

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6724/154/08/12

o ceně nemovitosti budovy obecní hospody č.p. 21 na st.p.č. 29/1, se st.p.č. 29/1, p.p.č. 51 a p.p.č. 52, včetně všech součástí a příslušenství, vše umístěné v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové, kraj Královéhradecký, zapsané na LV č. 534

Objednatel znaleckého posudku:

JUDr. Šárka Vesková, insolvenční správce
Palackého 359/4
500 03 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., číslo 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 10.8.2012 znalecký posudek vypracoval :

Ing. Rudolf Junger
Terezy Novákové 1304
570 01 Litomyšl
telefon: 461 612 788, 461 612 789
e-mail: Junger@lit.cz

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh, celkem 40 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Litomyšli, 22.8.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovit cenu nemovitosti budovy hospody č.p. 21 na st.p.č. 29/1 se st.p.č. 29/1, p.p.č. 51 a p.p.č. 52, včetně všech součástí a příslušenství, vše umístěné v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové, kraj Královéhradecký, zapsané na LV č. 534.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Budova hospody č.p. 21
Adresa nemovitosti: Mžany
503 15 Mžany
Kraj: Královéhradecký
Okres: Hradec Králové
Obec: Mžany
Katastrální území: Mžany
Počet obyvatel: 422
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.8.2012 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

4.1. Výpis z katastru nemovitostí střediska Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové
list vlastnictví č.: 534
okres : Hradec Králové
obec : Mžany
katastrální území : Mžany

Pozemky

<u>Parcela číslo</u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Výměra v m²</u>
st. 29/1	zastavěná plocha a nádvoří	782
51	zahrada	167
52	zahrada	160

Stavby

<u>Typ stavby</u>	<u>Způsob využití</u>	<u>Na parcele číslo</u>
<u>Část obce, č. budovy</u>		
Mžany, č.p. 21	obč. vyb.	st. 29/1

- 4.2. Stavební povolení nebylo znalci předloženo
- 4.3. Kolaudační rozhodnutí č.j. 598/1745/01 ze dne 28.1.2002, které povoluje užívání stavebních úprav v podkroví domu č.p. 21 ve Mžanech se zřízením bytové jednotky 1 + 2 na st.p.č. 29/1
- 4.4. Projektová dokumentace nebyla předložena
- 4.5. Kopie katastrální mapy
- 4.6. Mapy stažené z internetu
- 4.7. Znalecký posudek č. 22/2007 ze dne 11.7.2007, který vypracoval Ing. Miroslav Kohoutek, Hradec Králové
- 4.8. Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 22.7.2011
- 4.9. Fotografie pořízené při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: FFS Czech s.r.o., Počernická 272/96, Praha 10, Malešice, 108 00 Praha 108, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: FFS Czech s.r.o., Počernická 272/96, Praha 10, Malešice, 108 00 Praha 108, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

6.1. Projektová dokumentace nebyla předložena

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je budova hospody č.p. 21 na st.p.č. 29/1 se st.p.č. 29/1, p.p.č. 51 a p.p.č. 52, včetně všech součástí a příslušenství, vše umístěné v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové, kraj Královéhradecký, zapsané na LV č. 534.

Budova č.p. 21 navazuje vpředu na rodinný dům č.p. 54. Č.p. 21 je zděná stavba s částečným podsklepením, jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. Zadní část má dvě nadzemní podlaží a sedlový krov. Podkroví není v půdním prostoru zřízeno. Oceňovaná budova je využívána jako hostinec se dvěma bytovými jednotkami, umístěnými ve druhém nadzemním podlaží, které je jen nad zadní částí stavby.

Původní budova č.p. 21 byla postavena v roce 1880. V roce 1910 byla opravena. V roce 1965 byla ve druhém nadzemním podlaží vybudovaná jedna bytová jednotka. V roce 1987 byl do budovy zaveden zemní plyn. V roce 2002 byla ve druhém nadzemním podlaží vybudovaná druhá bytová jednotka.

Budova hospody č.p. 21 je postavena na vlastní st.p.č. 29/1, ve funkčním celku se zahradou p.p.č. 52 a p.p.č. 51, která je umístěná přes cestu k č.p. 54. Stavba se nachází v centru zastavěné části obce. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Pozemky jsou přístupné po zpevněné komunikaci.

V místě je možnost napojení na inženýrské sítě - elektroinstalaci, vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Obec Mžany je umístěna nedaleko krajského města Hradec Králové. V obci Mžany se nachází obecní úřad, první stupeň základní školy, ordinace praktického lékaře, pohostinství a obchod s potravinami.

Dle § 120 občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny - viz technický popis stavby uvedený níže. Součástí stavby nejsou samostatnými věcmi, jejich cena je obsažena v ceně stavby.

Dle § 121 občanského zákoníku jsou příslušenstvím věci věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím jsou například venkovní úpravy a vedlejší stavby.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova hospody č.p. 21 na st.p.č. 29/1

1.2. Příslušenství

1.2.1. Plotová vrata

1.2.2. Oplocení předzahrádky

1.2.3. Oplocení přední zahrady

1.2.4. Podezdívka pod oplocením

1.2.5. Přípojka plynu

1.2.6. Přípojka kanalizace

1.2.7. Žumpa

1.2.8. Přípojka vody

1.2.9. Venkovní schody

1.2.10. Zpevněná plocha z betonu

2. Ocenění pozemků

2.1. St.p.č. 29/1

2.2. P.p.č. 51

2.3. P.p.č. 52

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění nemovitosti 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova hospody č.p. 21 na st.p.č. 29/1

Popis:

Původní budova č.p. 21 byla postavena v roce 1880. V roce 1910 byla opravena. V roce 1965 byla ve druhém nadzemním podlaží vybudovaná jedna bytová jednotka. V roce 1987 byl do budovy zaveden zemní plyn a bylo zřízeno vytápění. V roce 2002 byla ve druhém nadzemním podlaží vybudovaná druhá bytová jednotka.

Budova hospody č.p. 21 je postavena na vlastní st.p.č. 29/1, ve funkčním celku se zahradou p.p.č. 52 a p.p.č. 51, která je umístěná přes cestu k č.p. 54. Stavba se nachází v centru zastavěné části obce.

Oceňovaná budova je zděná stavba s částečným podsklepením s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. Zadní část má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu mírného spádu. Podkroví není v sedlovém krovu zřízeno. Budova je situována jako samostatně stojící, s tím že na zadní část navazuje kolmo sousední rodinný dům č.p. 54 na st.p.č. 29/2.

Oceňovaná budova je využívána jako vesnická hospoda se sálem, sociálním zařízením a zázemím. Ve druhém nadzemním podlaží jsou umístěny dvě bytové jednotky o velikosti 2 + 1. Převažuje účel využití jako restaurační zařízení. Druhé nadzemní podlaží je zřízeno pouze nad částí stavby. Celé přízemí je využíváno pro provoz hospody.

K rodinnému domu tvoří příslušenství venkovní úpravy, kterými je přípojka vody, přípojka kanalizace, přípojka elektroinstalace, přípojka plynu, zpevněné plochy, žumpa, venkovní schody, plotová vrata a oplocení.

V suterénu se nachází schodiště a jeden sklepní prostor

V prvním nadzemním podlaží se nachází vstupní zádveří, lokál s výčepem, sklad, přípravná, šatna, sociální zařízení a velký sál. Tento sál je však ve špatném technickém stavu a prakticky se nevyužívá.

Ve druhém nadzemním podlaží se nachází dvě bytové jednotky 2 + 1.

Technické provedení stavby :

Základy jsou původní, kamenné, bez izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné na tl. 45 cm. Stropy jsou provedeny klenbové a s rovným podhledem. Zastřešení tvoří dřevěný, sedlový krov. Krytinu tvoří původní tašky a plech. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou provedeny vápenné, štukové. Venkovní omítky jsou cementové. Vnitřní, keramické obklady jsou provedeny v prostoru sociálního zařízení a přípravný v přízemí a koupelen, WC i části kuchyní v patře. Schody jsou zde zřízeny betonové. Dveře jsou zde osazeny náplňové a hladké plné i prosklené. Okna jsou zde osazena dřevěná, dvojitá špaletová a dřevěná, zdvojená. Podlahy jsou betonové, pokryté keramickou dlažbou, PVC a koberci. Vytápění domu je zřízeno ústřední s plynovým kotlem a deskovými radiátory. V kuchyních jsou umístěny kuchyňské linky a standardní sporáky. Elektroinstalace je do budovy zavedena světelná i motorová. Rozvod vody je v domě zřízen studené i teplé. Zdrojem TUV je bojler. Z vnitřního, hygienického vybavení se v budově nachází vany, umyvadla, sprchový kout a splachovací WC.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	22,56 m ²	1,80 m	40,61
1.NP	274,05 m ²	4,23 m	1 159,23
2.NP	129,92 m ²	2,70 m	350,78
Součet	426,53		1 550,62

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 550,62 / 426,53 = 3,64 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 426,53 / 3 = 142,18 m²

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměř:**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Os	40,61	=	40,61 m ³
Ov	1810,76	=	1 810,76 m ³
Oz	493,72	=	493,72 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Os	PP	40,61 m ³
Ov	NP	1 810,76 m ³
Oz	Z	493,72 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 345,09 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací	původní, kamenné základy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	klenbové a s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný, sedlový	S	100
5. Krytiny střech	tašky, plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	cementové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady sociálních zařízení, koupelen, WC a kuchyní	S	100
10. Schody	standardní	S	100
11. Dveře	standardní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná dvojitá, špaletová a zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba, PVC	S	100

15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	vnitřní kanalizace ze všech sociálních zařízení a koupelen	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	standardní	S	100
22. Vybavení kuchyní	standardní	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	vana, umyvadlo, sprchový kout, splachovací WC	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,50

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy včetně zemních prací	P	6,30	100,00	0,46	2,90	3,21	132	180	73,33	2,3539
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	16,58	132	180	73,33	12,1581
3. Stropy	S	8,20	53,00	1,00	4,35	4,81	132	180	73,33	3,5272
3. Stropy	S	8,20	47,00	1,00	3,85	4,26	47	95	49,47	2,1074
4. Krov, střecha	S	6,10	53,00	1,00	3,23	3,57	132	180	73,33	2,6179
4. Krov, střecha	S	6,10	47,00	1,00	2,87	3,17	47	95	49,47	1,5682
5. Krytiny střech	S	2,70	53,00	1,00	1,43	1,58	132	135	97,78	1,5449
5. Krytiny střech	S	2,70	47,00	1,00	1,27	1,40	47	60	78,33	1,0966
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,66	47	50	94,00	0,6204
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	40,00	1,00	2,84	3,14	102	105	97,14	3,0502
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	50,00	1,00	3,55	3,92	47	70	67,14	2,6319
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	10,00	1,00	0,71	0,78	10	58	17,24	0,1345
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,77	102	105	97,14	1,7194
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,77	10	40	25,00	0,4425
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	75,00	1,00	2,33	2,57	47	50	94,00	2,4158
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	25,00	1,00	0,78	0,86	10	40	25,00	0,2150
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,09	47	95	49,47	1,5286
11. Dveře	S	3,80	90,00	1,00	3,42	3,78	47	60	78,33	2,9609
11. Dveře	S	3,80	10,00	1,00	0,38	0,42	10	58	17,24	0,0724
13. Okna	S	5,90	25,00	1,00	1,48	1,63	80	82	97,56	1,5902
13. Okna	S	5,90	65,00	1,00	3,84	4,24	47	50	94,00	3,9856
13. Okna	S	5,90	10,00	1,00	0,59	0,65	10	50	20,00	0,1300
14. Povrchy podlah	S	3,30	60,00	1,00	1,98	2,19	47	50	94,00	2,0586
14. Povrchy podlah	S	3,30	40,00	1,00	1,32	1,46	10	35	28,57	0,4171
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,41	25	35	71,43	3,8644
16. Elektroinstalace	S	5,80	50,00	1,00	2,90	3,20	47	50	94,00	3,0080
16. Elektroinstalace	S	5,80	50,00	1,00	2,90	3,20	10	40	25,00	0,8000
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,82	47	50	94,00	1,7108
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,82	10	40	25,00	0,4550
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,77	47	55	85,45	1,5125
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,77	10	58	17,24	0,3051
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	25	35	71,43	0,2357
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,43	10	35	28,57	0,6943
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	50,00	1,00	0,90	0,99	47	50	94,00	0,9306
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	50,00	1,00	0,90	0,99	47	49	95,92	0,9496
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	4,30	50,00	1,00	2,15	2,38	10	35	28,57	0,6800
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	4,30	50,00	1,00	2,15	2,38	10	35	28,57	0,6800
Součet upravených objemových podílů:					90,52	Opotřebení:	66,7733			

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m ³]	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K1 (dle příl. č. 4)		*	0,9390
Koeficient K2 = 0,92+(6,60/PZP)		*	0,9664
Koeficient K3 = 0,30+(2,10/PVP)		*	0,8769
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu)		*	0,9050
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,0660
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		*	0,4960

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 699,89
Plná cena: 2 345,09 m ³ * 1 699,89 Kč/m ³	=	3 986 395,04 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 66,7733 %	-	2 661 847,52 Kč
Úprava ceny za opotřebení		

Budova hospody č.p. 21 na st.p.č. 29/1 - zjištěná cena	=	1 324 547,52 Kč
---	---	------------------------

1.2. Příslušenství

1.2.1. Plotová vrata

Popis:

V oplocení zahrady jsou osazena plotová vrata ocelové konstrukce s drátěnou výplní z roku 1997 v počtu 1 ks.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10: 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Výměra: 1,00 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 ks * 3 420,- Kč / ks	=	3 420,- Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,0660
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4960
Plná cena:	=	2 978,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 25 = 60,000 %

- 1 787,35 Kč

Plotová vrata - zjištěná cena

= **1 191,56Kč**

1.2.2. Oplocení předzahrádky

Popis:

Předzahrádka je oplocena dřevěným, laťkovým plotem z roku 1997.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky
Výměra:	17,00 * 0,60 = 10,20 m ² pohledové plochy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	10,20 m ² * 435,- Kč / m ²	=	4 437,- Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0660
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,4960
Plná cena:		=	3 864,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S):	15 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	25 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 25 = 60,000 %		-	2 318,84 Kč
Oplocení předzahrádky - zjištěná cena		=	1 545,90Kč

1.2.3. Oplocení přední zahrady**Popis:**

Přední zahrada je oplocena dřevěným, laťkovým plotem z roku 1997 o výšce 1,10 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky
Výměra:	40,10 * 1,10 = 44,11 m ² pohledové plochy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	44,11 m ² * 435,- Kč / m ²	=	19 187,85 Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0660
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,4960
Plná cena:		=	16 713,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S):	15 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	25 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 25 = 60,000 %		-	10 027,87 Kč
Oplocení přední zahrady - zjištěná cena		=	6 685,24Kč

1.2.4. Podezdívka pod oplocením

Popis:

Pod oplocením přední zahrady je zřízena betonová, monolitická podezdívka z roku 1997 o délce 40,10 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10: 13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
Délka: 40,10 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 40,10 m * 950,- Kč / m	=	38 095,- Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,0660
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4960
Plná cena:	=	33 181,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 40 = 37,500 \%$ - 12 443,15 Kč

Podezdívka pod oplocením - zjištěná cena = **20 738,58Kč**

1.2.5. Přípojka plynu

Popis:

Přípojka plynu byla zřízena v roce 1987.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Délka: 12,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2221

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 12,00 m * 305,- Kč / m	=	3 660,- Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3030
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4960
Plná cena:	=	3 553,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 25 / 40 = 62,500 \%$	-	2 221,04 Kč
Přípojka plynu - zjištěná cena	=	1 332,62Kč

1.2.6. Přípojka kanalizace

Popis:

Přípojka kanalizace je z roku 1965.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
Délka:	1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): $1,50 \text{ m} * 1 450,- \text{ Kč} / \text{ m}$	=	2 175,- Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3270
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4960
Plná cena:	=	2 133,81 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 47 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 47 / 80 = 58,750 \%$	-	1 253,61 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena	=	880,20Kč
--	---	-----------------

1.2.7. Žumpa

Popis:

Žumpa je zděná z cihel a byla zřízena v roce 1965.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	2.3.2. Žumpa zděná z cihel
Výměra:	1,50 m ³ obestavěného prostoru
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): $1,50 \text{ m}^3 * 2 150,- \text{ Kč} / \text{ m}^3$	=	3 225,- Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3270
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4960
Plná cena:	=	3 163,93 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 47 / 80 = 58,750 \%$ - 1 858,81 Kč

Žumpa - zjištěná cena = 1 305,12Kč

1.2.8. Přípojka vody

Popis:

Přípojka vody byla zřízena v roce 1965.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10: 1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm

Délka: 3,50 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): $3,50 \text{ m} * 360,- \text{ Kč / m}$ = 1 260,- Kč

Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP): * 2,3230

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,4960

Plná cena: = 1 234,01 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 47 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 47 / 50 = 94,000 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 14 činit 85 % - 1 048,91 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena = 185,10Kč

1.2.9. Venkovní schody

Popis:

Jedná se o venkovní, betonové schody z roku 1965.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10: 12.4. Schodiště betonové

Délka: 14,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	14,00 m * 225,- Kč / m	=	3 150,- Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3390
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,4960
Plná cena:		=	3 106,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S):	47 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	8 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	55 roků		
Opotřebení:	$100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 47 / 55 = 85,455 \%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 14 činit 85 %		-	2 640,35 Kč

Venkovní schody - zjištěná cena		=	465,94Kč
--	--	---	-----------------

1.2.10. Zpevněná plocha z betonu

Popis:

Jedná se o zpevněnou plochu z betonu, zřízenou v roce 1965 u budovy hostince.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
Výměra:	20,20 m ²
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	20,20 m ² * 235,- Kč / m ²	=	4 747,- Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,2740
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,4960
Plná cena:		=	4 551,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S):	47 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	8 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	55 roků		
Opotřebení:	$100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 47 / 55 = 85,455 \%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 14 činit 85 %		-	3 868,38 Kč

Zpevněná plocha z betonu - zjištěná cena		=	682,66Kč
---	--	---	-----------------

2. Ocenění pozemků

2.1. St.p.č. 29/1

Popis:

Na st.p.č. 29/1 je postavena stavba hostince č.p. 21. Pozemek se nachází v zastavěné části malé obce Mžany, v okrese Hradec Králové. V katastru nemovitostí je pozemek zapsaný v druhu zastavěná plocha a nádvoří. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, elektroinstalaci a zemní plyn. Veřejná, splašková kanalizace není v místě zřízena. Pozemek je přístupný ze zpevněné, místní komunikace. je osazený v mírně svažitém terénu, v zastavěné části obce.

Ocenění:

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %

Úprava cen: 3 %

Zdůvodnění použití přírážek a srážek:

pozemek je umístěný v zastavěné části malé obce Mžany, nejedná se tedy o výhodnou polohu, proto zde není uplatněna přírážka dle přílohy č. 21.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,4960
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,0660

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,0660	0,4960	3,00	36,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 29/1	782,00	36,94	28 887,08
Stavební pozemek - celkem					28 887,08

St.p.č. 29/1 - zjištěná cena = 28 887,08 Kč

2.2. P.p.č. 51

Popis:

Zahrada p.p.č. 51 je využívána ve funkčním celku se st.p.č. 29/1, na které je postavena stavba hostince č.p. 21. Pozemek se nachází v zastavěné části malé obce Mžany, v okrese Hradec Králové. V katastru nemovitostí je pozemek zapsaný v druhu zastavěná plocha a nádvoří. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, elektroinstalaci a zemní plyn. Veřejná, splašková kanalizace není v místě zřízena. Pozemek je přístupný ze zpevněné, místní komunikace. je osazený v mírně svažitém terénu, v zastavěné části obce.

Ocenění:**Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:**

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %

Úprava cen: 3 %

Zdůvodnění použití přírážek a srážek:

pozemek je umístěn v zastavěné části malé obce Mžany, nejedná se tedy o výhodnou polohu, proto zde není uplatněna přírážka dle přílohy č. 21.

Koefficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,4960Koefficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,0660**Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:**

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,0660	0,4960	3,00	14,78
Cena pozemku nesmí být nižší než 20,- Kč / m ² .						20,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odstavec 5	zahrada	51	167,00	20,00	3 340,-
Stavební pozemek - celkem					3 340,-

P.p.č. 51 - zjištěná cena = 3 340,- Kč**2.3. P.p.č. 52****Popis:**

Zahrada p.p.č. 52 je využívána ve funkčním celku se st.p.č. 29/1, na které je postavena stavba hostince č.p. 21. Pozemek se nachází v zastavěné části malé obce Mžany, v okrese Hradec Králové. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán v druhu zastavěná plocha a nádvoří. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, elektroinstalaci a zemní plyn. Veřejná, splašková kanalizace není v místě zřízena. Pozemek je přístupný ze zpevněné, místní komunikace. je osazený v mírně svažitém terénu, v zastavěné části obce.

Ocenění:**Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:**

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %

Úprava cen: 3 %

Zdůvodnění použití přírážek a srážek:

pozemek je umístěn v zastavěné části malé obce Mžany, nejedná se tedy o výhodnou polohu, proto zde není uplatněna přírážka dle přílohy č. 21.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,4960
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,0660

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,0660	0,4960	3,00	14,78
Cena pozemku nesmí být nižší než 20,- Kč / m ² .						20,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odstavec 5	zahrada	52	160,00	20,00	3 200,-
Stavební pozemek - celkem					3 200,-

P.p.č. 52 - zjištěná cena = 3 200,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

Popis:

Na zahradě u budovy č.p. 21 jsou vysázené níže uvedené porosty. Okrasné dřeviny jsou proschlé, neudržované, proto je u nich uplatněna příslušná srážka ve výši 50 %.

Ovocné dřeviny: příloha č. 34.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč /jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
švestka	13	1 Ks	1 196,-		1 196,-	1 196,-
višeň	13	1 Ks	995,-		995,-	995,-
Součet:					=	2 191,- Kč
Koeficient prodejnosti K_p					*	1,00
Celkem - ovocné dřeviny:					=	2 191,- Kč

Okrasné dřeviny: příloha č. 37.

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč /jedn.]	Srážka [%]	Upr. cena [Kč /jedn.]	Cena [Kč]
Jehličnaté stromy II (smrk)	15	2,00 ks	9 110,-	- 50 %	4 555,-	9 110,-
Jehličnaté stromy II (smrk)	55	1,00 ks	29 610,-	- 50 %	14 805,-	14 805,-
Jehličnaté keře II (borovice zakrslá)	15	2,00 ks	1 280,-	- 50 %	640,-	1 280,-
Jehličnaté keře I (zerav)	20	2,00 ks	1 090,-	- 50 %	545,-	1 090,-

západní)

Součet:

Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 37):

26 285,-

* 1,000

Koeficient polohy K₅ (příl. č. 14)

* 0,850

Koeficient prodejnosti K_p

* 1,000

Celkem - okrasné dřeviny

= 22 342,30 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena

24 533,30 Kč

C. Rekapitulace administrativních cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova hospody č.p. 21 na st.p.č. 29/1 1 324 547,50 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Plotová vrata 1 191,60 Kč

1.2.2. Oplocení předzahrádky 1 545,90 Kč

1.2.3. Oplocení přední zahrady 6 685,20 Kč

1.2.4. Podezdívka pod oplocením 20 738,60 Kč

1.2.5. Přípojka plynu 1 332,60 Kč

1.2.6. Přípojka kanalizace 880,20 Kč

1.2.7. Žumpa 1 305,10 Kč

1.2.8. Přípojka vody 185,10 Kč

1.2.9. Venkovní schody 465,90 Kč

1.2.10. Zpevněná plocha z betonu 682,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 359 560,40 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. St.p.č. 29/1 28 887,10 Kč

2.2. P.p.č. 51 3 340,- Kč

2.3. P.p.č. 52 3 200,- Kč

2. Ocenění pozemků celkem 35 427,10 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty 24 533,30 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem 24 533,30 Kč

Celkem 1 419 520,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 419 520,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 1 419 520,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřístadevatenácttisícpětsetdvacet Kč

V Litomyšli, 22.8.2012



Ing. Junger Rudolf
Terezy Novákové 1304
570 01 Litomyšl

znalec v oboru
Stavebnictví odv. stavby obytné
Ekonomika odv. ceny a odhady nemovitostí

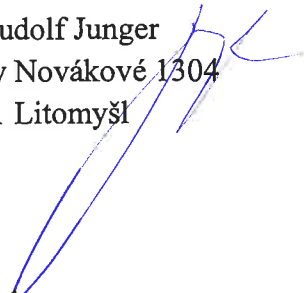
D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu ze dne 18.12.1991 č.j. Spr. 1975/91 pro základní obor Ekonomika odvětví stavby a odhady nemovitostí, Stavebnictví odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6724/154/08/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6724/154/08/12.

Ing. Rudolf Junger
Terezy Novákové 1304
570 01 Litomyšl



E. Stanovení ceny obvyklé

Obvyklou (tržní) cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo 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. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitost skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy. Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout tržní hodnotu nemovitosti, resp. obecnou cenu, resp. obvyklou cenu, nelze tedy přesně stanovit.

Problematiku odhadu obecné (resp. obvyklé, tržní) hodnoty nemovitosti je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitost lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitost vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. administrativní), odhadnuté tržní ceny, která je předpokládána prodávajícím. Na odhad tržní hodnoty (obecné, obvyklé ceny) má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovitosti, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následné zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.

Předmětem ocenění je Předmětem ocenění je budova hospody č.p. 21 na st.p.č. 29/1 se st.p.č. 29/1, p.p.č. 51 a p.p.č. 52, včetně všech součástí a příslušenství, vše umístěné v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové, kraj Královéhradecký, zapsané na LV č. 534. Budova č.p. 21 navazuje vpředu na rodinný dům č.p. 54. Č.p. 21 je zděná stavba s částečným podsklepením, jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. Zadní část má dvě nadzemní podlaží a sedlový krov. Podkroví není v půdním prostoru zřízeno. Oceňovaná budova je využívána jako hostinec se dvěma bytovými jednotkami, umístěnými ve druhém nadzemním podlaží, které je jen nad zadní částí stavby.

Původní budova č.p. 21 byla postavena v roce 1880. V roce 1910 byla opravena. V roce 1965 byla ve druhém nadzemním podlaží vybudovaná jedna bytová jednotka. V roce 1987 byl do budovy zaveden zemní plyn. V roce 2002 byla ve druhém nadzemním podlaží vybudovaná druhá bytová jednotka.

Budova hospody č.p. 21 je postavena na vlastní st.p.č. 29/1, ve funkčním celku se zahradou p.p.č. 52 a p.p.č. 51, která je umístěná přes cestu k č.p. 54. Stavba se nachází v centru zastavěné části obce. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Pozemky jsou přístupné po zpevněné komunikaci.

V místě je možnost napojení na inženýrské sítě - elektroinstalaci, vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Obec Mžany je umístěna nedaleko krajského města Hradec Králové. V obci Mžany se nachází obecní úřad, první stupeň základní školy, ordinace praktického lékaře, pohostinství a obchod s potravinami.

Dle § 120 občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny - viz technický popis stavby uvedený níže. Součástí stavby nejsou samostatnými věcmi, jejich cena je obsažena v ceně stavby.

Dle § 121 občanského zákoníku jsou příslušenstvím věci věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím jsou například venkovní úpravy a vedlejší stavby.

Klady nemovitosti :

- v místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektroinstalace, vody a plynu
- umístění v zastavěné části obce
- přístup po zpevněné, veřejné komunikaci
- zděná stavba
- v domě se nachází provozní prostory – hospoda
- v domě se nachází také dvě bytové jednotky 2 + 1

Zápory nemovitosti :

- v budově není garáž
- stavba č.p. 21 stavebně navazuje na rodinný dům č.p. 54
- starší stavba z roku 1880
- stavba vyžaduje další opravy a modernizaci
- hospoda ve zhoršeném technickém stavu v malé obci s malým počtem obyvatel
- podstandardní vybavení hostince

Přímo v obci Mžany se v současné době neprodávají rodinné domy, z toho vyplývá, že nabídka je v rovnováze s nabídkou. V okolních obcích se domy prodávají.

Nabízené nemovitosti obdobného charakteru v dané lokalitě:

1 – Prodej zavedeného, plně zařízeného pohostinství v obci Vojice, okres Jičín. Objekt je po rekonstrukci (nová střecha, izolace, dřevěná euro okna, podlahy, rozvody, kuchyně, koupelna, sociální zařízení apod.) a nachází se na klidném místě s krásným výhledem na okolní krajinu. Zastavěná plocha činí 235m². Objekt se skládá s prostoru pro hospodu, obytnou část a skladovací prostory. Dispozice přízemí: vstupní hala, pokoj se sprchovým koutem a umyvadlem, sociální zařízení (pánské a dámské toalety), prostorný sklep s chladícím systémem; 1.patro: hospoda s výčepem, sál, biliárový a karambolový stůl, plně zařízenou kuchyní, sociální zařízení pro personál; 2.patro: byt 1+1, prostorná půda s další možností přestavby. V ceně je kompletní zařízení a vybavení uvnitř, možnost okamžitého otevření podniku. Obec cca s tisíci obyvateli naznačuje velmi dobrý podnikatelský záměr. Součástí objektu je i terasa s krásným výhledem do okolní krajiny, parkovací místa pro cca 20 aut. Užiténá plocha : 235 m².

Nabízená cena: **2.700.000,00 Kč**

Tato stavba hospody je umístěná v jiné obci, ale také s menším počtem obyvatel v okrese Jičín, sousedícím s okresem Hradec Králové, ve vzdálenosti do 10 km od Mžan. Stáří je srovnatelné, využití je stejné, stavba je v obdobném technickém stavu, obsahuje také hospodu a obytnou část s patrem, jedná se rovněž o zděnou stavbu, umístění v malé obci je srovnatelné, napojení na inženýrské sítě je srovnatelné, využití je také srovnatelné. Aby se objekt prodal, bude se muset cena snížit.

2 – Nabízí se k prodeji cihlový prostorný dům v osobním vlastnictví se zavedenou hospodou v samém centru obce Sezemice, v okrese Pardubice, který sousedí s okresem Hradec Králové.

V přízemí patrového domu, je umístěna hospoda, jejíž součástí jsou dva prostorné sály, toalety, kuchyně + další příslušenství. V prvním patře domu je bytová jednotka 2+1 o velikosti 60 m².

Na patře je možnost vybudování dalších 3 bytových jednotek. Dům je vhodný jak k podnikatelskému, tak i soukromému účelu. Parkování přímo před domem + možnost využití přilehlého parkoviště. Zastávka MHD pouze 200 m, výborné spojení do Pardubic.

Užitná plocha: 500 m².

Nabízená cena: **1.700.000,00 Kč**

Tato stavba hospody je umístěná v jiné obci, ale také s menším počtem obyvatel v okrese Pardubice, sousedícím s okresem Hradec Králové, ve vzdálenosti do 25 km od Mžan. Stáří je srovnatelné, využití je stejné, stavba je v obdobném technickém stavu, obsahuje také hospodu a bytovou část v patře, jedná se rovněž o zděnou stavbu, umístění v malé obci je srovnatelné, napojení na inženýrské sítě je srovnatelné a využití je také srovnatelné.

Obvyklá (tržní) cena byla konzultována s realitními kanceláři regionu a bylo konstatováno, že v dané lokalitě je nabídka přibližně v rovnováze s poptávkou. S ohledem na výše uvedené skutečnosti je obvyklá hodnota oceňované nemovitosti – budovy hospody č.p. 21 na st.p.č. 29/1 se st.p.č. 29/1, p.p.č. 51 a p.p.č. 52, včetně všech součástí a příslušenství, vše umístěné v katastrálním území Mžany, obec Mžany, okres Hradec Králové, kraj Královéhradecký, zapsané na LV č. 534 – stanovena ve výši 70 % administrativní ceny a činí zaokrouhleně :

1.000.000,00 Kč

Slovy: jedenmilion Korun českých

V Litomyšli dne 22.8.2012

Ing. Rudolf Junger
Terezy Novákové 1304
570 01 Litomyšl

ING. RUDOLF JUNGER
znalec z oboru ekonomika,
ceny a odhady nemovitostí.
stavebnictví - stavby obytné
T. Novákové 1304, 570 01 LITOMYŠL
DIČ: CZ6110241984

F. Cena práv a závad s nemovitostí spojených

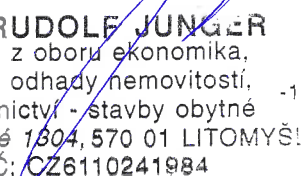
Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 534 není zapsáno žádné věcné břemeno užívání, ani zástavní právo.

G. Cena závad, které prodejem v dražbě nezaniknou

K nemovitosti se neváže závada dle § 336a, odst. 2 o.s.ř., která by dražbou nezanikla.

V Litomyšli dne 22.8.2012

Ing. Junger Rudolf
Terezy Novákové 1304
570 01 Litomyšl


ING. RUDOLF JUNGER
znalec z oboru ekonomika,
ceny a odhady nemovitostí, -1-
stavebnictví - stavby obytné
T. Novákové 1304, 570 01 LITOMYŠL
DIČ: CZ6110241984