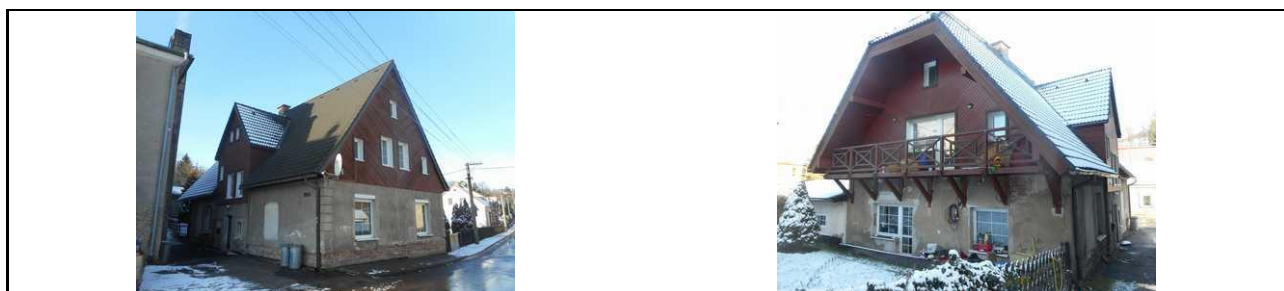


Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 721-10/2020

Název nemovité věci:	Pozemek p.č. st. 265, součástí je stavba Bernartice čp. 203, bydlení, a pozemek p.č. 208/1, to vše v k.ú. Bernartice obce Bernartice.		
Číslo popisné:	203	Na pozemku parc. č.:	St. 265
Pozemky parc. č.:	St. 265, 208/1		
Ostatní stavby:			
Katastrální území:	Bernartice	LV č.:	107
Kraj:	Královéhradecký	Okres:	Trutnov
Obec:	Bernartice	Část obce:	Bernartice
Ulice:		Číslo orientační:	PSČ: 54204



Vlastník stavby:	Global Invest Bohemia s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 28802 Nymburk, spoluvlastnický podíl: 1 / 10 Lenka Peišmanová, Bernartice 203, 54204 Bernartice, spoluvlastnický podíl: 9 / 10
Vlastník pozemku:	Global Invest Bohemia s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 28802 Nymburk, spoluvlastnický podíl: 1 / 10 Lenka Peišmanová, Bernartice 203, 54204 Bernartice, spoluvlastnický podíl: 9 / 10

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Určení obvyklé ceny pro potřeby objednatele

OBVYKLÁ CENA	3 500 000,- Kč
OBVYKLÁ CENA PODÍLU 9/10	2 900 000,- Kč

Stav ke dni / Prohlídka: 03.12.2019 / 03.12.2019

Počet stran: 20 stran včetně příloh

V Pardubicích dne 13.1.2020

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)

Místní šetření proběhlo za účasti druha paní Peišmanové a mělo standardní průběh.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 neprojednávají 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 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: Bernartice, Bernartice	Počet obyvatel: 951
KÚ: Bernartice	Ulice:	Číslo popisné: 203

Rodinný dům	stávající stav	budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	1/1/ANO	//
Počet bytových jednotek / typy	1	6+1
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0
Zastavěná plocha 1NP:	159 m ²	
Obestavěný prostor:	1 167 m ³	
Jednotková cena:	5 000 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	1 490 m ²	
Započítatelná plocha	209,12 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	220,55 m ²	0,00 m ²
Stáří / další životnost:	100	
Opotřebení celkové:	40,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	
Vytápění:	ústřední / etážové - elektřina
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Druh stavby:	soliterní
Forma užívání:	bydlení
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí 1995
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" 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 checked="" 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:	Širší centrum - zástavba RD
Prodejnost nemovité věci:	
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input 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.
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 Bernartice se nachází v severní části okresu Trutnov, ve vzdálenosti cca 13 km od okresního města. Občanská vybavenost sestává z OÚ, pošty, MŠ, ZŠ 1. stupeň, hřiště, obchodu, restaurace a několika penzionů. Úplná občanská vybavenost je v Žacléři (7 km). Obcí prochází silnice I. třídy č. 16 ve směru z Trutnova do PLR. V obci je železniční stanice na trati Trutnov - Žacléf.

Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány na jižním okraji centrální zastavěné části obce, napravo u místní komunikace ve směru na Bečkov. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody a kanalizace.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	

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

Jedná se o samostatně stojící dům, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je využito.

Objekt je uložen na základových pasech s dodatečnou izolací proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce jsou zděné tl. 45-60 cm, příčky jsou zděné, stropy s rovným podhledem, krov zateplený dřevěný sedlový vázaný, krytinu tvoří betonové tašky, klempířské konstrukce jsou úplné plastové, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda stěrková, vnitřní obklady keramické v běžném rozsahu, schody jsou betonové s keramickým obkladem, dveře plné a prosklené do obložkových zárubní, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy obytných místností jsou s textilním povrchem, laminátové plovoucí a z keramické dlažby, podlahy ostatních místností z keramické dlažby, vytápění ústřední teplovodní s kotlem na TP a s elektrokotlem a s plechovými radiátory a podlahové, které v podkroví není funkční, el. instalace 230/400 V, rozvedena studená a teplá voda, zdrojem teplé vody je el. bojler, kanalizace od zařizovacích předmětů, v kuchyni el. sporák, kuchyňská linka a digestoř, vnitřní hygienické vybavení tvoří 2x vana, sprchový kout, umývadla, 1x WC mísa v koupelně a v podkroví samostatné WC.

Podle dostupných informací pochází původní stavba z 20-tých let minulého století. V roce 1995 byla provedena celková modernizace. Stavbě-technický stav objektu je průměrný. Negativně se projevuje vliv dešťové vody na obvodovém zdivu do ulice a důsledky vzlínavé vlhkosti na západní stěně 1. NP.

Příslušenství domu tvoří dvougaráž přistavěná z boku domu, menší sklad na zahradě, venkovní posezení a venkovní bazén.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1920	Dílčí rekonstrukce v r. 1995	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1347/2, 1347/1		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> 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
1347/2	ostatní plocha - neplodná půda	Obec Bernartice
1347/1	ostatní plocha - silnice	Královéhradecký kraj

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 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

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: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji 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.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na oceňovaných nemovitostech vážne zástavní právo smluvní ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny a.s. Praha a rozhodnutí o úpadku, viz zápisy v části C listu vlastnictví č. 107 pro k.ú. Bernartice.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 107				
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0525 Trutnov	
Obec:	579050 Bernartice	Katastrální území:	602752 Bernartice	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 28197224	Global Invest Bohemia s.r.o.	Na Přístavě 1759/2, 28802 Nymburk	1 / 10
FO	RČ: 735422/4559	Lenka Peišmanová	Bernartice 203, 54204 Bernartice	9 / 10
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Bernartice	Objekt k bydlení	č.p. 203	na pozemku p.č. St. 265	ANO
Pozemky				
St. 265	Stavební parcela	Parcela KN	399 m ²	zastavěná plocha a nádvoří zahrada
208/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 091 m ²	

4. VÝPOČTY

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1. PP	23,40 m ²	7,06 m ²
1. NP	158,76 m ²	109,66 m ²
podkroví	158,76 m ²	92,40 m ²
Celkem započitatelná plocha		209,12m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1. PP				
	sklep	14,12 m ²	0,50	7,06m ²
1. PP - celkem		14,12 m²		7,06 m²
1. NP				
	kuchyň	19,32 m ²	1,00	19,32m ²
	pokoj	9,52 m ²	1,00	9,52m ²
	chodba	12,22 m ²	1,00	12,22m ²
	koupelna s WC	9,19 m ²	1,00	9,19m ²
	pokoj	42,92 m ²	1,00	42,92m ²
	pokoj	16,49 m ²	1,00	16,49m ²
1. NP - celkem		109,66 m²		109,66 m²
podkroví				
	hala	11,76 m ²	1,00	11,76m ²
	pokoj	15,96 m ²	1,00	15,96m ²
	pokoj	22,75 m ²	1,00	22,75m ²
	pokoj	28,62 m ²	1,00	28,62m ²
	koupelna	8,12 m ²	1,00	8,12m ²
	WC	0,82 m ²	1,00	0,82m ²
	lodžie nezasklená	8,74 m ²	0,50	4,37m ²
podkroví - celkem		96,77 m²		92,40 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1. PP	$3,94 \cdot 5,94 \cdot (1,68 + 0,30)$	= 46,34 m ³
1. NP	$(15,70 \cdot 9,62 + 4,57 \cdot 1,69) \cdot (0,10 + 2,96 + 0,30)$	= 533,42 m ³
zastřešení	$(15,70 \cdot 9,62 + 4,57 \cdot 1,69) \cdot (0,80 + 5,80/2)$	= 587,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 1 167,17 m³

Zastavěná plocha	[m ²]	159
Obestavěný prostor	[m ³]	1 167,17
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 835 828
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 501 497

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

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

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



Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou rovinnaté až mírně svažité, vzájemně na sebe navazují, tvoří funkční celek a jsou napojeny na dostupné inženýrské sítě. Přístup z veřejné zpevněné komunikace.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 265	399	400	1 / 1	159 600
zahrada	208/1	1 091	400	1 / 1	436 400
Celková výměra pozemků:		1 490		Hodnota pozemků celkem:	596 000

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatel ná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
				Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Mladé Buky - Kalná Voda	150,00	1 745		4 490 000	29 933	0,58	17 361
RD Kalná Voda, Samostatně stojící rodinný dům 4+kk. Jedná se o novostavbu z roku 2012. Dispozice: 1. NP - vstupní chodba, technická místnost s vanou, samostatné WC a obývací pokoj s kuchyní; podkroví - komora, 3x pokoj, koupelna s vanou, sprchovým koutem, WC a bidetem. Vytápění domu je ústřední teplovodní, v přízemí podlahové, v podkroví jsou radiátory. Dalším zdrojem vytápění jsou krbová kamna s výměníkem. Dům je zateplen a je napojen na obecní vodovod, odpady jsou řešeny do ČOV se vsakem.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,85; Lokalita - a mírně atraktivnější lokalitě - koeficient 0,95; Velikost objektu - menší - snáze prodejny - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,90; Celkový stav - novější objekt - koeficient 0,80; Vliv pozemku - horší konfigurace pozemku - koeficient 1,10;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,85; Lokalita - a mírně atraktivnější lokalitě 0,95; Velikost objektu - menší - snáze prodejny 0,9; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení 0,9; Celkový stav - novější objekt 0,8; Vliv pozemku - horší konfigurace pozemku 1,1;							
Chvaleč	80,00	1 296		2 050 000	25 625	0,82	21 013
RD Chvaleč, Samostatně stojící, zděný nepodsklepený rodinný dům. Dispozice: vstupní chodba, kuchyň, spíž, jídelna, obývací pokoj s kachlovými kamny, dvě ložnice, koupelna se sprchovým koutem, WC a herna.							
Střecha byla rekonstruována v roce 2008, okna plastová dvojitá, vytápění elektrické, voda obecní, elektřina.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - rezervace - koeficient 0,95; Velikost objektu - menší - snáze prodejny - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení; horší příslušenství - koeficient 1,20; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,90;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK - rezervace 0,95; Velikost objektu - menší - snáze prodejny 0,8; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení; horší příslušenství 1,2; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,9;							
Žacléř, ul. Betlém	255,00	840		3 999 000	15 682	0,87	13 643

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

RD Žacléř, Samostatně stojící rodinný dům včetně vybavení s venkovním bazénem vč. zastřešení a zahradním posezením. Dům lze využít jako dvougenerační. Dispozice: 1. PP - sušárna, prádelna, garáž, sklad a herna; 1. NP: obývací místnost s vestavěným krbem, kuchyň, ložnice, koupelna (vana, sprchový kout, umyvadlo), WC, chodba a zimní zahrada; podkroví: 5 ložnic, koupelna (sprchový kout, umyvadlo, WC), chodba. Nemovitost je vytápěna centrálním vytápěním na zemní plyn. Dům je po celkové rekonstrukci v roce 2014.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností - koeficient 0,90; Velikost objektu - větší - hůře prodejný - koeficient 1,10; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,85; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,15;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,9; Velikost objektu - větší - hůře prodejný 1,1; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,85; Vliv pozemku - menší pozemek 1,15;

Lampertice	160,00	4 831	3 590 000	22 438	0,75	16 829
------------	--------	-------	-----------	--------	------	--------

RD Lampertice, Samostatně stojící, zděný rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a využitým podkrovím. Dispozice: 1. NP - předsíň, chodba, technická místnost, kuchyň, obývací pokoj, koupelna se sprchovým koutem a WC; podkroví - tři pokoje a koupelna s vanou a s WC. Dům prošel v roce 2018 částečnou rekonstrukcí.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě - koeficient 1,05; Velikost objektu - menší - snáze prodejný - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - horší příslušenství - koeficient 1,10; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,80;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě 1,05; Velikost objektu - menší - snáze prodejný 0,9; Provedení a vybavení - horší příslušenství 1,1; Vliv pozemku - větší pozemek 0,8;

Variační koeficient před úpravami:	22,20 %	Variační koeficient po úpravách:	15,19 %
------------------------------------	---------	----------------------------------	---------

Započitatelná plocha	209,12 m ²		
Minimální jednotková cena:	13 643 Kč/m ²	Minimální cena:	2 853 024 Kč
Průměrná jednotková cena:	17 212 Kč/m ²	Průměrná cena:	3 599 373 Kč
Maximální jednotková cena:	21 013 Kč/m ²	Maximální cena:	4 394 239 Kč
Stanovená jednotková cena:	17 200 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	3 596 864 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí na okraji centrální části obce se základní občanskou vybaveností a s dobrou dosažitelností větších sídel.

Údržba domu je mírně zanedbaná, negativně se projevují důsledky vzlinavé a vzdušné vlhkosti. Použité konstrukce a vybavení jsou standardní. Příslušenství vhodně doplňuje stavbu hlavní a má pozitivní vliv na obvyklou cenu, u domu je větší pozemek.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut, nabídka v širším okolí mírně převyšuje poptávku. Ceny nemovitostí se v daném regionu v posledním období stabilizovaly.

Cenu bude negativně ovlivňovat skutečnost, že předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl. Většinou bývá spoluvlastnický podíl předmětem spekulativní koupě a obvyklá cena spoluvlastnického podílu je pak výrazně nižší než jeho prosté matematické vyjádření, a to až od cca 40 %. Vzhledem k tomu, že se v našem případě jedná o většinový podíl o velikosti 9/10, předpokládám omezení obvyklé ceny výrazně nižší, a to cca 10 %.

Výše stávajících zástav nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

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

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Porovnávací hodnota	3 596 864 Kč
Výnosová hodnota	neurčena
Věcná hodnota	4 097 497 Kč
Obvyklá cena	3 500 000 Kč
Obvyklá cena podílu 9/10	2 900 000 Kč

Slovy: třimilionpětsettisíc Kč

V Pardubicích dne:13.1.2020

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.721-10 /2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 107 ze dne 8.11.2019.	2
Kopie katastrální mapy.	3
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 08.11.2019 09:35:03

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579050 Bernartice
Kat.území: 602752 Bernartice List vlastnictví: 107
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Global Invest Bohemia s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 28802 Nymburk		1/10
Peišmanová Lenka, č.p. 203, 54204 Bernartice		9/10

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 265	399	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bernartice, č.p. 203, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 265				
208/1	1091	zahrada		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

pohledávka meziúvěr do výše 2 300 000,- Kč
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 9/10

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Peišmanová Lenka, č.p. 203, 54204 Bernartice, RČ/IČO:

Parcela: St. 265, Parcela: 208/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.01.2013.

V-319/2013-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávka úvěr do výše 1 380 000,- Kč
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 9/10

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Peišmanová Lenka, č.p. 203, 54204 Bernartice, RČ/IČO:

Parcela: St. 265, Parcela: 208/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.01.2013.

V-319/2013-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

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 08.11.2019 09:35:03

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579050 Bernartice
Kat.území: 602752 Bernartice List vlastnictví: 107
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

Peišmanová Lenka, č.p. 203, 54204 Bernartice, RČ/IČO:

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové č.j. KSHK 41 INS-6533/2017 -A-6/celk.3 ze dne 03.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2017 16:52:43. Zápis proveden dne 05.04.2017; uloženo na prac. Trutnov Z-1894/2017-610

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.02.2013.

V-470/2013-610

Pro: Peišmanová Lenka, č.p. 203, 54204 Bernartice

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Jeseník č.j. 197EX-6836/2016 -95 ze dne 21.09.2017. Právní moc ke dni 12.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2017 07:41:00. Zápis proveden dne 01.12.2017.

V-9710/2017-610

Pro: Global Invest Bohemia s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 28802 Nymburk

RČ/IČO: 28197224

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
208/1	86811	1091

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 zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 08.11.2019 09:39:03

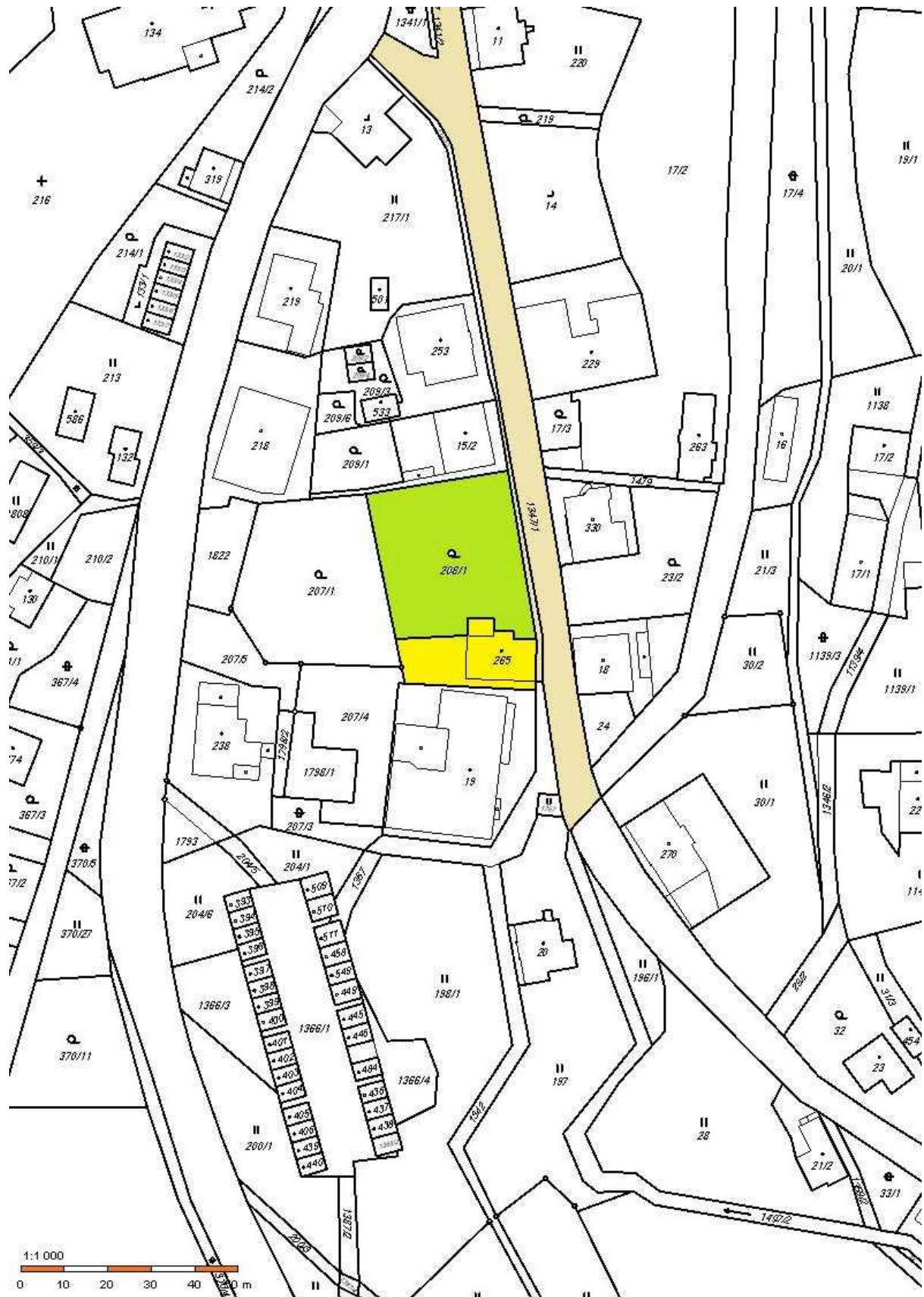
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

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

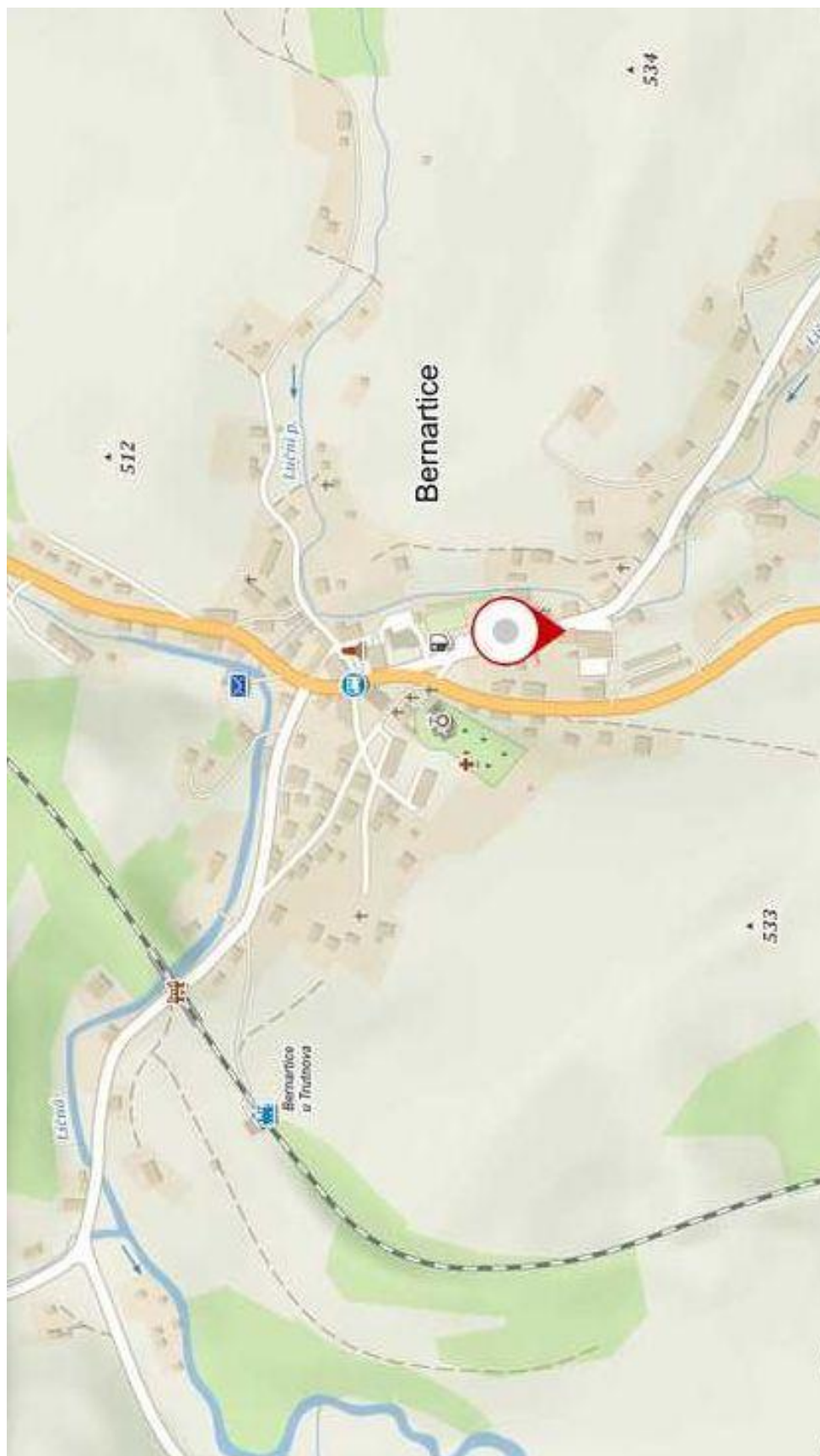
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



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



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

