

## Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 889-178/2020



### NEMOVITOST:

Nemovitost:	<b>RD Hejnice, č.p. 117</b>
Adresa nemovitosti	Jizerská 117, Hejnice, 463 62
Katastrální údaje:	Obec: Hejnice [564044], Katastrální území: Hejnice [638196], Číslo LV: 669, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant st. 14/1; součástí pozemku je stavba, 3605
Pozemky:	st. 14/1; součástí pozemku je stavba, 3605
Vlastník stavby:	Lenka Poleníková, Chudarov č.p. 98, 40002 Chudarov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Lenka Poleníková, Chudarov č.p. 98, 40002 Chudarov, 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**

**1 100 000 Kč**

Datum místního šetření: 17.8.2020

Datum zpracování : 17.9.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 17.9.2020

## 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

# 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

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>RD Hejnice, č.p. 117</b>
Adresa nemovitosti	Jizerská 117, Hejnice, 463 62
Katastrální údaje:	Obec: Hejnice [564044], Katastrální území: Hejnice [638196], Číslo LV: 669, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant
Pozemky:	st. 14/1; součástí pozemku je stavba, 3605

### 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 17.08.2020 od 10:00. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena pouze za účasti znalce a dle možností z veřejné komunikace. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu odhadnuty. Znalec byl na místě v čase 10:00-10:30.

### 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota 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 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 opotřebením 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: **RD Hejnice, č.p. 117**  
Adresa nemovitosti: Jizerská 117, Hejnice, 463 62  
Katastrální údaje: Obec: Hejnice [564044], Katastrální území: Hejnice [638196], Číslo LV: 669,  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant  
Pozemky: st. 14/1; součástí pozemku je stavba, 3605  
Vlastník stavby: Lenka Poleníková, Chuderov č.p. 98, 40002 Chuderov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Vlastník pozemků: Lenka Poleníková, Chuderov č.p. 98, 40002 Chuderov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Hejnice jsou město na severu České republiky ve Frýdlantském výběžku, v okrese Liberec Libereckého kraje. Od krajského i okresního města Liberce leží asi 16 kilometrů severovýchodním směrem. Občanská vybavenost: MÚ, pošta, 3 x MŠ, ZŠ, SŠ lesnická, lékařská služba, stomatolog, lékárna, obchody, restaurace, kulturní a sportovní zařízení.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Před více než 100lety	
Dílní rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílní
<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení
<input type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný	

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je hrázdný, částečně zděný, samostatně stojící rodinný dům se šikmou střechou. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti. Vnitřní prohlídka rodinného domu nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. V RD se předpokládá jedna bytová jednotka cca 6+1. Střešní krytina eternitová (poškozeno, část stří. krytiny chybí), klempířské konstrukce (svody, žlaby) z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, částečně chybějící nebo poškozené. Rodinný dům je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řady, připojení na veřejnou kanalizační síť, plyn (zdroj CUZK.cz). Stropní konstrukce pravděpodobně s rovnými podhledy, v části event. klenba, fasádní omítky nezateplené s původní úpravou nebo chybějící. Vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady pravděpodobně v kuchyni, koupelně (vana, umyvadlo) a na WC. Kuchyň pravděpodobně vybavena kuchyňskou linkou, sporákem. Rozvod SV i TUV, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, okna dřevěná. El. instalace pravděpodobně světelná i motorová. Vytápění pravděpodobně ústřední kotlem na TP, nebo lokální topidla na TP. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – částečné oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, vrata. Vše zohledněno a oceněno v celkové ceně obvyklé. Objekt je k celkové rekonstrukci, se zanedbanou údržbou. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace, předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení rodinného domu.

**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>cca 6+1</b>	<b>cca 150</b>	<b>463</b>	<b>Cca 704</b>	<b>Cca 110</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:	pravděpodobně ÚT, TP				
Popis:	pravděpodobně ÚT na TP, nebo lokální na TP				
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 type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v centrální části obce, v ulici Jizerská. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost. Okolí tvoří zástavba RD a objektů obč.vybavenosti.				
Počet obyvatel	2736				
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 checked="" 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
1268/11	Město Hejnice, Nádražní 521, 46362 Hejnice	ostatní plocha

# 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) - Nezjištěno

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

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

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

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Část RD je pravděpodobně užívána vlastníkem event. třetí osobou.

## VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

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

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Nedaleko řeka Smědá. Chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna.

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
Ano	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

### Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ne	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.



**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	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 celkové rekonstrukci, dlouhodobě zanedbaná údržba.

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

**Přehled listů vlastnictví**

LIST VLASTNICTVÍ číslo 669			
Kraj:	Liberecký	Okres:	Liberec
Obec:	Hejnice	Katastrální území:	Hejnice [638196]
Ulice:	Jizerská	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
	Lenka Poleníková - Chuderov č.p. 98 , 40002 Chuderov		1/1
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Rodinný dům č.p.: 117	zastavěná plocha a nádvoří		st. 14/1
<b>Pozemky</b>			
st.14/1	zastavěná plocha a nádvoří	209 m <sup>2</sup>	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, parcela nemá evidované BPEJ
3605	ostatní plocha	254 m <sup>2</sup>	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, parcela nemá evidované BPEJ

# 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	110,00	80,00
2.NP		70,00
Celkem	Cca 110	Cca 150

##### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	80,00 m <sup>2</sup>	1,00	80,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>80,00 m<sup>2</sup></b>		<b>80,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	plocha 2.NP	70,00 m <sup>2</sup>	1,00	70,00 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>		<b>70,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>		<b>150 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	110,00	2,50	275,00
2.NP	110,00	2,40	264,00
půda/zastřešení	110,00	1,50	165,00
Obestavěný prostor celkem			704,00

##### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla, dřevo
Stropy	pravděpodobně rovné
Střecha	sedlová
Krytina	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, vápenná, část. poškozena
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	pravděpodobně dřevěné
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná špaletová
Podlahy obytných místností	pravděpodobně dřevo
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, beton
Vytápění	pravděpodobně centrální domovní - kotel ve stavbě (CUZK.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

Elektroinstalace	pravděpodobně ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	pravděpodobně ano
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	pravděpodobně ano (CUZK.cz)
Kanalizace	pravděpodobně veřejná (CUZK.cz)
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	pravděpodobně splachovací

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	110
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	704,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 816 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	30
Opotřebení odhadem	%	65,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>985 599</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
Zděná přístavba	14/1	600,00	3 000	1 800 000	70,00	540 000
<b>Popis:</b>	Zděná přístavba k celkové rekonstrukci, nebo odstranění.					
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>						<b>540 000</b>
						<b>Kč</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky jsou rovinné, v centrální části obce, tvoří funkční celek a jsou částečně oplocené. Pozemek p.č. st. 14/1 je částečně zastavěn RD č.p. 117, zbylá část a pozemek p.č. 3605 neudržován.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 do 1100,-Kč/m<sup>2</sup>. Znalcem byla stanovena cena ve výši 800,-Kč/m<sup>2</sup> u pozemků ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	3605	254	800	1/1	203 200
zastavěná plocha a nádvoří	st.14/1	209	800	1/1	167 200
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>463,00</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>370 400</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>	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	250,00	698,00		1 150 000	4 600	0,90	4 140
<p>RD před rekonstrukci v příhraniční obci Nové Město p. S. Dům je před rekonstrukci a lze z něj vytvořit prostorný dvougenerační dům nebo 7 malometrážních bytů, / 4x 2+1, 3x 1+kk / projektová dokumentace pro přestavbu je již vytvořena. U domu je zahrada s ovocnými stromy. Dvůr je prostorný.Prostory jsou vyklizené a připravené.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Před rekonstrukcí, projekt a stavební povolení v ceně.							
Lokalita 2	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	180,00	461,00		1 990 000	11 055	0,95	10 502
<p>Samostatný rodinný dům v obci Raspenava, který je určený k rekonstrukci. Krov je zachovalý se střešní krytinou eternit. K domu náleží 2 vlastní studny, dvorek a zahrada o výměře 250 m<sup>2</sup>, kde se nachází garáž (18 m<sup>2</sup>) a dílna (21 m<sup>2</sup>). Vytápění řešeno kamny na tuhá paliva. Dům má 2 funkční komíny a je napojen na městskou kanalizaci, obecní vodu, plyn a elektřinu. K nemovitosti byl zpracován projekt, dle kterého měl vzniknout komerční prostor a bytové jednotky. Veškerá občanská vybavenost je v místě.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> 2 x studna, k rekonstrukci.							

# 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	223,00	276,00		1 700 000	7 623	0,86	6 555
<p>Bytový dům ve Velkých Hamrech, ve kterém jsou 4 bytové jednotky. Celková obytná plocha rozdělená do čtyřech bytů je 223 m<sup>2</sup>. Dům vnitřní řadový, druhý po levé straně řadové zástavby při pohledu od Popelnické ulice) v řadové zástavbě čtyřech bytových domů. Půdorys obdélníkový s přístavkem zadní části. Střeška sedlová. V budově není žádný nebytový prostor, splňuje parametry obytného domu. Obytný dům není rozdělen na bytové jednotky. Postaven byl v základním provedení kolem roku 1900 pro ubytování zaměstnanců výrobního podniku - textilní továrny v bezprostřední blízkosti. Kolem roku 2010 byla provedena výměna střešní krytiny, osazení střešních oken. výměna oken za plastová, oprava komínů, vybavení koupelen, osazení el. boilerů, úprava rozvodů vody, odstranění venkovní fasády na západní straně. Jako příslušenství je kolna na SV straně do které nebyl umožněn přístup. Celkový stav budovy je přes provedené stavební úpravy ovlivněn zanedbanou údržbou. Částečně funkční rozvod vody, částečně funkční rozvod elektro, kanalizace do nezjištěné jímky, zdroj vody ze studny.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Po částečné rekonstrukci - nová okna, střeška.							

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	4 140 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	621 000 Kč
Průměrná jednotková cena	7 065 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	1 059 866 Kč
Maximální jednotková cena	10 502 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	1 575 300 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>7 065 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 059 750 Kč</b>

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

Obvyklá cena RD č.p. 117, vč. pozemků p.č. st. 14/1 a p.č. 3605 vše zapsáno na LV č. 669 pro k.ú. Hejnice, obec Hejnice byla odhadnuta ve výši 1.100.000,-Kč (slovy : jedenmilionjednostotisickorunčeských). 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**

- + poloha v centru obce
- + dostatečná obč. vybavenost v místě

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- k celkové rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti
- neověřená vnitřní dispozice a tech. stav (interiér nebyl zpřístupněn)

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b>	
Věcná hodnota	1 895 999 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 059 750 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 100 000 Kč</b>

Slovy : jedenmilionstotisíc Kč

V Pardubicích dne: 17.9.2020

-----  
**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. 889-178/2020 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. 669	2

### 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**



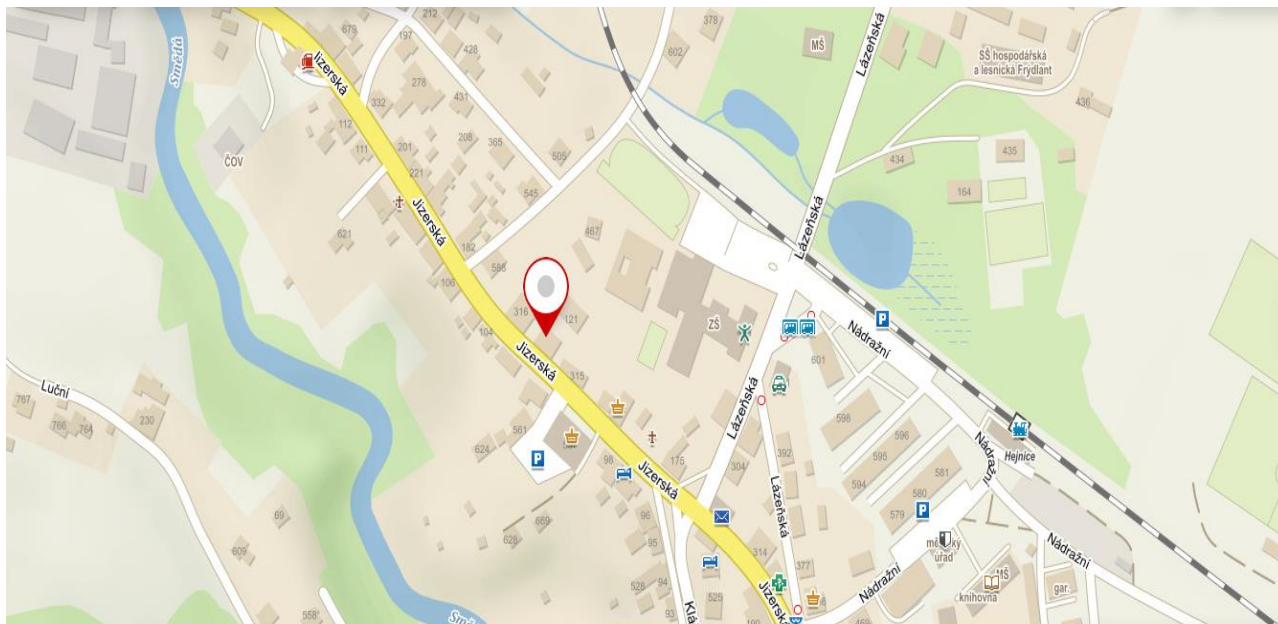


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

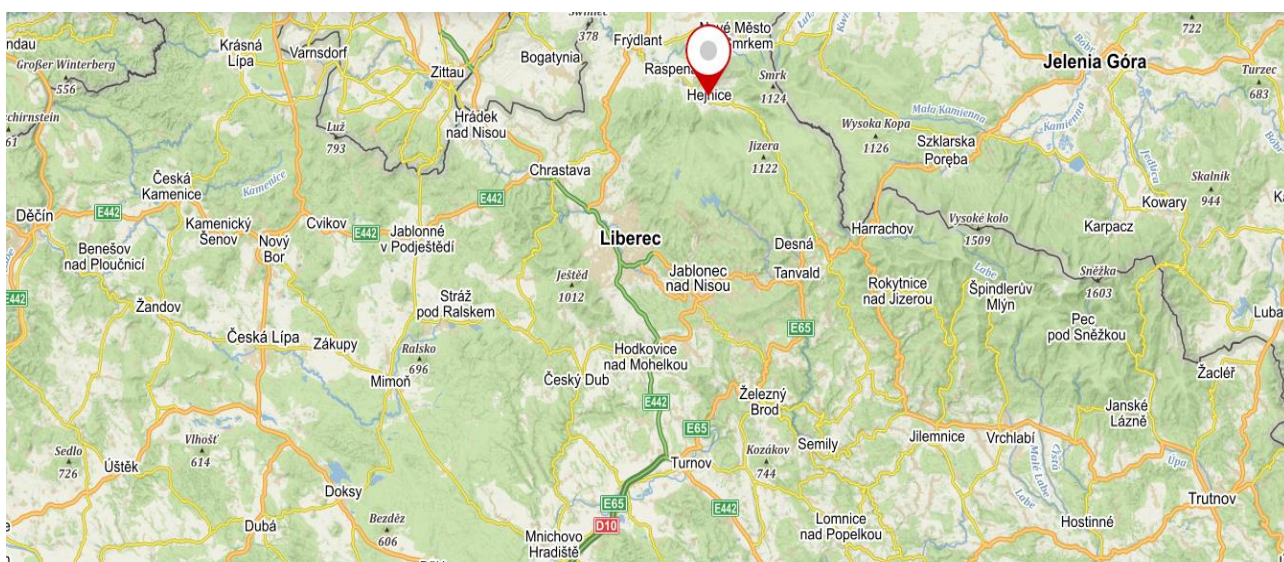
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

