

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 272-136/2017**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Bytový dům Malé Svatoňovice</b>
Adresa nemovitosti	17. listopadu 8, Malé Svatoňovice, 54234
Katastrální údaje:	Stavba Malé Svatoňovice, čp. 8, bytový dům, na pozemku p.č. st. 59 a pozemek p.č. st. 59, to vše v k.ú. Malé Svatoňovice obce Malé Svatoňovice.
Pozemky:	p.č. st. 59
Vlastník stavby:	SJM, Heryán Pavel a Heryánová Lenka, Nádražní 105, 542 34 Malé Svatoňovice
Vlastník pozemku:	SJM, Heryán Pavel a Heryánová Lenka, Nádražní 105, 542 34 Malé Svatoňovice

### **OBJEDNATEL**

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

### **ZHOTOVITEL**

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

**ÚČEL POSUDKU:** pro potřeby veřejné dražby

**OBVYKLÁ CENA**

**2 300 000 Kč**

Datum místního šetření: 13.10.2017

Datum zpracování : 24.10.2017

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 7 stran

**V Pardubicích dne 25.10.2017**

## 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>Bytový dům Malé Svatoňovice</b>
Adresa nemovitosti	17. listopadu 8, Malé Svatoňovice, 54234
Katastrální údaje:	Stavba Malé Svatoňovice, čp. 8, bytový dům, na pozemku p.č. st. 59 a pozemek p.č. st. 59, to vše v k.ú. Malé Svatoňovice obce Malé Svatoňovice.
Pozemky:	p.č. st. 59

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření proběhlo za účasti pí. Heryánové 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 přikládána 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. a č. 443/2016 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 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:	<b>Bytový dům Malé Svatoňovice</b>
Adresa nemovitosti	17. listopadu 8, Malé Svatoňovice, 54234
Katastrální údaje:	Stavba Malé Svatoňovice, čp. 8, bytový dům, na pozemku p.č. st. 59 a pozemek p.č. st. 59, to vše v k.ú. Malé Svatoňovice obce Malé Svatoňovice.
Pozemky:	p.č. st. 59
Vlastník stavby:	SJM, Heryán Pavel a Heryánová Lenka, Nádražní 105, 542 34 Malé Svatoňovice
Vlastník pozemku:	SJM, Heryán Pavel a Heryánová Lenka, Nádražní 105, 542 34 Malé Svatoňovice

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Malé Svatoňovice jsou obec na východním okraji okresu Trutnov, vzdálená cca 15 km od okresního města, se základní občanskou vybaveností (OÚ, MŠ, ZŠ, SŠ, pošta, sportoviště, obchody, restaurace) a dobrou dopravní dostupností.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Jedná se o podsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažimi a se sedlovou střechou. Podkroví je zcela využito. Základové konstrukce jsou bez izolace proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce z cihelného zdiva tl. 60 cm, krov dřevěný vázaný, krytina z azbestocementových šablon, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, fasáda vápenocementová, vnitřní obklady ve zrekonstruovaných jednotkách v běžném rozsahu, schody betonové, dveře plné, náplňové a částečně prosklené, okna dřevěná rámová, podlahy betonové s PVC, prkenné a z keramické a cementové dlažby, vytápění ústřední etážové s kotli na zemní plyn, elektroinstalace světelná a motorová, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody, zdrojem teplé vody kotel ÚT, vybavení kuchyní s výjimkou jedné jednotky chybí, vnitřní hygienické vybavení tvoří vany, umývadla a WC. V domě je 6 bytových jednotek (2 x 1+kk, 2 x 2+kk, 2 x 3+1). Tři jsou po rekonstrukci, jedna jednotka je v rekonstrukci a dvě jednotky jsou v původním, tzn. neobyvatelném, stavu. Původní objekt pochází asi z 20-tých let minulého století, částečná rekonstrukce byla provedena v roce 2009.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	1935		
Dílní rekonstrukce v roce	2009		
Rekonstrukce stavby v roce	0		
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková	[x] dílní	
[ ] střecha	[ ] fasáda	[ ] zateplení	
[ ] okna	[x] dveře	[x] interiér	
Stavebně technický stav	průměrný		

#### 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>
6 b.j.	294/0	364	1833	652

**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

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
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:	ústřední				
Popis: ústřední teplovodní - kotel na zemní plyn; samostatně pro každý byt					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

<b>VYUŽITÍ NEMOVITOSTI</b>					
<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

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	V centrální části obce, cca 50 m západně od náměstí, v soustředěné zástavbě domů podél ulice 17.listopadu.				
Počet obyvatel	1530				
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 checked="" 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.			

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM</b>		
<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	

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY</b>		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
380/1	Obec Malé Svatoňovice	

**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

# 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

## 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, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuce, exekuční příkazy k prodeji, viz zápisy v části C listu vlastnictví č. 852 pro k.ú. Malé Svatoňovice.

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

V podkroví je znatelné narušení obvodového zdiva a krovu v důsledku zatékání. Není dokončena rekonstrukce jednotek v levé polovině domu. Objekt je cca 2 roky neužíván.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady





# 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 <sup>2</sup>	Započitatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.PP	163,00	34,70
1.NP	163,00	63,19
2.NP	163,00	106,91
3.NP	163,00	89,80
Celkem	652	294

##### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>				
	sklep	69,40 m <sup>2</sup>	0,50	34,70 m <sup>2</sup>
	<b>1.PP - celkem</b>	<b>69,40 m<sup>2</sup></b>		<b>34,70 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
	garáž	27,30 m <sup>2</sup>	0,50	13,65 m <sup>2</sup>
	jednotka 1	40,80 m <sup>2</sup>	1,00	40,80 m <sup>2</sup>
	jednotka 2	26,50 m <sup>2</sup>	0,33	8,75 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>94,60 m<sup>2</sup></b>		<b>63,19 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	jednotka 3	86,40 m <sup>2</sup>	1,00	86,40 m <sup>2</sup>
	jednotka 4	29,30 m <sup>2</sup>	0,70	20,51 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>115,70 m<sup>2</sup></b>		<b>106,91 m<sup>2</sup></b>
<b>3.NP</b>				
	jednotka 5	64,30 m <sup>2</sup>	1,00	64,30 m <sup>2</sup>
	jednotka 6	51,00 m <sup>2</sup>	0,50	25,50 m <sup>2</sup>
	<b>3.NP - celkem</b>	<b>115,30 m<sup>2</sup></b>		<b>89,80 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>395 m<sup>2</sup></b>		<b>294 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
budova	163,00	11,25	1 833,75
Obestavěný prostor celkem			1 833,00

#### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	pasy bez izolace
Zdivo	cihelné tl. 60 cm
Stropy	s rovným podhledem
Střecha	sedlová
Krytina	azbestocementové šablony
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu

# 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

Vnitřní omítky	vápenné hladké
Fasádní omítky	vápenocementové
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	v běžném rozsahu
Schody	betonové
Dveře	hladké plné, náplňové a částečně prosklené
Okna	dřevěná rámová
Podlahy obytných místností	betonové s PVC, prkenné s PVC, z keramické dlažby
Podlahy ostatních místností	z keramické a cementové dlažby
Vytápění	ústřední teplovodní s plynovým kotlem
Elektroinstalace	230/400
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	studená, teplá
Zdroj teplé vody	kotel ÚT
Instalace plynu	pouze ke kotli
Kanalizace	ano
Vybavení kuchyně	ne
Vnitřní vybavení	vana, umývadlo
Záchod	WC
Ostatní	ne

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	163
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	1 833,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	4 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	8 248 500
Stáří	roků	82
Další životnost	roků	68
Opotřebení odhadem	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>4 124 250</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek je mírně svažité, nezastavěná část tvoří nádvoří za domem. V místě jsou kompletní inženýrské sítě. Není provedeno napojení na veřejnou kanalizaci.

### 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
zastavěná plocha a nádvoří	st. 59	364	600	1/1	218 400
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>364,00</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>218 400</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 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>	Koeficient celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	--------------------	---------------

BD Hronov 330,00 160,00 4 490 000 13 606 0,58 7 891

Bytový dům v centru města na okraji průmyslové zóny. V nedávné době prošel rozsáhlou rekonstrukcí (plastová okna, el. rozvody vodoinstalace, interiéry apod.) a mimo opravy fasády nevyžaduje okamžité investice. V domě je 5 jednotek a v posledním podlaží proběhla stavební příprava pro - šestý největší byt. Objekt je ze 2/3 podsklepen a byty mají vlastní sklepní koje. Vytápění a ohřev TUV lokálně elektricky. Byty mají oddělené měření.



**Hodnocení:**Co do umístění a standardu vybavení lepší objekt.

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

BD Úpice 720,00 695,00 6 590 000 9 152 0,74 6 772

Dva bytové domy s 9 bytovými jednotkami v centru města Úpice. Všechny bytové jednotky pronajaté. Disp. bytů: 2x 3+1, 1x 3+kk, 3x 2+1, 1x 2+kk, 2x 1+1 (4 byty po kompletní rekonstrukci, zbylá část bytů udržována a částečně opravena). Dům je třípodlažní s možností rozšíření bytů v půdní části, v celém domě výměna oken za plastové. Dům zcela podsklepen. Vytápění ústřední - kondenzační plynový kotel, voda obecní, odpady septik a kanalizace. Za domem malá zahrada, kolny.



**Hodnocení:**Co do umístění a standardu vybavení lepší objekt.

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

BD Úpice 200,00 292,00 3 100 000 15 500 0,55 8 525

Nájemní dům v centru města Úpice. V přízemí je lékárna, v II. NP jsou 2 byty (o dispozici 2+1 a 1+1). Pronajata je v současné době lékárna a byt 1+1, druhý byt 2+1 je v současné době volný. V podkroví je započato s půdní vestavbou dalšího bytu 1+kk, je možné upravit na další byt 2+1. Částečná rekonstrukce byla provedena v roce 1995 (podlahy, stěny, stropy, elektroinstalace). Objekt je kompletně podsklepen

# 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 a standardu vybavení lepší objekt.

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	6 772 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 991 000 Kč
Průměrná jednotková cena	7 729 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	2 272 466 Kč
Maximální jednotková cena	8 525 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	2 506 400 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>7 729 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 272 326 Kč</b>

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Oceňovaná nemovitost se nachází v centru obce s dobrou občanskou vybaveností a s dobrou dosažitelností větších sídel. Objekt je po částečné rekonstrukci, nicméně je cca 2 roky nevyužívaný a projevují se na něm důsledky zanedbané údržby. Cenu bude rovněž negativně ovlivňovat nedokončená rekonstrukce bytů a rozestavěnost.

### Silné stránky nemovitosti

- + objekt rozdělený na jednotky
- + díky svojí velikosti dobře pronajímatelné i prodejné.

### Slabé stránky nemovitosti

- nedokončená rekonstrukce
- horší stavebně-technický stav.

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	4 342 650 Kč
Porovnávací hodnota	2 272 326 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 300 000 Kč</b>

Slovy : dvamilionytřistatisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Libor Hemelík**

V Pardubicích dne: 25.10.2017

-----  
**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. č272-136/2017 znaleckého deníku.

## **6. PŘÍLOHY**

### **Seznam podkladů a příloh**

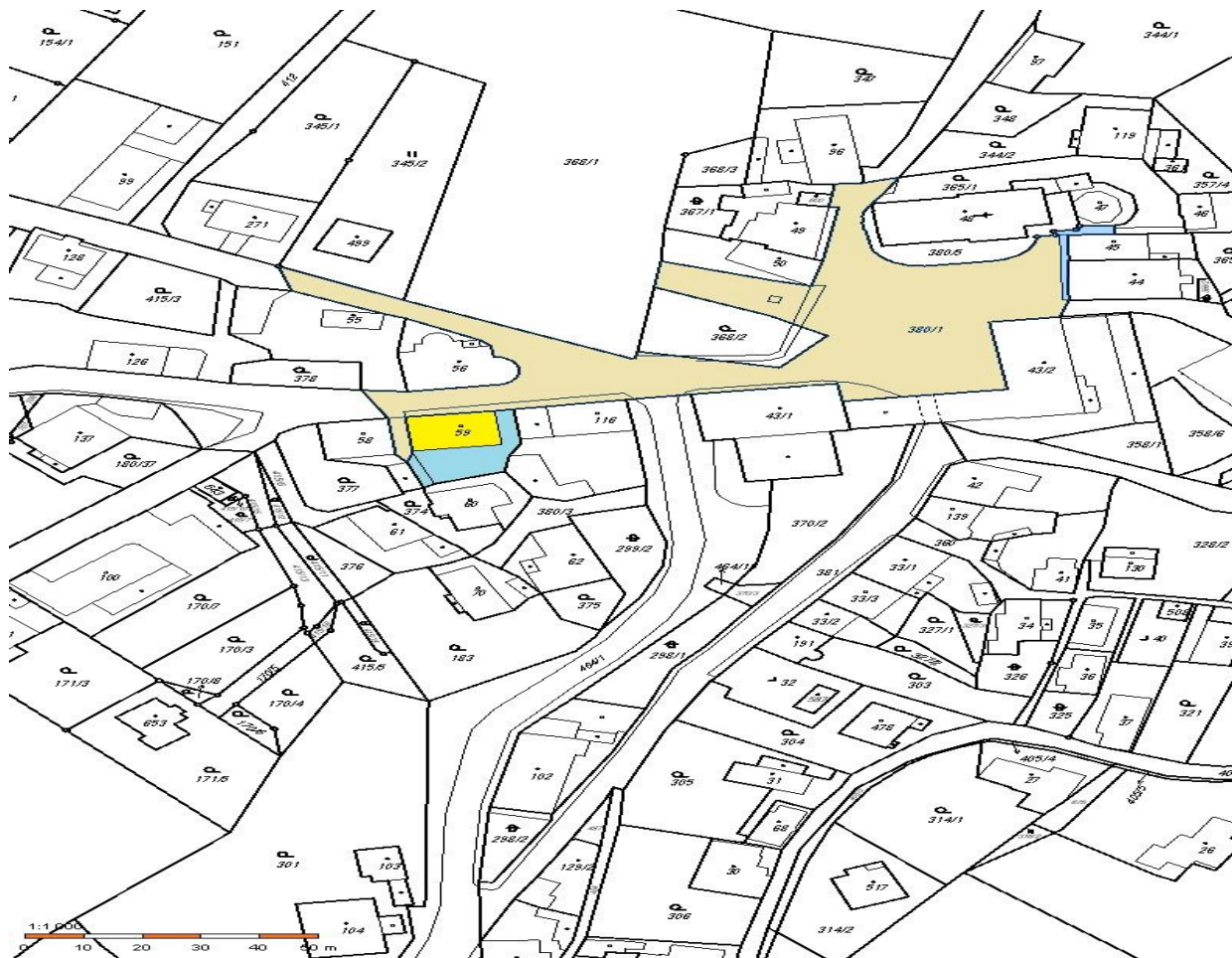
<b>Podklad / Příloha</b>	<b>počet stran A4 v příloze</b>
LV č. 851 str.1	1
LV č. 858 str.1	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	4

### **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 neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

## SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

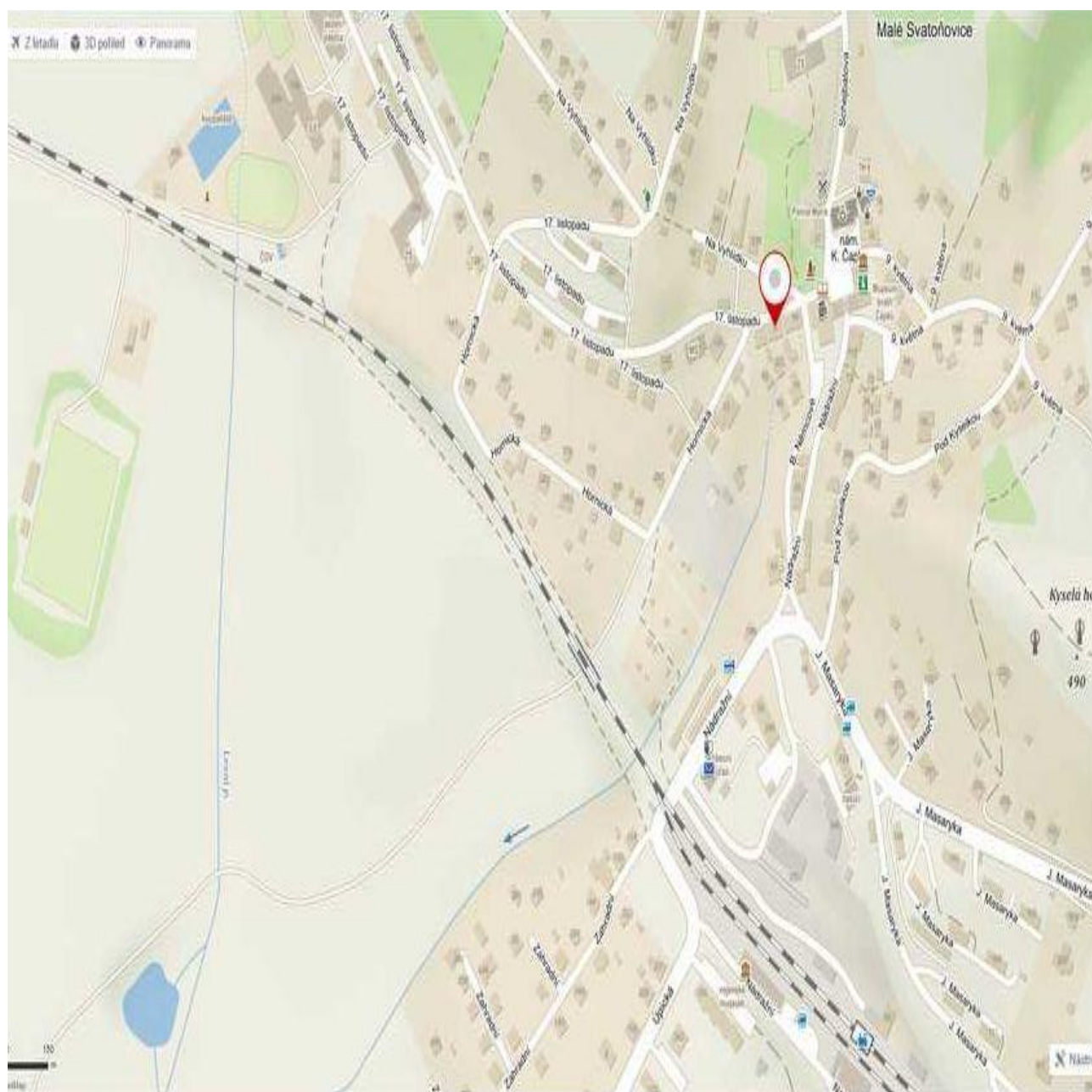


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

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

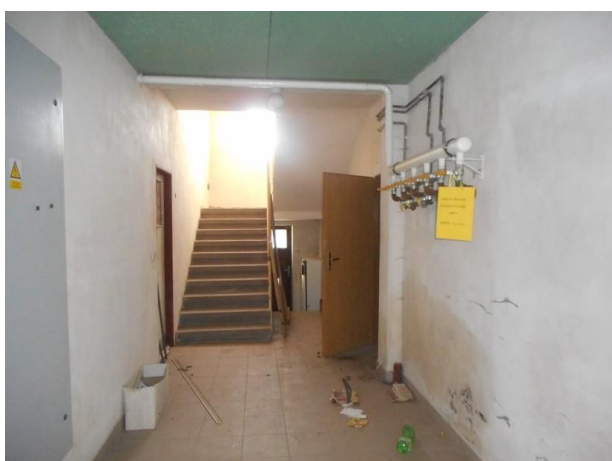
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

## MAPA OBLASTI





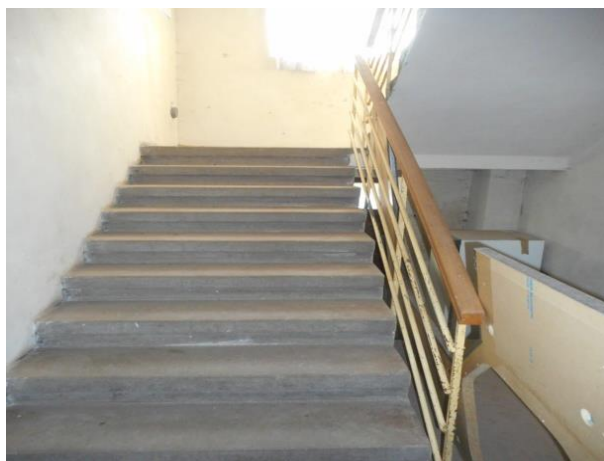
## FOTODOKUMENTACE



**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



**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



**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

