

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 448-136/2018**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Hamry čp. 41
Adresa nemovitosti	Hamry 41, Hamry, 53901
Katastrální údaje:	Pozemek p.č. st. 67/1, součástí je stavba Hamry čp. 41, rodinný dům, a pozemek p.č. 876/2, to vše v k.ú. Hamry u Hlinska obce Hamry.
Pozemky:	st. 67/1; 876/2
Vlastník stavby:	Petr Hašler, Hamry 41, 53901 Hamry, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
	David Elbogen, Českova 1240, 53002 Pardubice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Petr Hašler, Hamry 41, 53901 Hamry, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
	David Elbogen, Českova 1240, 53002 Pardubice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: pro potřeby veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA	1 800 000 Kč
OBVYKLÁ CENA za podíl 1/2	800 000 Kč

Datum místního šetření: 2.10.2018

Datum zpracování : 8.10.2018

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 5 stran

V Pardubicích dne 8.10.2018

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:	RD Hamry čp. 41
Adresa nemovitosti	Hamry 41, Hamry, 53901
Katastrální údaje:	Pozemek p.č. st. 67/1, součástí je stavba Hamry čp. 41, rodinný dům, a pozemek p.č. 876/2, to vše v k.ú. Hamry u Hlinska obce Hamry.
Pozemky:	st. 67/1; 876/2

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny půro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření proběhlo dne 2.10.2018 za účasti p. Petra Hašlera a mělo nestandardní průběh. Znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru domu a to proto, že podkrovní prostory užívané druhým spoluvlastníkem p. Elbogenem jsou uzamčeny a vlastník se zde dlouhodobě nevyskytuje, a proto, že p. Hašler si nebyl vědom důvodu proč by měl znalece do své části domu pustit.

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 neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	RD Hamry čp. 41
Adresa nemovitosti	Hamry 41, Hamry, 53901
Katastrální údaje:	Pozemek p.č. st. 67/1, součástí je stavba Hamry čp. 41, rodinný dům, a pozemek p.č. 876/2, to vše v k.ú. Hamry u Hlinska obce Hamry.
Pozemky:	st. 67/1; 876/2
Vlastník stavby:	Petr Hašler, Hamry 41, 53901 Hamry, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 David Elbogen, Češkova 1240, 53002 Pardubice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Petr Hašler, Hamry 41, 53901 Hamry, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 David Elbogen, Češkova 1240, 53002 Pardubice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Hamry se nachází na jižním okraji okresu Chrudim, cca 30 km od okresního města a 4 km od města Hlinska. V obci je nulová občanská vybavenost, kompletní vybavenost je v Hlinsku. Oceňované nemovitosti se nacházejí v centru obce, v soustředěné zástavbě rodinných domů. V místě jsou kompletní inženýrské sítě. Přístup je po komunikaci se zpevněným povrchem.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Jedná se o řadový krajní dům, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je zcela využito. Následující popis je ovlivněn skutečností, že znalci nebyla umožněna prohlídka domu. Základové konstrukce jsou bez izolace proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce z kamenného a cihelného zdiva tl. 45 až 90 cm, příčky zděné a ze sádrokartonu (podkroví), krov dřevěný vázaný, krytina z falcovaného plechu, klempířské konstrukce z pozinku, stropy klenuté a s rovným podhledem, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda břizolitová, vnitřní keramické obklady v běžném rozsahu, schody betonové, dveře plné a částečně prosklené, okna dřevěná špaletová, plastová s dvojsklem a střešní, podlahy prkenné a betonové s PVC nebo textilií a z keramické dlažby, topení v 1.NP lokální kamny na tuhá paliva a v podkroví krbem s horkovzdušnými rozvody, elektorinstalace světelná a motorová, rozvod studené a teplé vody, zdrojem TUV elektrický bojler, v kuchyni elektrický sporák, vnitřní hygienické vybavení tvoří v 1.NP vana, umývadlo a WC (podkroví zatím zařizovacími předměty neosazeno). V domě je v každém podlaží samostatná bytová jednotka (vlastní vchod do bytu v podkroví), nejsou doposud odděleny měřiče elektřiny a vody). Byt v podkroví je ve stadiu hrubé stavby z dokončenými rozvody elektroinstalace a ZTI. Příslušenství tvoří jednopodlažní zděná kolna postavená z boku domu a využívaná jako domácí dílna. Tato přístavba není zakreslena v katastrální mapě. Vzhledem k tomu, že se jedná o druhou stavbu na pozemku p.č. st.67/1, nemá tato skutečnost vliv na stanovenou obvyklou cenu.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	1900	
Dílní rekonstrukce v roce	1970	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	[] celková	[x] dílní
[x] střecha	[x] fasáda	[] zateplení
[x] okna	[x] dveře	[x] interiér
Stavebně technický stav	dobrý	

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

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
2 x 3+1	260	858	1050	210

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	lokální kamny na tuhá paliva				
Popis:	1.NP lokální kamny na tuhá paliva podkroví - krb s horkovzdušnými rozvody				
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	V centru obce.				
Počet obyvatel	240				
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 checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
876/1	Obec Hamry	
907/1	Obec Hamry	

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

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy:

Doba nájmu:

Výše nájmu:

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přidatné 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

Zástavní právo smluvní k podílu 1/2 ve prospěch České spořitelny a.s.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ne	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

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	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 78			
Kraj:	Pardubický	Okres:	Chrudim
Obec:	Hamry	Katastrální území:	Hamry u Hlinska
Ulice:	Hamry	č.o.:	41
Vlastníci			Podíl
	David Elbogen, Češkova 1240, 53002 Pardubice		1/2
	Petr Hašler - Hamry 41 , 53901 Hamry		1/2
Stavba		je součástí	
budova	rodinný dům	č.p.: 41	ano
Pozemky			
st. 67/1	zastavěná plocha a nádvoří	849 m ²	
876/2	ostatní komunikace	9 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

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	210,00	150,00
2.NP	0,00	55,00
Celkem	210	205

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	1.NP	150,00 m ²	1,00	150,00 m ²
	1.NP - celkem	150,00 m²		150,00 m²
2.NP				
	podkroví	110,00 m ²	0,50	55,00 m ²
	2.NP - celkem	110,00 m²		55,00 m²
	Celkem	260 m²		205 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
objekt	210,00	5,00	1 050,00
Obestavěný prostor celkem			1 050,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	pasy bez hydroizolace
Zdivo	smíšené
Stropy	klenuté a s rovným podhledem
Střecha	sedlová
Krytina	falcovaný plech
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
Vnitřní omítky	vápenné hladké
Fasádní omítky	břizolit
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	v běžném rozsahu
Schody	betonové
Dveře	plné a prosklené
Okna	dřevěná špaletová, plastová s izolačním dvojsklem, střešní
Podlahy obytných místností	prkna, beton, PVC, textilie
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	lokální na tuhá paliva
Elektroinstalace	230/400
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	studená, teplá

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

Zdroj teplé vody	el. bojler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano
Vybavení kuchyně	elektrický sporák
Vnitřní vybavení	vana, umývadlo
Záchod	WC
Ostatní	ne

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	210
Obestavěný prostor	[m] ³	1 050,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	5 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 250 000
Stáří	roků	118
Další životnost	roků	82
Opotřebení odhadem	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 362 500

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek je rovinatý a je napojen na kompletní inženýrské sítě. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní komunikace	876/2	9	450	1/1	4 050
zastavěná plocha a nádvoří	st. 67/1	849	450	1/1	382 050
Celková výměra pozemků:		858,00		Hodnota pozemků celkem:	386 100

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
RD Hlinsko	75,00	637,00		1 390 000	18 533	0,58	10 749
<p>Rodinný dům je v původním stavu, nová střecha a bezpečnostní vchodové dveře. Dispozice domu: 1. NP: vstupní chodba, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, spíž, koupelna a WC. 2. NP: obyvatelný pokoj, velký prostor pro půdní vestavbu. Součástí domu je také sklep, zahradní domek a kůlna. V obci je veškerá občanská vybavenost</p>							
							
<p>Hodnocení: Co do umístění se jedná o výrazně lepší nemovitost, co do standardu vybavení o srovnatelnou nemovitost. Celkově se oproti oceňované jedná o lepší nemovitost.</p>							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
RD Rváčov	118,00	649,00		950 000	8 050	0,77	6 198
<p>Rodinný dům z roku 1974 je v původním stavu, kromě zmodernizované koupelny a zastřešení vstupního schodiště dřevěnou přístavbou. V koupelně jsou provedené keramické obklady a keramické dlažby. WC je samostatné. Okna dřevěná zdvojená, okapy a svody jsou z pozinkovaného plechu. Venkovní omítka je břízlitová. Podlahy ve dvou pokojích jsou parketové, v jednom je PVC a v podkroví je v pokoji koberec. Na chodbě je keramická dlažba. Schody do podkroví jsou železobetonové a jsou obloženy PVC, do 1.PP jsou železobetonové s cementovým potěrem</p>							
							
<p>Hodnocení: Co do umístění se jedná o srovnatelnou nemovitost, co do standardu vybavení o mírně lepší nemovitost. Celkově se oproti oceňované jedná o mírně lepší nemovitost.</p>							
Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
RD Včelákov	160,00	686,00		1 990 000	12 437	0,77	9 576
<p>Dvoupodlažní samostatně stojící rodinný dům se zahradou v obci Včelákov. Dispozice domu: 1.podlaží - veranda, vstupní chodba, obytná kuchyň, ložnice, obývací pokoj, koupelna a WC; 2.podlaží - 2 pokoje a půdní prostor. Běžný standard vybavení. Dům je v udržovaném stavu, nová střecha, na oknech venkovní žaluzie. Vlastní vodní zdroj (studna) + zavedený veřejný vodovod, vytápění ústřední na tuhá paliva. Dům je celý podsklepený, příslušenstvím je garáž a kolna.</p>							

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



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

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	6 198 Kč/m ²	Minimální cena:	1 270 600 Kč
Průměrná jednotková cena	8 841 Kč/m ²	Průměrná cena	1 812 400 Kč
Maximální jednotková cena	10 749 Kč/m ²	Maximální cena	2 203 500 Kč
Stanovená jednotková cena	8 841 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 812 405 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut, nabídka nemovitostí k bydlení v širším okolí převyšuje poptávku. Obvyklé cena je stanovena na úrovni hodnoty zjištěné porovnáním. Stanovení obvyklé ceny je ovlivněno skutečností, že znalci nebyla umožněna prohlídka domu.

Cena stanovená za ideální spoluvlastnický podíl bývá obecně výrazně nižší než prosté matematické vyjádření příslušného podílu, neboť ideální spoluvlastnický podíl je hůře prodejny a většinou se jedná o spekulativní koupi. Většinou bývá snížení okolo 40-ti %. Vzhledem k tomu, že v našem případě lze v objektu snadno vymezit dvě samostatné bytové jednotky, nepředpokládám však snížení tak výrazné.

Silné stránky nemovitosti

+ dvě samostatné bytové jednotky v domě.

Slabé stránky nemovitosti

- jednotka v podkroví není stavebně zcela dokončena
- v lokalitě s nulovou občanskou vybaveností.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 748 600 Kč
Porovnávací hodnota	1 812 405 Kč
Obvyklá cena	1 800 000 Kč
Obvyklá cena za podíl 1/2	800 000 Kč

Slovy : osmsettisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Libor Hemelík**

V Pardubicích dne: 8.10.2018

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.448-136 /2018 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

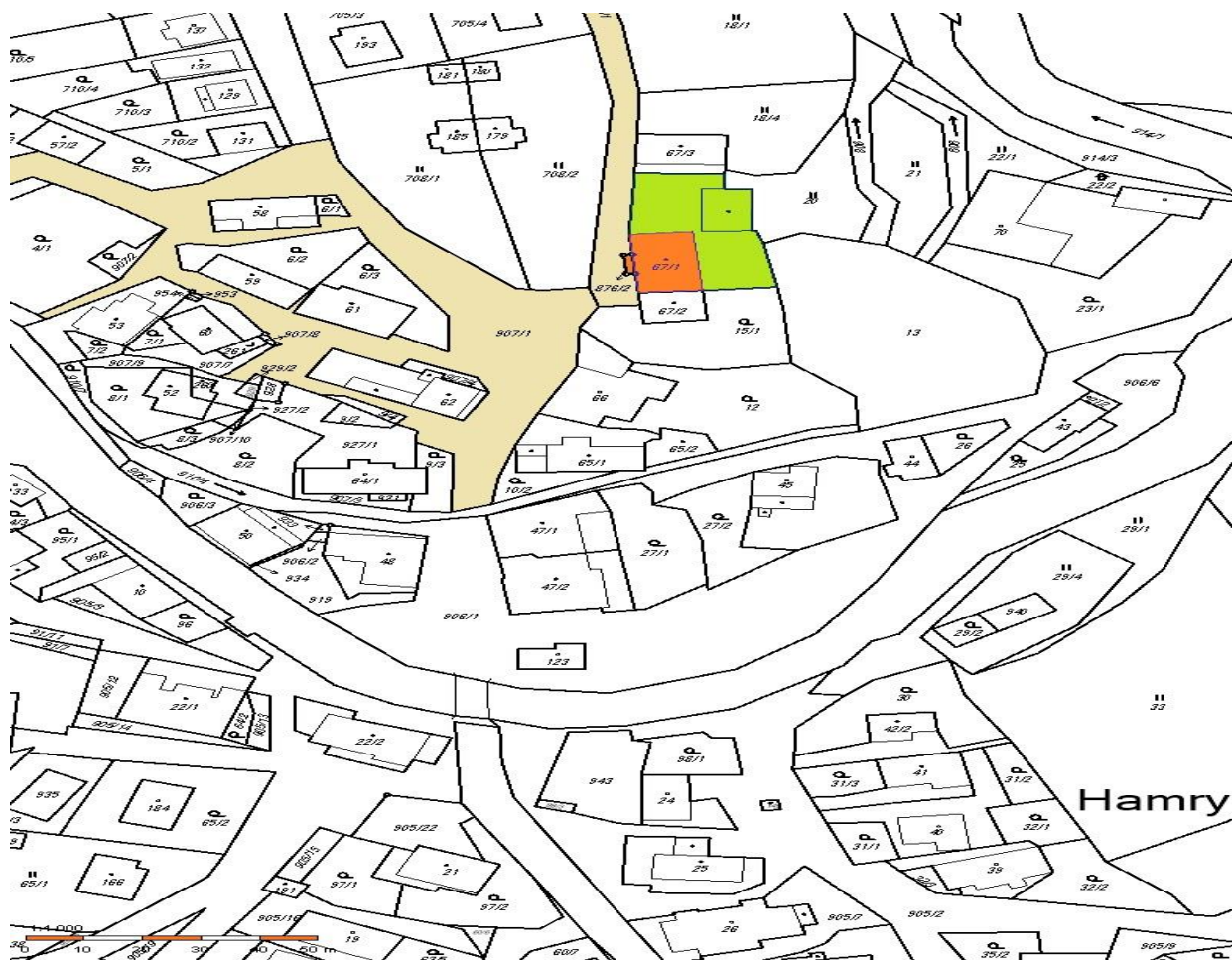
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	1
LV. č. 78	2

Osvědčení:

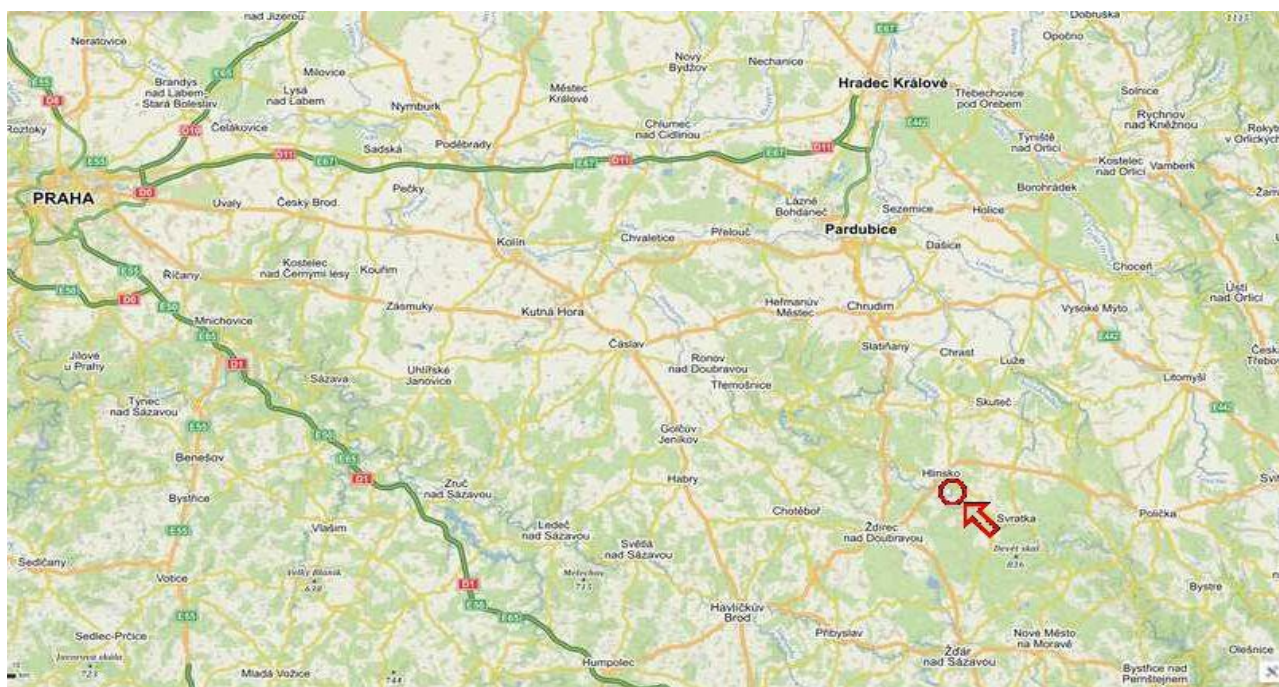
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé 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.

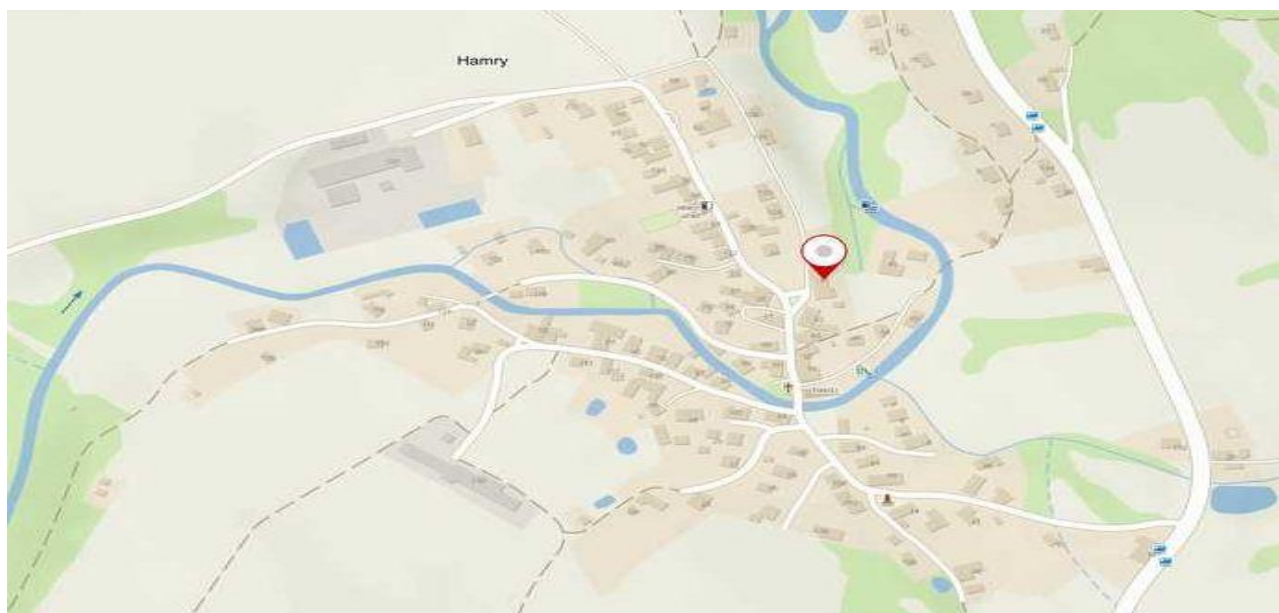
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE

