

## Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 1026-51/2021



### NEMOVITOST:

<b>Předmět ocenění:</b>	<b>Rodinný dům - bez nebytových prostor</b>	<b>ocenění stávajícího stavu</b>
<b>Název nemovité věci:</b>	Pozemek p.č. st. 107, součástí je stavba Lhoty u Potštejna čp. 109, bydlení, a pozemek p.č. 251/3, to vše v k.ú. Lhoty u Potštejna obce Lhoty u Potštejna.	
<b>Číslo popisné:</b>	109	<b>součást pozemku p.č. St. 107</b>
<b>Pozemky parc. č.:</b>	St. 107, 251/3	
<b>Ostatní stavby:</b>		
<b>Katastrální území:</b>	Lhoty u Potštejna	<b>LV č.:</b> 219
<b>Kraj:</b>	Královéhradecký	<b>Okres:</b> Rychnov nad Kněžnou
<b>Obec:</b>	Lhoty u Potštejna	<b>Část obce:</b> Lhoty u Potštejna
<b>Ulice:</b>		<b>Číslo orientační:</b> <b>PSČ:</b> 51741
<b>Vlastník stavby:</b>	Jana Homolková, Zvole 8, 55225 Rychnovek, spoluvlastnický podíl: 1 / 1	
<b>Vlastník pozemku:</b>	Jana Homolková, Zvole 8, 55225 Rychnovek, spoluvlastnický podíl: 1 / 1	

### OBJEDNATEL

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

### ZHOTOVITEL

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

**ÚČEL POSUDKU: Pro účely veřejné dražby. (ocenění stávajícího stavu)**

**OBVYKLÁ CENA:**

**2.000.000,-**

Datum místního šetření: 9.3.2021  
Počet stran: 27 stran včetně příloh

Stav ke dni : 9.3.2021

Číslo vyhotovení 1/2

V Pardubicích dne 6.4.2021

## **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
  - Stanovisko k nákladům vynaloženým žalobcem
  - Rekapitulace
  - Seznam podkladů a příloh
  
5. PŘÍLOHY
  - Osvědčení
  - Přílohy
  - Fotodokumentace
  
6. ZNALECKÁ DOLOŽKA
  - Znalecká doložka

## 1. ÚVOD

### ZNALECKÝ ÚKOL (stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny jako podklady pro dražbu

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ (fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření proběhlo za účasti pana Aleše Žampacha 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 oblby. 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 oblbou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

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

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb, č. 188/2019 Sb a 488/2020 Sb o provedení některých ustanovení zákona č. 237/2020 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.

<b>OCEŇOVACÍ METODY</b> (definování oceňovacích metod)
---

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

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

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

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

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

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

### 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

#### SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Královéhradecký	Obec, část obce: Lhoty u Potštejna, Lhoty u Potštejna	Počet obyvatel: 335
KÚ: Lhoty u Potštejna	Ulice:	Číslo popisné: 109

Rodinný dům	stávající stav	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	1/2/NE	
Počet bytových jednotek / typy	2	2+kk, 3+1
Garáže v objektu / počet stání:	ano	1
Zastavěná plocha 1NP:	122 m <sup>2</sup>	
Obestavěný prostor:	1 072 m <sup>3</sup>	
Jednotková cena:	5 000 Kč/m <sup>3</sup>	
Celková výměra pozemku:	1 300 m <sup>2</sup>	
Započítatelná plocha	163,40 m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	216,15 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Stáří / další životnost:	32	68
Opotřebení celkové:	32,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Forma užívání:	bydlení
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input 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
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:	prodejná od 6 do 12 měsíců		
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" 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. 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 Lhoty u Potštejna se nachází v jižní části okresu Rychnov nad Kněžnou, ve vzdálenosti cca 17 km od okresního města. Občanská vybavenost v místě sestává z OÚ, obchodu a pohostinství. Úplná občanská vybavenost je v Kostelci n. Orli.. Spojení s okolím po silnicích ve směru na Kostelec nad Orlicí, Vamberk, Brandýs nad Orlicí a Choceň. Nejbližší železniční stanice je v Kostelci n. Orl. na trati Týniště n. Orl. - Letohrad.

Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány na severním okraji zastavěného území obce, v části místně zvané Velká Lhota, v zóně rodinných domů podél místní účelové komunikace. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody. Odpadní vody jsou svedeny do septiku. Veřejný rozvod plynu je přiveden na hranici pozemku do pilíře HUP.

### 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 částečně podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažními a se sedlovou střechou. Podkroví není využito.

Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, svislé konstrukce zděné tl. 40 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový vázaný, krytina z azbestocementových šablon, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné štukované, fasáda břizolitová, vnitřní obklady keramické v běžném rozsahu, schody teracové, dveře plné a prosklené, vrata dřevěná, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy betonové s povrchem z PVC a z keramické dlažby, vytápění ústřední teplovodní s kotlem na TP, el. instalace 230/400 V, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV v el. bojleru, vnitřní kanalizace od zařizovacích předmětů, v kuchyni je kuchyňská linka s elektrospotřebiči a digestoři, vnitřní hygienické vybavení tvoří vana, umývadlo a 2x samostatné WC.

Dům je užíván od kolaudace v roce 1989. Stavebně-technický stav je zhoršený.

Příslušenství tvoří samostatně stojící stavba zděné kolny.

### Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1989  Dílčí rekonstrukce v r.  Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: dobře udržovaná

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 876/1

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
876/1	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Lhoty u Potštejna

### 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

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
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.
ANO	Ostatní právní omezení

### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na oceňovaných nemovitostech vážne **zástavní právo smluvní** ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny a.s. Praha, vč. závazků nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, **zákaz zatížení** věcným břemenem, právem stavby, po dobu trvání zástavního práva, **zahájení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti a rozhodnutí o úpadku**, viz zápisy v částech C a D listu vlastnictví č. 219 pro k.ú. Lhoty u Potštejna.

### Rizika ostatní

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

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 219				
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0524 Rychnov nad Kněžnou	
Obec:	576441 Lhoty u Potštejna	Katastrální území:	681539 Lhoty u Potštejna	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 905717/3268	Jana Homolková	Zvole 8, 55225 Rychnov	1 / 1
Stavby				
<b>stavba je součástí pozemku</b>				
část obce	Lhoty u Potštejna	Objekt k bydlení	č.p. 109	na pozemku p.č. St. 107 ANO
Pozemky				
St. 107	Stavební parcela	Parcela KN	272 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
251/3	Pozemková parcela	Parcela KN	1 028 m <sup>2</sup>	zahrada



## Výpočet věcné hodnoty staveb

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1. PP	47,25 m <sup>2</sup>	14,60 m <sup>2</sup>
1. NP	122,38 m <sup>2</sup>	49,25 m <sup>2</sup>
2. NP	131,04 m <sup>2</sup>	99,55 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>163,40m<sup>2</sup></b>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1. PP</b>				
	kotelna	4,53 m <sup>2</sup>	0,50	2,27m <sup>2</sup>
	uhelna	10,65 m <sup>2</sup>	0,50	5,32m <sup>2</sup>
	sklep	14,02 m <sup>2</sup>	0,50	7,01m <sup>2</sup>
	<b>1. PP - celkem</b>	<b>29,20 m<sup>2</sup></b>		<b>14,60 m<sup>2</sup></b>
<b>1. NP</b>				
	garáž	30,38 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
	prádelna s WC	7,40 m <sup>2</sup>	1,00	7,40m <sup>2</sup>
	chodba	6,18 m <sup>2</sup>	1,00	6,18m <sup>2</sup>
	obývací pokoj s kk	23,23 m <sup>2</sup>	1,00	23,23m <sup>2</sup>
	pokoj	12,44 m <sup>2</sup>	1,00	12,44m <sup>2</sup>
	<b>1. NP - celkem</b>	<b>79,64 m<sup>2</sup></b>		<b>49,25 m<sup>2</sup></b>
<b>2. NP</b>				
	chodba	5,05 m <sup>2</sup>	1,00	5,05m <sup>2</sup>
	hala	7,48 m <sup>2</sup>	1,00	7,48m <sup>2</sup>
	kuchyň	9,86 m <sup>2</sup>	1,00	9,86m <sup>2</sup>
	koupelna	4,86 m <sup>2</sup>	1,00	4,86m <sup>2</sup>
	WC	1,08 m <sup>2</sup>	1,00	1,08m <sup>2</sup>
	pokoj	27,54 m <sup>2</sup>	1,00	27,54m <sup>2</sup>
	pokoj	20,40 m <sup>2</sup>	1,00	20,40m <sup>2</sup>
	pokoj	14,29 m <sup>2</sup>	1,00	14,29m <sup>2</sup>
	spíž	1,23 m <sup>2</sup>	1,00	1,23m <sup>2</sup>
	lodžie nezasklená	15,52 m <sup>2</sup>	0,50	7,76m <sup>2</sup>
	<b>2. NP - celkem</b>	<b>107,31 m<sup>2</sup></b>		<b>99,55 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1. PP	6,30*7,50*(2,36+0,30)	= 125,69 m <sup>3</sup>
1. NP	12,60*9,10*(0,10+2,59+0,30)+2,53*3,05*2,72	= 363,82 m <sup>3</sup>
2. NP	12,60*10,40*(2,57+0,30)	= 376,08 m <sup>3</sup>
zastřešení	12,60*10,40*3,15/2	= 206,39 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>= 1 071,98 m<sup>3</sup></b>

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	122
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	1 071,98
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 359 900
Stáří	roků	32
Další životnost	roků	68
Opotřebení	%	32,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>3 644 732</b>



## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou rovinaté, vzájemně na sebe navazují, tvoří funkční celek. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody. Odpadní vody jsou svedeny do septiku. Veřejný rozvod zemního plynu je přiveden na hranici pozemku do pilíře HUP.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 107	272	700	1 / 1	190 400
zahrada	251/3	1 028	700	1 / 1	719 600
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>1 300</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>910 000</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>							Foto
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
Peklo nad Zdobnicí	126,00	2 738		1 638 000	13 000	0,92	11 960
RD Peklo nad Zdobnicí, Samostatně stojící zděný, částečně podsklepený dům se dvěma nadzemními podlažními a se stanovou střechou. Obsahuje dva byty 2+1. Vytápění je ústřední teplovodní, ohřev TUV v el. bojleru, hygienické vybavení tvoří 2x vana, umývadlo a samostatné WC. Původní stavba pochází z roku 1950. V 70-tých letech byla provedena vnitřní modernizace. Stavebně-technický stav domu je dobrý, údržba je dlouhodobě zanedbaná. Příslušenství tvoří zděné kolny vedle domu.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 3/2021 - koeficient 1,00; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,20; Vliv pozemku - velký pozemek - koeficient 0,85;							
Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 3/2021 1; Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,9; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,2; Vliv pozemku - velký pozemek 0,85;							
Lukavice	265,00	4 509		4 600 000	17 358	0,63	10 936
RD Lukavice, Samostatně stojící zděný dvoupodlažní rodinný dům, obsahuje byt 4+kk, fasáda s terakotou s kontaktním zateplením, vytápění ústřední teplovodní, podlahové, kotel na zemní plyn, krb, v 1. NP je koupelna se sprchovým koutem, umývadlem a WC, v podkroví je koupelna s vanou, sprchovým koutem, umývadlem a WC a samostatné WC. Dům pochází z 50-tých let minulého století. V roce 1995 byla provedena celková modernizace. Stavebně-technický stav dobrý. Příslušenství tvoří sklad a 2x studna.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2019 - koeficient 1,00; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,90; Velikost objektu - větší - hůře prodejny - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,85; Vliv pozemku - velký pozemek - koeficient 0,80;							
Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2019 1; Lokalita - v atraktivnější lokalitě 0,9; Velikost objektu - větší - hůře prodejny 1,15; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení 0,9; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,85; Vliv pozemku - velký pozemek 0,8;							
Vamberk, ul. Palackého	210,00	1 106		2 950 000	14 048	0,79	11 098

## ZUOM, a.s. Chelčického 686, 533 51 Pardubice

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

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

RD Vamberk, Samostatně stojící, zděný dvoupodlažní rodinný dům, obsahuje byty 1+2 a 1+3, z roku 1930, po rekonstrukci v 70-tých letech. Běžně udržovaný. Příslušenství tvoří plechová garáž.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 04/2020 - koeficient 1,00; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností - koeficient 0,80; Velikost objektu - větší - hůře prodejny - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,10;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 04/2020 1; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,8; Velikost objektu - větší - hůře prodejny 0,9; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,1;

Záměl	156,00	1 011	2 300 000	14 744	0,99	14 597
-------	--------	-------	-----------	--------	------	--------

RD Záměl, Samostatně stojící zděný, nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažímí, s nízkou sedlovou a plochou střechou. Obsahuje byt 1+4. Vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na TP a krbovými kamny, ohřev TUV v el. bojleru, hygienické vybavení tvoří v 1. NP vana, umývadlo a 2x WC, ve 2. NP je koupelna se sprchovým koutem, umývadlem a WC. Dům pochází asi z roku 1950. V roce 1985 byla provedena jeho celková přestavba, která není ve 2. NP zcela dokončena. V roce 2014 byla provedena jednopodlažní přístavba. Stavebně-technický stav je průměrný. Příslušenství rodinného domu tvoří samostatně stojící garáž a venkovní posezení s krbem.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 3/2021 - koeficient 1,00; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - zvýšené riziko záplavy - koeficient 1,10;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 3/2021 1; Lokalita - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,9; Úvaha zpracovatele ocenění - zvýšené riziko záplavy 1,1;

<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>12 100 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>1 977 140 Kč</b>
-----------------------------------	--------------------------------	-----------------------------	---------------------

## CENA ZJIŠTĚNÁ

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Základní informace**

Adresa předmětu ocenění: Lhoty u Potštejna  
517 41 Lhoty u Potštejna  
Kraj: Královéhradecký  
Okres: Rychnov nad Kněžnou  
Obec: Lhoty u Potštejna  
Katastrální území: Lhoty u Potštejna  
Počet obyvatel: 335  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **625,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 103,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

**ZUOM, a.s. Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

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

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

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

**Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,929}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = **I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,669**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = **I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,929**

### 1. Rodinný dům

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	32 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 669,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	6,30*7,50	=	47,25 m <sup>2</sup>
1. NP:	12,60*9,10+2,53*3,05	=	122,38 m <sup>2</sup>
2. NP:	12,60*10,40	=	131,04 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	47,25 m <sup>2</sup>	2,66 m
1. NP:	122,38 m <sup>2</sup>	2,89 m
2. NP:	131,04 m <sup>2</sup>	2,87 m

#### Obestavěný prostor

1. PP:	6,30*7,50*(2,36+0,30)	=	125,69 m <sup>3</sup>
1. NP:	12,60*9,10*(0,10+2,59+0,30)+2,53*3,05*2,72	=	363,82 m <sup>3</sup>
2. NP:	12,60*10,40*(2,57+0,30)	=	376,08 m <sup>3</sup>
zastřešení:	12,60*10,40*3,15/2	=	206,39 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>1 071,98 m<sup>3</sup></b>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	122,38 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	300,67 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,46

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04

## ZUOM, a.s. Chelčického 686, 533 51 Pardubice

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

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

6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 32 let:

$$s = 1 - 0,005 * 32 = \mathbf{0,840}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,840 = \mathbf{0,764}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,929}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_v = 1\,669,- \text{ Kč/m}^3 * 0,764 = 1\,275,12 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,071,98 \text{ m}^3 * 1\,275,12 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,929 = 1\,269\,853,01 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 269 853,01 Kč**

### 2. Vedlejší stavba

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP vč. zastřešení	$3,26 * 8,14 * (0,10 + 2,58) = 71,12$
Obestavěný prostor - celkem:		<b>71,12 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

**ZUOM, a.s. Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

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

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

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	S	6,10	75	1,00	4,57
7. Úprava povrchů	C	6,10	25	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					97,55
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9756</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9756
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 229,25</b>
<b>Plná cena:</b> 71,12 m <sup>3</sup> * 2 229,25 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>158 544,26 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 71 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 71 / 80 = 88,8 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>23 781,64 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,929
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>22 093,14 Kč</b>
<b>Vedlejší stavba - zjištěná cena</b>	=	<b>22 093,14 Kč</b>

**3. Pozemky****Ocenění**

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 300,00 m<sup>2</sup>

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$



**ZUOM, a.s. Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

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

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,300,00) / 1\,300,00 = \mathbf{0,954}$$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$ Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,929}$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,929 = \mathbf{0,929}$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	103,-	0,929		95,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 107	272	95,69	
	Redukční koeficient R = 0,954			91,29	24 830,88
§ 4 odst. 1	zahrada	251/3	1 028	95,69	
	Redukční koeficient R = 0,954			91,29	93 846,12
Stavební pozemky - celkem			1 300		<b>118 677,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 118 677,- Kč****4. Trvalé porosty****Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

**ZUOM, a.s. Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

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

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

---

Celková cena pozemku:	Kč	118 677,00
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	1 300,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	120,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	10 954,80
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>712,06</u>
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>712,06 Kč</b>

**Rekapitulace**

1. Rodinný dům	1 269 853,- Kč
2. Vedlejší stavba	22 093,10 Kč
3. Pozemky	118 677,- Kč
4. Trvalé porosty	712,10 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 411 335,20 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 411 340,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistajedenácttisíctřistačtyřicet Kč

## KOMENTÁŘ KE STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci se základní občanskou vybaveností a s průměrnou dosažitelností větších sídel.

Použité konstrukce a vybavení jsou v běžném materiálovém standardu. V domě jsou dvě bytové jednotky. Údržba je mírně zanedbaná. U domu je příslušenství bez vlivu na celkovou hodnotu stavby a větší pozemek.

Negativně bude působit výskyt plísně na několika místech uvnitř domu.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut, nabídka nemovitostí k bydlení mírně převyšuje poptávku. Po výrazném růstu v uplynulém období se ceny nemovitostí v daném regionu v současné době stabilizovaly, nicméně stále mají mírně rostoucí trend.

Výše stávající zástavy nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Cena zjištěná	1 411 340 Kč
Porovnávací hodnota	1 977 140 Kč
Věcná hodnota	4 554 732 Kč
<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 000 000 Kč</b>

slovy: Dvamiliony Kč.

## 5. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 219 ze dne 14.1.2021.	0
Kopie katastrální mapy.	3
Fotodokumentace nemovité věci.	4

**Přílohy:**





## ZUOM, a.s. Chelčického 686, 533 51 Pardubice

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

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













Vypracoval : **Ing. Libor Hemelík**

V Pardubicích dne: 06.04.2021

-----  
**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

## **6. 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.1026-51/2021 znaleckého deníku.