

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 531-37/2019**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Budova Žaclěř čp. 56</b>
Adresa nemovitosti	K.H. Borovského 56, Žaclěř, 54201
Katastrální údaje:	Pozemek p.č. st. 352, součástí je stavba Žaclěř čp. 56, jiná stavba, a pozemky p.č. 472/3 a p.č. 1517, to vše v k.ú. Žaclěř obce Žaclěř.
Pozemky:	st. 352; 472/3; 1517
Vlastník stavby:	Luděk Šolín, Volanovská čp. 182, 54101 Trutnov, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Karel Haken, Tichá 526, 54102 Trutnov, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Luděk Šolín, Volanovská čp. 182, 54101 Trutnov, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Karel Haken, Tichá 526, 54102 Trutnov, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

### **OBJEDNATEL**

Adresa:	<b>EURODRAŽBY.CZ a.s.</b> Čimická 780/61, 18100 Praha 8
Telefon:	IČ:29135419 DIČ: CZ29135419

### **ZHOTOVITEL**

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

**ÚČEL POSUDKU:** pro potřeby veřejné dražby

**OBVYKLÁ CENA**

**3 100 000 Kč**

**OBVYKLÁ CENA za podíl 1/2**

**1 250 000 Kč**

Datum místního šetření: 26.2.2019

Datum zpracování : 12.3.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 12 stran

V Pardubicích dne 12.3.2019

## 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

# 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

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>Budova Žaclěř čp. 56</b>
Adresa nemovitosti	K.H. Borovského 56, Žaclěř, 54201
Katastrální údaje:	Pozemek p.č. st. 352, součástí je stavba Žaclěř čp. 56, jiná stavba, a pozemky p.č. 472/3 a p.č. 1517, to vše v k.ú. Žaclěř obce Žaclěř.
Pozemky:	st. 352; 472/3; 1517

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 26.2.2019. Kromě znalce se nikdo jiný nedostavil, takže nebylo možné provést prohlídku interiéru domu.

### 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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:	<b>Budova Žaclěř čp. 56</b>
Adresa nemovitosti	K.H. Borovského 56, Žaclěř, 54201
Katastrální údaje:	Pozemek p.č. st. 352, součástí je stavba Žaclěř čp. 56, jiná stavba, a pozemky p.č. 472/3 a p.č. 1517, to vše v k.ú. Žaclěř obce Žaclěř.
Pozemky:	st. 352; 472/3; 1517
Vlastník stavby:	Luděk Šolín, Volanovská čp. 182, 54101 Trutnov, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Karel Haken, Tichá 526, 54102 Trutnov, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Luděk Šolín, Volanovská čp. 182, 54101 Trutnov, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Karel Haken, Tichá 526, 54102 Trutnov, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Žaclěř se nachází na severním okraji okresu Trutnov, ve vzdálenosti cca 16 km od okresního města. Občanská vybavenost sestává z MÚ, pošty, MŠ, ZŠ, sítě obchodů a služeb, restaurace, sportoviště, ordinace lékaře, lékárny a banky. Spojením s okolím po silnicích nižších tříd. Nejbližší železniční stanice je v Královci.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Popis nemovitosti je ovlivněn skutečností, že znalci nebyl umožněn přístup do domu. Popis interiéru je tedy převzat z odhadu obvyklé ceny nemovitosti č. 111/33/15 vypracovaného znalcem Ing. Františkem Řezníčkem 10.7.2015. Samostatně stojící dům, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou a plochou střechou. Podkroví je využito. Základové pasy s izolací proti zemní vlhkosti, zdivo cihelné tl. 45 až 60 cm, stropy trámové (v dílně) a s rovným podhledem, krov dřevěný vázaný, krytina z živičného šindele a z plechových šablon, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda vápenocementová, vnitřní keramické obklady v běžném rozsahu, okna plastová s izolačním dvojsklem a dřevěná zdvojená, topení v 1.NP lokální na plyn, v podkroví ústřední teplovodní s plynovým kotlem, rozvody ZTI a elektroinstalace, schody s kamennými stupni a dřevěné, podlahy z betonové mazaniny, PVC, s textilii a z keramické dlažby, dveře vstupní hliníkové prosklené, interiérové dřevěné plné a prosklené, vrata dřevěná dvoukřídlá, ohřev TUV el. bojler a kotel ÚT, vnitřní hygienické vybavení tvoří v 1.NP umývárka s obloženými sprchami, umývadly a několika WC, v podkroví sprcha, umývadlo a samostatné WC, v kuchyni plynový sporák, linka, elektronický zabezpečovací systém, odvětrání malými ventilátory. V 1.NP se nachází zámečnická dílna se sociálním zázemím, obchod a sezonní restaurace, v podkroví byt 5+1. Dům pochází z roku 1923. Modernizace byla provedena v letech 2005-2006.

**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

**POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI**

Stavba dokončena v roce:	1923		
Dílčí rekonstrukce v roce	2006		
Rekonstrukce stavby v roce	0		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílčí	
<input checked="" type="checkbox"/> střecha	<input checked="" type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení	
<input checked="" type="checkbox"/> okna	<input checked="" type="checkbox"/> dveře	<input checked="" type="checkbox"/> interiér	
Stavebně technický stav	dobrý		

**DŮM**

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
nezjištěno	521	1070	2602	738

**KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ**

Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	lokální plynovými topidly a ÚT				
Popis: V 1.NP okální plynovými kamny, v podkroví ústřední teplovodní, litinové radiátory, plynový kotel.					
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 type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input checked="" type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input checked="" type="checkbox"/> Volný objekt
----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	--	-----------------------------------	--

**POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST**

Poloha v obci	Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány na severním okraji zastavěného území obce, v zástavbě bytových domů, cca 100 m napravo od silnice procházející obcí ve směru na Královce. Přístup z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace a zemního plynu.				
Počet obyvatel	3144				
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.			

**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

**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
1193/1	Město Žacléř	
472/4	Město Žacléř	

**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)



**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

	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 práva, exekuce, exekuční příkazy k prodeji a rozhodnutí o úpadku, viz zápisy v částech C a D listu vlastnictví č. 993 pro k.ú. Žacléř.

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
Ano	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 993			
Kraj:	Královéhradecký	Okres:	Trutnov
Obec:	Žacléř	Katastrální území:	Žacléř
Ulice:	K.H. Borovského	č.o.:	56
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
	Luděk Šolín - Volanovská čp. 182 , 54101 Trutnov		1/2
	Karel Haken - Tichá 526 , 54102 Trutnov		
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
budova	jiná stavba	č.p.: 56	ano
<b>Pozemky</b>			
st. 352	zastavěná plocha a nádvoří	402 m <sup>2</sup>	
472/3	zahrada	128 m <sup>2</sup>	
1517	zahrada	540 m <sup>2</sup>	

**4. VÝPOČTY****VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	Započitatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.PP	94,00	35,00
1.NP	393,00	344,00
2.NP	251,00	142,00
Celkem	738	521

**Výčet místností**

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>				
	1.PP	70,00 m <sup>2</sup>	0,50	35,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.PP - celkem</b>	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>		<b>35,00 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
	1.NP	344,00 m <sup>2</sup>	1,00	344,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>344,00 m<sup>2</sup></b>		<b>344,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	podkroví	142,00 m <sup>2</sup>	1,00	142,00 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>142,00 m<sup>2</sup></b>		<b>142,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>556 m<sup>2</sup></b>		<b>521 m<sup>2</sup></b>

**Výpočet obestavěného prostoru**

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
Přístavba restaurace	27,70	2,90	80,33
Přístavba WC	9,90	3,10	30,69
Dílna	104,20	4,90	510,58
Hlavní část	1 981,00	1,00	1 981,00
Obestavěný prostor celkem			2 602,00

**Konstrukce (převažující)**

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	pasy s izolací
Zdivo	cihelné tl. 45 až 60 cm
Stropy	s rovným podhledem
Střecha	sedlová
Krytina	živičný šindel a plechové šablony
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
Vnitřní omítky	vápenné hladké
Fasádní omítky	vápenocementové
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	převzato - keramické v běžném rozsahu
Schody	převzato - kamenné a dřevěné

# 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

Dveře	převzato - plné a prosklené
Okna	plastová s izolačním dvojsklem a dřevěná zdvojená
Podlahy obytných místností	převzato - betonová mazanina, PVC, keramická dlažba, textilie
Podlahy ostatních místností	převzato - keramická dlažba
Vytápění	lokální kamny na zemní plyn, ústřední teplovodní s plynovým kotlem
Elektroinstalace	230/400
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	studená, teplá
Zdroj teplé vody	převzato - el. bojler, kotel ÚT
Instalace plynu	převzato - ano
Kanalizace	ano
Vybavení kuchyně	převzato - plynový sporák
Vnitřní vybavení	převzato - sprchové kouty, umývadla
Záchod	ano
Ostatní	EZS, malé ventilátory

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	393
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	2 602,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	4 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	11 709 000
Stáří	roků	84
Další životnost	roků	66
Opotřebení odhadem	%	45,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>6 439 950</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou rovinné a vzájemně na sebe navazují. V místě jsou kompletní inženýrské sítě, přístup je po komunikaci se zpevněným povrchem.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	472/3	128	600	1/1	76 800
zahrada	1517	540	600	1/1	324 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 352	402	600	1/1	241 200
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>1 070,00</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>642 000</b>

# 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

## VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY

Nájemné je částečně převzato z informací o skutečně realizovaných nájmech části prostor v oceňovaném objektu (obchod 4 700,- Kč/měs a restaurace po dobu 5-ti měsíců v roce za 8 000,- Kč/měs) a částečně stanoveno na základě nabízených pronájmů odpovídajících prostor v dané obci a nejbližším okolí.

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	dílna	1.NP	254,00	800	203 200	203 200
2.	obchod	1.NP	45,00	1 250	4 700	56 250
3.	restaurace	1.NP	45,00	900	3 400	40 500
4.	byt	2.NP	142,00	1 200	14 200	170 400
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>470 350</b>

### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	521
Reprodukční cena	RC	Kč	11 709 000
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	470 350
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90,00
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	423 315
<b>Náklady (za rok)</b>			
Opravy a údržba	1,5 - 3 % z RC	%	1,50
Správa nemovitosti	0,1 - 1 % z RC	%	0,10
Pojištění	0,05 - 0,1 % z RC	%	0,05
Daň z nemovitosti	0,05 - 0,1 % z RC	%	0,05
Ostatní náklady		Kč/rok	5 000
Celkové náklady	V	Kč/rok	204 053
Celkové náklady odhadem	V	Kč/rok	260 000
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	163 315
Míra kapitalizace		%	6,00
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 721 916</b>

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficien t celkový	Upravená cena
RD Žacléř	316,00	1 713,00	2 x 3+1	2 780 000	8 797	0,69	6 069

RD o dvou nadzemních a jednom podzemním podlaží. V prvním i druhém nadzemním podlaží jsou téměř totožné samostatné bytové jednotky 3+1, na sobě naprosto nezávislé. Dům je zcela podsklepen. Vytápění - kotel na tuhá paliva a plynový kotel. Dům je částečně zateplen a je připojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. Do domu je dále zavedena telefonní přípojka a internet. K domu dále náleží dvougaráž

# 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:** Menší, snáze prodejný, žádanější typ domu.

Lokalita 2	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
RD Žacléř	180,00	2 299,00	4+1	1 250 000	6 944	0,79	5 485

Rodinný dům 4+1 s větší zahradou v Žacléři. Dům je určen k celkové rekonstrukci. V přízemí je vstupní chodba, kuchyně a dva pokoje. Na obytnou část navazuje hosp. část. V podkroví jsou dva pokoje a půda. Dům je částečně podsklepený. Sítě: veřejný vodovod, kanalizace, plyn, 220/380 V.



**Hodnocení:** Menší, snáze prodejný, žádanější typ domu.

Lokalita 3	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
RD Žacléř	280,00	608,00	4+1; 2 x 2+kk	2 850 000	10 178	0,65	6 615

RD 4+1 s velkou terasou a výhledem a k tomu dva další apartmány 2+kk. Dům prošel částečnou rekonstrukcí. Z větší části nové rozvody ZTI, vyměněna okna, vyvločkové komíny atd. Dům je celý podsklepený, za domem je zahrada s garážemi a kůlnou. V podkroví je velká půda.



**Hodnocení:** Menší, snáze prodejný, žádanější typ domu.

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	5 485 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	2 857 700 Kč
Průměrná jednotková cena	6 056 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	3 155 333 Kč
Maximální jednotková cena	6 615 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	3 446 400 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>6 056 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 155 176 Kč</b>

### **KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ**

Stanovená obvyklá cena je ovlivněna skutečností, že znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti. Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut, nabídka převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny je kladen větší důraz na hodnotu zjištěnou porovnávacím způsobem. Jedná se o větší hůře prodejny objekt, delší dobu nevyužívaný a s běžným standardem vybavení.

Předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2. Samostatný spoluvlastnický podíl je obtížněji prodejny a jeho nákup bývá většinou předmětem spekulativní koupě. Z tohoto důvodu bývá jeho cena výrazně nižší, než prosté matematické vyjádření tohoto podílu (na základě zkušeností a dostupných informací lze konstatovat že až o 40 %).

S ohledem na charakter oceňované nemovitosti a lokalitu předpokládám v tomto případě menší míru omezení a to cca 20 %.

#### **Silné stránky nemovitosti**

+ širší možnost využití

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- větší hůře prodejny objekt
- delší dobu opuštěný

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b>	
Věcná hodnota	7 081 950 Kč
Výnosová hodnota	2 721 916 Kč
Porovnávací hodnota	3 155 176 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 100 000 Kč</b>

Slovy : třimilionystotisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Libor Hemelík**

V Pardubicích dne: 12.3.2019

-----  
**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. 531-37/2019 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. 993	9

### 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.

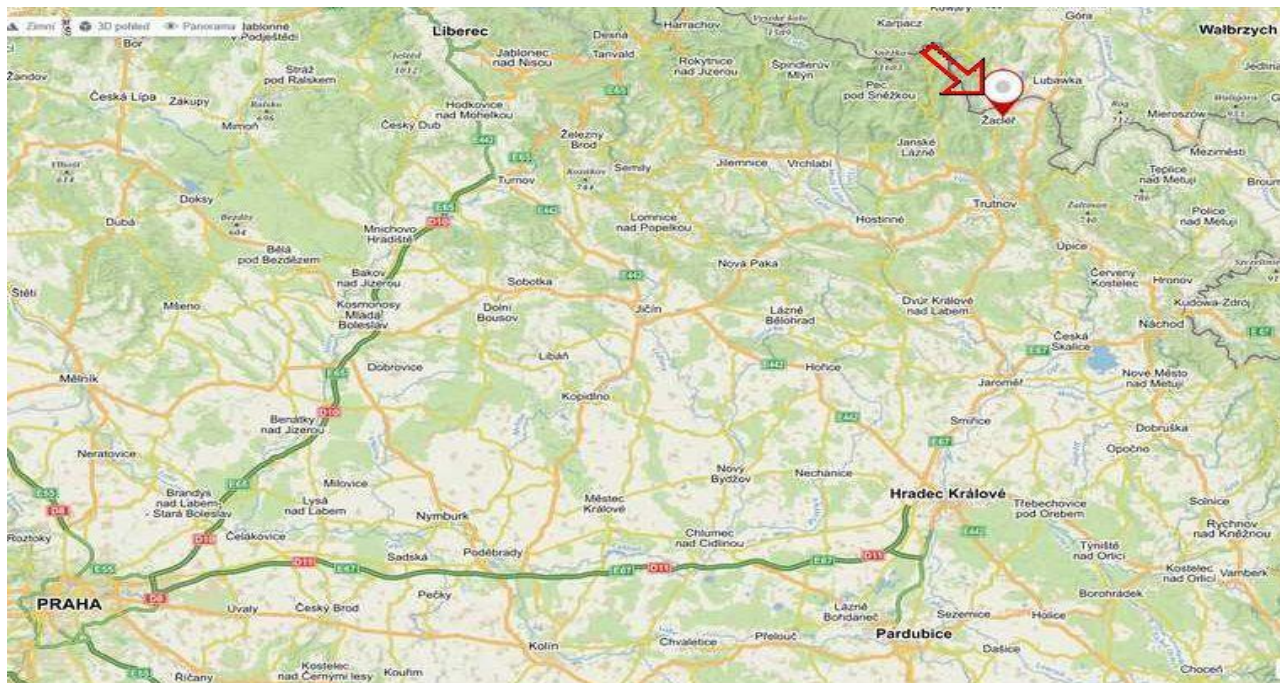
Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

## SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

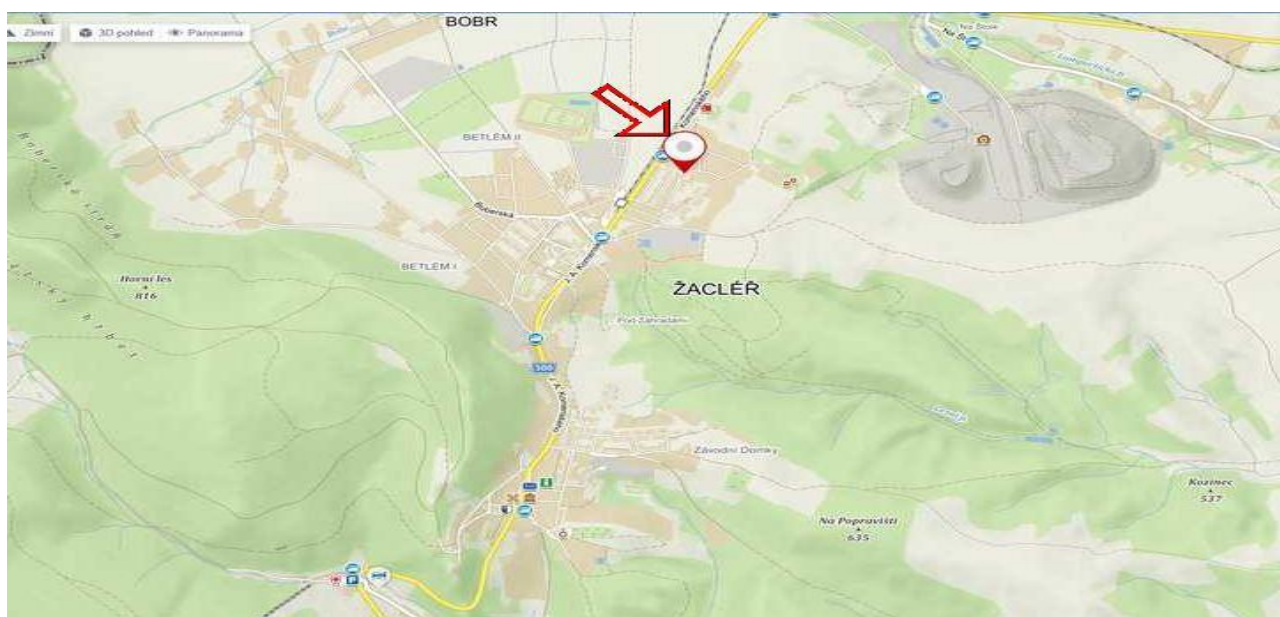




## MAPA OBLASTI



## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz



**FOTODOKUMENTACE**

