

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 838-127/2020**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>RD Jablonné v Podještědí, č.p. 230</b>
Adresa nemovitosti	Valtinovská 230, Jablonné v Podještědí, 471 25
Katastrální údaje:	Obec: Jablonné v Podještědí [561631], Katastrální území: Jablonné v Podještědí [656216], Číslo LV: 145, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec st. 399; součástí pozemku je stavba, 255/2
Pozemky:	st. 399; součástí pozemku je stavba, 255/2
Vlastník stavby:	Alois Dostál, Valtinovská 230, 47125 Jablonné v Podještědí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Alois Dostál, Valtinovská 230, 47125 Jablonné v Podještědí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### **OBJEDNATEL**

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

### **ZHOTOVITEL**

Adresa:	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b>	
Telefon:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice	IČ:02777339
e-mail:	735 038 308	DIČ: CZ02777339
	info@zuom.cz	

**ÚČEL POSUDKU:** Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

**OBVYKLÁ CENA**

**1 200 000 Kč**

Datum místního šetření: 21.5.2020

Datum zpracování : 29.6.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 10 stran

**V Pardubicích dne 29.6.2020**

## 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:	<b>RD Jablonné v Podještědí, č.p. 230</b>
Adresa nemovitosti	Valtinovská 230, Jablonné v Podještědí, 471 25
Katastrální údaje:	Obec: Jablonné v Podještědí [561631], Katastrální území: Jablonné v Podještědí [656216], Číslo LV: 145, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Pozemky:	st. 399; součástí pozemku je stavba, 255/2

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro konání dražby.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 21.5.2020 od 09:00 hod. za účasti znalce a vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace.

### URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

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

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

### **DEFINICE POJMŮ** (definování použitých pojmů)

#### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

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

#### Cena sjednaná

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

#### Cena pořizovací

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

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu ( viz níže ).

#### Cena časová

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

#### Cena výnosová

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

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

#### Cena porovnávací

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

#### Tržní hodnota

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

#### Tržní cena

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

### **OCEŇOVACÍ METODY** (definování oceňovacích metod)

#### **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

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

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

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

#### **- metoda porovnávací ( komparativní, statistická)**

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

### 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

#### NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	<b>RD Jablonné v Podještědí, č.p. 230</b>
Adresa nemovitosti	Valtinovská 230, Jablonné v Podještědí, 471 25
Katastrální údaje:	Obec: Jablonné v Podještědí [561631], Katastrální území: Jablonné v Podještědí [656216], Číslo LV: 145, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Pozemky:	st. 399; součástí pozemku je stavba, 255/2
Vlastník stavby:	Alois Dostál, Valtinovská 230, 47125 Jablonné v Podještědí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Alois Dostál, Valtinovská 230, 47125 Jablonné v Podještědí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Jablonné v Podještědí je město v okrese Liberec. Město se člení na části: Jablonné v Podještědí, Česká Ves, Heřmanice v Podještědí, Kněžice, Lada v Podještědí, Lvová, Markvartice, Petrovice, Pole, Postřelná, Valdov a Zámecká. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. V obci : OÚ, MŠ, ZŠ, knihovna, městská policie, obchody, restaurace, sportoviště.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1920 (sto a více let starý RD)
Dílčí rekonstrukce v roce	2014
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková [x] dílčí
[ ] střecha	[ ] fasáda [ ] zateplení
[ ] okna	[ ] dveře [ ] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je samostatně stojící RD, dvoupodlažní, se šikmou, sedlovou střechou, k dispozici menší sklípek. Střešní krytinu RD tvoří osinkocementové šablony, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s nátěrem. Okna dřevěná, zdvojená nebo špaletová, dveře dřevěné náplňové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky nezateplené, kamenný sokl, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelně a v kuchyni. Kuchyň vybavena kuchyňskou linkou, dřezem, ele. sporákem a digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV v ele. boileru. Vytápění řešeno plynovým kotlem a rozvodem do radiátorů. RD je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, plyn, připojení na veřejnou kanalizaci. Dispozice RD : v 1. NP vstup, předsíň, kotelna, skladový prostor, průchod na dvorek, obývací pokoj s kuchyní. Ve 2. NP podesta, koupelna s WC, dva pokoje a vlez na půdu. Venkovní úpravy a příslušenství v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, garáž/sklad/kůlna, porosty na pozemcích, přípojky inž. sítí, zídky. Venkovní úpravy a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD je dle zjištění v podprůměrném tech. stavu, sice částečně opraven (obýv. pokoj, kuchyň, koupelna), ale je nutno dokončit započatou rekonstrukci dalších prostor RD. RD je k datu ocenění využíván vlastníkem a jeho rodinými příslušníky k bydlení.

**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

<b>DŮM</b>				
<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Obestavěný prostor</b>	<b>Zastavěná plocha</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>3+kk</b>	<b>Cca 110</b>	<b>459</b>	<b>Cca 462</b>	<b>Cca 70</b>

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input checked="" type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	ÚT, plynový kotel, kotel na TP				
Popis: Ústřední topení s rozvodem do radiátorů, zdroj plynový kotel a kotel na TP. Funkčnost otopné soustavy neověřena.					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input 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	

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

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti (RD, pozemky, příslušenství) se nacházejí v jižní, klidné části obce, v ulici Valtínovská, po levé straně ve směru z obce na Velký Valtínov. V okolí obdobná zástavba objektů k bydlení. Lokalita využívána převážně k bydlení. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	3667				
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.		

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY</b>		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
1284/1	Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	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

## PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

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

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

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

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt ocenění užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

## VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Oblast není digitalizována. Mapový list: GUST2880,V.S.VI-06-03.

RIZIKO	Popis rizika
Nezjištěno	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Nezjištěno	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Nedaleko protéká Panenský potok, RD v záplavové oblasti.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

### Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Dostál Alois, Zahájení exekuce - Dostál Alois

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo



**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

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**

RD k rekonstrukci.

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 145			
Kraj:	Liberecký	Okres:	Liberec
Obec:	Jablonné v Podještědí	Katastrální území:	Jablonné v Podještědí [656216]
Ulice:	Valtinovská	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
			1/1
	Alois Dostál - Valtinovská 230 , 47125 Jablonné v Podještědí		
<b>Stavba</b>			<b>je součástí</b>
Rodinný dům č.p.: 230	zastavěná plocha a nádvoří		st. 399
<b>Pozemky</b>			
st. 399	zastavěná plocha a nádvoří	187 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany zemědělský půdní fond, Mapový list: GUST2880,V.S.VI-06-03
255/2	zahrada	272 m <sup>2</sup>	

# 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

## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

#### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

##### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	Započitatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.NP	70,00	60,00
2.NP	,00	50,00
Celkem	Cca 70	Cca 110

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	60,00 m <sup>2</sup>	1,00	60,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>60,00 m<sup>2</sup></b>		<b>60,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	plocha 2.NP	50,00 m <sup>2</sup>	1,00	50,00 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>50,00 m<sup>2</sup></b>		<b>50,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>110 m<sup>2</sup></b>		<b>110 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.NP	70,00	2,60	182,00
2.NP	70,00	2,50	175,00
půda/zastřešení	70,00	1,50	105,00
Obestavěný prostor celkem			462,00

#### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla, dřevo
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	osinkocementové šablony, asf.pásy, bonský šindel
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné omítky
Vnější obklady	štitová stěna obložena ete.šablonami
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná špaletová
Podlahy obytných místností	dřevo
Podlahy ostatních místností	dlažba, dřevo
Vytápění	ÚT TP/plyn, funkčnost neověřena

# 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

Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, ele.sporák se sklokeramickou deskou, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	70
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	462,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 848 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>924 000</b>

## Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m <sup>3</sup>	JC Kč/m <sup>3</sup>	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Garáž/jiná stavba	255/2	200,00	3 000	600 000	50,00	300 000
<b>Popis:</b>	Zděná přístavba navazující na RD č.p. 230. Stavba s pultovou střechou a sloužící jako garáž, sklad, kůlna.					
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>						<b>300 000</b>
						<b>Kč</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č. st. 399 a p.č. 255/2. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou rovinné, část svažité (zahradka), tvoří funkční celek a jsou oploceny. Pozemek p.č. st. 399 je zčásti zastavěn RD č.p. 230 garáží, zbylá část je využívána jako dvorek. Pozemek p.č. 255/2 využíván jako zahrada.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu - HUP, veř. kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600,-Kč/m<sup>2</sup> do 1000,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 800,-Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahradka	255/2	272	800	1/1	217 600
zastavěná plocha a nádvoří	st. 399	187	800	1/1	149 600
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>459,00</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>367 200</b>

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej chalupy/RD 100,00 66,00 1 500 000 15 000 0,99 14 850

Chalupa v Janovicích v Podještědí. Jedná se o stavbu určenou ke kompletní rekonstrukci. Chalupa se nachází na břehu místního rybníka. K nemovitosti patří jen malý pozemek, ale využívat je možné pozemek obecní. Dispozice: přízemí - kuchyně, pokoj, koupelna, velká chodba, půda s dostatečnou výškou a širokým vstupem vhodná k vestavbě. Vytápění pomocí kamen na tuhá paliva. Veškerá občanská vybavenost v Jablonném v Podještědí, které je vzdálené 8km, dojezd do Liberce 20 km. Chalupa se nachází v místě, kde je možnost množství výletů a sportovních aktivit.



**Hodnocení:**Menší pozemek, horší tech. stav.

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

Prodej rodinného domu 150,00 998,00 4+1 2 590 000 17 266 0,69 11 913

RD 4+1 s velkou garáží v obci Jítrava u Rynoltic poblíž Liberce. V přízemí je prostorná chodba, ze které se vchází do obytné kuchyně s velkým jídelním koutem a kuchyňskou linkou a do obývacího pokoje. V obývacím pokoji jsou krbová kamna. V přízemí je dále zrekonstruovaná koupelna s rohovou vanou, wc a bojlerem. Pro uskladnění potravin je v přízemí velká spižárna. Z chodby je dále vstup do bývalé maštale, která je připravena pro další využití. Po schodišti se dostaneme do prvního patra. V prvním patře jsou dva velké pokoje. V jednom z pokojů jsou připravené stoupačky na druhou koupelnu. Dále se zde nachází terasa se zimní zahradou orientovaná na jihozápadní stranu. Z prvního patra se vstupuje do půdního prostoru, který je možné využít pro uložení věcí. Dům je po částečné rekonstrukci, vyměněna byla okna v přízemí, udělána nová koupelna, kompletně zrekonstruována byla kuchyně a obývací pokoj. V přízemí je udělána nová elektroinstalace a rozvody vody. K domu vede nová asfaltová příjezdová cesta. Vytápění je řešeno krbovými kamny s výměníkem, s přípravou rozvodu do vrchního patra. Ohřev TUV zajišťuje bojler. Voda je obecní. Za domem na zahradě je samostatně stojící velká garáž 137 m<sup>2</sup> (dříve stodola), která se dá využít i jako dílna, sklad či pro podnikání. Na předzahrádce jsou okrasné keře a příprava na jezírko. V Jítravě jsou restaurace, autobus, kostel. V sousední obci je MŠ, ZŠ. Jítrava se nachází 15 minut jízdy od Liberce s velmi dobrou dostupností jak autem, tak autobusem. Cesta do Prahy je cca jedna hodina. V okolí je velké množství cyklostezek, lesy a krásná příroda Lužických hor.




**Hodnocení:**Větší pozemek, lepší tech. stav.

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

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

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

Lokalita 3	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	192,00	346,00		1 200 000	6 250	0,86	5 375
<p>Vícegenerační dům k celkové rekonstrukci v klidné části Cvikova. Dům lze předělat na bytový s minimálně se třemi byty. Je zde zavedena kanalizace, obecní voda a elektřina. V obci je veškerá občanská vybavenost.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Vícegenerační dům.							

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	5 375 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	591 300 Kč
Průměrná jednotková cena	10 712 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	1 178 400 Kč
Maximální jednotková cena	14 850 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	1 633 500 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>10 712 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 178 320 Kč</b>

### **KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ**

Obvyklá cena RD č.p. 230 včetně pozemků p.č. st. 399 a p.č. 255/2, vše zapsané na LV č. 145 pro k.ú. Jablonné v Podještědí, obec Jablonné v Podještědí byla odhadnuta ve výši 1.200.000,-Kč (slovy: jedenmiliondvěstětisíckorunčeských). 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**

- + klidná lokalita
- + občanská vybavenost v místě

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- nedokončená rekonstrukce
- menší výměra pozemků

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b>	
Věcná hodnota	1 591 200 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 178 320 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 200 000 Kč</b>

Slovy : jedenmiliondvěstětisíc Kč

V Pardubicích dne: 29.6.2020

-----  
**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.838-127/2020 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

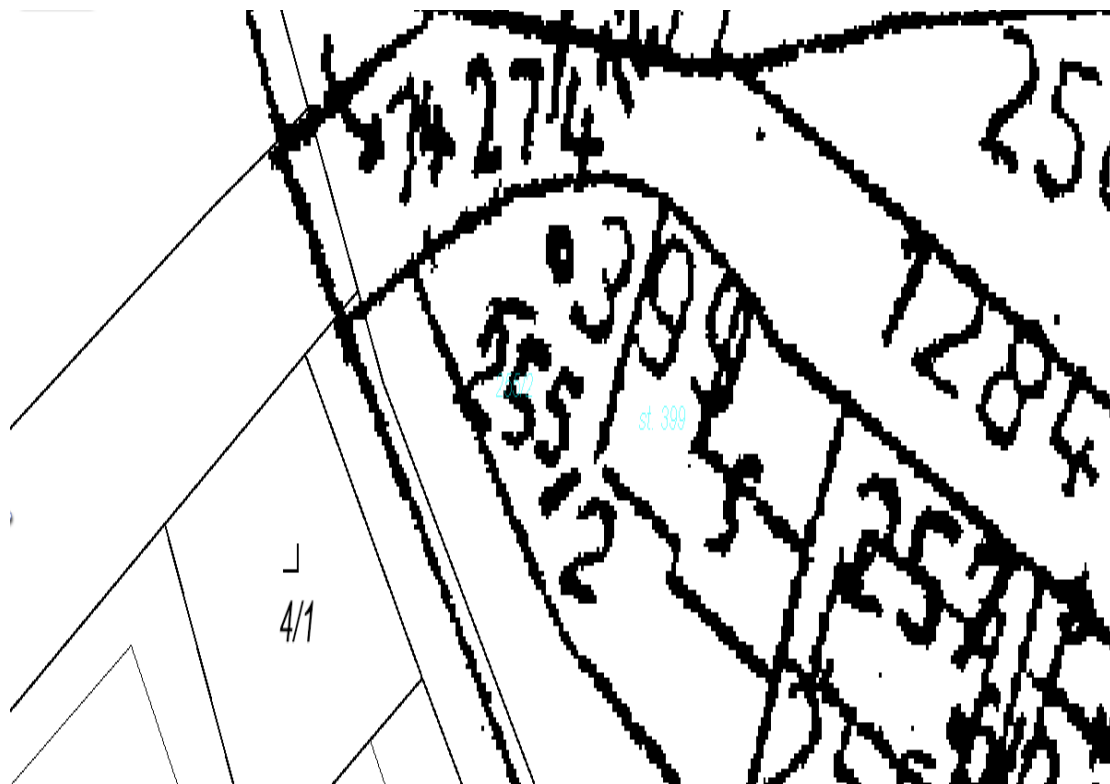
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 145	3

### Osvědčení:

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

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

**SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY**



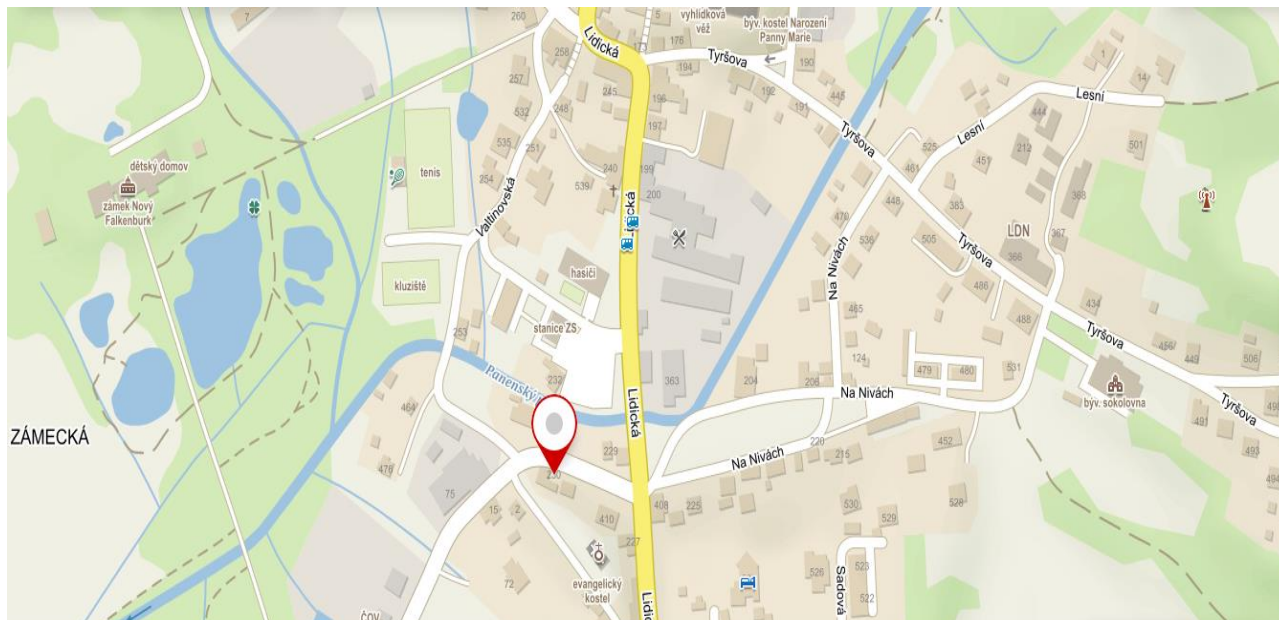


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

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

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

## MAPA OBLASTI

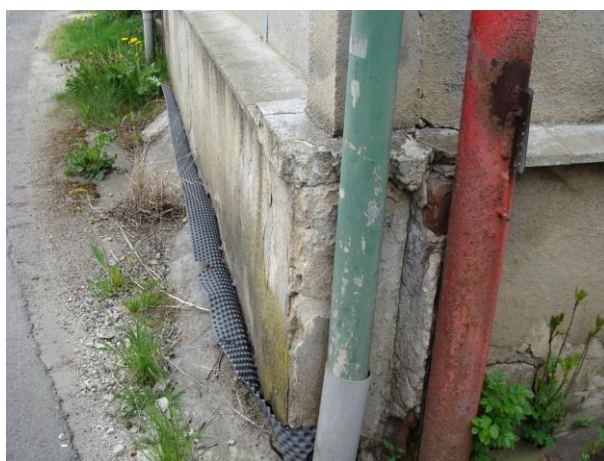


## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

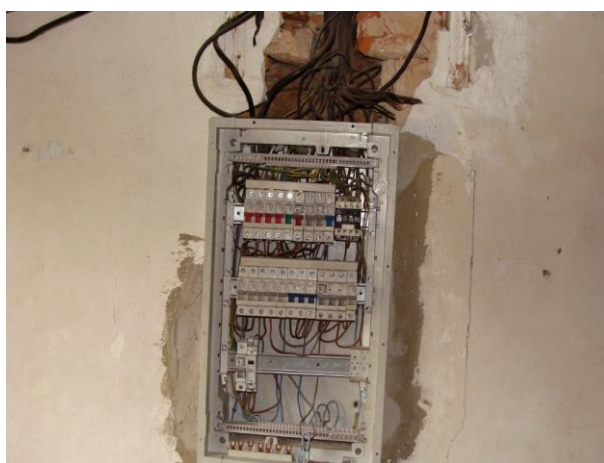
## FOTODOKUMENTACE



**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

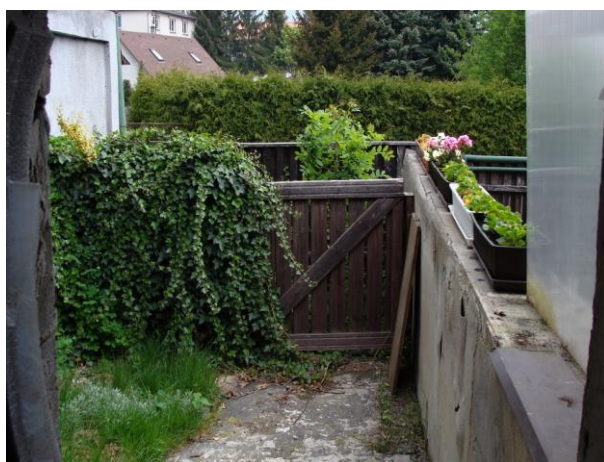


**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

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

