

Znalecký posudek o obvyklé ceně ***Číslo 835-124/2020***

Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor		
Název nemovité věci:	Pozemek p.č. st. 16, součástí je stavba Horní Vlčkovice čp. 18, rodinný dům, a pozemky p.č. 40 a p.č. 701/6, to vše v k.ú. Horní Vlčkovice obce Vlčkovice v Podkrkonoší.		
Číslo popisné:	18	Na pozemku parc. č.:	St. 16
Pozemky parc. č.:	St. 16, 40, 701/6		
Ostatní stavby:			
Katastrální území:	Horní Vlčkovice	LV č.:	316
Kraj:	Královéhradecký	Okres:	Trutnov
Obec:	Vlčkovice v Podkrkonoší	Část obce:	Horní Vlčkovice
Ulice:		Číslo orientační:	PSČ: 54444



Vlastník stavby: Eva Růžicková, Kracíkova 93, 55102 Jaroměř, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Eva Růžicková, Kracíkova 93, 55102 Jaroměř, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

IČ:29135419
DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL

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

IČ:02777339
DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Určení obvyklé ceny pro potřeby dražby

OBVYKLÁ CENA

2 100 000 Kč

Datum místního šetření: **26.05.2020**
Počet stran: 25 stran včetně příloh

Stav ke dni : **26.05.2020**

V Pardubicích dne 18.6.2020

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 dcery majitelky 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 prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

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

Kraj:	Královéhradecký	Obec, část obce:	VIčkovice v Podkrkonoší, Horní VIčkovice	Počet obyvatel:	365
KÚ:	Horní VIčkovice	Ulice:		Číslo popisné:	18

Rodinný dům		stávající stav	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví		0/1/ANO	//
Počet bytových jednotek / typy	3	3+1, 3+1, 4+1	
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0	
Zastavěná plocha 1NP:		326 m ²	
Obestavěný prostor:		2 160 m ³	
Jednotková cena:		5 000 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:		2 723 m ²	
Započitatelná plocha		329,20 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	348,97 m ²	0,00 m ²	
Stáří / další životnost:	90		
Opotřebení celkové:		70,00 %	
Rozestavěnost:		100,00 %	

Technický stav stavby:	k celkové rekonstrukci		
Energetický průkaz stavby:			
Vytápění:	lokální - tuhá paliva		
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)		
Druh stavby:	soliterní		
Forma užívání:	bydlení		
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	☐ celková	☒ dílčí	1995
Provedené dílčí rekonstrukce:	☐ střecha	☐ fasáda, zateplení	☐ okna, dveře ☒ ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II.,III.tř	
Okolí nemovité věci:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Poloha v obci:	Úzké centrum - jiný typ zástavby		
Prodejnost nemovité věci:			
Přípojky (veřejné / vlastní):	☒ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon / dat. síť
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace		

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 2; Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího); Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.; Ostatní právní omezení; Zákaz zcizení nebo zatížení
Pojištění proti povodni:	doporučuji

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)

Vičkovice v Podkrkonoší jsou malou obcí na jižním okraji okresu Trutnov, cca 21 km jižně od okresního města a cca 8 km východně od Dvora Králové nad Labem. Obcí procházejí silnice nižších tříd, nejbližší železniční stanice je v Kuksu. Občanská vybavenost v obci sestává z obecního úřadu. Úplná občanská vybavenost je ve Dvoře Králové n. L. Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány v centrální části zastavěného území obce, vpravo u silnice ve směru na Chvalkovice, naproti obecnímu úřadu, v zóně obytné zástavby. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody. Odpadní vody jsou svedeny do vlastní jímky. Na pozemku se nachází studna. V obci je veřejný rozvod zemního plynu.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Úzké centrum - jiný typ zástavby

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní

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

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

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

Jedná se o nepodsklepený dům s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou a šikmou střechou. Podkroví je částečně využito.

Objekt je uložen na základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce z cihelného zdiva tl. 45-60 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový a plochá střecha, krytina tašková a z falcovaného plechu, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda břizolitová, vnitřní obklady keramické v menším rozsahu, schodiště dřevěné, dveře hladké plné, okna dřevěná špaletová a plastová s izolačním dvojsklem, podlahy z prken, laminátové plovoucí a z keramické a cementové dlažby, vytápění lokální kamny na TP, v domě je nefunkční rozvod ústředního topení, el. instalace 230/400 V, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV v el. bojlerech, kanalizace od zařizovacích předmětů, v kuchyních jsou kuchyňské linky a el. sporáky, vnitřní hygienické zařízení tvoří vany, 3x umývadlo (1x nefunkční) a 4x samostatné WC (z toho 2x nefunkční).

Původní objekt pochází pravděpodobně z počátku minulého století. V průběhu let byla provedena běžná modernizace. Poslední úpravy pocházejí z 90-tých let minulého století. Údržba je však dlouhodobě zanedbaná, objekt je ve špatném technickém stavu. Většina vybavení je na hranici své životnosti.

Příslušenství tvoří samostatně stojící garáž a zděná kolna navazující na hlavní stavbu.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1930 Dílčí rekonstrukce v r. 1995 Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: k celkové rekonstrukci

Energetický průkaz stavby:

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

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.): ☒ / ☒ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon/datová síť

Přístupová komu.: ☒ zpevněná ☐ nezpevněná přes pozemky parc. číslo 679/9, 679/6, 698/4, 698/1

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

Přístup a příjezd k pozemku

☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
679/9	ostatní plocha - zeleň	Obec Vičkovice
679/6	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Vičkovice
698/4	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Vičkovice
698/1	ostatní plocha - silnice	Královéhradecký kraj

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

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

- ☒ 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
ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 2

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.
ANO	Ostatní právní omezení

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na oceňovaných nemovitostech vážne **zástavní právo smluvní** ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny a.s. Praha, vč. závazků nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, **zákaz zatížení** po dobu trvání zástavního práva, **zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku**, viz zápisy v části C a D listu vlastnictví č. 316 pro k.ú. Horní Vlčkovice.

Rizika ostatní

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 316					
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0525 Trutnov		
Obec:	579831 Vlčkovice v Podkrkonoší	Katastrální území:	783871 Horní Vlčkovice		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 685912/1676	Eva Růžičková	Kracíkova 93, 55102 Jaroměř	1 / 1	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Horní Vlčkovice		Rodinný dům	č.p. 18	na pozemku p.č. St. 16	ANO
Pozemky					
St. 16	Stavební parcela	Parcela KN	459 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
40	Pozemková parcela	Parcela KN	2 075 m ²	zahrada	
701/6	Pozemková parcela	Parcela KN	189 m ²	zahrada	

4. VÝPOČTY

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1. NP	326,00 m ²	232,18 m ²
podkroví	326,00 m ²	97,02 m ²
Celkem započitatelná plocha		329,20m²

Výčet místností

1. NP

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1. NP	chodba	14,43 m ²	1,00	14,43m ²
	kuchyň	8,80 m ²	1,00	8,80m ²
	pokoj	19,20 m ²	1,00	19,20m ²
	pokoj	11,69 m ²	1,00	11,69m ²
	komora	1,85 m ²	1,00	1,85m ²
	koupelna	3,69 m ²	1,00	3,69m ²
	WC	1,04 m ²	1,00	1,04m ²
	pokoj	23,25 m ²	1,00	23,25m ²
	pokoje	92,94 m ²	1,00	92,94m ²
	chodba	5,72 m ²	1,00	5,72m ²
	koupelna	6,87 m ²	1,00	6,87m ²
	chodba	21,68 m ²	1,00	21,68m ²
	WC	1,25 m ²	1,00	1,25m ²
	sklepy	21,86 m ²	0,50	10,93m ²
	dílna	17,67 m ²	0,50	8,84m ²
	1. NP - celkem	251,94 m ²		232,18 m ²
	podkroví	kuchyň	7,90 m ²	1,00
pokoj		13,91 m ²	1,00	13,91m ²
pokoj		17,38 m ²	1,00	17,38m ²
pokoj		25,86 m ²	1,00	25,86m ²
pokoj		15,39 m ²	1,00	15,39m ²
chodba		9,27 m ²	1,00	9,27m ²
koupelna		6,05 m ²	1,00	6,05m ²
WC		1,26 m ²	1,00	1,26m ²
podkroví - celkem		97,02 m ²		97,02 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1. NP	326*(0,10+3,10+0,30)	=	1 141,00 m ³
zastřešení	244*(1,35+5,65/2)	=	1 018,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	2 159,70 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	326
Obestavěný prostor	[m ³]	2 159,70
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	10 798 500

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

Stáří	roků	90
Další životnost	roků	
Opotřeben	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 239 550

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou rovinaté, vzájemně na sebe navazují, tvoří funkční celek. Jsou napojeny na veřejný rozvod el. energie a vody. Odpadní vody jsou svedeny do vlastní jímky. V místě je veřejný rozvod zemního plynu. Přístup je po komunikaci se zpevněným povrchem.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 16	459	400	1 / 1	183 600
zahrada	40	2 075	400	1 / 1	830 000
zahrada	701/6	189	400	1 / 1	75 600
Celková výměra pozemků:		2 723		Hodnota pozemků celkem:	1 089 200

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Chvalkovice - Malá Bukovina RD Malá Bukovina, Dům s navazující stodolou v části Malá Bukovina - Výhled. Dům je z 30-tých let minulého století, v posledních letech byla započata rekonstrukce (nová střešní krytina, renovace oken, nová elektroinstalace, příprava pro koupelny a WC, nové betonové podlahy a izolace, nová fasáda), která není dokončena. Dům je napojen na obecní vodovod a elektřinu, kanalizace ani plyn zde nejsou. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší - snáze prodejný - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,05; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nákladů na vyklizení objektu - koeficient 0,80; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Velikost objektu - menší - snáze prodejný 0,8; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,05; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,8; Vliv pozemku - menší pozemek 1,1; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nákladů na vyklizení objektu 0,8;	180,00	1 690		2 700 000	15 000	0,53	7 950
Kuks - Kašov RD Kašov, Samostatně stojící zděný rodinný dům o dispozici 4+kk. Dům má novou střechu a je o částečné rekonstrukci. Dispozice: předsíň, sklep, pracovna, pokoj, ložnice, koupelna s vanou, umyvadlem a WC a kuchyň s obývací místností, kde je rekonstrukce započata. V domě je dále dílna. Na zahradě je nově postavená venkovní kuchyň, příslušenství tvoří stodola, posezení, skleník, vrtaná studna a suchý záchod. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,05; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - velký pozemek - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nákladů na vyklizení objektu - koeficient 0,80; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,05; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,8; Vliv	300,00	13 947		3 950 000	13 167	0,48	6 320



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

pozemku - velký pozemek 0,8; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nákladů na vyklizení objektu 0,8;

Rychnověk, 157,00 1 358 1 850 000 11 783 0,53

6 245

RD Rychnověk, Samostatně stojící rodinný dům v obci Rychnověk, přízemní s využitým podkrovím. V 1. NP se nachází: veranda, vstupní chodba, WC, obytná kuchyň s kamny na tuhá paliva, spíž, obývací pokoj, dva pokoje s novými plastovými okny, koupelna je v rekonstrukci; v podkroví je v rekonstrukci koupelna s vanou a WC, dva pokoje a půda. Dům je částečně podsklepen. Příslušenství tvoří částečně podsklepená vedlejší stavba a garáž. Nemovitost je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektro, k dispozici je studna. Vytápění je lokální el. akumulacími kamny a kamny na tuhá paliva.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 1,00; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší - snáze prodejný - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,05; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nákladů na vyklizení objektu - koeficient 0,80;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK 1; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,9; Velikost objektu - menší - snáze prodejný 0,8; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,05; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,8; Vliv pozemku - menší pozemek 1,1; Úvaha zpracovatele ocenění - bez nákladů na vyklizení objektu 0,8;

Variační koeficient před úpravami:	9,89 %	Variační koeficient po úpravách:	11,50 %
Započitatelná plocha	329,20 m ²		
Minimální jednotková cena:	6 245 Kč/m ²	Minimální cena:	2 055 854 Kč
Průměrná jednotková cena:	6 838 Kč/m ²	Průměrná cena:	2 251 070 Kč
Maximální jednotková cena:	7 950 Kč/m ²	Maximální cena:	2 617 140 Kč
Stanovená jednotková cena:	6 800 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	2 238 560 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Komentář ke stanovení obvyklé

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s nulovou občanskou vybaveností a s dobrou dosažitelností větších sídel. Použité konstrukce a vybavení jsou standardní, avšak vzhledem k dlouhodobě zanedbané údržbě jejich stav neodpovídá jejich stáří. Opatření je výrazně vyšší a většina je na hranici své životnosti. U domu je nadstandardně velký pozemek. Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Nabídka nemovitostí k bydlení mírně převyšuje poptávku. Ceny nemovitostí se v daném regionu v současné době stabilizovaly. Výše stávajících zástav nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

Silné stránky nemovité věci

- + možnost vybudování cca čtyř samostatných jednotek
- + velký pozemek.

Slabé stránky nemovité věci

- velká hůře prodejná nemovitost
- většina konstrukcí na hranici své životnosti
- dlouhodobě zanedbaná údržba
- nutnost vyklizení objektu.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Porovnávací hodnota	2 238 560 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	4 328 750 Kč
Obvyklá cena	2 100 000 Kč

Slovy: dvamilionyjednostotísíc Kč

V Pardubicích dne: 18.6.2020

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. 835-124/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 316 ze dne 20.4.2020.	3
Kopie katastrální mapy.	3
Fotodokumentace nemovité věci.	7

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 20.04.2020 20:35:03

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579831 Vlčkovice v
Podkrkonoší

Kat.území: 783871 Horní Vlčkovice

List vlastnictví: 316

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Růžičková Eva, Horní Vlčkovice 18, 54401 Vlčkovice v
Podkrkonoší

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 16	459	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Horní Vlčkovice, č.p. 18, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 16				
40	2075	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
701/6	189	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

veškeré dluhy vzniklé do 10.11.2051 do celkové výše 2.068.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 16, Parcela: 40, Parcela: 701/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1080623001/1 ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2018
12:50:13. Zápis proveden dne 24.04.2018; uloženo na prac. Trutnov
V-2681/2018-610

Pořadí k 29.03.2018 12:50

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1080623001/1 ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2018
12:50:13. Zápis proveden dne 24.04.2018; uloženo na prac. Trutnov
V-2681/2018-610

Související zápisy

Závazek neuomožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1080623001/1 ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2018
12:50:13. Zápis proveden dne 24.04.2018; uloženo na prac. Trutnov
V-2681/2018-610

o Zákaz zatížení

po dobu trvání zástavního práva

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 20.04.2020 20:35:03

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579831 Vlčkovice v
Podkrkonoší

Kat.území: 783871 Horní Vlčkovice

List vlastnictví: 316

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 16, Parcela: 40, Parcela: 701/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1080623001/1 ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2018
12:50:13. Zápis proveden dne 24.04.2018; uloženo na prac. Trutnov
V-2681/2018-610

Pořadí k 29.03.2018 12:50

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T.G.Masaryka 623/12, 36001 Karlovy
Vary

Povinnost k

Růžičková Eva, Horní Vlčkovice 18, 54401 Vlčkovice v
Podkrkonoší, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš
Křivánek, MBA 181 EX-6079/2019 -29 ze dne 17.07.2019. Právní účinky zápisu k
okamžiku 17.07.2019 09:23:33. Zápis proveden dne 19.07.2019; uloženo na prac.
Karlovy Vary

Z-5891/2019-403

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

Povinnost k

Růžičková Eva, Horní Vlčkovice 18, 54401 Vlčkovice v
Podkrkonoší, RČ/IČO:

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové čj. KSHK 41
INS-18312/2019 -A-6/celk. 3 ze dne 02.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
04.09.2019 12:50:34. Zápis proveden dne 06.09.2019; uloženo na prac. Trutnov
-A-6/c/elk. Z-4481/2019-610

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2017 10:10:06.
Zápis proveden dne 22.02.2017.

V-782/2017-610

Pro: Růžičková Eva, Horní Vlčkovice 18, 54401 Vlčkovice v
Podkrkonoší

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 2

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

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.04.2020 20:35:03

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579831 Vlčkovice v

Podkrkonoší

Kat.území: 783871 Horní Vlčkovice

List vlastnictví: 316

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
40	55800	2075
701/6	55800	189

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 20.04.2020 20:54:51

Podpis, razítko:

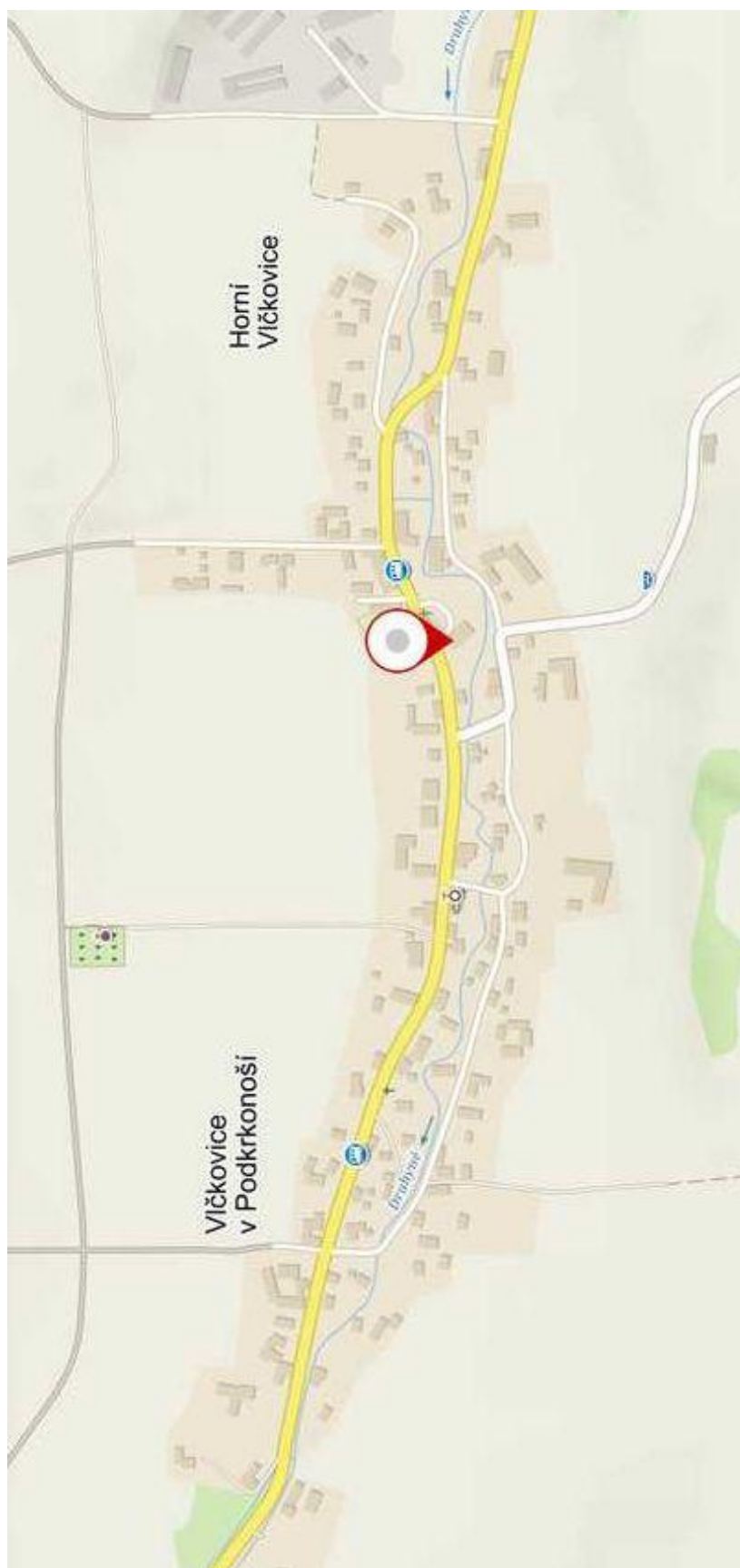
Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 3





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

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

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

