

Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 905-194/2020

Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor	ocenění stávajícího stavu
Název nemovité věci:	Pozemek p.č. st. 20, součástí je stavba Martínkovice čp. 211, bydlení, a pozemek p.č. 1952, to vše v k.ú. Martínkovice obce Martínkovice.	
Číslo popisné:	211	Na pozemku parc. č.: St. 20
Pozemky parc. č.:	St. 20, 1952	
Ostatní stavby:		
Katastrální území:	Martínkovice	LV č.: 106
Kraj:	Královéhradecký	Okres: Náchod
Obec:	Martínkovice	Část obce: Martínkovice
Ulice:		Číslo orientační: PSČ: 54973



Vlastník stavby: New start s.r.o. v likvidaci, Martínkovice 211, 54973 Martínkovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: New start s.r.o. v likvidaci, Martínkovice 211, 54973 Martínkovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Pro potřebu veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

800 000 Kč

Datum místního šetření: 08.09.2020
Počet stran: 19 stran včetně příloh

Stav ke dni : 08.09.2020

V Pardubicích dne 01.10.2020

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 bylo provedeno za přítomnosti p. Josefa Pannyho 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 prodejkch 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 oblíby. 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 oblíbou 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 neproňímají 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 přikládáná 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 sníženou 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 jednajícími kupujícími a prodávajícími s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

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

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

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

- metoda výnosová (příjmová)

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

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

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

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

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

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

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

Kraj: Královéhradecký	Obec, část obce: Martínkovice, Martínkovice	Počet obyvatel: 497
KÚ: Martínkovice	Ulice:	Číslo popisné: 211

Rodinný dům	stávající stav	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	1/1/NE	//
Počet bytových jednotek / typy	1	2+1
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0
Zastavěná plocha 1NP:	222 m ²	
Obestavěný prostor:	1 739 m ³	
Jednotková cena:	5 000 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	1 008 m ²	
Započítatelná plocha	131,23 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	174,77 m ²	0,00 m ²
Stáří / další životnost:	172	
Opotřebení celkové:	60,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	neudržovaná k částečné 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:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí 2010
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input checked="" type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Prodejnost nemovité věci:			
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		

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

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

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

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Obec Martínkovice se nachází v okrese Náchod, kraj Královéhradecký, jsou vzdálené asi 5 km jihovýchodním směrem od Broumova. V místě je pouze autobusové spojení. Občanská vybavenost sestává z OÚ, pošty, obchodu, MŠ, ZŠ a hřiště. Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány v okrajové části obce, cca 1200 metrů od jejího centra, vlevo při výjezdu z Martínkovic směr Otovice. Přístup z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody, kanalizace je svedena do žumpy.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD

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 samostatně stojící částečně podsklepený dům s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví není využito. Na obytnou část domu plynule navazuje část hospodářská.

Objekt je uložen na základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce jsou ze smíšeného zdiva (kámen, cihly), stropy dřevěné trámové a klenbové, krov dřevěný sedlový vázaný, krytina ze šablon Beternit, klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, částečně chybí, fasáda vápenocementová z velké části chybí, vnitřní obklady z keramické dlažby v menším rozsahu, schody dřevěné a pískovcové, dveře dřevěné do pískovcových zárubní, okna dvojitá rámová, podlahy teracové a betonové, v malém rozsahu keramická dlažba, v 1. PP dusaná hlína, vytápění lokální na tuhá paliva, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV v el. bojleru, kanalizace od zařizovacích předmětů, vybavení kuchyní tvoří kuchyňská linka s elektrospotřebiči, hygienické vybavení tvoří sprchový kout, umývadlo a WC.

Původní stavba pochází z roku 1848. V letech 2004-2010 byla provedena rekonstrukce, která nebyla doposud dokončena. Stavebně-technický stav domu je dobrý.

Příslušenství tvoří bývalá stodola, která je ve velmi špatném stavebně-technickém stavu.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1848

Dílčí rekonstrukce v r. 2010

Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: neudržovaná k částečné 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 2210, 1862/6, 1862/1

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
2210	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Martínkovice
1862/6	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Martínkovice
1862/1	ostatní plocha - silnice	Královéhradecký kraj

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

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

- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

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

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 106					
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0523 Náchod		
Obec:	574228 Martínkovice	Katastrální území:	692166 Martínkovice		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
PO	IČO: 27490017	New start s.r.o. v likvidaci	Martínkovice 211, 54973 Martínkovice	1 / 1	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce	Martínkovice	Objekt k bydlení	č.p. 211	na pozemku p.č. St. 20	ANO
Pozemky					
St. 20	Stavební parcela	Parcela KN	920 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
1952	Pozemková parcela	Parcela KN	88 m ²	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.:735038308, Email:info@zuom.cz

4. VÝPOČTY

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1. PP	34,38 m ²	11,06 m ²
1. NP	222,17 m ²	120,17 m ²
Celkem započitatelná plocha		131,23m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1. PP				
	sklep	22,13 m ²	0,50	11,06m ²
1. PP - celkem		22,13 m²		11,06 m²
1. NP				
	chodba	17,82 m ²	1,00	17,82m ²
	kuchyň	15,06 m ²	1,00	15,06m ²
	pokoj	31,51 m ²	1,00	31,51m ²
	pokoj	16,52 m ²	1,00	16,52m ²
	koupelna s WC	6,79 m ²	1,00	6,79m ²
	sklad	52,85 m ²	0,50	26,43m ²
	sklad	7,80 m ²	0,50	3,90m ²
	chodba	4,30 m ²	0,50	2,15m ²
1. NP - celkem		152,65 m²		120,17 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1. PP	$7,33 \cdot 4,69 \cdot (1,88 + 0,30)$	=	74,94 m ³
1.NP	$20,90 \cdot 10,63 \cdot (0,10 + 2,74 + 0,30)$	=	697,60 m ³
zastřešení	$20,90 \cdot 10,63 \cdot (2,30 + 4,10/2)$	=	966,43 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 738,97 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	222
Obestavěný prostor	[m ³]	1 738,97
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	8 694 871
Stáří	roků	172
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 477 948

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č. st. 20 je rovinný, z části zastavěn stavbami, nezastavěná část tvoří nádvoří. Pozemek p.č. 1952 tvoří přístup k domu. Přístup z veřejné zpevněné komunikace. V místě jsou základní inženýrské sítě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
--------------	------------	--------------------------	--------------------------------------	------------------	----------------------------

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

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

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

zastavěná plocha a nádvoří	St. 20	920	150	1 / 1	138 000
ostatní plocha	1952	88	150	1 / 1	13 200
Celková výměra pozemků:		1 008		Hodnota pozemků celkem:	151 200

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
Meziměstí - Vižňov RD Vižňov, Rodinný dům v horní části vesničky Vižňov v CHKO Broumovsko. Do objektu je zaveden obecní vodovod a elektřina. Dům je delší dobu neobydlený a vyžadá si tudíž celkovou rekonstrukci. V přízemí se nachází hlavní místnost s dochovaným překládaným dřevěným stropem, dále menší pokoj a koupelna s WC. V podkroví je jedna obytná místnost a velká půda vhodná k vestavbě. Veškerá občanská vybavenost se nachází v nedalekém Meziměstí.	80,00	1 871		855 000	10 688	0,64	6 840
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - rezervace - koeficient 0,95; Velikost objektu - menší - snáze prodejný - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,10; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - stavebně zcela dokončen - koeficient 0,80;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK - rezervace 0,95; Velikost objektu - menší - snáze prodejný 0,85; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,1; Vliv pozemku - větší pozemek 0,9; Úvaha zpracovatele ocenění - stavebně zcela dokončen 0,8;							
Meziměstí - Ruprechtice RD Ruprechtice, Rodinný dům v Ruprechticích u Broumova. Dům je situován do venkovské zástavby na úpatí Javořích hor v klidné rekreační lokalitě. Dispozice přízemí: vstupní chodba, velký obytný pokoj s trámovým stropem, ložnice, koupelna s WC a kotelna. V podkroví je obytný pokoj a další prostory k obývání nebo používané jako půda. Budova je ve velmi dobrém stavu, průběžně udržována. Pozemek má celkovou rozlohu 1030 m ² .	140,00	1 030		1 690 000	12 071	0,52	6 277
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší - snáze prodejný - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - stavebně zcela dokončen - koeficient 0,80;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Velikost objektu - menší - snáze prodejný 0,9; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení 0,9; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,9; Úvaha zpracovatele ocenění - stavebně zcela dokončen 0,8;							
Hejtmánkovice RD Hejtmánkovice, Rodinný dům v Hejtmánkovicích. Dispozice I. nadzemního podlaží: vstupní chodba, 3. místnosti k rekonstrukci, druhý vchod s pokojem po rekonstrukci a nový sociálním. Z chodby je přístupný sklep a půda ve druhém NP. Ta je vhodná k vestavbě obytných prostor. Krovny a střešní krytina jsou v dobrém stavu. Do objektu je zavedena voda, je připojen ke kanalizaci a elektřině. K domu dále náleží pozemek o celkové výměře pozemků je 2340 m ² .	160,00	2 340		990 000	6 188	0,93	5 755
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,10; Celkový stav - větší stupeň rozestavěnosti - koeficient 1,10; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,85;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Provedení a vybavení							

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

- nižší standard vybavení 1,1; Celkový stav - větší stupeň rozestavěnosti 1,1; Vliv pozemku			
- větší pozemek 0,85;			
Variační koeficient před úpravami:	26,03 %	Variační koeficient po úpravách:	7,04 %
Započitatelná plocha	131,23 m ²		
Minimální jednotková cena:	5 755 Kč/m ²	Minimální cena:	755 229 Kč
Průměrná jednotková cena:	6 291 Kč/m ²	Průměrná cena:	825 568 Kč
Maximální jednotková cena:	6 840 Kč/m ²	Maximální cena:	897 613 Kč
Stanovená jednotková cena:	6 300 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	826 749 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci se základní občanskou vybaveností a s horší dosažitelností větších sídel. Jsou umístěny v klidné okrajové části obce. Použité konstrukce a vybavení jsou standardní, údržba je mírně zanedbaná. U domu je přiměřeně velký pozemek, nevýhodou však je, že stavby jsou umístěny na jeho hranici. Cenu nemovitosti bude výrazně negativně ovlivňovat skutečnost, že se jedná o objekt v rekonstrukci, která byla přerušena již před delší dobou.

Trh s nemovitostí v dané lokalitě pouze mírně převyšuje poptávku. Ceny nemovitostí se v daném regionu v současné době stabilizovaly.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Porovnávací hodnota	826 749 Kč
Výnosová hodnota	neurčena
Věcná hodnota	3 629 148 Kč
Obvyklá cena	800 000 Kč

Slovy: osmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 01.10.2020

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. 905-194/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 106 ze dne 9.2.2019.	1
Kopie katastrální mapy.	3
Fotodokumentace nemovité věci.	3

Osvědčení:

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

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

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

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2020 19:35:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574228 Martinkovice

Kat.území: 692166 Martinkovice

List vlastnictví: 106

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

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

New start s.r.o. v likvidaci, č.p. 211, 54973
Martinkovice

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	20	920	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
			Součástí je stavba: Martinkovice, č.p. 211, bydlení		
			Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 20		
	1952	88	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 02.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.06.2008.

V-2846/2008-605

Pro: New start s.r.o. v likvidaci, č.p. 211, 54973 Martinkovice

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.02.2020 19:47:00

Podpis, razítko:

Řízení PŮ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

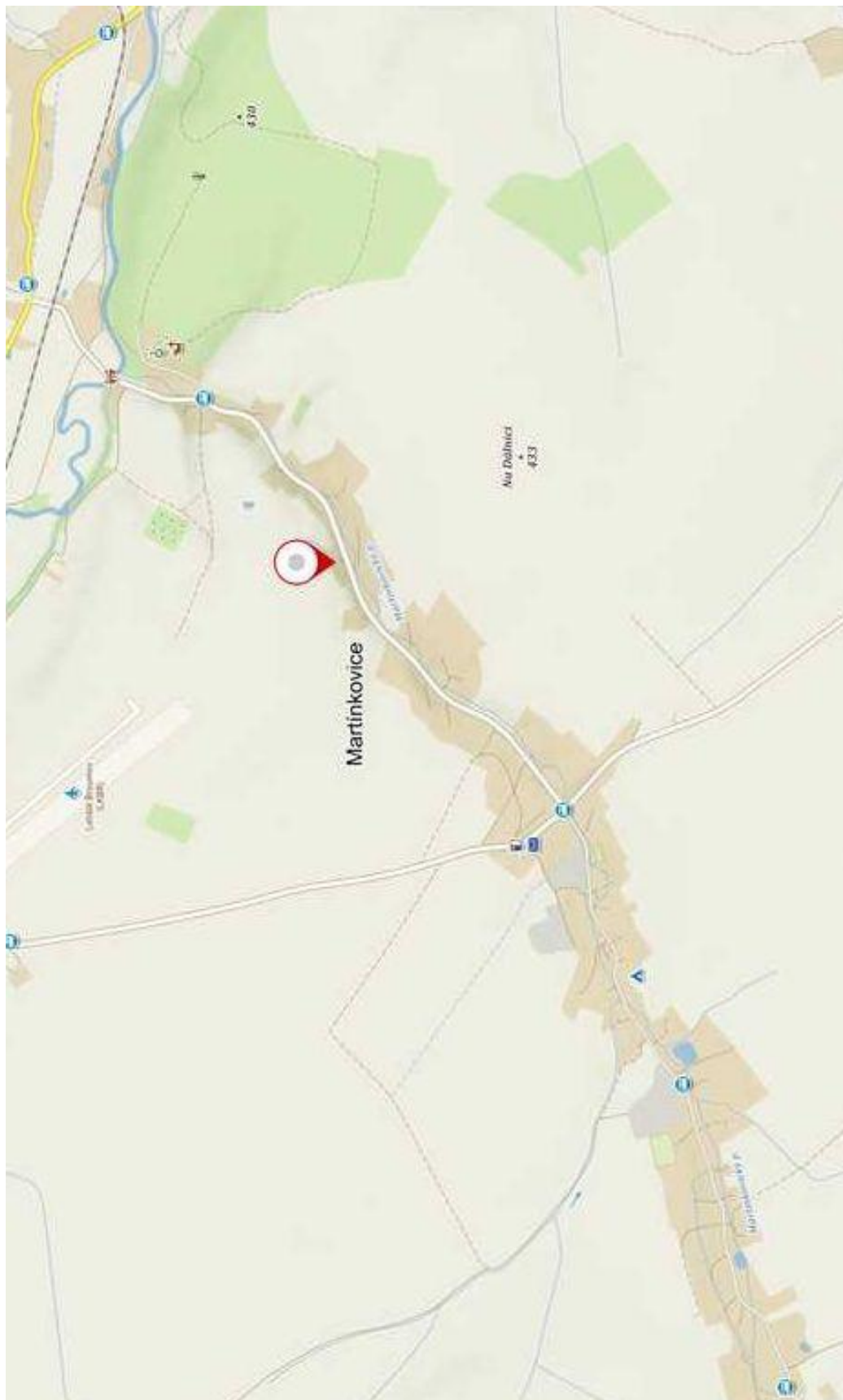
strana 1



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



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

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

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



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

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

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





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

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

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

