

## Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 880-169/2020



### NEMOVITOST:

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Chlum u Dubé, č.p. 90</b>
Adresa nemovitosti	Chlum 90, Chlum, 472 01
Katastrální údaje:	Obec: Chlum [561614], Katastrální území: Chlum u Dubé [651532], Číslo LV: 34, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
Pozemky:	st. 42; součástí pozemku je stavba, 194/1, 2010/4, 2010/9, 2029
Vlastník stavby:	Jana Kadeřávková, Chlum, č.p. 90, 47201 Chlum, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Jana Kadeřávková, Chlum, č.p. 90, 47201 Chlum, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### OBJEDNATEL

	<b>KOPPA, v.o.s.</b>	
Adresa:	Mozartova 679/21, 46001 Liberec (nečleněné město)	
Telefon:	485 107 807	IČ:25428578
e-mail:		DIČ: CZ25428578

### ZHOTOVITEL

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

**ÚČEL POSUDKU:** Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.

**OBVYKLÁ CENA**

**1 450 000 Kč**

Datum místního šetření: 1.9.2020

Datum zpracování : 3.9.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 11 stran

**V Pardubicích dne 3.9.2020**

## 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>Objekt k bydlení, Chlum u Dubé, č.p. 90</b>
Adresa nemovitosti	Chlum 90, Chlum, 472 01
Katastrální údaje:	Obec: Chlum [561614], Katastrální území: Chlum u Dubé [651532], Číslo LV: 34, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
Pozemky:	st. 42; součástí pozemku je stavba, 194/1, 2010/4, 2010/9, 2029

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednavatele.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 1.9.2020 v čase 19:00 - 20:00 hod. za účasti znalce a vlastníka, paní Jany Kadeřávkové, která předmět ocenění zpřístupnila a znalci poskytla k oceňovaným nemovitostem 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 pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

#### Tržní hodnota

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

#### Tržní cena

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

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

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

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

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

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

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

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

### 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

#### NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Chlum u Dubé, č.p. 90</b>
Adresa nemovitosti	Chlum 90, Chlum, 472 01
Katastrální údaje:	Obec: Chlum [561614], Katastrální území: Chlum u Dubé [651532], Číslo LV: 34, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
Pozemky:	st. 42; součástí pozemku je stavba, 194/1, 2010/4, 2010/9, 2029
Vlastník stavby:	Jana Kadeřávková, Chlum, č.p. 90, 47201 Chlum, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Jana Kadeřávková, Chlum, č.p. 90, 47201 Chlum, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Chlum leží v severních Čechách (Liberecký kraj) nedaleko Máchova jezera. Rozkládá se pod Maršovickým vrchem, který zvolna mizí vlivem těžby železa. Pod správou Chlumu patří i nedaleké obce Drchlava a Maršovice, které mají spíše rekreační charakter. V místě min. občanská vybavenost OÚ, kostel, restaurace. Další potom v Jestřebí (6 km) nebo v Dubé (6 km).

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Pravděpodobně před více než 100 lety
Dílní rekonstrukce v roce	2010, 2015
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková [x] dílní
[x] střecha	[ ] fasáda [ ] zateplení
[x] okna	[ ] dveře [x] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení č.p. 90 je částečně podsklepený (nepoužívaný sklípek), samostatně stojící objekt se dvěma NP (1.NP a podkroví). Objekt k bydlení je zčásti zděný, zčásti dřevěný, se sedlovou střechou, střešní krytina plechová. Objekt je vystavěn na kamenných základech bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je smíšené (kámen, cihla, dřevo), strop rovný, částečně klenbový, část zakryta SDK. Krov je dřevěný vaznicový, klempířské prvky jsou plechové, pozinkované, event. s nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplena, částečně poškozena. Vnitřní obklady jsou v koupelně ve 2.NP a v kuchyni. Dveře dřevěné, hladké, nebo prosklené. Okna jsou plastová. Podlahy jsou opatřeny dlažbou event. laminátovou plovoucí/PVC na původní prkenné podlaze. Vytápění je ústřední, automatickým kotlem na TP s rozvodem do radiátorů. Příprava TUV v ele. boileru. Rozvod TUV i SV je proveden. Odkanalizování od všech hygienických zařízení. V koupelně ve 2.NP vana, umyvadlo, WC v 1.NP potom WC a umyvadlo. V kuchyni kuchyňská linka, plyn. deska na PB, dřez. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, vlastní kanalizaci (1m<sup>3</sup> plastová nádoba za objektem) s trativodem. Dispozice objektu cca 3+1, v 1.NP vpravo garáž s kotlem na TP a sklad, vlevo obytná část se vstupním prostorem, chodbou, kuchyní a prostorem s WC a umyvadlem, ve 2.NP potom podesta, koupelna, vpravo dva menší pokoje a vlevo nad kuchyní větší pokoj. Součástí ocenění a ceny obvyklé jsou venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy, venkovní zídky, zděná pergola, přípojky inž. sítí.

**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>				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
3+1	Cca 134	672	Cca 531	Cca 135

<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, kotel na TP				
Popis: Ústřední topení s automatickým kotlem na tuhá paliva a rozvodem do radiátorů po objektu.					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input 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 (objekt k bydlení, pozemky, příslušenství) se nacházejí v jižní části obce, po pravé straně ve směru od silnice č. 9 Jestřebí - Dubá. Okolí dále tvoří zástavby objektů k bydlení nebo rodinné rekreaci.				
Počet obyvatel	251				
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
2010/41	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

Na pozemku p.č. 2010/4 zděná pergola, původně pravděpodobně nezakreslená garáž.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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

Umístění pod svahem a pod úrovní místní komunikace.

RIZIKO	Popis rizika
Nezjištěno	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

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

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



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

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

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

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

**Rizika ostatní**

Dřevěné konstrukce napadeny dřevokazným hmyzem a houbami.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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 34			
Kraj:	Liberecký	Okres:	Česká Lípa
Obec:	Chlum	Katastrální území:	Chlum u Dubé [651532]
Ulice:	Chlum	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
	Jana Kadeřávková - Chlum, č.p. 90 , 47201 Chlum		1/1
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Objekt k bydlení č.p.: 90	zastavěná plocha a nádvoří	st. 42	
<b>Pozemky</b>			
st. 42	zastavěná plocha a nádvoří	176 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
194/1	zahrada	139 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond
2010/4	ostatní plocha	177 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
2010/9	ostatní plocha	60 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
2029	ostatní plocha	120 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

# 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	0,00	134,00
Celkem	0	134

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	65,00 m <sup>2</sup>	1,00	65,00 m <sup>2</sup>
	plocha 2.NP/podkroví	69,00 m <sup>2</sup>	1,00	69,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>134,00 m<sup>2</sup></b>		<b>134,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>134 m<sup>2</sup></b>		<b>134 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	135,00	2,60	351,00
2.NP/podkroví/zastřešení	100,00	1,80	180,00
Obestavěný prostor celkem			531,00

#### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla, dřevo
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	plechová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné omítky, částečně chybí nebo poškozené
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň, WC
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové, vstupní plastové (hlavní, i na zahradu)
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc, plov. laminátové, dlažba
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	ÚT, kotel na plyn, krbová kamna
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne

# 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

Kanalizace	ano, vlastní
Vybavení kuchyně	kuch. linka, plyn. deska na PB, dřez
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, 2 x splachovací

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	0
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	531,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 124 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	60,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>849 600</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 stavba/sklad/garáž	2010/4	60,00	3 000	180 000	50,00	90 000
<b>Popis:</b>	Zděná stavba s plochou střechou, původně pravděpodobně jako zemědělská část, později využívaná jako gaáž, v současné době využívána jako sklad a posezení.					
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>						<b>90 000 Kč</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky st. 42, 194/1, 2010/4, 2010/9, 2029 v obci Chlum, k.ú. Chlum u Dubé. Pozemky se nacházejí na kraji obce, při místní komunikaci. Pozemky jsou část v mírném svahu, část rovinatá, obdélníkového tvaru (zastavěná). Pozemky č. 2029 a 194/1 jsou přes silnici a jsou využívány jako zahrada.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné ze silnice. Možnost napojení na rozvod ele. energie a vodovodní řad. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200 - 1200,-Kč/m<sup>2</sup>. Znalcem byla stanovena cena 800,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky ve funkčním celku a 200,-Kč/m<sup>2</sup> u pozemků p.č. č. 2029 a 194/1.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	2010/4	177	800	1/1	141 600
ostatní plocha	2010/9	60	800	1/1	48 000
ostatní plocha	2029	120	200	1/1	24 000
zahrada	194/1	139	200	1/1	27 800
zastavěná plocha a nádvoří	st. 42	176	800	1/1	140 800
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>672,00</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>382 200</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>	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej chalupy	200,00	4 188,00		3 500 000	17 500	0,77	13 475
<p>Prodej chalupy - venkovského stavení s pozemkem o celkové ploše 4188 m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Vrchovany. Jedná se tak o místo, které svojí polohou má blízko do Máchova kraje. Stavba je určena k rekonstrukci, a tak dává možnost novému majiteli vybudovat kouzelné místo k rekreaci případně k trvalému bydlení. V domě je několik místností, které se rozkládají ve dvou nadzemních podlažích. Elektrina a voda jsou do domu zavedeny, ale v současné době nejsou připojeny. K domu přiléhá pozemek, který má celkovou plochu 4038 m<sup>2</sup>.</p>							
							
<p><b>Hodnocení:</b>Výrazně větší pozemek. K rekonstrukci.</p>							
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 chalupy	153,00	450,00		2 690 000	17 581	0,77	13 537
<p>Prodej chalupy i k trvalému bydlení v Pavlovicích, část obce Jestřebí. Dispozice 6+1. V přízemí se nachází obývací pokoj, kuchyně, koupelna, samostatná toaleta, vstupní chodba a dvě komory. V patře je pět pokojů a chodba. K chalupě je předzahrádka s posezením a zezadu chalupy menší zahrádka. Dále je k chalupě ještě zahrada 326 m<sup>2</sup>, která je i zároveň pozemek určený k výstavbě venkovského bydlení. Jedná se o vyhledávanou lokalitu pro rekreaci , díky Máchovu jezeru, které je vzdáleno přibližně 10 km.</p>							
							
<p><b>Hodnocení:</b>Po rekonstrukci, lepší obč. vybavenost v místě.</p>							

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

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

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

Lokalita 3	Užitná plocha m <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	406,00	907,00		2 699 000	6 647	0,81	5 384
<p>Roubený dům z 19. století v malebném městečku Zákupy o celkové ploše 162 m<sup>2</sup>, se zahradou 745m<sup>2</sup>. Dům je částečně zrekonstruovaný a připravený k celkové rekonstrukci dle vlastních představ a to jak k investici, tak k rodinnému bydlení. Dispozice: 1. NP - 2 samostatně uzamykatelné bytové jednotky 2+kk, jedna s koupelnou se sprchovým koutem, druhá s vanou a WC, dále pak je chodba, schody do 1. patra, vstup do zadní části domu, kde jsou prostory k vybudování buď technického zázemí, případně letní kuchyně, vstupu na zahradu apod. 1. patro a podkroví je připraveno pro vybudování dalších bytových jednotek, nebo prostorného velkého bytu pro větší rodinu o počtu minimálně 6 pokojů včetně jedné nebo více koupelen. Bytové jednotky v 1. NP jsou po kompletní rekonstrukci, podlahy, elektřina v mědi, voda a odpady v plastu. Každý byt má k dispozici el. bojler na ohřev vody a samostatné hodiny. V celém domě jsou nová plastová okna, 2.NP a podkroví je připraveno pro další modernizaci, kdy majitelův záměr byl využít dřevěné trámy a zachovat tak co nejvíce původní ráz domu, v 2.NP jsou do podkroví dřevěné schody se zábradlím. V domě jsou dveře, které pocházejí pravděpodobně ze starší modernizace domu někde okolo počátku 20. století. Dům je suchý, trámy a dřevo jsou zdravé, částečně podsklepen, vyvločkovány komín.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Po částečné rekonstrukci.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	5 384 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	721 500 Kč
Průměrná jednotková cena	10 798 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	1 447 066 Kč
Maximální jednotková cena	13 537 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	1 814 000 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>10 798 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 446 932 Kč</b>

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

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

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

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 90 vč. parcel st. 42, 194/1, 2010/4, 2010/9, 2029 v obci Chlum, k.ú. Chlum u Dubé, vše zapsané na LV č. 34 byla odhadnuta ve výši 1.450.000,- Kč (slovy : jedenmiliončtyřístapadesátisíkorunčeských). 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

- pozemky nejsou ve funkčním celku
- nedokončená rekonstrukce objektu
- napadené dřevěné konstrukce

### Slabé stránky nemovitosti

- + klidná lokalita
- + nová koupelna, kuchyňská linka
- + automatický kotel na TP

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 321 800 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 446 932 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 450 000 Kč</b>

Slovy : jedenmiliončtyřístapadesátisíc Kč

V Pardubicích dne: 3.9.2020

-----  
**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. 880-169/2020 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. 34	4

### Osvědčení:

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

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

**SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY**



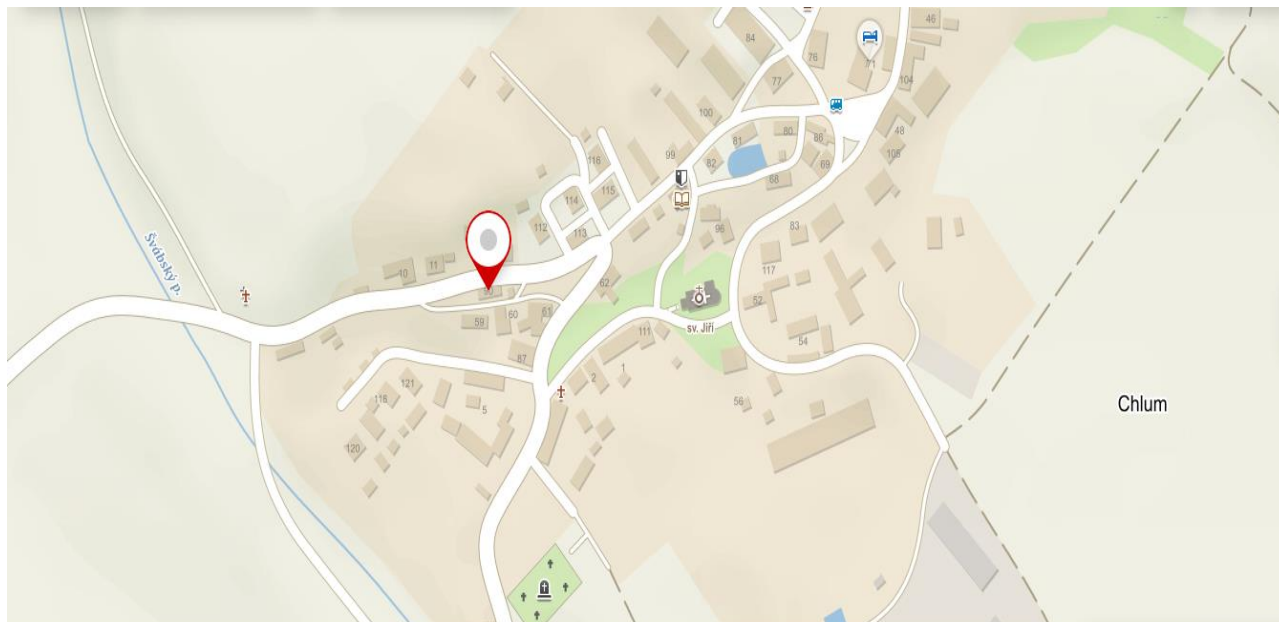


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

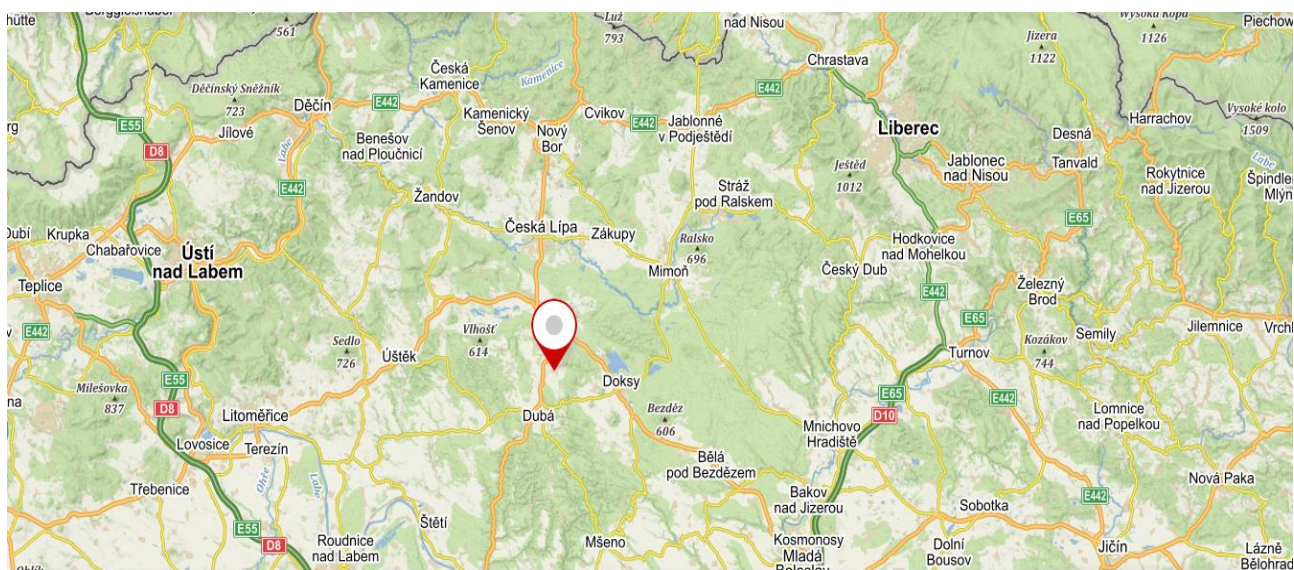
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

## MAPA OBLASTI

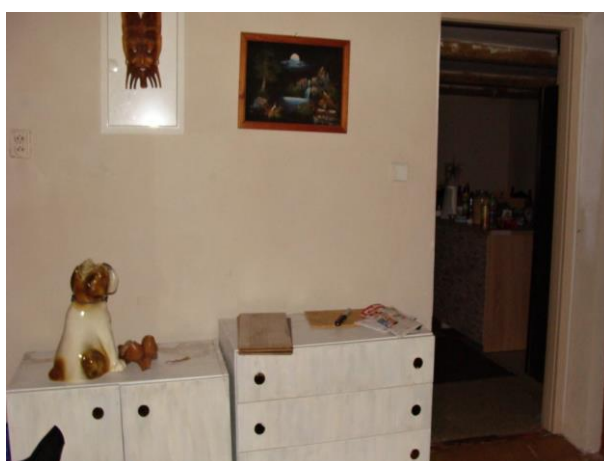


## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

## FOTODOKUMENTACE

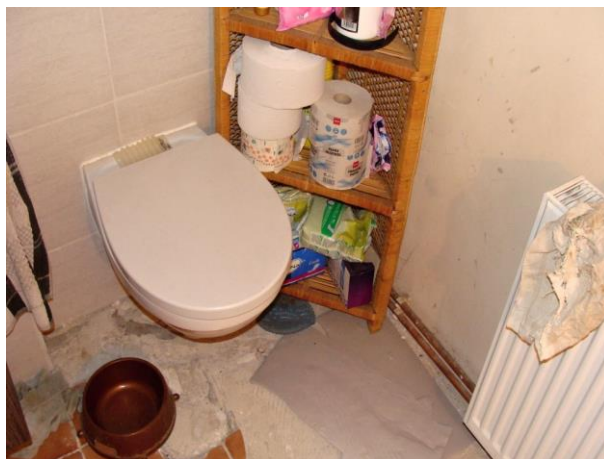




**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

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

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

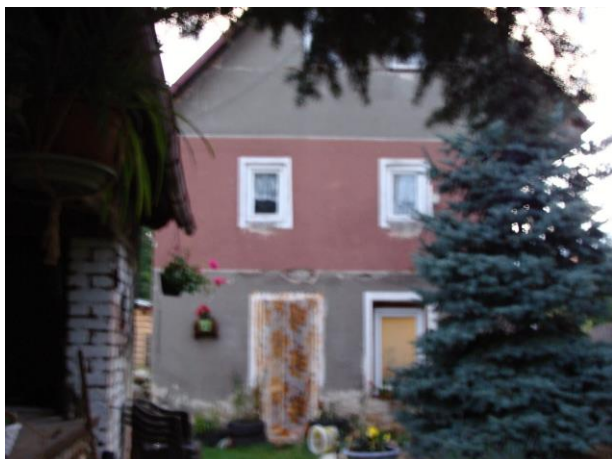




**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

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

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

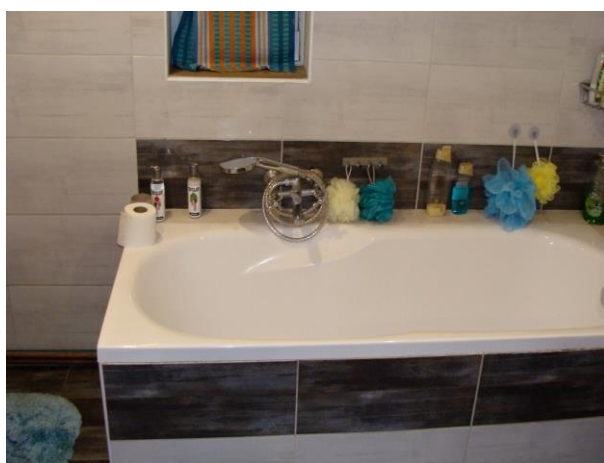
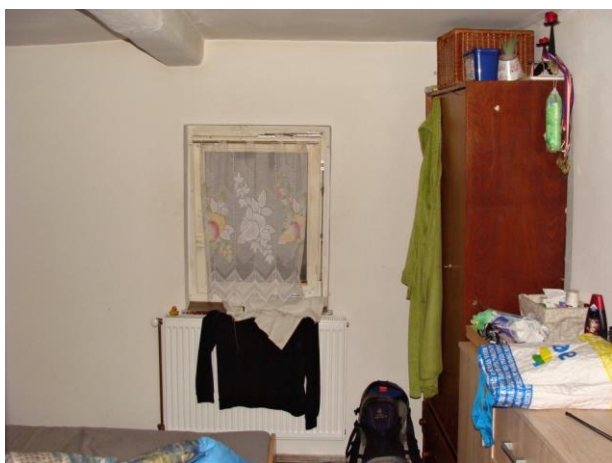
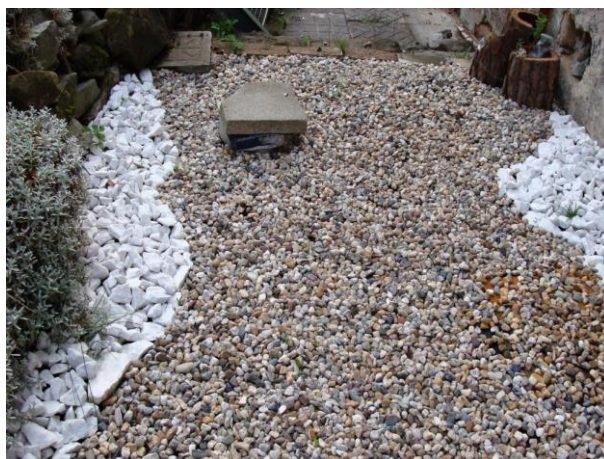
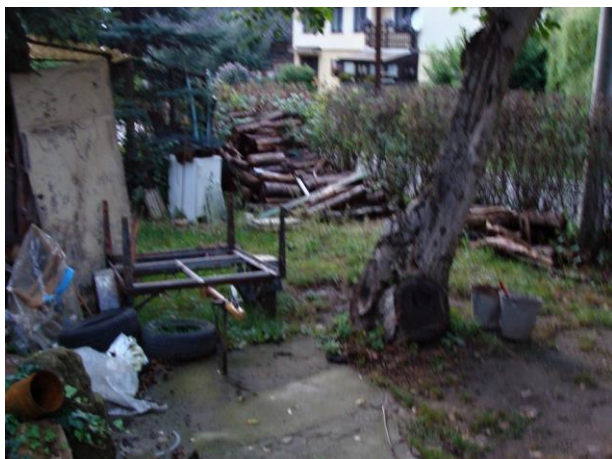
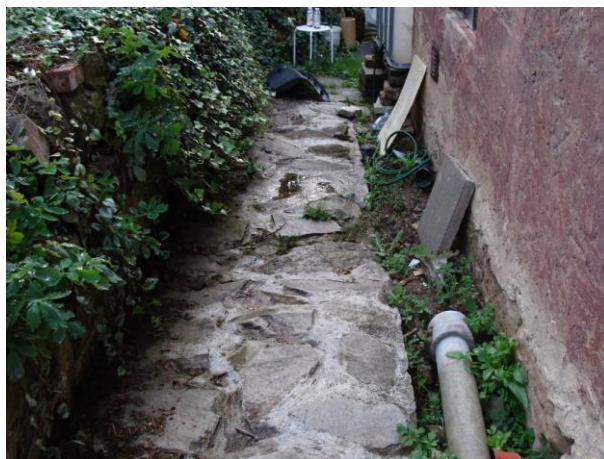




**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

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

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





**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

