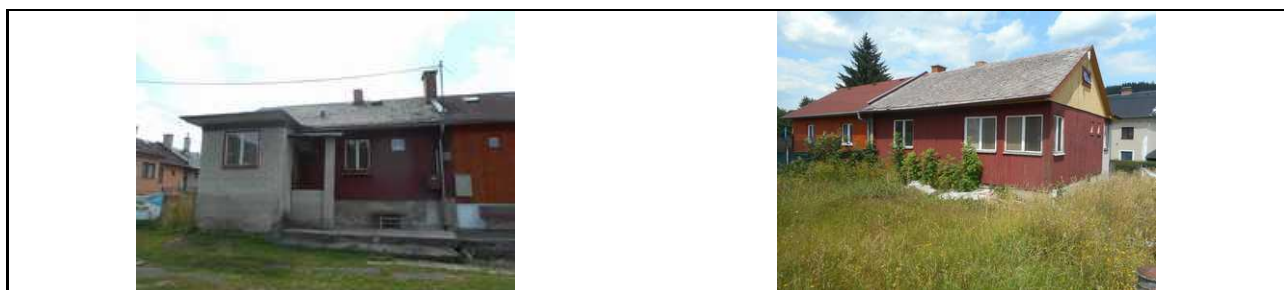


Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 594-100/2019**

Předmět ocenění:	Pozemek p.č. st. 172, součástí je stavba bez čp./če., jiná stavba, pozemek p.č. st. 173, součástí je stavba Jívka čp. 216, rodinný dům, a pozemky p.č. 171 a p.č. 176, to vše v k.ú. Horní Vernéřovice obce Jívka.		
Číslo popisné:	216	Na pozemku parc. č.:	St. 173
Pozemky parc. č.:	st. 172, st. 173, 171, 176		
Ostatní stavby:			
Katastrální území:	Horní Vernéřovice	LV č.:	58
Kraj:	Královéhradecký	Okres:	Trutnov
Obec:	Jívka	Část obce:	Jívka
Ulice:		Číslo orientační:	PSČ: 54213



Vlastník stavby: Kristýna Kočovská, Mánesova 2065/32, 30100 Plzeň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Kristýna Kočovská, Mánesova 2065/32, 30100 Plzeň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

Adresa: **EURODRAŽBY.CZ a.s.**
Čimická 780/61, 18100 Praha 8
IČ: 02777339
DIČ: CZ02777339

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: Určení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby dražby

OBVYKLÁ CENA (p.č. st. 173, p.č. 176)

500 000,- Kč
(slovy: pětsettisíckorunčeských)

OBVYKLÁ CENA (p.č. 171, p.č. st. 172)

200 000,- Kč
(slovy: dvěsettisíckorunčeských)

Datum místního šetření: 18.7.2019
Počet stran: 22 stran včetně příloh

Stav ke dni : 18.7.2019

V Pardubicích dne 26.7.2019

SEZNAM

1. ÚVOD
 - 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
 - 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

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Po předchozím souhlasu vlastníka byla prohlídka provedena bez jeho účasti. Znalci byl umožněn přístup do oceňovaných staveb. Prohlídka měla 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 nepronajímají 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 přikládaná 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.

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

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ**SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

Kraj: Královéhradecký	Obec, část obce: Jívka, Jívka	Počet obyvatel: 568
KÚ: Horní Vernéřovice	Ulice:	Číslo popisné: 216

Rodinný dům	stávající stav	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	1/1/NE	
Počet bytových jednotek / typy	1	2+1
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0
Zastavěná plocha 1NP:	67 m ²	
Obestavěný prostor:	275 m ³	
Jednotková cena:	4 500 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	945 m ²	
Započitatelná plocha	61,25 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	63,87 m ²	0,00 m ²
Stáří / další životnost:	64	
Opotřebení celkové:	50,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	neudržovaná k částečné rekonstrukci		
Energetický průkaz stavby:			
Vytápění:	ústřední / etážové - elektřina		
Typ konstrukce domu:	dřevěná (srub, montovaná na bázi dřeva a lehkých hmot)		
Druh stavby:	řadový krajní		
Forma užívání:	bydlení		
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílčí	1980
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda, zateplení	<input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
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	
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Prodejnost nemovité věci:			
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího); Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.; Ostatní právní omezení; Zákaz zcizení nebo zatížení
Pojištění proti povodni:	není nutné

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

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Obec Jívka se nachází na východním okraji okresu Trutnov, ve vzdálenosti cca 22 km od okresního města. Patří k ní místní části Horní Verneřovice, Dolní Verneřovice, Janovice, Studnice a Hodkovice. Spojení s okolím po silnicích nižších tříd. Nejbližší železniční stanice je ve Rtyni v Podkrkonoší. Občanská vybavenost sestává z OÚ, pošty, MŠ, ordinace lékaře, obchodu, restaurace a hřiště.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v samostatné části Horní Verneřovice, na západním okraji místní části, cca 50 m napravo od silnice na Radvanice, v zástavbě rodinných domů. Přístup z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody. Odpadní vody jsou svedeny do vlastní jímky.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o řadový krajní, částečně podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví není využito.

Objekt je uložen na základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce jsou montované z panelů na bázi dřevní hmoty, bytové jádro a společná zeď se sousedním domem jsou zděné, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový, krytinu z azbestocementových šablon, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní úpravy povrchů nátěrem a vápennou hladkou omítkou, vnější povrchy opatřeny dřevěným obkladem, sokl je omítnut, dveře náplňové a částečně chybí, okna dřevěná zdvojená, podlahy obytných místností z prken, podlahy ostatních místností z teracové a keramické dlažby, vytápění ústřední teplovodní, elektrokotel, kotel na TP, plechové radiátory, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV v el. bojleru, kanalizace od zařizovacích předmětů, hygienické vybavení tvoří vana, umývadlo a WC.

Dům pochází z 50-tých let minulého století. Stavebně-technický stav je dobrý, údržba je dlouhodobě zanedbaná.

Příslušenství domu tvoří zděná kolna na pozemku p.č. st. 172, využitelná jako garáž a sklad. Stavba je ve velmi špatném stavebně-technickém stavu.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1955 Dílčí rekonstrukce v r. 1980 Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: neudržovaná k částečné rekonstrukci

Energetický průkaz stavby:

Rekonstrukce stavby: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.): / voda / kanalizace / plyn / elektro telefon

Přístupová komu.: zpevněná nezpevněná přes pozemky parc. číslo 64/1

Využití: bydlení pronájem podnikání bydl. a podnik. část. obsazen volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem

jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
64/1	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Jívka

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

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 nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc: <input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena <input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě: <input type="checkbox"/> doporučuji <input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.
ANO	Ostatní právní omezení

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na oceňovaných nemovitostech vážne **zástavní právo smluvní** ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny a.s. Praha, vč. závazků nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, **zákaz zatížení** po dobu trvání zástavního práva, **zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**, vč. závazků nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, a **rozhodnutí o úpadku**, viz zápisy v části C listu vlastnictví č. 58 pro k.ú. Jívka.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Zákaz zcizení nebo zatížení

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 58					
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0525 Trutnov		
Obec:	579378 Jívka	Katastrální území:	661368 Horní Verněřovice		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 905910/2096	Kristýna Kočovská	Máněsova 2065/32, 30100 Plzeň	1 / 1	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Jívka	Rodinný dům	č.p. 216	na pozemku p.č. St. 173	ANO	
Pozemky					
St. 172	Stavební parcela	Parcela KN	25 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 173	Stavební parcela	Parcela KN	90 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
171	Pozemková parcela	Parcela KN	695 m ²	zahrada	
176	Pozemková parcela	Parcela KN	135 m ²	zahrada	

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 staveb

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1. PP	10,83 m ²	2,62 m ²
1. NP	66,59 m ²	58,64 m ²
Celkem započitatelná plocha		61,25m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1. PP				
	sklep	5,23 m ²	0,50	2,62m ²
1. PP - celkem		5,23 m²		2,62 m²
1. NP				
	veranda	5,18 m ²	1,00	5,18m ²
	chodba	4,37 m ²	1,00	4,37m ²
	komora	3,99 m ²	1,00	3,99m ²
	WC	0,78 m ²	1,00	0,78m ²
	kuchyň	6,17 m ²	1,00	6,17m ²
	koupelna	4,56 m ²	1,00	4,56m ²
	pokoj	13,32 m ²	1,00	13,32m ²
	pokoj	20,26 m ²	1,00	20,26m ²
1. NP - celkem		58,64 m²		58,64 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1. PP	$3,54 \times 3,06 \times (1,87 + 0,30 - 1,00)$	= 12,67 m ³
1. NP	$8,82 \times 6,85 \times (2,56 + 0,25) + 3,20 \times 1,93 \times 3,66$	= 192,38 m ³
zastřešení	$8,82 \times 6,85 \times 2,30/2$	= 69,48 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 274,53 m³

Zastavěná plocha	[m ²]	67
Obestavěný prostor	[m ³]	274,53
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 235 382
Stáří	roků	64
Další životnost	roků	
Opotřeбенí	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	617 691

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou rovinaté. Pozemek p.č. 176 je zahrada ve funkčním celku s rodinným domem čp. 216. Pozemek p.č. 171 je samostatná parcela umístěná nedaleko rodinného domu a využitelná jako samostatný stavební pozemek. Na okraji tohoto pozemku se nachází zděná vedlejší stavba (p.č. st. 172). Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. V místě je pouze veřejný rozvod el. energie a vody.

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 172	25	300	1 / 1	7 500
zastavěná plocha a nádvoří	St. 173	90	300	1 / 1	27 000
zahrada	171	695	300	1 / 1	208 500
zahrada	176	135	300	1 / 1	40 500
Celková výměra pozemků:		945		Hodnota pozemků celkem:	283 500

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Jívka, část Horní Verněřovice RD Jívka, Samostatně stojící, zděný rodinný dům, po částečné rekonstrukci, dobrý standard vybavení, větší pozemek. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikost objektu - větší - hůře prodejny; samostatně stojící - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - zděný, vyšší standard vybavení - koeficient 0,85; Celkový stav - lepší údržba - koeficient 0,95; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,80; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Velikost objektu - větší - hůře prodejny; samostatně stojící 1,15; Provedení a vybavení - zděný, vyšší standard vybavení 0,85; Celkový stav - lepší údržba 0,95; Vliv pozemku - větší pozemek 0,8;	180,00	1 303		2 000 000	11 111	0,67	7 444
Stárkov RD Stárkov, Zděný rodinný dům s jednou bytovou jednotkou a technickým zázemím. Dispozice: veranda, jídelna, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, pokoj, koupelna s vanou a WC. Dům prošel v 80-tých letech větší rekonstrukcí. Vytápění zajištěno ústřední kotlem na tuhá paliva, ohřev vody kombinovaný bojler. V místě je veřejný rozvod el. energie, vody a kanalizace. U domu je garáž a větší, převážně svažitý, pozemek. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikost objektu - větší hůře prodejny; samostatně stojící - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - zděný objekt, lepší příslušenství - koeficient 0,80; Vliv pozemku - velký, převážně svažitý pozemek - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Velikost objektu - větší hůře prodejny; samostatně stojící 1; Provedení a vybavení - zděný objekt, lepší příslušenství 0,8; Vliv pozemku - velký, převážně svažitý pozemek 0,9;	107,00	1 244		1 500 000	14 019	0,65	9 112
Červený Kostelec - Lhota za Červeným Kostelcem, ul. Bratří Čapků RD Lhota za Č. Kostelcem, Samostatně stojící zděný rodinný dům, v Červeném Kostelci, v místní části Lhota. Domek prošel kompletní rekonstrukcí. Dispozice 4+kk. Objekt je napojen na elektřinu, obecní vodovod, odpady svedeny do veřejné kanalizace. vytápění řešeno el. kotlem, připraveno i na topení v krbu (nový komín). Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností - koeficient 0,85; Velikost objektu - větší - hůře prodejny; samostatně stojící - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,85; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,85;	138,00	247		2 390 000	17 319	0,55	9 525

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

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,85; Velikost objektu - větší - hůře prodejny; samostatně stojící 1; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení 0,85; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,85;

Variační koeficient před úpravami:	17,92 %	Variační koeficient po úpravách:	10,35 %
Započitatelná plocha	61,25 m ²		
Minimální jednotková cena:	7 444 Kč/m ²	Minimální cena:	455 945 Kč
Průměrná jednotková cena:	8 694 Kč/m ²	Průměrná cena:	532 508 Kč
Maximální jednotková cena:	9 525 Kč/m ²	Maximální cena:	583 406 Kč
Stanovená jednotková cena:	8 700 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	532 875 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Oceňované nemovitosti se nacházejí v lokalitě s nízkou občanskou vybaveností a s horší dosažitelností větších sídel. Oceňovaný dům je v nižším standardu vybavení, údržba je zanedbaná. U domu je malý pozemek.

Zahrada netvořící funkční celek je v obvyklé ceně zohledněna samostatně, neboť se jedná o samostatnou stavební parcelu (v celkové hodnotě je zohledněna částkou **200 000,- Kč**).

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut, nabídka nemovitostí v širším okolí převyšuje poptávku. Ceny se v poslední době stabilizovaly. Výše stávajících zástav není ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

Silné stránky nemovité věci

- + menší snáze prodejny objekt
- + samostatná stavební parcela

Slabé stránky nemovité věci

- montovaná dřevostavba
- zanedbaná údržba
- malý pozemek ve funkčním celku
- lokalita s nízkou občanskou vybaveností a horší dosažitelností větších sídel.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	Současný stav
Porovnávací hodnota	532 875 Kč
Výnosová hodnota	neurčena Kč
Věcná hodnota	901 191 Kč
Obvyklá cena p.č. st. 173 a p.č. 176	500 000 Kč
Obvyklá cena p.č. 171 a p.č. st. 172	200 000 Kč

V Pardubicích dne: 26.7.2019

Vypracoval : **Ing. Libor Hemelík**

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.594-100/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 58 ze dne 17.6.2019.	3
Kopie katastrální mapy.	3
Územní plán obce Jívka	1
Fotodokumentace nemovité věci.	3

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.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2019 15:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579378 Jívka

Kat.území: 661368 Horní Verněřovice

List vlastnictví: 58

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Kočovská Kristýna, Mánesova 2065/32, Jižní Předměstí,
30100 Plzeň

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 172	25	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 172				
St. 173	90	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Jívka, č.p. 216, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 173				
171	695	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
176	135	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

veškeré dluhy vzniklé do 10.8.2052 do celkové výše 3.240.000,- Kč

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, ŘC/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 172, Parcela: St. 173, Parcela: 171, Parcela: 176

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.

1105412901/1 ze dne 12.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.08.2017. Zápis proveden dne 05.09.2017; uloženo na prac. Trutnov

V-7002/2017-610

Pořadí k 14.08.2017 10:47

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1105412901/1 ze dne 12.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.08.2017.
Zápis proveden dne 05.09.2017; uloženo na prac. Trutnov

V-7002/2017-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2019 15:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579378 Jívka
Kat.území: 661368 Horní Verněřovice List vlastnictví: 58
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

1105412901/1 ze dne 12.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.08.2017.
Zápis proveden dne 05.09.2017; uloženo na prac. Trutnov
V-7002/2017-610

o Zákaz zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 172, Parcela: St. 173, Parcela: 171, Parcela: 176

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1105412901/1 ze dne 12.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.08.2017. Zápis
proveden dne 05.09.2017; uloženo na prac. Trutnov
V-7002/2017-610

Pořadí k 14.08.2017 10:47

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 44.000,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, Horova 824/17,
Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

Povinnost k

Parcela: St. 172, Parcela: St. 173, Parcela: 171, Parcela: 176

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Královéhradecký kraj, ÚzP v Trutnově č.j.: -1228778/2018 /2713-00540-607694 ze
dne 04.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 05.06.2018. Zápis proveden dne
27.06.2018; uloženo na prac. Trutnov
V-4684/2018-610

Pořadí k 05.06.2018 13:42

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Královéhradecký kraj, ÚzP v Trutnově č.j.: -1228778/2018 /2713-00540-607694
ze dne 04.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 05.06.2018. Zápis proveden dne
27.06.2018; uloženo na prac. Trutnov
V-4684/2018-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Královéhradecký kraj, ÚzP v Trutnově č.j.: -1228778/2018 /2713-00540-607694
ze dne 04.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 05.06.2018. Zápis proveden dne
27.06.2018; uloženo na prac. Trutnov
V-4684/2018-610

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2019 15:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579378 Jívka
Kat.území: 661368 Horní Vernéřovice List vlastnictví: 58
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Kočovská Kristýna, Mánesova 2065/32, Jižní Předměstí,
30100 Plzeň, RČ/IČO:

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Plzni 51 INS-15345/2018 -
A-11 ze dne 08.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.10.2018. Zápis proveden
dne 10.10.2018; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-7358/2018-405

Plomby a upozornění - Bez zápisu

- E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 12.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 18.09.2017. Zápis proveden
dne 10.10.2017.

V-7969/2017-610

Pro: Kočovská Kristýna, Mánesova 2065/32, Jižní Předměstí, 30100
Plzeň

RČ/IČO:

- F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
171	83421	695
176	83421	135

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 17.06.2019 15:38:11

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 3

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

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

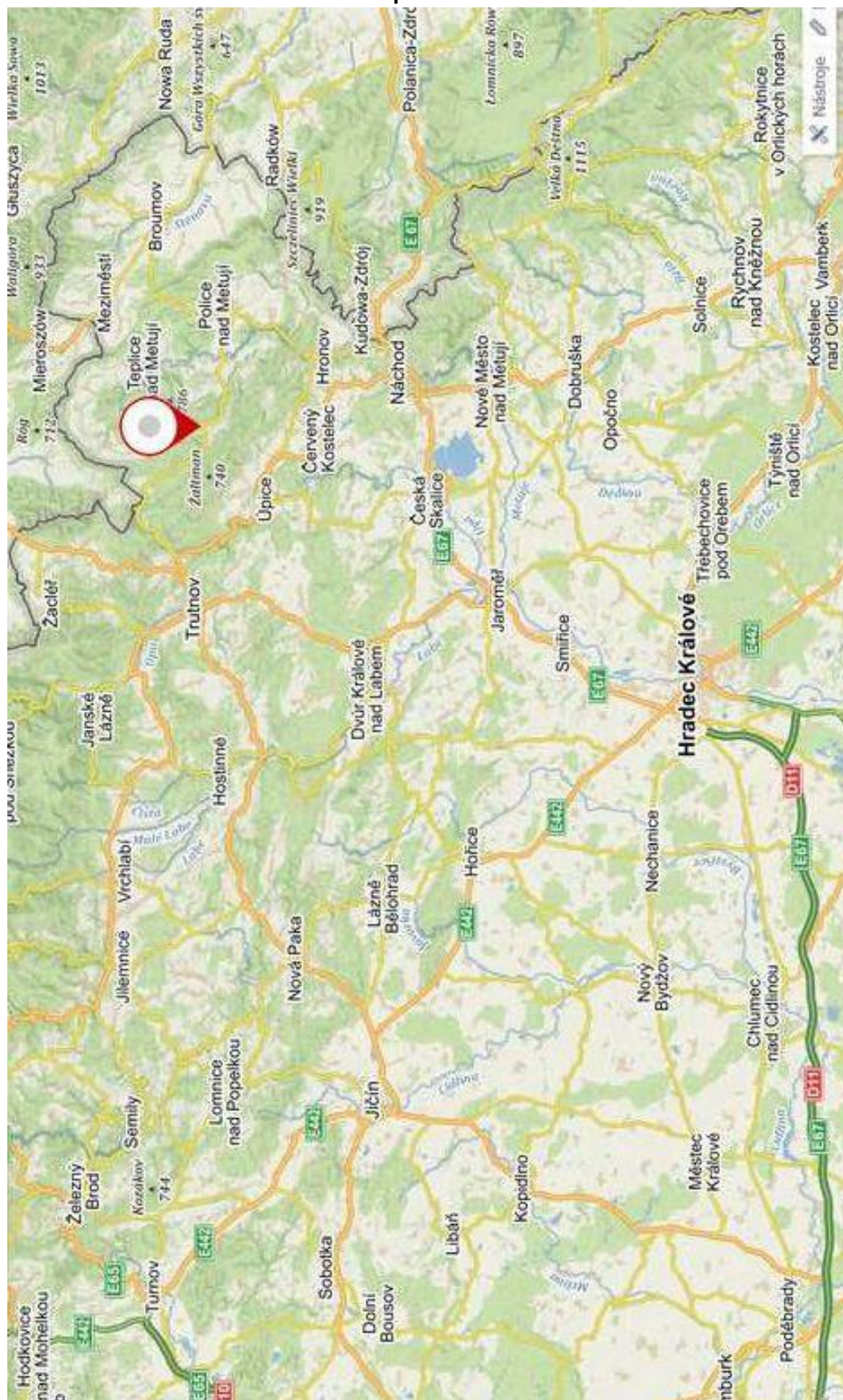
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

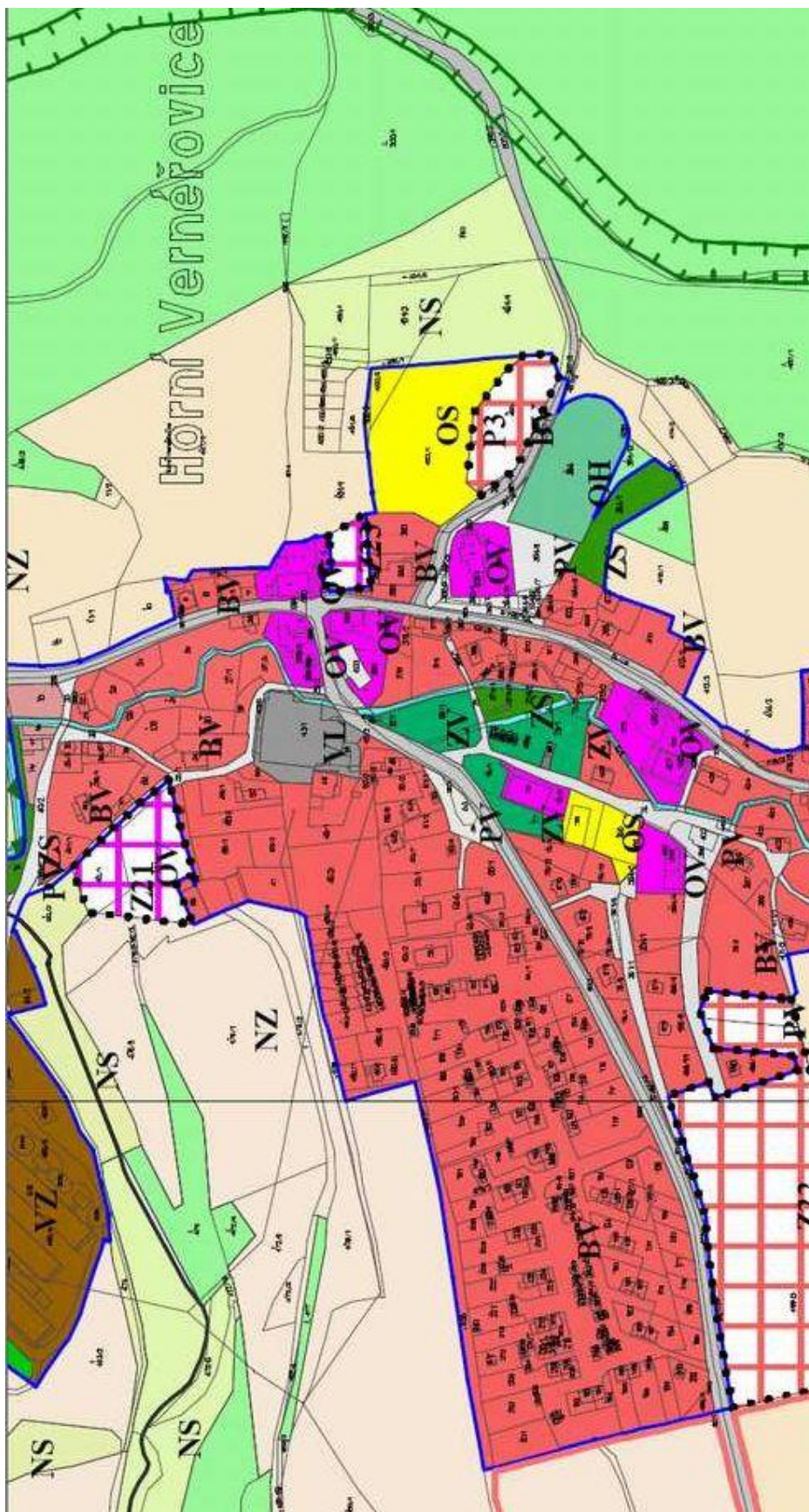


Mapa obce



Mapa oblasti

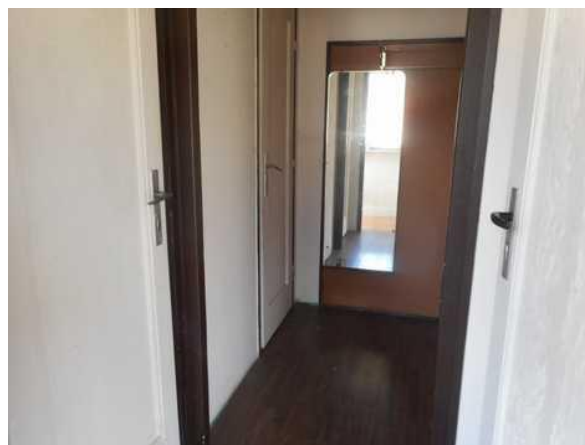




ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

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

