále jsou zde přístřešky navazující na vedlejší stavbu, garáž.

Pozemek p.č. 720/14– zahrada o výměře 109 m², pozemek je užíván jako předzahrádka, vše katastrální území Náměšť nad Oslavou, obec Náměšť nad Oslavou, okres Třebíč, kraj Vysočina

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|-----|--|
| ANO | Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Komentář: V katastrální mapě není zakreslená stavba garáže, vedlejší stavba ve dvoře - zákres neodpovídá skutečnosti. Nutno vyhotovit geometrický plán a vklad do katastru nemovitostí.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcné břemeno doživotního užívání
Komentář: Na LV 943, k.ú. Horky u Čáslavi, v části „C“:
Věcné břemeno bytu a věcné břemeno užívání, *Oprávnění pro Kročáková Danuta, č.p. 87, 28601 Horky, RČ: ██████████*, dle listiny: Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 27.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2013. Vklad V-5613/2013-205

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Stavebně technický popis

Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Rok výstavby:	1960
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn
Opotřeбенí:	40,00 %
Počet garáží:	0
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	1 / 2
Technický stav stavby:	výborně udržovaná
Rekonstrukce stavby:	dílčí rekonstrukce v r.: 2006
	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> střecha <input checked="" type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> rekonstrukce v interiéru

Zastavěné plochy podlaží			Zastavěná plocha	Konstr. výška	
1.NP			$9,0 \times 9,6 =$	86,40 m ²	2,60 m
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
užitná plocha	70,00 m ²	0,50	35,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			35,00 m²		
1.NP			$9,0 \times 9,6 + 2,0 \times 5,5 =$	97,40 m ²	3,00 m
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
užitná plocha	78,00 m ²	1,00	78,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			78,00 m²		
2.NP			$4,5 \times 5,5 =$	24,75 m ²	2,80 m
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha		
pokoj	20,00 m ²	1,00	20,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			20,00 m²		

Obestavěný prostor

1.NP		$(9,0 \times 9,6) \times (2,60) =$	224,64 m ³
1.NP		$(9,0 \times 9,6 + 2,0 \times 5,5) \times (3,00) =$	292,20 m ³
2.NP		$(4,5 \times 4,5) \times (2,80) =$	56,70 m ³
zastřešení		$(9,0 \times 9,6) \times (0,5 + 3,1/3) + (4,5 \times 4,5) \times (1,5/2) =$	147,67 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			721,21 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Rodinný dům č.p. 87, včetně pozemku p.č. st. 274, p.č. 720/3, p.č. 720/14, k.ú. Horky u Čáslavi, obec Horky117/22, k.ú. a obec Náměšť nad Oslavou

Užitná plocha:	133,00 m ²
Obestavěný prostor:	721,21 m ³
Zastavěná plocha:	208,55 m ²
Výměra pozemku:	1 066,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0

Koeficient K2 zohledňuje velikost stavby, dispozici a užitnou plochu, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje lokalitu či polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, napojení na inženýrské sítě v dané lokalitě a domu, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav nemovité věci, stáří a provedené rekonstrukce vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje pozemek, jeho velikost a možnosti parkování, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC₀) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí (JTCs). Jednotlivé upravené jednotkové ceny (JTCs) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Mikoláše Alše 912/8, Čáslav
Lokalita:	Mikoláše Alše 912/8, Čáslav-Nové Město, okres Kutná Hora, kraj Středočeský
Popis:	Rodinný dům Mikoláše Alše 912/8, Čáslav byl postaven v roce 1945, se zachovalými původními prvky. Jde o samostatný rodinný dům s užitnou plochou 150m ² na pozemku 407m ² , se zahradou umístěnou za domem. Skládá ze dvou obytných pater a prostorného sklepa pod celou obytnou plochou domu. Po několika schodech z terasy se vstupuje do prvního obytného patra se vstupní halou, z té se vstupuje do obytné kuchyně, na kterou navazuje prostorný pokoj cca 25m ² a dále pokračujeme do dalšího pokoje (také cca 25m ²), abychom se okruhem vrátili zpět do vstupní haly. Ze vstupní haly se také vstupuje do samostatné koupelny na jedné straně a toalety z druhé strany schodů. Po schodech vystoupáme do druhého podkrovního patra, kde je opět na jedné straně koupelna, na druhé straně schodů půda a hlavními dveřmi vstupujeme

do prostorného obývacího pokoje, ze kterého pokračujeme dále do ložnice, v podkroví jsou dále dva další prostory, které je možné upravit na pokoje. První patro má cca 90m², druhé patro cca 60m² užité plochy. Dům je napojený na obecní vodovod a kanalizaci, topení je řešené plynovým kotlem a radiátory. Čtvercová zahrada umístěná za domem a předzahrádka umístěná směrem do ulice.

Dispozice: 5+1

Pozemek: 407,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-5770/2023-205 ze dne 18.10.2023

1,02

K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha, dispozice 1,03

K3 Poloha - větší obec, vyšší občanská vybavenost 0,95

K4 Inženýrské sítě - IS - kompletní 1,00

K5 Celkový stav - před rekonstrukci 1,05

K6 Pozemek - pozemek 407 m², menší 1,05



Zdroj: V-5770/2023-205
ze dne 18.10.2023

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.10.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 900 000	150,00	32 667	1,10	35 934

Název: Na Vyhlídce 173, Žleby

Lokalita: Na Vyhlídce 173, Žleby, okres Kutná Hora, kraj Středočeský

Popis: Rodinný dům Na Vyhlídce 173, Žleby, okr. Kutná Hora s krásným výhledem na zámek Žleby. Rodinný dům o dispozici 4+kk, starší stavba po kompletní rekonstrukci stojí na pozemku o velikosti 1223 m². Dům má 1.NP, není podsklepen, zastřešení sedlovou střechou s využitým podkrovním prostorem. Při rekonstrukci provedeny veškeré rozvody, střecha, zateplení a fasády, okna plastová. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Vytápění domu zajišťují úsporné německé inteligentní přímotopy s EKO režimem a možností kontroly teploty přes aplikaci v telefonu. Současný komín lze využít i k připojení kamen na tuhá paliva nebo krbové vložky. Parkování je možné na pozemku i na příjezdové cestě před domem. V obci nalezneme veškerou občanskou vybavenost, jako například školku, školu, lékaře, potraviny či poštu. Díky místnímu zámku je tu během sezony čilý kulturní život.

Dispozice: 4+kk

Pozemek: 1 223,00 m²

Užitná plocha: 102,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-1727/2024-205 ze dne 26.3.2024

1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, obdobná dispozice

0,97

K3 Poloha - sousední obec, obdobná dostupnost 1,00

K4 Inženýrské sítě - IS - bez plynu 1,01

K5 Celkový stav - po rekonstrukci 0,90

K6 Pozemek - pozemek nad 1000 m² 1,00



Zdroj: V-1727/2024-205
ze dne 26.3.2024

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.3.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 100 000	102,00	50 000	0,88	44 000

Název: B. Smetany 645/11, Čáslav
Lokalita: B. Smetany 645/11, Čáslav-Nové Město, okres Kutná Hora, kraj Středočeský
Popis: Rodinný dům B. Smetany 645/11, Čáslav byl postaven v roce 1945, v klidné vedlejší ulici města. Jde o řadový krajní rodinný dům se zastavěnou plochou 80 m², užitnou plochou cca 126 m² na pozemku 486 m², se zahradou umístěnou za domem, vedle domu plocha pro parkování, bránou v oplocení vjezd na pozemek. Skládá ze dvou obytných pater. 2.NP částečně řešeno jako podkroví. Dům je napojený na obecní vodovod a kanalizaci, plyn. Vytápění je řešeno plynovým kotlem a radiátory. Dům je po částečné rekonstrukci, vyměněna okna, provedeny rekonstrukce koupelny, kuchyně, instalací.

Dispozice: 4+1

Pozemek: 486,00 m²

Užitná plocha: 126,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-5270/2023-205 ze dne 25.9.2023

1,02

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, obdobná dispozice

0,99

K3 Poloha - větší obec, vyšší občanská vybavenost

0,95

K4 Inženýrské sítě - IS - kompletní

1,00

K5 Celkový stav - po částečné rekonstrukci

1,00

K6 Pozemek - pozemek 486 m², menší

1,06



Zdroj: V-5270/2023-205

ze dne 25.9.2023

Cena [Kč] k 25.9..2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 000 000	126,00	39 683	1,02	40 477

Název: Mládežnická 447, Žleby

Lokalita: Mládežnická 447, Žleby, okres Kutná Hora, kraj Středočeský

Popis: Rodinný dům Mládežnická 447, Žleby, okr. Kutná Hora. Rodinný dům o dispozici 5+1, postaven v roce 1990, je po částečné rekonstrukci. Celková plocha pozemku 764 m². Dům má 1.NP, podkroví pod sedlovou střechou, je plně podsklepen, v 1.PP je garáž. Obytné podlaží přístupné z komunikace a chodníku po předložených schodech. Zastřešení sedlovou střechou s využitým podkrovním prostorem, na střeše fotovoltaika. Okna plastová, střecha pozinkovaný plech. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, plyn. Vytápění plynovým kotlem, ústřední topení, radiátory. V obci nalezneme veškerou občanskou vybavenost, jako například školku, školu, lékaře, potraviny či poštu. Díky místnímu zámku je tu během sezony čilý kulturní život.

Dispozice: 5+1

Pozemek: 764,00 m²

Užitná plocha: 159,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-1727/2024-205 ze dne 26.3.2024

1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, dispozice

1,03

K3 Poloha - sousední obec, obdobná dostupnost

1,00

K4 Inženýrské sítě - IS - kompletní

1,00



K5 Celkový stav - udržovaný stav, po částečné rekonstrukci, fotovoltaika			0,97	Zdroj: V-3076/2023-205 ze dne 5.6.2023
K6 Pozemek - pozemek 764 m2			1,03	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.3.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 800 000	159,00	36 478	1,03	37 572

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, provedení, schopnost a možnosti využití, celkový stav nemovitosti, připojení či na IS, velikost a poloha pozemku, velikost a využití vedlejších staveb. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	35 934 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 496 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	44 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	39 496 Kč/m²
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	133,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 252 968 Kč

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje tržní metodou.

Druh věcného břemene: tržní hodnota věcného břemene, roční užitek stanoven procentem z obvyklé ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 72 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Obvyklá cena, roční užitek

Název

výměra [jedm.]	jedn.cena [Kč/jedm.]	obvyklá cena [Kč]	sazba [%]	roční užitek [Kč]
VB bytu, užívání - p.č. st. 274, p.č. 720/14, p.č. 720/3				
133,00	39 473,68	5 249 999,44	5,00 %	262 499,97
Roční užitek - celkem: [Kč/rok]				262 499,97
Podíl užívání nebo výše omezení:			*	100 %
Roční užitek: [Kč]			=	262 499,97

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 262 499,97 * ((1 + 4,5 \%)^{11} - 1) / (4,5 \% * (1 + 4,5 \%)^{11})$$

Hodnota věcného břemene činí = 2 238 840,43 Kč

ZÁVĚR

Určení aktuální obvyklé ceny nemovitých věcí v cenách a dle stavu ke dni 1.10.2024: pozemku p.č. st. 274 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - rodinný dům č.p.87, pozemku p.č. 720/3 - zahrada, pozemku p.č. 720/14 - zahrada, v katastrálním území Horky u Čáslavi, obec Horky, okres Kutná Hora, kraj Středočeský.

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot odhaduji obvyklou cenu/ tržní hodnotu nemovitých věcí v cenách a dle stavu ke dni 1.10.2024 na 5,25 mil. Kč.

Cena věcného břemene bytu a věcného břemeno užívání, Oprávnění pro Kročáková Danuta, č.p. 87, 28601 Horky, RČ: 525903/341, činí: 2 238 840,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv a jiných práv zatěžujících nemovitost, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 943, k.ú. Horky u Čáslavi.

Při stanovení ceny je vycházeno z veřejně dostupných zdrojů, do nemovitosti nebyl umožněn přístup.

Silné stránky

- předzahrádka a zahrada
- parkování v garáži a na pozemku před ní
- blízkost většího města Čáslavi, blízkost silnice I/38
- připojení na vodovod, kanalizaci, el. energii, plyn
- dobrý technický stav

Slabé stránky

- pravděpodobnost dojíždění za prací a občanskou vybaveností
- věcné břemeno bytu a věcné břemeno užívání

Obvyklá cena

5 250 000 Kč

slovy: Pět milionů dvě stě padesát tisíc Kč

Obvyklá cena s odpočtem věcného břemene

3 011 160 Kč

slovy: Tři miliony jedenáctisíc stošedesát Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.10

V Třebíči 14.10.2024

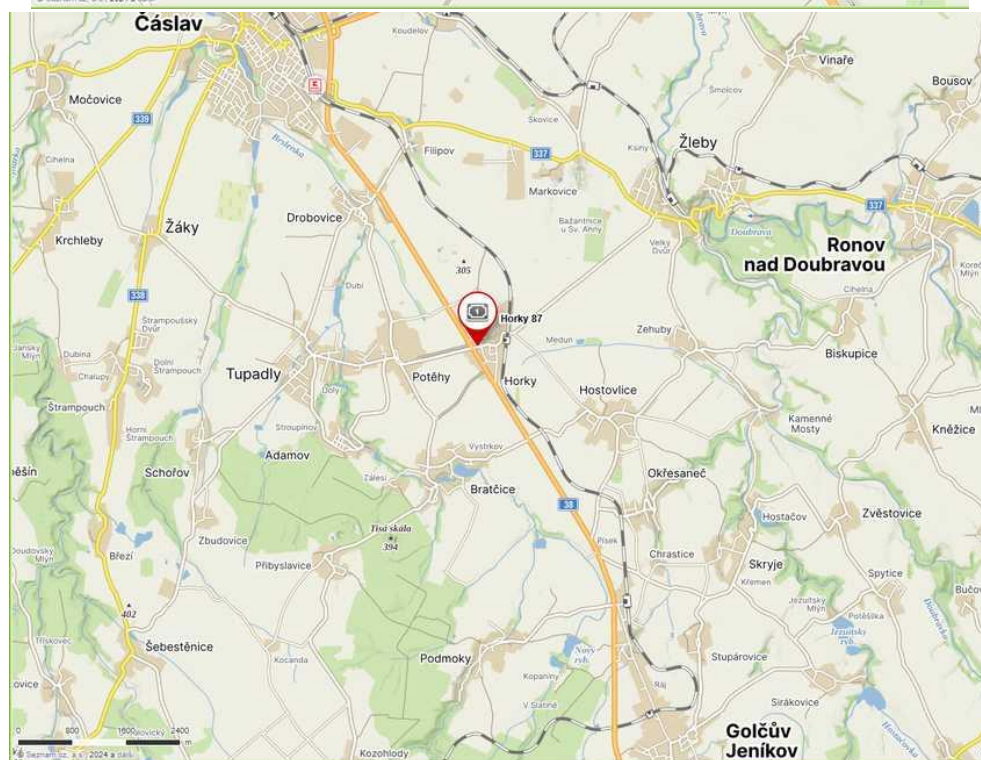
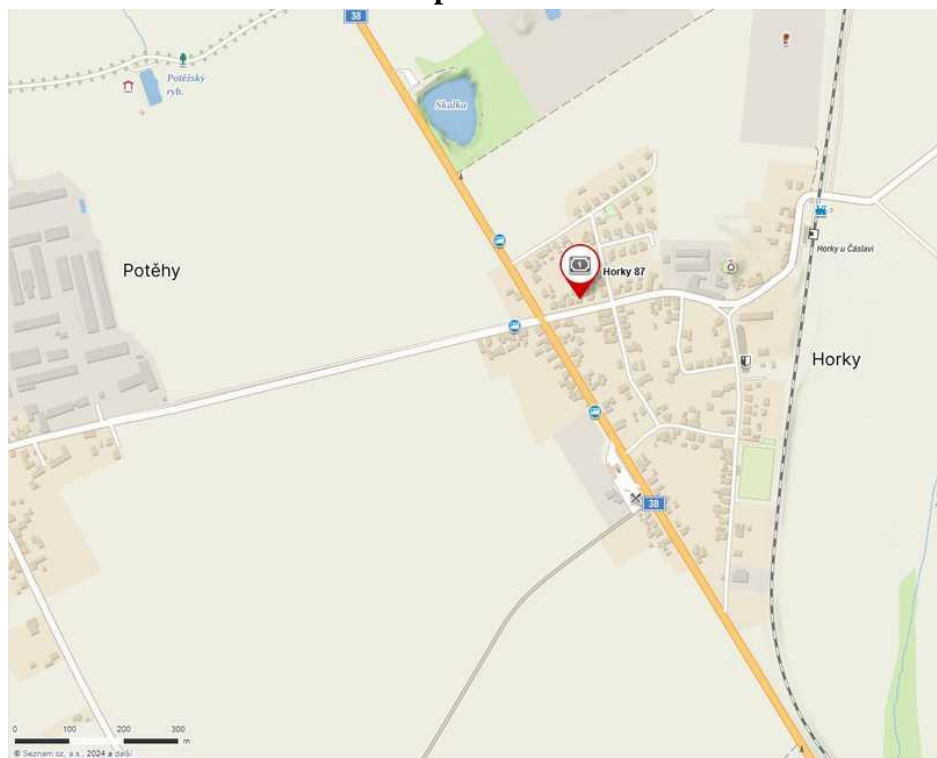
Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Mapa oblasti se zobrazením pozemku p.č. st. 274, p.č. 720/3, p.č. 720/14, katastrální území Horky u Čáslavi, obec Horky, okres Kutná Hora, kraj Středočeský	1
Katastrální mapa se zobrazením pozemku p.č. st. 274, p.č. 720/3, p.č. 720/14, katastrální území Horky u Čáslavi, obec Horky	1
LV 943, k.ú. Horky u Čáslavi	2
Porovnávací nemovitosti	9
Certifikát odhadce	1

Mapa oblasti





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2024 08:35:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 531359 Horky

Kat.území: 726401 Horky u Čáslavi

List vlastnictví: 943

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Král David, č.p. 87, 28601 Horky	060225/1166	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 274	290	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horky, č.p. 87, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 274				
720/3	667	zahrada		zemědělský půdní fond
720/14	109	zahrada		zemědělský půdní fond

Bl Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno bytu

Oprávnění pro

Kročák Václav Ing., č.p. 87, 28601 Horky, RČ/IČO:
[redacted]

Kročáková Danuta, č.p. 87, 28601 Horky, RČ/IČO:
[redacted]

Povinnost k

Parcela: St. 274

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 27.11.2013.
Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2013.

V-5613/2013-205

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Kročák Václav Ing., č.p. 87, 28601 Horky, RČ/IČO:
[redacted]

Kročáková Danuta, č.p. 87, 28601 Horky, RČ/IČO:
[redacted]

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 720/14, Parcela: 720/3

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 27.11.2013.
Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2013.

V-5613/2013-205

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

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

Prodej domu

150 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Mikoláše Alše 912/8, Čáslav-Nové Město, 28601
Čáslav



Detail nabídky

#1319333



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	150 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Dispozice:		GPS:	49.915082946812, 15.392384107188
Plocha pozemku:	407 m ²	Zadáno v:	18.10.2023
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-5770/2023-205

Popis nemovitosti

Velmi pěkná prostorná prvorepubliková vila v klidné části Čáslavi kousek do centra se zachovalými původními prvky. Jde o samostatný rodinný dům s užitnou plochou 150m² na pozemku 407m², se zahradou umístěnou za domem. Skládá ze dvou obytných pater a prostorného sklepa pod celou obytnou plochou domu. Vila je skutečně velkoryse dispozičně členěná. Po několika schodech z terasy se vstupuje do prvního obytného patra se vstupní halou, z té se vstupuje do obytné kuchyně, na kterou navazuje prostorný pokoj cca 25m² a dále pokračujeme do dalšího pokoje (také cca 25m²), abychom se okruhem vrátili zpět do vstupní haly. Ze vstupní haly se také vstupuje do samostatné koupelny na jedné straně a toalety z druhé strany schodů. Po schodech vystoupáme do druhého podkrovního patra, kde je opět na jedné straně koupelna, na druhé straně schodů půda a hlavními dveřmi vstupujeme do prostorného obývacího pokoje, ze kterého pokračujeme dále do ložnice, v podkroví jsou dále dva další prostory, které je možné upravit na pokoje. První patro má cca 90m², druhé patro cca 60m² užitné plochy. Dům je napojený na obecní vodovod a kanalizaci, topení je řešené plynovým kotlem a radiátory. Příjemná je pravidelná čtvercová zahrada umitěná za domem a předzahradka umístěná směrem do ulice.

Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 14.10.2024

valuo

Prodej domu

150 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Mikoláše Alše 912/8, Čáslav-Nové Město, 28601
Čáslav



Detail nabídky

#1319333

Cenová historie 05.06.2023 - 24.09.2023 (111 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	18.10.2023	od 4,8 do 5 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	18.10.2023 (po 23 d.)	4 900 000 Kč Číslo řízení: V-5770/2023-205	-450 000 Kč (-8%)
+ Stažení inzerátu	24.09.2023 (po 70 d.)	5 350 000 Kč	
Zlevněno	16.07.2023 (po 41 d.)	5 350 000 Kč za nemovitost; včetně provize	-300 000 Kč (-5%)
+ Vytvoření inzerátu	05.06.2023	5 650 000 Kč za nemovitost; včetně provize	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
4 900 000 Kč 32 666 Kč/m ²	1.00 % tj. 49 000 Kč/m ²	4 949 000 Kč 32 993 Kč/m ²

Iva Mejzliková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 14.10.2024

valuo

podání: 18.10.2023
cena: 4 900 000 Kč

Kupní sml.: V-5770/2023-205 (LISTINY)

Listina ID: 81369241010

LV: 1640 k.ú.: 618349

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Mikoláše Alše 912/8, Čáslav-Nové Město, Čáslav (rodinný dům)	156 m ²	29 057	4 520 075
PARCELA: st.1252 (zast. plocha a nádva.), kú: Čáslav	223 m ²	1 501	334 690
PARCELA: 865/19 (zahrada), kú: Čáslav	184 m ²	246	45 235

Informace o stavbě:

Konstrukce:	Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:	1945
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	rodinný dům
Počet jednotek:	1
Počet podlaží:	2
Podlahová plocha (odhad):	156 m ²
Zastavěná plocha:	119 m ²
Je vytáh?:	ne
Způsob vytápění:	Centr. v budově



Rodinný dům Mikoláše Alše 912/8, Čáslav byl postaven v roce 1945, se zachovalými původními prvky. Jde o samostatný rodinný dům s užitnou plochou 150m² na pozemku 407m², se zahradou umístěnou za domem. Skládá ze dvou obytných pater a prostorného sklepa pod celou obytnou plochou domu. Po několika schodech z terasy se vstupuje do prvního obytného patra se vstupní halou, z té se vstupuje do obytné kuchyně, na kterou navazuje prostorný pokoj cca 25m² a dále pokračujeme do dalšího pokoje (také cca 25m²), abychom se okruhem vrátili zpět do vstupní haly. Ze vstupní haly se také vstupuje do samostatné koupelny na jedné straně a toalety z druhé strany schodů. Po schodech vystoupáme do druhého podkrovního patra, kde je opět na jedné straně koupelna, na druhé straně schodů půda a hlavními dveřmi vstupujeme do prostorného obývacího pokoje, ze kterého pokračujeme dále do ložnice, v podkroví jsou dále dva další prostory, které je možné upravit na pokoje. První patro má cca 90m², druhé patro cca 60m² užitné plochy. Dům je napojený na obecní vodovod a kanalizaci, topení je řešené plynovým kotlem a radiátory. Čtvercová zahrada umístěná za domem a předzahrádka umístěná směrem do ulice.

Prodej domu

102 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Na Vyhličce 173, 28561 Zleby



Detail nabídky

#1275008



Typ nemovitosti:	dům	Plocha sklepa:	8 m ²
Podlahová plocha:	102 m ²	Stav:	velmi dobrý
Dispozice:		GPS:	49.89017515547, 15.475438322454
Plocha pozemku:	1223 m ²	Zadáno v:	26.03.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-1727/2024-205
Príslušenství:	sklep		

Popis nemovitosti

Dům 4kk na krásném místě s vynikajícím vlakovým i BUS spojením směr Čáslav, Praha nebo Havlíčkův Brod. Dům má dvě koupelny, je mimo záplavovou oblast a je po celkové rekonstrukci. Je zde krásný výhled do krajiny a maximální soukromí (nevíte o sousedech). Nachází se na konci ulice, kde dál pokračuje pouze chodník a silnice končí vjezdem na pozemek k domu. Zastavěná plocha je 92 m² a dům má 2 nadzemní podlaží. Za domem je místnost vhodná na dílnu se samostatným vchodem. Z obývacího pokoje je vstup na malou terasu, kde je možné přistavět pergolu. Dům je připojený na obecní vodovod a kanalizaci, má nové rozvody elektro, vody a odpadu. Je nezařízený. Komín lze využít na odvětrání digestoře, připojení sporáku na tuhá paliva nebo krbových kamen. V domě jsou osazeny nejmodernější úsporné programovatelné přímotopy s EKO režimem s nízkou spotřebou. Je možné řídit a kontrolovat teplotu přes aplikaci v chytrém telefonu. Plynová přípojka je na ulici - dům lze na plyn připojit. Za domem je do skály vyhlouben prostor - sklep vhodný na brambory, potraviny, víno,... (lze ho dále zvětšovat). Na příjezdové cestě před domem jsou dvě parkovací místa a na pozemku další dvě (lze jich vybudovat i víc). Celková plocha pozemku je 1223 m². Pozemek je z větší části zarostlý stromy (smíšený les), dále je zde připravené místo na vybudování teras a altánu s výhledem na zámek. Při koupi nového domu je nejdůležitější správně vybrat místo - polohu domu. Zleby jsou známé díky zachovalému a udržovanému zámku a parku. V rozlehlé oboře chovají bílé jeleny, je zde malá ZOO a velké dětské hřiště. V letní sezoně zde probíhají různé kulturní akce. Obec má veškerou potřebnou vybavenost: školka, škola, lékař, potraviny, pošta, Czech POINT a dvě restaurace. Dále jsou zde různé spolky pro dospělé a kroužky pro děti. Doporučuji navštívit www.zleby.cz

Iva Mejzliková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.10.2024

valuo

Prodej domu

102 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

stránky obce Žleby. Dům má vynikající dopravní spojení. Z domu je na dohled železniční stanice vzdálená cca 250 m. Trať vede do Čáslavi, kde lze přestoupit na rychlík směr Praha nebo Havlíčkův Brod. Do Prahy trvá cesta vlakem cca 1:20 hod. Přes Žleby projíždí i autobusová doprava. Dům je vhodný pro rodiny s dětmi, které žijí ve větších městech. Z Prahy je dobře dostupný i bez auta. Pokud částečně pracujete i z home-office, tak se hodí i na dojíždění. Pro manžele s dětmi nebo vnoučaty je tento dům díky velikosti a místu ideální volba. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N99221.

Adresa

Na Vyhliďce 173, 28561 Žleby



Detail nabídky

#1275008

Prodej domu

102 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Na Vyhliďce 173, 28561 Žleby



Detail nabídky

#1275008

Cenová historie 27.03.2023 - 23.01.2024 (302 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	26.03.2024	od 5 do 5,2 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	23.01.2024 (po 32 d.)	5 199 000 Kč	
Zlevněno	22.12.2023 (po 13 d.)	5 199 000 Kč za nemovitost	-200 000 Kč (-4%)
Zlevněno	09.12.2023 (po 23 d.)	5 399 000 Kč za nemovitost	-100 000 Kč (-2%)
Zlevněno	16.11.2023 (po 234 d.)	5 499 000 Kč za nemovitost	-284 000 Kč (-5%)
+ Vytvoření inzerátu	27.03.2023	5 783 000 Kč za nemovitost	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
5 199 000 Kč	-1.00 %	5 147 010 Kč
49 047 Kč/m ²	tj. -51 990 Kč/m ²	48 557 Kč/m ²

podání: 26.3.2024
cena: 5 100 000 Kč

Kupní sml.: V-1727/2024-205 (LISTINY)
Listina ID: 84002173010
LV: 17 k.ú.: 797651

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Na Vyhlídce 173, Žleby, okr. Kutná Hora (rodinný dům)	59 m ²	52 758	3 112 744
PARCELA: st.199 (zast. plocha a nádv.), kú: Žleby	222 m ²	7 522	1 669 859
PARCELA: 155/1 (travní porost), kú: Žleby	927 m ²	317	293 933
PARCELA: 155/26 (travní porost), kú: Žleby	74 m ²	317	23 464



Informace o stavbě:

Konstrukce:	Nezjištěno
Dokončení stavby:	
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	rodinný dům
Počet jednotek:	1
Počet podlaží:	1
Podlahová plocha (odhad):	59 m ²
Zastavěná plocha:	90 m ²
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Nezjištěno

Rodinný dům Na Vyhlídce 173, Žleby, okr. Kutná Hora s krásným výhledem na zámek Žleby. Rodinný dům o dispozici 4+kk, starší stavba po kompletní rekonstrukci stojí na pozemku o velikosti 1223 m². Dům má 1.NP, není podsklepen, zastřešení sedlovou střechou s využitým podkrovním prostorem. Při rekonstrukci provedeny veškeré rozvody, střecha, zateplení a fasády, okna plastová. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Vytápění domu zajišťují úsporné německé inteligentní přímotopy s EKO režimem a možností kontroly teploty přes aplikaci v telefonu. Současný komín lze využít i k připojení kamen na tuhá paliva nebo krbové vložky. Parkování je možné na pozemku i na příjezdové cestě před domem. V obci nalezneme veškerou občanskou vybavenost, jako například školku, školu, lékaře, potraviny či poštu. Díky místnímu zámku je tu během sezony čilý kulturní život.

podání: 25.9.2023
cena: 5 000 000 Kč

Kupní sml.: V-5270/2023-205 (LISTINY)

Listina ID: 80890018010

LV: 1628 k.ú.: 618349

		Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA:	B. Smetany 645/11, Čáslav-Nové Město, Čáslav (rodinný dům)	82 m ²	53 698	4 422 027
PARCELA:	st.991 (zast. plocha a nádvy.), k.ú. Čáslav	154 m ²	2 774	427 139
PARCELA:	326/4 (zahrada), k.ú. Čáslav	332 m ²	454	150 834



Informace o stavbě:

Konstrukce:	Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:	1945
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	rodinný dům
Počet jednotek:	1
Počet podlaží:	1
Podlahová plocha (odhad):	82 m ²
Zastavěná plocha:	126 m ²
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Centr. v budově

Rodinný dům B. Smetany 645/11, Čáslav byl postaven v roce 1945, v klidné vedlejší ulici města. Jde o řadový krajní rodinný dům se zastavěnou plochou 80 m², užitnou plochou cca 126 m² na pozemku 486 m², se zahradou umístěnou za domem, vedle domu plocha pro parkování, bránou v oplocení vjezd na pozemek. Skládá ze dvou obytných pater. 2.NP částečně řešeno jako podkroví. Dům je napojený na obecní vodovod a kanalizaci, plyn. Vytápění je řešeno plynovým kotlem a radiátory. Dům je po částečné rekonstrukci, vyměněna okna, provedeny rekonstrukce koupelny, kuchyně, instalací.

podání: **5.6.2023**
cena: **5 800 000 Kč**

Kupní sml.: V-3076/2023-205 (**LISTINY**)
Listina ID: 78716123010
LV: 474 k.ú.: 797651

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Mládežnická 447, Žleby, okr. Kutná Hora (rodinný dům)	159 m ²	33 825	5 394 358
PARCELA: st.612 (zast. plocha a nádv.) , k.ú. Žleby	128 m ²	1 747	223 632
PARCELA: 576/6 (zahradka) , k.ú. Žleby	636 m ²	286	182 010

Informace o stavbě:

Konstrukce:	Nezjištěno
Dokončení stavby:	1990
Typ stavby:	budova s č.p.
Způsob využití:	rodinný dům
Počet jednotek:	1
Počet podlaží:	2
Podlahová plocha (odhad):	159 m ²
Zastavěná plocha:	122 m ²
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Centr. v budově



Rodinný dům Mládežnická 447, Žleby, okr. Kutná Hora. Rodinný dům o dispozici 5+1, postaven v roce 1990, je po částečné rekonstrukci. Celková plocha pozemku 764 m². Dům má 1.NP, podkroví pod sedlovou střechou, je plně podsklepen, v 1.PP je garáž. Obytné podlaží přístupné z komunikace a chodníku po předložených schodech. Zastřešení sedlovou střechou s využitým podkrovním prostorem, na střeše fotovoltaika. Okna plastová, střecha pozinkovaný plech. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, plyn. Vytápění plynovým kotlem, ústřední topení, radiátory. V obci nalezneme veškerou občanskou vybavenost, jako například školku, školu, lékaře, potraviny či poštu. Díky místnímu zámku je tu během sezony čilý kulturní život.



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.
VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 363/230/CON/2023

CO ÚSI

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ

narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel CO ÚSI



Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI