

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 696-202/2019**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Žirovnice č.p. 198</b>
Adresa nemovitosti	Babory 198, Žirovnice, 394 68
Katastrální údaje:	Obec: Žirovnice [549231], Katastrální území: Žirovnice [797154], Číslo LV: 514, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov
Pozemky:	st. 214; součástí pozemku je stavba, 1548/1
Vlastník stavby:	Brejcha Tomáš, Babory 198, 39468 Žirovnice 4/9 SJM Brejcha Jiří a Brejchová Šárka, Babory 198, 39468 Žirovnice 1/9 Brejchová Šárka, Babory 198, 39468 Žirovnice 4/9
Vlastník pozemků:	Brejcha Tomáš, Babory 198, 39468 Žirovnice 4/9 SJM Brejcha Jiří a Brejchová Šárka, Babory 198, 39468 Žirovnice 1/9 Brejchová Šárka, Babory 198, 39468 Žirovnice 4/9

### **OBJEDNATEL**

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

### **ZHOTOVITEL**

	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b>	
Adresa:	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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 400 000 Kč</b>
<b>OBVYKLÁ CENA podílu 5/9</b>	<b>780 000Kč</b>

Datum místního šetření: 22.11.2019 Datum zpracování : 6.12.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7 stran

**V Pardubicích dne 6.12.2019**

## 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>Objekt k bydlení, Žirovnice č.p. 198</b>
Adresa nemovitosti	Babory 198, Žirovnice, 394 68
Katastrální údaje:	Obec: Žirovnice [549231], Katastrální území: Žirovnice [797154], Číslo LV: 514, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov
Pozemky:	st. 214; součástí pozemku je stavba, 1548/1

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí, resp. podílu jako podkladu pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno 23.11.2019 od 15.00 za účasti znalce a spoluvlastníka, pana Tomáše Brejchy, 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 prodejkch 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 přiřkládaná 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., 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 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>Objekt k bydlení, Žirovnice č.p. 198</b>
Adresa nemovitosti	Babory 198, Žirovnice, 394 68
Katastrální údaje:	Obec: Žirovnice [549231], Katastrální území: Žirovnice [797154], Číslo LV: 514, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov
Pozemky:	st. 214; součástí pozemku je stavba, 1548/1
Vlastník stavby:	Brejcha Tomáš, Babory 198, 39468 Žirovnice 4/9 SJM Brejcha Jiří a Brejchová Šárka, Babory 198, 39468 Žirovnice 1/9 Brejchová Šárka, Babory 198, 39468 Žirovnice 4/9
Vlastník pozemků:	Brejcha Tomáš, Babory 198, 39468 Žirovnice 4/9 SJM Brejcha Jiří a Brejchová Šárka, Babory 198, 39468 Žirovnice 1/9 Brejchová Šárka, Babory 198, 39468 Žirovnice 4/9

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Žirovnice se nachází v okrese Pelhřimov v Kraji Vysočina. Obč. vybavenost : MÚ, pošta, MŠ, ZŠ, ZUŠ, sportovní hala, fotbalový stadion, plovárna, víceúčelové hřiště, Sokolovna, muzeum, zámecký areál, obchody, restaurace, stanice PHM.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Původní objekt před více než 100 lety		
Dílčí rekonstrukce v roce	Cca v 70.letech 20.století – stavební úpravy - nástavba		
Rekonstrukce stavby v roce	0		
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková	[ ]	[ ] dílčí
[ ] střecha	[ ] fasáda	[ ]	[ ] zateplení
[ ] okna	[ ] dveře	[ ]	[ ] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný		

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení č.p. 198 je řadový, vnitřní, zděný objekt, se 2NP a půdním prostorem s dispozicí 2+1 v 1.NP a 4+1 ve 2.NP. Objekt je původně přízemní, postavený před více než 100lety s menším sklípkem. V cca 70. letech 20.stol. byly provedeny stavební úpravy a dostavěno 2.NP. Objekt je založen na kamenných základech bez zjištěných izolací proti zemní vlhkosti, zdivo smíšené (kámen, cihla), stropy rovné. Střecha sedlová, krytina osinkovocementové šablony. Klempířské prvky jsou pozinkované, část s nátěrem. Vnější omítky břizolitové, částečně poškozené, vnitřní omítky vápenné. Vytápění ústřední, zdroj kotel na tuhá paliva, ele. světelná i motorová. V 1.NP je zaveden zemní plyn. Ohřev TUV elektrickým bojlerem. Kanalizace řešena svedením do vlastního septiku. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, veř. kanalizaci (v obci), plyn. Objekt je se zanedbanou údržbou, k celkové rekonstrukci ( zateplení, hydroizolace, TZB - rozvody, vytápění, střešní krytina, okna, podlahy). Součástí oceňovaných nemovitostí jsou IS, porosty na pozemcích, zpevněné plochy, oplocení. Tyto součásti a příslušenství jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

**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>Cca 6+2</b>	<b>Cca 185</b>	<b>902</b>	<b>Cca 1210</b>	<b>Cca 170</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:	ÚT kotel na TP				
Popis: Ústřední topení, kotel na tuhá paliva, rozvod do radiátorů.					
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	Oceňované nemovitosti se nacházejí v obytné části obce, v jižní části, v ulici Babory. Okolí tvoří zástavba objektů k rodinnému bydlení a zem. staveb a rybníční soustava. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.				
Počet obyvatel	2399				
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
3653/1	Město Žirovnice, Cholunská 665, 39468 Žirovnice	ostatní komunikace

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

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

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

## PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Nezjištěno

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

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

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

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. Předmět ocenění užívá jeden ze spoluvlastníků k rodinnému bydlení.

## 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

Objekt pod úrovní komunikace, část pozemku pod rybníční hrází.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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 smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Zahájení exekuce - Brejcha Jiří, Zahájení exekuce - Brejcha Tomáš, Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-6304/2019, V-6302/2019, V-6303/2019

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**

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

**Přehled listů vlastnictví**

LIST VLASTNICTVÍ číslo 514			
Kraj:	Vysočina	Okres:	Pelhřimov
Obec:	Žirovnice	Katastrální území:	
Ulice:	Babory	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Brejcha Tomáš, Babory 198, 39468 Žirovnice			4/9
SJM Brejcha Jiří a Brejchová Šárka, Babory 198, 39468 Žirovnice			1/9
Brejchová Šárka, Babory 198, 39468 Žirovnice			4/9
Stavba		je součástí	
Objekt k bydlení č.p.: 198	zastavěná plocha a nádvoří	st.214	
Pozemky			
st.214	zastavěná plocha a nádvoří	297 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
1548/1	zahradka	605 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond

## 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		5,00
1.NP	170,00	60,00
2.NP		120,00
Celkem	170	185

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>				
	sklep	10,00 m <sup>2</sup>	0,50	5,00 m <sup>2</sup>
<b>1.PP - celkem</b>		<b>10,00 m<sup>2</sup></b>		<b>5,00 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	60,00 m <sup>2</sup>	1,00	60,00 m <sup>2</sup>
<b>1.NP - celkem</b>		<b>60,00 m<sup>2</sup></b>		<b>60,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	plocha 2.NP	120,00 m <sup>2</sup>	1,00	120,00 m <sup>2</sup>
<b>2.NP - celkem</b>		<b>120,00 m<sup>2</sup></b>		<b>120,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Celkem</b>		<b>190 m<sup>2</sup></b>		<b>185 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.PP	10,00	2,00	20,00
1.NP	170,00	2,80	476,00
2.NP	170,00	2,70	459,00
půda/zastřešení	170,00	1,50	255,00
Obestavěný prostor celkem			1 210,00

#### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	břizolit, část. poškozena nebo chybějící
Vnější obklady	keramický obklad soklu - kabřinec
Vnitřní obklady	koupelny, kuchyně, WC
Schody	kamenné

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

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

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

Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	1xplast, dřevěná zdvojená i jednoduchá
Podlahy obytných místností	beton, koberec, dlažba
Podlahy ostatních místností	beton, koberec, dlažba
Vytápění	ÚT, kotel na TP
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler, funkčnost nezjištěna
Instalace plynu	ano, v 1.NP
Kanalizace	ano, vlastní septik/jímka
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, sporák
Vnitřní vybavení	vany, umyvadla, WC
Záchod	ano, splachovací
Ostatní	

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	170
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	1 210,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 235 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	40
Opotřebení odhadem	%	60,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 694 000</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č. st. 214; součástí pozemku je objekt k bydlení č.p. 198 a p.č. 1548/1. Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě obce, část rovinatá, část svažité, ve spodní části protéká potok. Pozemek st. 214 je zčásti zastavěn č.p. 198, zbylá část využívána jako nádvoří. Pozemek p.č. 1548/1 je veden a využíván jako zahrada, pozemky jsou oploceny a neudržovány.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z místní komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace (v obci veřejná kanalizace), plynu. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 1200,-Kč/m<sup>2</sup>. Znalcem byla stanovena cena 800,-Kč/m<sup>2</sup> u parcely st. 214 a 200,-Kč u parcely č. 1548/1.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	1548/1	605	200	4/9, 1/9, 4/9	121 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.214	297	800	4/9, 1/9, 4/9	237 600
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>902,00</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>358 600</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 t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu 180,00 157,00 4+1 1 190 000 6 611 0,95 6 280

Nabídka prodeje domu v obci Popelín. Zastavěná plocha 157 m<sup>2</sup>. Připojeno na el. proud, veřejný vodovod a kanalizaci. Nová plastová okna. Veškerá občanská vybavenost v obci. Dům je připraven k okamžitému předání.



**Hodnocení:**Min. pozemek. Stodola.

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

Prodej rodinného domu 210,00 501,00 4+1 1 870 000 8 904 0,86 7 657

Prodej dvoupodlažního RD 4+1, Studená Nabízíme k prodeji dvoupodlažní rodinný dům 4+1 se zahradou v obci Studená na pomezí Jižních Čech a Vysočiny. V přízemí domu je velká veranda, odkud je přístup do kuchyně a do pokoje, který je průchozí do dalšího pokoje. Dále je zde koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. V patře je větší chodba s přístupem do dvou světlých pokojů, koupelny s vanou a na balkon s výhledem do zahrady. Prostorná půda skýtá možnost přístavby dalších pokojů. V roce 2015 položena nová střecha - tašky Bramac. Dům je částečně podsklepen a navazuje na něj garáž s výjezdem do ulice. Za domem je zahrada s kůlnou a menší dílnou. Vytápění domu je ústřední s plynovým kotlem a je možnost využít i lokálního topení na TP. Okna – plast. Na pozemku je vlastní studna s užitkovou vodou. V obci je veškerá občanská vybavenost a dobrá dopravní obslužnost.



**Hodnocení:**Lepší tech. stav.

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 251,00 714,00 2 490 000 9 920 0,81 8 035

Dvoupatrový, celopodsklepený pohádkový rodinný dům s předzahrádkou, zahradou, dílnou, garáží, skladem zahradních strojů a potřeb, multifunkční pergolou (gril, ohniště, kryté posezení s plně vybaveným zahradním domečkem) a zděnou prostornou garáží. Na zahradě poskytují ovoce a pohodový stín tři vzrostlé stromy (2x jablona a třešeň). Zálivku zahrady a osázené předzahrádky Vám zaručí kopaná studna. Dům má plastová okna se žaluziemi,

## 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

plynovým kotlem ve sklepě, rozvedenými radiátory. Je možné temperovat i el. akumulacním topením. Ohřev vody je zabezpečen v každém patře el. bojlerem. Horní byt je kompletně zrekonstruován pro náročného uživatele. Jeho součástí je i velmi prostorná šatna a skládek. Po točitých schodech sejdem do přízemí, kde v slunném bytě 2+kk najdeme i praktickou spíž, prostorné zádveří a halu. Na ploše 714 m<sup>2</sup> najdeme prosvětlený pohodlný dům s předzahrádkou. Dále dvě dřevodílny, šicí dílnu pergolu s pohádkovým plně hodnotným zázemím. Druhá prostorná garáž slouží jako dílna.



**Hodnocení:**Výrazně lepší tech. stav.

### VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	6 280 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 161 800 Kč
Průměrná jednotková cena	7 324 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	1 354 933 Kč
Maximální jednotková cena	8 035 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	1 486 500 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>7 324 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 354 940 Kč</b>

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 198 vč. pozemků p.č. st. 214 a p.č. 1548/1, vše zapsáno na LV č. 514, k.ú. Žirovnice, obec Žirovnice byla odhadnuta ve výši 1.400.000,- Kč (slovy : jedenmiliončtyřistisíkorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Úkolem znalce bylo odhadnout cenu obvyklou podílů 5/9.

Obvyklá cena podílu 5/9 na nemovitosti objektu k bydlení č.p. 198 vč. pozemků p.č. st. 214 a p.č. 1548/1, vše zapsáno na LV č. 514, k.ú. Žirovnice, obec Žirovnice byla odhadnuta ve výši 780.000,- Kč (slovy : sedmsetosmdesátisíkorunčeských) .

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

- + možnost 2 BJ
- + dostatečná výměra pozemků
- + dostatečná obč. vybavenost

### Slabé stránky nemovitosti

- zanedbaná údržba
- objekt k celkové rekonstrukci
- podmáčený pozemek
- oceňován podíl

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 052 600 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 354 940 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 400 000 Kč</b>

Slovy : jedenmiliončtyřistisíc Kč

V Pardubicích dne: 6.12.2019

-----  
**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. 696-202/2019 znaleckého deníku.

## **6. PŘÍLOHY**

### **Seznam podkladů a příloh**

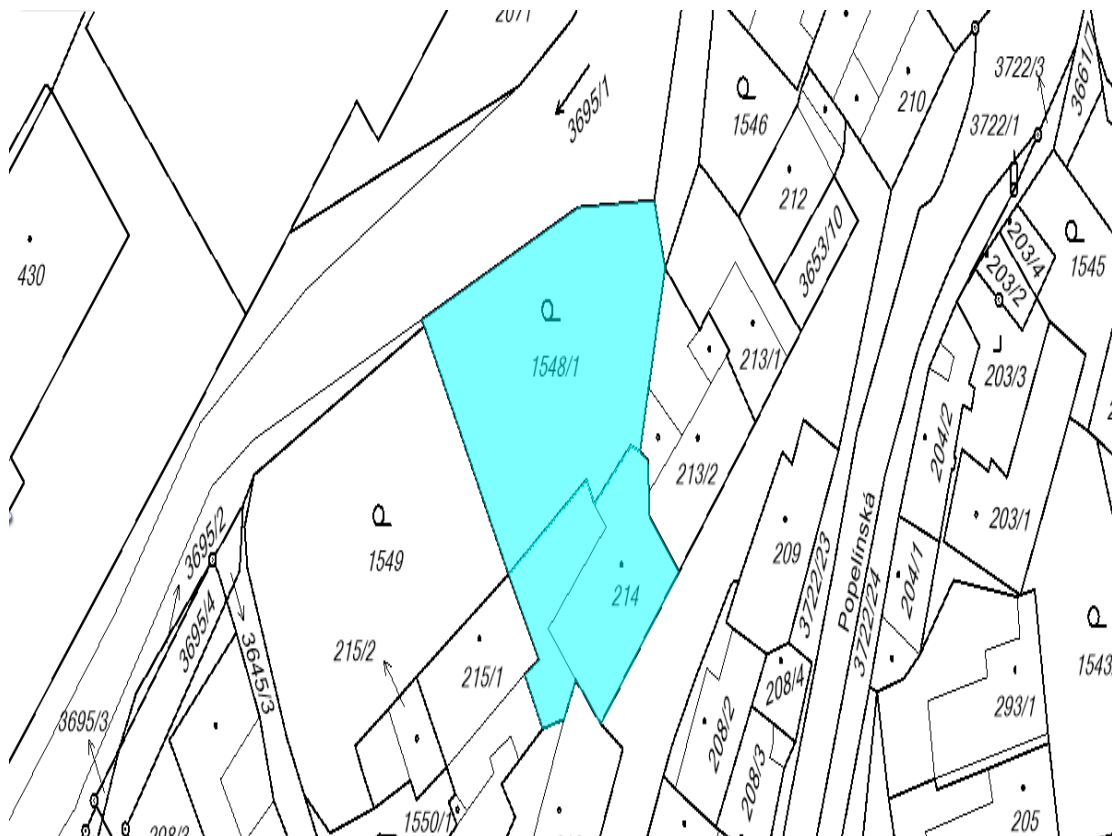
<b>Podklad / Příloha</b>	<b>počet stran A4 v příloze</b>
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 514 str.1	1

### **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**



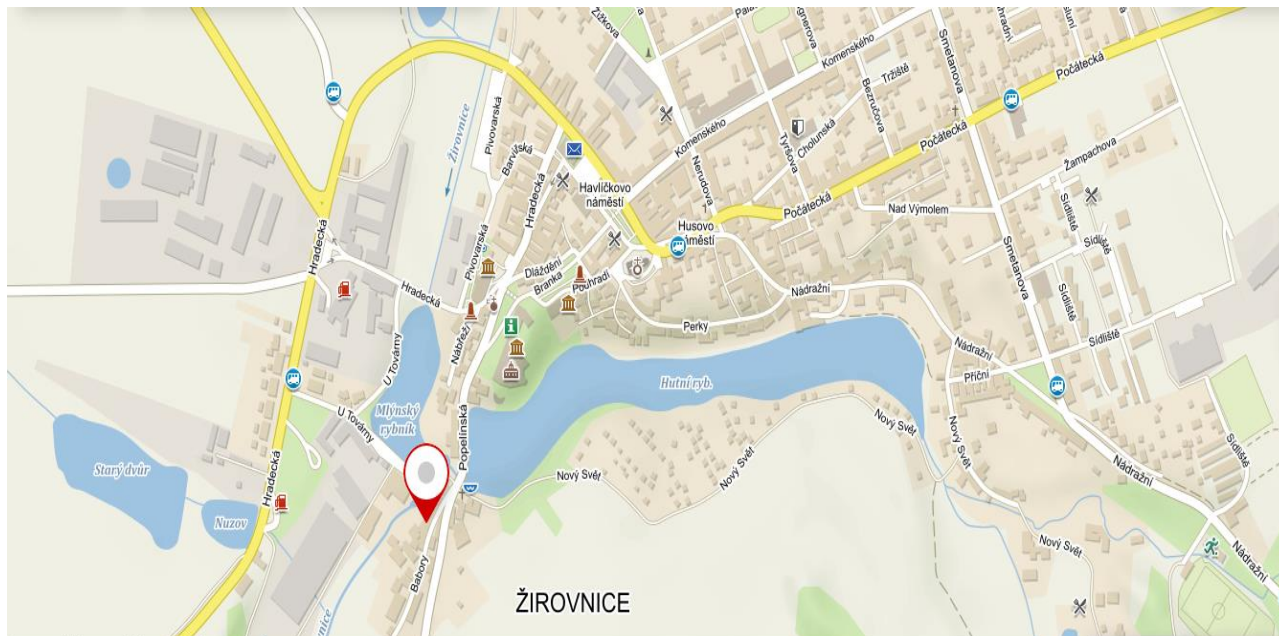


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

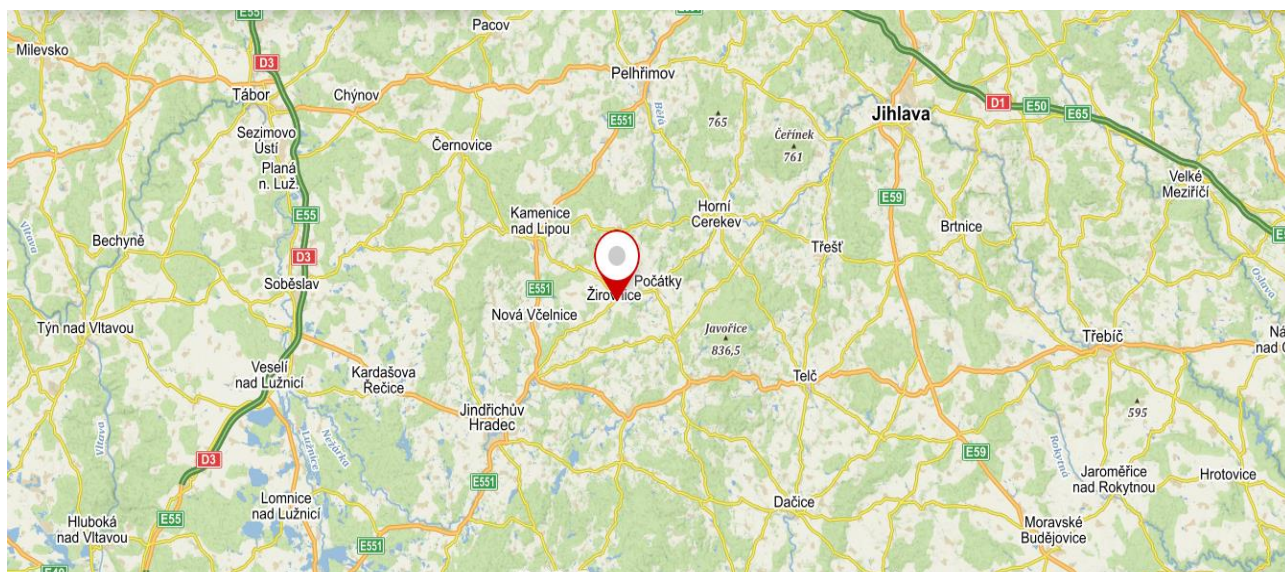
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

## MAPA OBLASTI

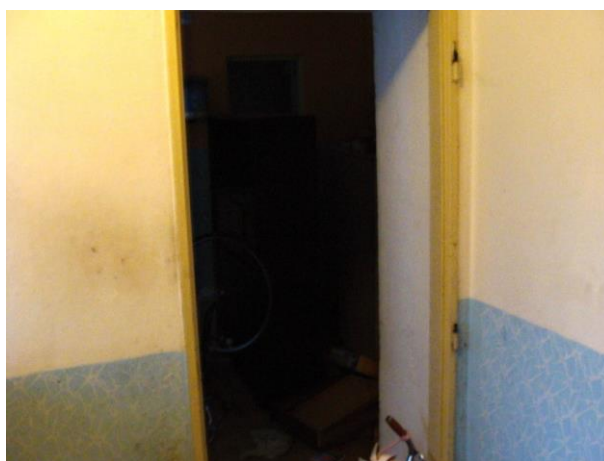


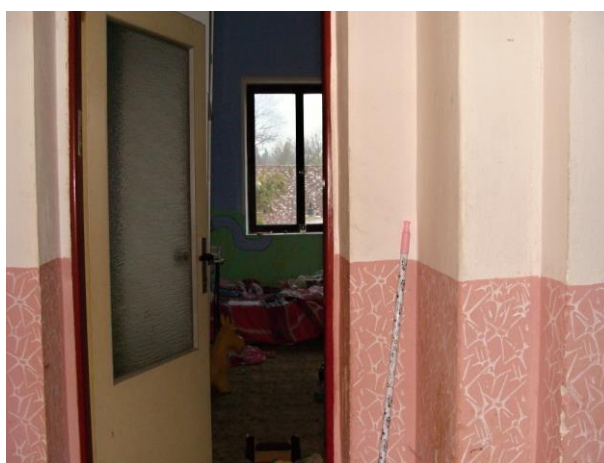
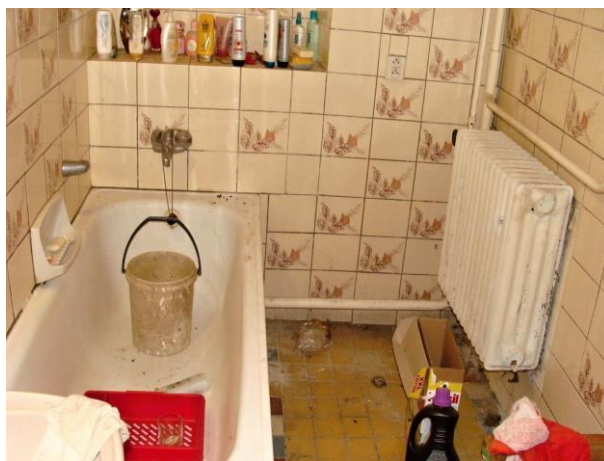
## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

## 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

