

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 754-43/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Cvikov č.p. 105
Adresa nemovitosti	Komenského 105, Cvikov, 471 54
Katastrální údaje:	Obec: Cvikov [561479], Katastrální území: Cvikov [618080], Číslo LV: 2279, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
Pozemky:	st. 78; součástí pozemku je stavba, 143/1
Vlastník stavby:	SJM František Marik, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova, Svitlana Marikova, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova
Vlastník pozemků:	SJM František Marik, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova, Svitlana Marikova, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova

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:	735 038 308
e-mail:	info@zuom.cz
	IČ:02777339
	DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

2 500 000 Kč

Datum místního šetření: 3.2.2020

Datum zpracování : 25.2.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 10 stran

V Pardubicích dne 25.2.2020

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

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Cvikov č.p. 105
Adresa nemovitosti	Komenského 105, Cvikov, 471 54
Katastrální údaje:	Obec: Cvikov [561479], Katastrální území: Cvikov [618080], Číslo LV: 2279, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
Pozemky:	st. 78; součástí pozemku je stavba, 143/1

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na 3.2.2020 od 15.30. Na místě znalec a vlastník, který umožnil pouze částečnou prohlídku objektu k bydlení (společná chodba). Místní šetření bylo tedy provedeno dle možností.

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 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

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

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:	Objekt k bydlení, Cvikov č.p. 105
Adresa nemovitosti	Komenského 105, Cvikov, 471 54
Katastrální údaje:	Obec: Cvikov [561479], Katastrální území: Cvikov [618080], Číslo LV: 2279, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
Pozemky:	st. 78; součástí pozemku je stavba, 143/1
Vlastník stavby:	SJM František Marik, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova, Svitlana Marikova, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova
Vlastník pozemků:	SJM František Marik, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova, Svitlana Marikova, Kunratice u Cvikova č.p. 206, 47155 Kunratice u Cvikova

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Cvikov je město na Českolipsku v Libereckém kraji, zhruba 6 km severovýchodně od Nového Boru, na území Chráněné krajinné oblasti Lužické hory při její jižní hranici. Občanská vybavenost: MÚ, MŠ, ZŠ, pošta, základní lékařská péče, obchody, restaurace, pivovar, sportoviště.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca v roce 1930
Dílní rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	2015
Rekonstrukce stavby:	[] celková [] dílní
[] střecha	[x] 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. 105 je zděný, řadový, koncový objekt, má dvě NP, jedno PP a půdní prostor. Střešní krytina je plechová Alukryt. Stavba je vystavěna na pravděpodobně kamenných základech s betonovými prvky bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je smíšené (kámen, cihla), stropy jsou rovné, nad 1.PP event. klenba, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda do hlavní ulice opatřena novější finální úpravou. Vnitřní obklady předpokládány na WC a v koupelnách. Dveře zřejmě dřevěné, hladké, do ocelových zárubní event. dřevěných obložek. Okna jsou dřevěná. Podlahy pravděpodobně prkenné, krytina PVC nebo dlažba event. plovoucí laminátová. V 1. PP kámen nebo betonová mazanina. Vytápění pravděpodobně ústřední na TP, event. lokálními topidly (na TP, ele., funkčnost ani přítomnost nezjištěna, předpoklad znalce a dle sdělení vlastníka). Příprava TUV nezjištěna, pravděpodobně ele. boilers. Odkanalizování od hygienických zařízení do vlastního septiku a do veřejné kanalizace. Rozvod TUV a SV v jednotlivých podlažích, funkčnost nezjištěna. Objekt má připojení na vodovodní řad, HUP, přípoj na kanalizační síť, rozvod ele. energie. Objekt je částečně podsklepen, v 1. NP nebytové, ve 2. NP bytové jednotky. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy za objektem, přípojky inž. sítí, venkovní schody, zděná přístavba, septik, vše zohledněno a oceněno v celkové ceně obvyklé. Předmět ocenění je k datu ocenění pravděpodobně částečně využíván, se zanedbanou údržbou, po částečné rekonstrukci fasády. Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka většiny vnitřních prostor, jsou výše uvedené

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

informace odhadovány a předpokládány na základě skutečností zjištěných vnější obhlídkou, obhlídkou z chodby objektu k bydlení a informací poskytnutých vlastníkem.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
	Cca 150/150	484	Cca 1550	Cca 200

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
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:	pravděpodobně ÚT, kotel na TP				
Popis:	pravděpodobně ÚT, kotel na TP, kotelna ani BJ resp. nebyt. jednotky nebyly zpřístupněny				
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input checked="" type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v lokalitě zastavěné převážně RD a bytovými domy v širším centru města, na rohu ulic Komenského a Boženy Němcové. Oblast je dobře dostupná do centrální části města, nedaleko hlavní silniční tah Děčín - Liberec, silnice E442 (I/13).				
Počet obyvatel	4484				
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 checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<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	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
3512/6	Město Cvikov, Náměstí Osvobození 63, Cvikov I, 47154 Cvikov	ostatní komunikace
3512/8	Město Cvikov, Náměstí Osvobození 63, Cvikov I, 47154	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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

	Cvikov	
--	--------	--

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ano

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 k datu ocenění částečně využívaný, část prostor využívána k podnikatelské činnosti třetích osob, BJ pronajmuta.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Změna výměr obnovou operátu

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
Ano	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

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
Ano	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Zahájení exekuce - Marikova Svitlana, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

RIZIKO	Popis rizika
--------	--------------

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

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 2279			
Kraj:	Liberecký	Okres:	Česká Lípa
Obec:	Cvikov	Katastrální území:	Cvikov [618080]
Ulice:	Komenského	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	SJM František Marik - Kunratice u Cvikova č.p. 206 , 47155 Kunratice u Cvikova		
	Svitlana Marikova - Kunratice u Cvikova č.p. 206 , 47155 Kunratice u Cvikova		
Stavba		je součástí	
Objekt k bydlení č.p.: 105	zastavěná plocha a nádvoří		st. 78
Pozemky			
st. 78	zastavěná plocha a nádvoří	407 m ²	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, parcela nemá evidované BPEJ
143/1	zahrada	77 m ²	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.PP		25,00
1.NP	200	150,00
2.NP		150,00
Celkem	Cca 200	Cca 325

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.NP	50,00 m ²	0,50	25,00 m ²
	1.PP - celkem	50,00 m²		25,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	150,00 m ²	1,00	150,00 m ²
	1.NP - celkem	150,00 m²		150,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	150,00 m ²	1,00	150,00 m ²
	2.NP - celkem	150,00 m²		150,00 m²
	Celkem	350 m²		325 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	50,00	2,20	110,00
1.NP	200,00	2,90	580,00
2.NP	200,00	2,80	560,00
půda/zastřešení	200,00	1,50	300,00
Obestavěný prostor celkem			1 550,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	polovalbová
Krytina	plech, alukryt
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, část. poškozena (do dvora), směrem do ulice opravena
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelny, kuchyně, WC
Schody	betonové

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	pravděpodobně prkno, pvc
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, beton
Vytápění	ÚT, kotel na TP, event. lokální
Elektroinstalace	ano, pravděpodobně světelná i motorová
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler, event. průtokové ohřívače
Instalace plynu	přípojka HUP
Kanalizace	ano, vlastní septik s napojením na veř. kanalizaci
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	0
Obestavěný prostor	[m] ³	1 550,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	6 200 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 790 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná přístavba	st.78	210,00	3 000	630 000	60,00	252 000
Popis:	Zděná přístavba, kůlna, sklad paliva.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						252 000
						Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků



Jedná se o pozemky p.č.st.78 a p.č.143/1. Pozemky se nacházejí na nedaleko centra obce,, rovinaté, část mírně svažité, přístupné z veřejné komunikace. Pozemky tvoří funkční celek a jsou částečně oploceny. Možnost napojení na rozvod ele.energie, vody, kanalizace, plynu.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400,-Kč/m² do 1200,-Kč/m². Cena byla stanovena na 800,-Kč/m² u st. 78 a 200,-Kč/m² u p.č. 143/1.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	143/1	77	200	1/1	15 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 78	407	800	1/1	325 600
Celková výměra pozemků:		484,00	Hodnota pozemků celkem:		341 000


VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej činžovního domu	365,00	0,00		3 490 000	9 561	0,77	7 361
<p>K prodeji dům na Náměstí Osvobození ve Cvikově. Dům má dvě nadzemní podlaží a nevyužívanou půdu a je připravený pro případnou rekonstrukci. V přízemí domu jsou dva dlouhodobě pronajaté obchodní prostory Pekárna a Kebab a ke každé provozovně náleží také sklad. Celková plocha přízemí je - 297 m².NP jsou 3 byty:Byt č.1. - dispozice 3+1 celková užitá plocha 66,50 m²Byt č.2. - dispozice 3+1 celková užitá plocha 76 m²Byt č.3. - dispozici 1+KK celková užitá plocha 23 m².NP je obytná půda s možností výstavby dalších bytů o dispozici 2+1.</p>							
							
<p>Hodnocení:Výrazně lepší tech. stav, 2 x NP, 3 x BJ, poloha přímo v centru obce.</p>							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej obchodního prostoru	450,00	0,00		4 990 000	11 088	0,74	8 205
<p>Komerční nemovitost v centru Nového Boru, která svou polohou, velikostí a dostatkem parkovacích míst nabízí nepřehledné možnosti pro budoucí využití.Jedná se samostatně stojící zděný komerční objekt s obchodními a kancelářskými prostory ve třech nadzemních podlažích. Objekt má sedlovou střechu, není podsklepen, stojí na vlastním pozemku, který umožňuje parkování až 10 vozidel a je přístupný z veřejné komunikace.Objekt je napojen na veřejné IS.1.np - obchodní plocha, dílna, soc.zařízení, strojovna výtahu, tech.místnost s plynovým kotlem, el. bojlerem, denní místností pro personál o podlahové ploše cca 150 m²2.np - obchodní plocha, kancelář, soc.zařízení o podlahové ploše cca 150 m²3.np - skladové a dílenské (montáž kol) prostory4.np - půdní prostor (stahovací žebřík)</p>							
							
<p>Hodnocení:Objekt ve větším městě, větší užitná plocha, lepší tech. stav., parkoviště.</p>							

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej ubytovacího zařízení	195,00	0,00		1 500 000	7 692	0,99	7 615
<p>Nemovitost v klidné části obce Cvikov. Budova má tři nadzemní podlaží a každé z nich je možné zrekonstruovat na dvě bytové jednotky 2+1 a dvě 1+1. Nemovitost byla dříve součástí textilní továrny a přestože je určena k rekonstrukci, ponechala si dodnes svoje kouzlo. Samozřejmostí je využití této nemovitost k jiným komerčním účelům např. jako kancelářské prostory atp. IS: možnost připojení na vodovodní řad, kanalizační řad a elektřinu.</p>							
							
Hodnocení: Před celkovou rekonstrukcí.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	7 361 Kč/m ²	Minimální cena:	2 392 300 Kč
Průměrná jednotková cena	7 727 Kč/m ²	Průměrná cena	2 511 266 Kč
Maximální jednotková cena	8 205 Kč/m ²	Maximální cena	2 666 600 Kč
Stanovená jednotková cena	7 727 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 511 275 Kč

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 105 včetně pozemků p.č.st. 78 a p.č. 143/1 vše zapsané na LV č. 2279, pro k.ú. Cvikov, obec Cvikov byla odhadnuta ve výši 2.500.000,- Kč (slovy : dvamilionypětsettisíkorunčeských). 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

- + nebytové i bytové prostory
- + širší centrum obce
- + možnost bydlení a podnikání v jednom objektu

Slabé stránky nemovitosti

- objekt k rekonstrukci
- nezjištěn skutečný stav a vybavení interiérů

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	3 383 000 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	2 511 275 Kč
Obvyklá cena	2 500 000 Kč

Slovy : dvamilionypětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 25.2.2020

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. 754-43/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 2279	4

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

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

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

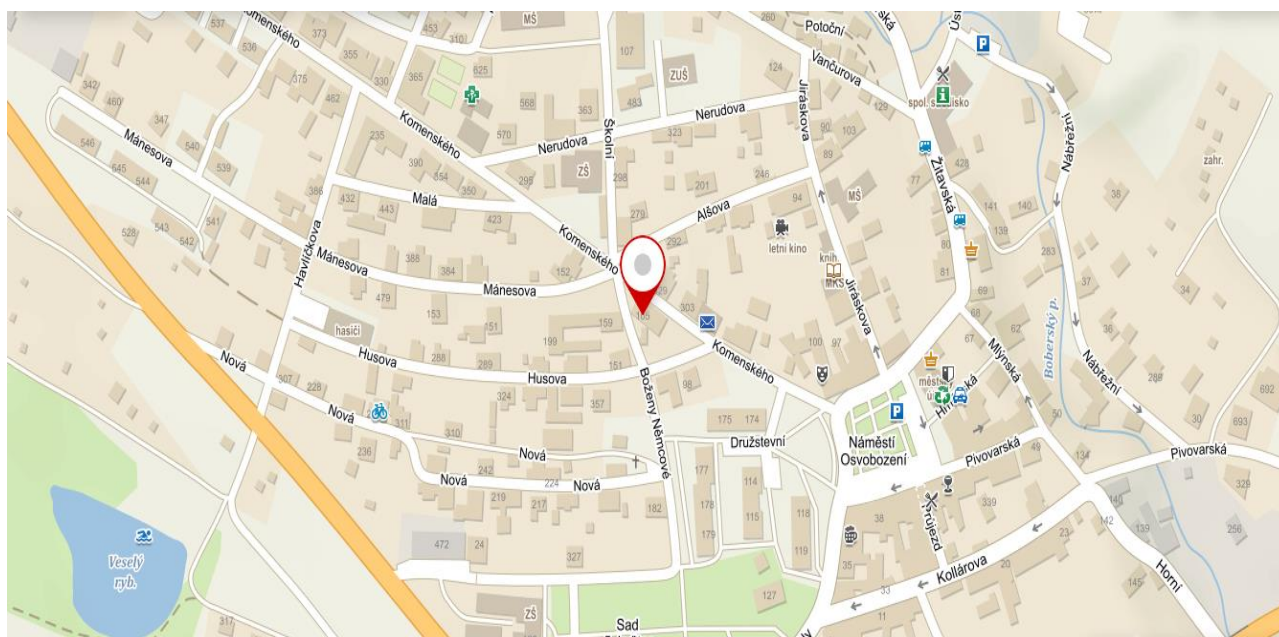


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

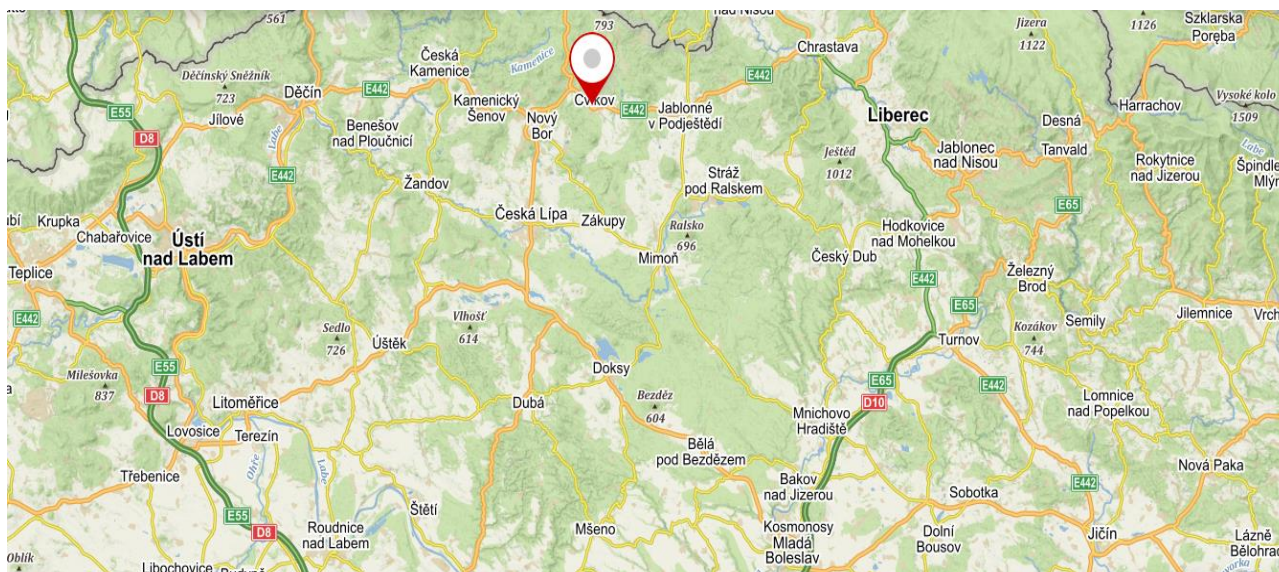
IC:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

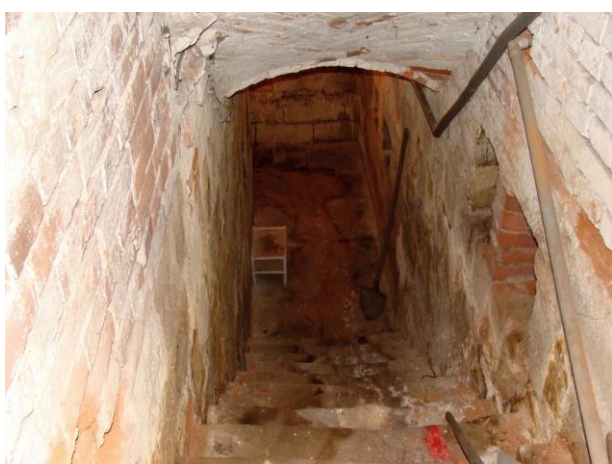
FOTODOKUMENTACE



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

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

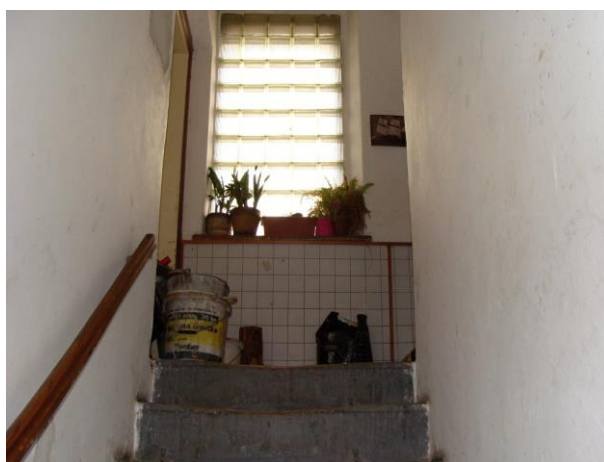
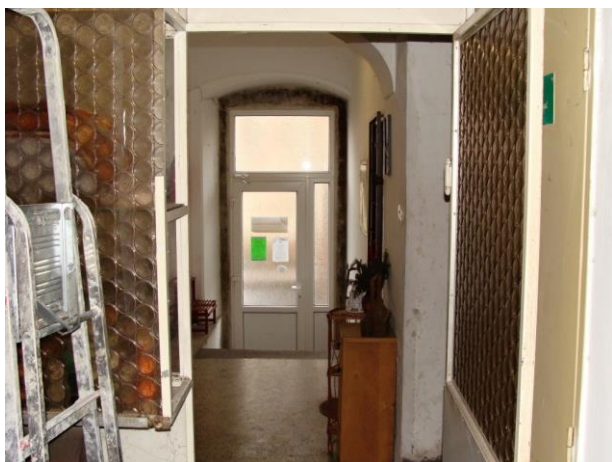
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



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

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

Tel.: 735 038 308, 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.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz

