

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 652-158/2019**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Zem. usedlost, Dvořiště, č.p. 1009</b>
Adresa nemovitosti	Dvořiště 1009, Bystřice nad Pernštejnem, 593 01
Katastrální údaje:	Obec: Bystřice nad Pernštejnem [595411], Katastrální území: Dvořiště u Bystřice nad Pernštejnem [616982], Číslo LV: 803, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou 12, 13/1, 420; součástí pozemku je stavba
Pozemky:	
Vlastník stavby:	Kamila Štarhová, Dvořiště 1009, 59301 Bystřice nad Pernštejnem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Kamila Štarhová, Dvořiště 1009, 59301 Bystřice nad Pernštejnem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### **OBJEDNATEL**

Adresa:	<b>EURODRAŽBY.CZ a.s.</b> Čimická 780/61, 18100 Praha 8	
Telefon:		IČ:29135419
e-mail:	\$customer.email	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:** Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

**OBVYKLÁ CENA**

**890 000 Kč**

Datum místního šetření: 4.10.2019

Datum zpracování : 31.10.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 6 stran

**V Pardubicích dne 31.10.2019**

## 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>Zem. usedlost, Dvořiště, č.p. 1009</b>
Adresa nemovitosti	Dvořiště 1009, Bystřice nad Pernštejnem, 593 01
Katastrální údaje:	Obec: Bystřice nad Pernštejnem [595411], Katastrální území: Dvořiště u Bystřice nad Pernštejnem [616982], Číslo LV: 803, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou
Pozemky:	12, 13/1, 420; součástí pozemku je stavba

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 04.10.2019 od 13:00 hod. za účasti znalce a vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace.

### 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>Zem. usedlost, Dvořiště, č.p. 1009</b>
Adresa nemovitosti	Dvořiště 1009, Bystřice nad Pernštejnem, 593 01
Katastrální údaje:	Obec: Bystřice nad Pernštejnem [595411], Katastrální území: Dvořiště u Bystřice nad Pernštejnem [616982], Číslo LV: 803, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou
Pozemky:	12, 13/1, 420; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby:	Kamila Štarhová, Dvořiště 1009, 59301 Bystřice nad Pernštejnem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Kamila Štarhová, Dvořiště 1009, 59301 Bystřice nad Pernštejnem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Dvořiště je část města Bystřice nad Pernštejnem v okrese Žďár nad Sázavou, Kraj Vysočina. Vzdálenost od Bystřice nad Pernštejnem je cca 3 km. V Bystřici : MÚ, MŠ, ZŠ, SŠ, gymnázium, SOŠ, ZUŠ, poliklinika, sportoviště, obchody, restaurace.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca polovina 20.let 20.století		
Dílní rekonstrukce v roce	0		
Rekonstrukce stavby v roce	0		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílní	
<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení	
<input checked="" type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input type="checkbox"/> interiér	
Stavebně technický stav	podprůměrný		

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Zemědělská usedlost č.p. 1009 je tvořena 2NP (1.NP a podkrovím) a půdním prostorem. Objekt je zděný, nepodsklepený (zemní sklípek přístupný z pozemku) s polovalbovou střechou s krytinou z tašek. Objekt je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihly, kámen), stropy jsou rovné (v části i klenba), krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, částečně opatřeny nátěrem, částečně chybějící. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, poškozeny vlhkostí, fasáda s vápennou omítkou, částečně poškozenou, opadávající. Vnitřní obklady částečně v koupelně a na WC. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou dřevěná špaletová, zdvojená i plastová. Podlahy jsou betonové, dlažba, prkna, část objektu v rekonstrukci bez podlahy a omítek. Objekt je vytápěn lokálními topidly na tuhá paliva, příprava TUV v ele. boileru, rozvod TUV a SV a vnitřní kanalizace (funkčnost neověřena) je provedena do koupelny, WC a do kuchyně. V kuchyni menší, starší kuchyňská linka s dřezem. Objekt je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řadu (k dispozici i studna, dle sdělení vlastníka nevyužívaná), vlastní kanalizaci (žumpa/jímka). Na obytnou část navazuje užitková část nemovitosti – stodola, sklad, garáž, vše se zanedbanou údržbou, k rekonstrukci. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: zemědělská přístavba (stodola, sklad, garáž), zemní sklípek, IS, porosty na pozemku, zpevněné plochy, oplocení. Technický stav objektu je před celkovou rekonstrukcí, běžná údržba k datu ocenění není prakticky prováděna.

**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>DŮM</b>				
<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Obestavěný prostor</b>	<b>Zastavěná plocha</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>4+1</b>	<b>Cca 150</b>	<b>1175</b>	<b>Cca 724</b>	<b>Cca 155</b>

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	lokální na TP				
Popis: lokální topidla na tuhá paliva					
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 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	Předmět ocenění se nachází v obci Bystřice nad Pernštejnem v k.ú Dvořiště, cca 3 km východně od Bystřice. V okolí obdobné zem. usedlosti, pole, louky. Velmi klidná lokalita s min. občanskou vybaveností.				
Počet obyvatel	93/8110				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		

<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
356	Město Bystřice nad Pernštejnem, Příční 405, 59301 Bystřice nad Pernštejnem	ostatní komunikace

**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: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt ocenění slouží již pouze k uskladnění věcí vlastníka. K datu ocenění již není vlastníkem k rodinnému bydlení využíváný.

**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	Přídavné spoluvlastnictví

**Rizika spojená s umístěním nemovitosti**

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo soudcovské, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Nařízení exekuce - Štarhová Kamila, Zahájení exekuce - Štarhová Kamila

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání



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

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

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

Ne	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**

Dlouhodobě zanedbaná údržba předmětu ocenění. Některé prvky dlouhodobé životnosti na hranici životnosti.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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 803			
Kraj:	Vysočina	Okres:	Žďár nad Sázavou
Obec:	Bystřice nad Pernštejnem	Katastrální území:	Dvořiště u Bystřice nad Pernštejnem
Ulice:	Dvořiště	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
	Kamila Štarhová - Dvořiště 1009 , 59301 Bystřice nad Pernštejnem		1/1
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Zemědělská usedlost č.p.: 1009	zastavěná plocha a nádvoří	p.č. 420	
<b>Pozemky</b>			
420	zastavěná plocha a nádvoří	367 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
12	zahrada	177 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond
13/1	zahrada	631 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond

# 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.NP	155,00	100,00
2.NP		50,00
<b>Celkem</b>	<b>155</b>	<b>150</b>

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	100,00 m <sup>2</sup>	1,00	100,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>		<b>100,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	plocha 2.NP/podkroví	50,00 m <sup>2</sup>	1,00	50,00 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>50,00 m<sup>2</sup></b>		<b>50,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>		<b>150 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.NP	155,00	2,80	434,00
2.NP/podkroví a zastřešení	145,00	2,00	290,00
<b>Obestavěný prostor celkem</b>			<b>724,00</b>

#### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	polovalbová
Krytina	taška, osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky, částečně chybí
Fasádní omítky	nezateplená, vápenná, část poškozená
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, wc
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, špaletová i zdvojená, plastová
Podlahy obytných místností	prkenné, dlažba, pvc
Podlahy ostatních místností	prkenné, dlažba, beton
Vytápění	lokální na TP
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová

# 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

Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	ele. boiler, funkčnost nezjištěna
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, vlastní septik/jímka
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	155
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	724,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	3 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 534 000
Stáří	roků	94
Další životnost	roků	36
Opotřebení odhadem	%	65,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>886 900</b>

## Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m <sup>3</sup>	JC Kč/m <sup>3</sup>	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zemědělsko - užitková část	420	100,00	2 500	250 000	70,00	75 000
<b>Popis:</b>	V zadní části navazuje na objekt zemědělská stavba s pultovou střechou s plechovou krytinou, na kterou navazuje stodola se sedlovou střechou a krytinou s osinkovocementové šablony (vlnkou). Dále na pozemku dřevěná kůlna s pultovou střechou.					
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>						<b>75 000 Kč</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků


Jedná se o pozemky 420, 12, 13/1. Pozemky se nacházejí v klidné části obce, jsou rovinaté, částečně svažité, p.č. 420 a p.č. 12 oplocené, přes obecní komunikaci pozemek neoplocený pozemek p.č. 13/1. Pozemek p.č. 420 je zastavěn zem. usedlostí č.p. 1009 a zemědělskou částí využívanou jako stodola, sklad, garáž. Nezastavěná část pozemků je využívána jako dvůr a zahrada, k datu ocenění bez údržby.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace, netvoří funkční celek a oplocené jsou p.č. 420 a p.č. 12. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody (z řadu, i vlastní studna - pravděpodobně nefunkční), kanalizace vlastní: žumpa, jímka. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200,-Kč/m<sup>2</sup> do 600,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 300,-Kč/m<sup>2</sup> u p.č. 420 a p.č. 12, a 100,-Kč/m<sup>2</sup> u p.č. 13/1.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	12	177	300	1/1	53 100
zahrada	13/1	631	100	1/1	63 100
zastavěná plocha a nádvoří	420	367	300	1/1	110 100
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>1 175,00</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>226 300</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>	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	140,00	359,00		990 000	7 071	0,81	5 727
<p>Rodinný dům v městysu Štěpánov nad Svratkou, okres Žďár nad Sázavou. Dům pochází cca. z roku 1960 a je určen k celkové rekonstrukci. Dům se nachází v klidné části obce, ve slepé ulici. V přízemí je kuchyň, 3 pokoje a sociální zařízení, ve střeše je mansarda. Dům je podsklepený, cca. 1/3 plochy obytné budovy. Ve dvoře jsou dvě hospodářské budovy z nichž jedna je využívána jako garáž. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci a má plynovou přípojku. Elektrický rozvod je 230/380V.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Lepší obč. vybavenost, srovnatelné vjemy a stav.							
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
Prodej rodinného domu	180,00	757,00		1 290 000	7 166	0,77	5 517
<p>RD v obci Rožná, okr. Žďár nad Sázavou. Jedná se o samostatně stojící podsklepený rodinný dům se zahradou a samostatnou garáží nacházející se v klidné okrajové části obce. Dům má předsíň, kuchyň a k ní příslušající prostor pro spíž, tři obytné pokoje, koupelnu s vanou, samostatné WC a menší vestavěnou garáž např. pro parkování motocyklů nebo čtyřkolky. V části půdního prostoru je pak ještě vestavěný čtvrtý menší pokoj. Ve sklepe je kotelná, dílna a skladovací prostory. U domu je dvorek, na který navazuje přilehlá zatravněná zahrada. Za ní se pak nachází ještě samostatně stojící garáž o výměře 28 m<sup>2</sup>. Další pozemek který je součástí prodeje má výměru 416 m<sup>2</sup>, je situovaný vedle domu přes cestu a je také zatravněný. Celková výměra všech pozemků včetně zastavěné plochy činí 757 m<sup>2</sup>. K dispozici je elektřina 230/400V, obecní vodovod + vlastní studna a odpadní jímka. Přípojka plynu a napojení na kanalizaci jsou na hranici pozemku. Volné ihned, objekt je nutné alespoň částečně zrekonstruovat. Obec Rožná disponuje základní občanskou vybaveností (pošta, škola, školka, kulturní zařízení) a je dobře dostupná automobilem, autobusem i vlakem.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Lepší obč. vybavenost, lepší tech. stav.							

# 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

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
Prodej rodinného domu	85,00	300,00		649 000	7 635	0,86	6 566
<p>RD v obci Nedvězí nedaleko Bystrého u Poličky. Dispozičně se jedná o 2+1 s možností půdní vestavby. Tato nemovitost se nachází na okraji obce. El.220/380V, voda je obecní, plynová přípojka na hranici pozemku, odpady svedeny do septiku s přepadem, topení je lokální elektrické i na tuhá paliva. Vhodné k celoročnímu bydlení i k rekreaci.</p>							
							
<p><b>Hodnocení:</b> Menší rozměry, lepší tech. stav.</p>							

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	5 517 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	827 600 Kč
Průměrná jednotková cena	5 936 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	890 533 Kč
Maximální jednotková cena	6 566 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	984 900 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>5 936 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>890 400 Kč</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

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena zemědělské usedlosti č.p. 1009 včetně pozemků p.č. 420, p.č. 12 a p.č. 13/1, vše zapsané na LV č. 803, pro k.ú. Dvořiště u Bystřice nad Pernštejnem, obec Bystřice nad Pernštejnem byla odhadnuta ve výši 890.000,- Kč (slovy : osmsetdevadesát tisíc korun českých). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

### Silné stránky nemovitosti

+ užitková část (stodola, sklad, garáž)

### Slabé stránky nemovitosti

- objekt ocenění vyžaduje celkovou rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti
- pozemky nejsou ve funkčním celku
- minimální obč. vybavenost v místě

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 188 200 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	890 400 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>890 000 Kč</b>

Slovy : osmsetdevadesát tisíc Kč

V Pardubicích dne: 31.10.2019

-----  
**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.652-158/2019 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

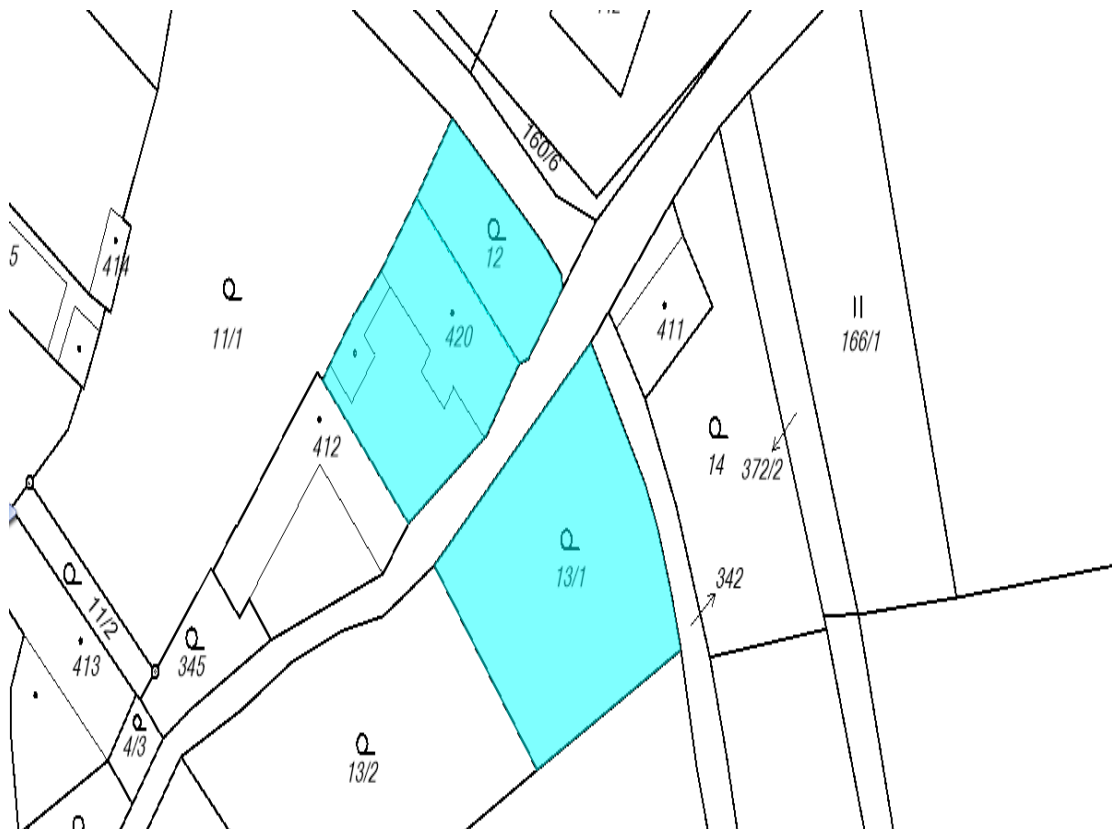
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
LV č. 803 str.1	1
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3

### 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.

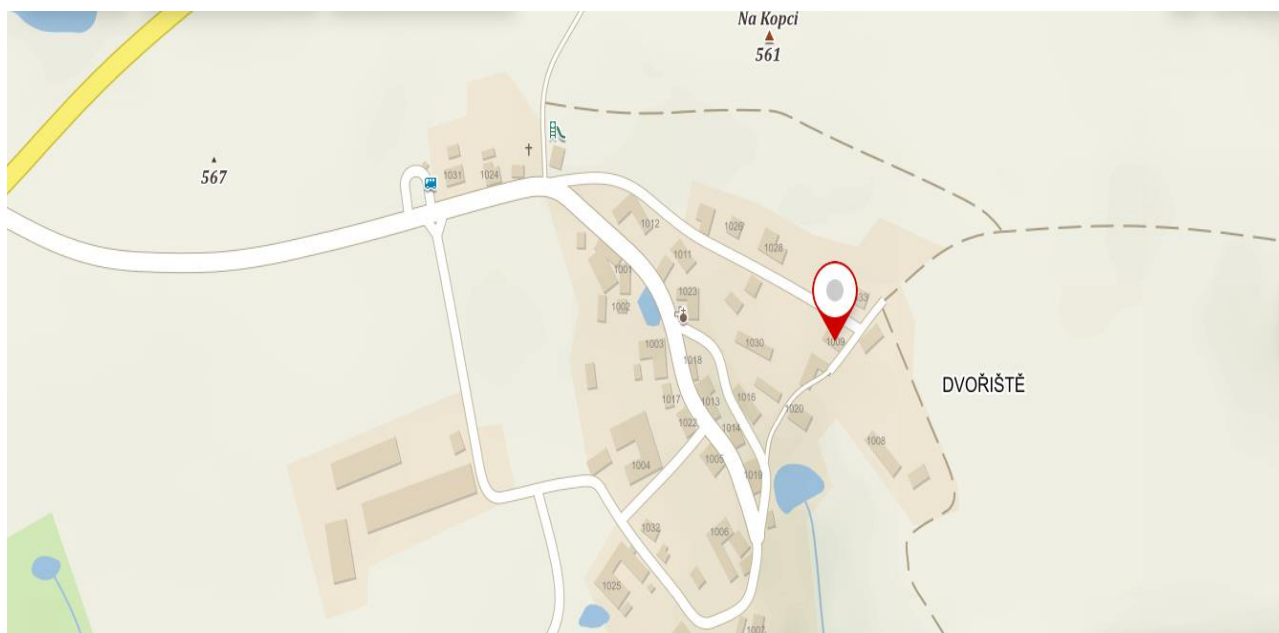
Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

**SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY**

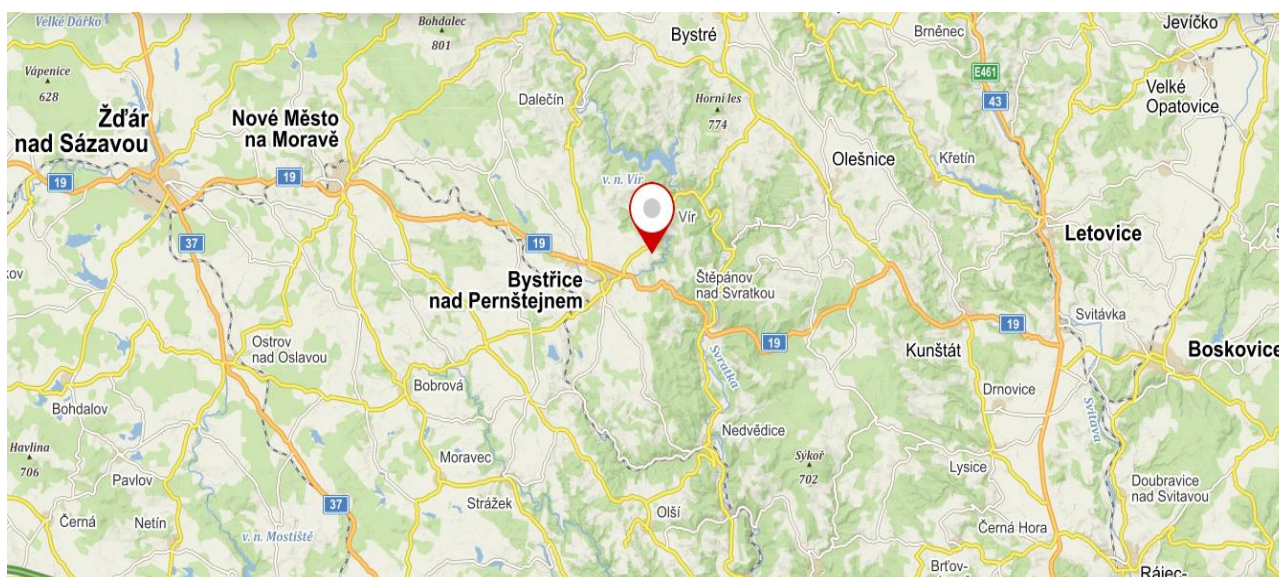




## MAPA OBLASTI



## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz



## FOTODOKUMENTACE

