

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 471-159/2018**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Byt Stárkov
Adresa nemovitosti	Stárkov 188, Stárkov, 54936
Katastrální údaje:	Jednotka 188/12, byt, v bytovém domě čp. 188 na pozemku p.č. st. 277, včetně spoluvlastnického podílu na bytovém domě čp. 188 a na pozemcích p.č. st. 277 a p.č. 110/1, to vše v k.ú. Stárkov obce Stárkov. st. 277
Pozemky:	
Vlastník BJ:	Leona Gorganová, Stárkov 188, 54936 Stárkov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Leona Gorganová, Stárkov 188, 54936 Stárkov, spoluvlastnický podíl: 790/10000

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav	
Telefon:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice	IČ:02777339
e-mail:	735038308	DIČ: CZ02777339
	info@zuom.cz	

ÚČEL POSUDKU: pro potřeby insolvenčního řízení

OBVYKLÁ CENA	550 000 Kč
z toho podíl 79/1000 na pozemku p.č. 110/1	30 000 Kč

Datum místního šetření: 16.11.2018 Datum zpracování : 25.11.2018

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 11 stran

V Pardubicích dne 25.11.2018

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. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Byt Stárkov
Adresa nemovitosti	Stárkov 188, Stárkov, 54936
Katastrální údaje:	Jednotka 188/12, byt, v bytovém domě čp. 188 na pozemku p.č. st. 277, včetně spoluvlastnického podílu na bytovém domě čp. 188 a na pozemcích p.č. st. 277 a p.č. 110/1, to vše v k.ú. Stárkov obce Stárkov.
Pozemky:	st. 277

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny jako podkladu pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření proběhlo dne 16.11.2018 za účasti vlastníka jednotky pí. Gorganové a mělo standardní průběh.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota 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:	Byt Stárkov
Adresa nemovitosti	Stárkov 188, Stárkov, 54936
Katastrální údaje:	Jednotka 188/12, byt, v bytovém domě čp. 188 na pozemku p.č. st. 277, včetně spoluvlastnického podílu na bytovém domě čp. 188 a na pozemcích p.č. st. 277 a p.č. 110/1, to vše v k.ú. Stárkov obce Stárkov.
Pozemky:	st. 277
Vlastník BJ:	Leona Gorganová, Stárkov 188, 54936 Stárkov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Leona Gorganová, Stárkov 188, 54936 Stárkov, spoluvlastnický podíl: 790/10000

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Stárkov se nachází v centrální části okresu Náchod, cca 17 km severně od okresního města a cca 8 km od Hronova. Stárkov je obec se základní občanskou vybaveností - OÚ, pošta, MŠ, ZŠ, lékař, obchod, hřiště. Obcí procházejí silnice nižší třídy.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Jedná se o samostatně stojící částečně podsklepený dům se třemi nadzemními podlažními a se sedlovou střechou, se dvěma vchody. Podkroví není využito. V domě je 12 bytových jednotek, oceňovaný byt se nachází ve 3.NP, v pravém vchodu, napravo od schodiště. Základové konstrukce s hydroizolací, obvodové konstrukce zděné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný vázaný, krytina živičná (bonský šindel), klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky jsouvápně hladké, fasádní omítky břizolitové, vnitřní obklady v běžném rozsahu, schody teracové, dveře plné a prosklené v ocelových zárubních, okna plastová, podlahy betonové s PVC, vlýskové, plovoucí laminátové a z keramické dlažby, topení ústřední teplovodní s radiátory a elektrokotlem, elektroinstalace světelná i motorová, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody, rozvody kanalizace od zařizovacích předmětů, ohřev TUV el. bojler, v kuchyni kuchyňská linka a elektrický sporák, vnitřní hygienické vybavení tvoří vana, umývadlo, WC ve zděném jádru. Dům pochází z roku 1965, byt je průběžně modernizovaný. V bytě se projevují důsledky umístění bytu v posledním podlaží a u štítové zdi (vlhkost a plíseň v horním rohu obývacího).

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	12	
Podlaží	3	
Dispozice	3+kk	
Podlahová plocha bytu	59,01	m ²
Balkon	0,00	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep	1,33	m ²
Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	60,34	m ²
Podíl na společných částech domu	790/10000	
Podíl na společných částech pozemku	790/10000	

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	V centru obce, cca 100 m jihovýchodně od náměstí.				
Počet obyvatel	633				
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 type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input 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
110/2	Město Stárkov	
110/3	Město Stárkov	

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

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

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

Na oceňovaných nemovitostech vážnou zástavní právo smluvní, exekuce, exekuční příkazy k prodeji a rozhodnutí o úpadku.

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

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 654			
Kraj:	Královéhradecký	Okres:	Náchod
Obec:	Stárvov	Katastrální území:	Stárvov
Ulice:	Stárvov	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
jednotka 188/12, byt			1/1
Leona Gorganová - Stárvov 188 , 54936 Stárvov			

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Stavba	je součástí		
	č.p.:		
Pozemky			
LIST VLASTNICTVÍ číslo 681			
Kraj:	Královéhradecký	Okres:	Náchod
Obec:	Stárvov	Katastrální území:	Stárvov
Ulice:	Stárvov	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
pozemek			79/1000
	Leona Gorganová - Stárvov 188 , 54936 Stárvov		
Stavba	je součástí		
	č.p.:		
Pozemky			
110/1	ostatní plocha	jiná plocha	851 m ²

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	sklep	2,66 m ²	0,50	1,33 m ²
1.PP - celkem		2,66 m²		1,33 m²
3.NP				
	chodba	7,17 m ²	1,00	7,17 m ²
	koupelna	2,59 m ²	1,00	2,59 m ²
	kuchyň	7,28 m ²	1,00	7,28 m ²
	pokoj	17,56 m ²	1,00	17,56 m ²
	pokoj	13,26 m ²	1,00	13,26 m ²
	pokoj	10,32 m ²	1,00	10,32 m ²
	WC	0,83 m ²	1,00	0,83 m ²
3.NP - celkem		59,01 m²		59,01 m²
Celkem		61 m²		60 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	pasy s izolací
Zdivo	cihelné tl. 45 cm
Stropy	s rovným podhledem
Střecha	sedlová
Krytina	bonský šindel
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
Vnitřní omítky	vápenné hladké
Fasádní omítky	břizolit
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	v běžném rozsahu
Schody	teracové
Dveře	plné a prosklené
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	vlýsky, plovoucí laminátové, betonové s PVC
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	ústřední teplovodní s elektrokotlem
Elektroinstalace	230/400
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	studená, teplá
Zdroj teplé vody	el. bojler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, elektrický sporák
Vnitřní vybavení	vana, umývadlo
Záchod	WC
Ostatní	

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	60
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	23 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 380 000

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Stáří	roků	53
Další životnost	roků	47
Opotřebením odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	690 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

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

Byt Police 70,00 0,00 2+1 660 500 9 435 0,86 8 114

Byt 2 + 1 ve 2.NP/2 zděného cihlového domu v klidné části města Police nad Metují. V bytě je velká kuchyně s jídelním koutem a komorou, na tuto místnost navazuje obývací pokoj, dále vpravo se vchází do ložnice. Byt je po částečné rekonstrukci. Okna jsou původní dřevěná špaletová, vytápění je krbovou vložkou bez rozvodu ústředního topení. K bytu náleží půda. K dispozici je dále sklep dřevník a garáž.



Hodnocení:Co do umístění se jedná o lepší nemovitost, co do standardu vybavení o srovnatelnou nemovitost. Celkově se oproti oceňované jedná o mírně lepší nemovitost.

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

Byt Rtyně 56,00 0,00 2+1 1 190 000 21 250 0,54 11 475

Byt 2+1 v osobním vlastnictví, po rekonstrukci. Nová kuchyňská linka, koupelna s rohovou vanou a WC. Byt se nachází v 3.NP/3 cihlového domu. Dispozice bytu: vstupní chodba Vás zavede do koupelny po pravé straně, po levé straně do ložnice a přímo naproti hlavním dveřím do bytu je vstup do prostorné kuchyně a obývací místnosti s krbovými kamny. Vytápění el.přímotopy, krbová kamna na dřevo. K bytu náleží dva sklepy. Občanská vybavenost a dostupnost velmi dobrá. K bytu náleží garáž 20 m² bez elektřiny.



Hodnocení:Co do umístění se jedná o lepší nemovitost, co do standardu vybavení o výrazně lepší nemovitost. Celkově se oproti oceňované jedná o výrazně lepší nemovitost.

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Byt Úpice 75,00 0,00 2+1 745 000 9 933 0,86 8 542

Byt 2+1 v Úpici v centru města, ve zděném bytovém domě. Byt je umístěn ve 2.NP/3. Byt je v původním udržovaném stavu. Má zděné jádro, je napojen na horkovod. Podlahy: parkety + koberce, kuchyně - lino, sociální zázemí - dlažba. K bytu jsou dva sklepy. Dům prošel renovací. Nová střecha před cca 10-ti lety. V blízkosti se nachází pošta a obchody.



Hodnocení:Co do umístění se jedná o lepší nemovitost, co do standardu vybavení o srovnatelnou nemovitost. Celkově se oproti oceňované jedná o mírně lepší nemovitost.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	8 114 Kč/m ²	Minimální cena:	486 800 Kč
Průměrná jednotková cena	9 377 Kč/m ²	Průměrná cena	562 600 Kč
Maximální jednotková cena	11 475 Kč/m ²	Maximální cena	688 500 Kč
Stanovená jednotková cena	9 377 Kč/m²	Porovnávací hodnota	562 620 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci se základní občanskou vybaveností a s průměrnou dosažitelností větších sídel. Použité konstrukce a vybavení jsou standardní, údržba je mírně zanedbaná. Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut, nabídka v širším okolí pouze mírně převyšuje poptávku.

Silné stránky nemovitosti

- + menší dobře prodejný byt
- + po částečné rekonstrukci.

Slabé stránky nemovitosti

- v rámci domu hůře umístěný byt

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	690 000 Kč
Porovnávací hodnota	562 620 Kč
Obvyklá cena	550 000 Kč

Slovy : pětsetpadesát tisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Libor Hemelík**

V Pardubicích dne: 25.11.2018

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

5. 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.471-159/2018 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	2
Iv č. 654	3
IIV č.	4

Osvědčení:

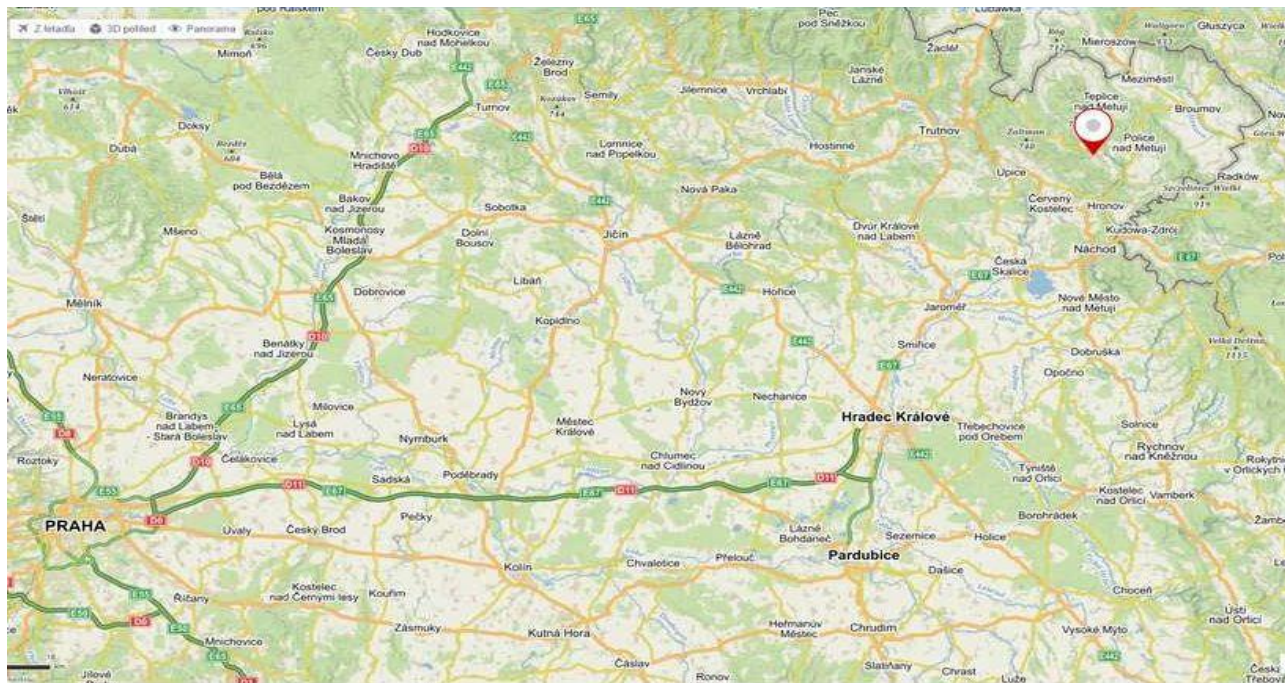
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI

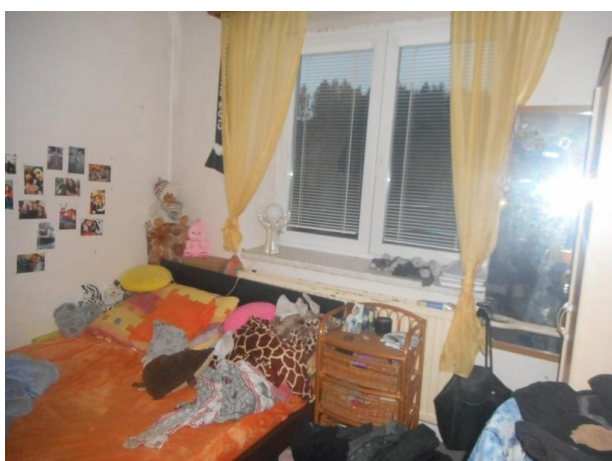
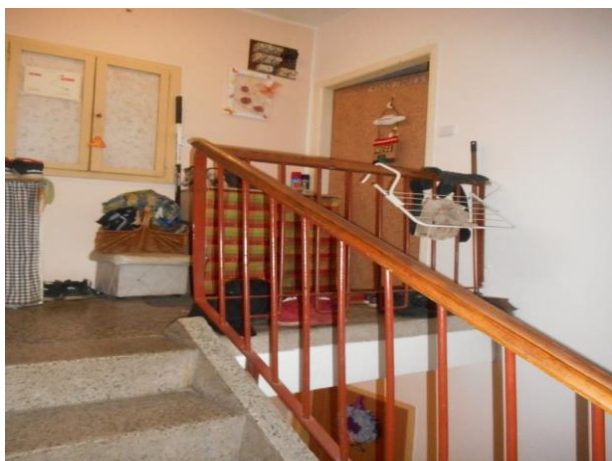


MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

