

Stavební parcela č. 196, jejíž součástí je budova s částí obytnou, nebytovými prostory čp. 147, pozemkové parcely č. 717/2, 718, to vše umístěné v katastrálním území Rychnov na Moravě, obci Rychnov na Moravě

ZNALECKÝ POSUDEK č. 3313/035/16

O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITOSTÍ STAVEBNÍ PARCELY Č. 196, JEJÍŽ SOUČÁSTÍ JE BUDOVA čp. 147 EVIDOVANÁ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ JAKO RODINNÝ DŮM, VE SKUTEČNOSTI BUDOVA S PŘEVAŽUJÍCÍMI NEBYTOVÝMI PROSTORY RESTAURACE, PRODEJNY. V BUDOVĚ JE KE DNI OCENĚNÍ PROSTOR PROVIZORNĚ UŽÍVANÝ K BYDLENÍ - NENÍ VYBAVEN PRO TRVALÉ UŽÍVÁNÍ.

DÁLE JSOU PŘEDNĚTEM OCENĚNÍ POZEMKOVÉ PARCELY Č. 717/2, 718. VŠE JE UMÍSTĚNÉ V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ RYCHNOV NA MORAVĚ, V OBCI RYCHNOV NA MORAVĚ.

NEBYLA UMOŽNĚNA PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEBYTOVÝCH PROSTORŮ OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Objednatel znaleckého posudku: Indra – Šebesta v.o.s. Čechyňská 16, 602 00 Brno – insolvenční správce
č.j. KSPA 53 INS 16542/2015

Účel znaleckého posudku: stanovení obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení

Oceněno ke dni 18.6.2016



Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu + 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Ve Svitavách 24.6.2016

Stavební parcela č. 196, jejíž součástí je budova s částí obytnou, nebytovými prostory čp. 147, pozemkové parcely č. 717/2, 718, to vše umístěné v katastrálním území Rychnov na Moravě, obci Rychnov na Moravě

Fotodokumentace

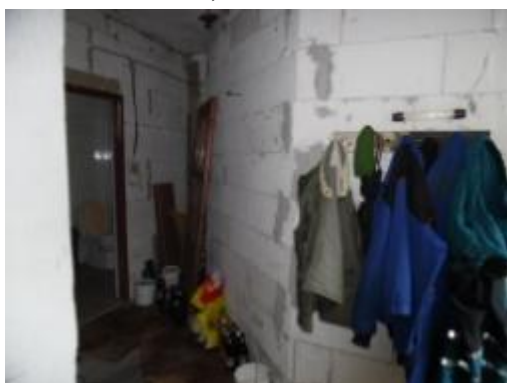
Byt 1 + 0, obytná místnost - nefunkční elektroinstalace, bez vodoinstalace, komora



Rozestavěná koupelna s WC, sprchové stání - bez baterií, voda odpojena



Chodba bez omítek, dveří



Interier restaurace - kuchyně - foceno přes okno



Pohled S - na prodejnu - přístavba na p.č. 718 , pergola na p.č. 717/2



Stavební parcela č. 196, jejíž součástí je budova s částí obytnou, nebytovými prostory čp. 147, pozemkové parcely č. 717/2, 718, to vše umístěné v katastrálním území Rychnov na Moravě, obci Rychnov na Moravě

pohled západní na prodejnu , část restaurace



restauraci, sklad



p.č. 718



sklad + interier - otevřený přístřešek



Celkový pohled ze strany SV - od Lanškrouna , ze strany JZ od Moravské Třebové



Definice obvyklé ceny

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon 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 prodejích 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 oblíbenosti.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Stavební parcela č. 196, jejíž součástí je budova čp. 147, pozemkové parcely č. 717/2, 718
Adresa předmětu ocenění:	Rychnov na Moravě č.p. 147 , 569 34 Rychnov na Moravě
Kraj:	Pardubický
Okres:	Svitavy
Obec:	Rychnov na Moravě
Katastrální území:	Rychnov na Moravě
Počet obyvatel:	612

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena 18.6.2016

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník LV 38 SJM Doseděl Jiří, Dosedělová Hana, č.p. 156, 569 34 Rychnov na Moravě

Stručný popis nemovitosti a místopisné údaje

Předmětem ocenění je stavební parcela č. 196, jejíž součástí je budova čp. 147 s bytem 1 + 0 stavebně nedokončeného s přístavbou nebytových prostorů restaurace a prodejny, pozemkové parcely č. 717/2, 718 včetně příslušenství, umístěné v katastrálním území a obci Rychnov na Moravě, v širším centru obce u komunikace vedoucí obcí ze Starého Města do Žichlíčku, Lanškrouna . Přístavba prodejny nebyla geometricky zaměřena a nebyly aktualizované údaje v katastru nemovitostí. Budova přístavby je umístěna na p.č. 718., 717/2.

Obec Rychnov na Moravě se nachází v bývalém okrese Svítavy a náleží pod Pardubický kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Moravská Třebová. Obec Rychnov na Moravě se rozkládá asi 16 km severovýchodně od Svítavy a 9 km severně od Moravské Třebové. Vybavenost obce odpovídá obcím s počtem obyvatel cca 500 je zde Obecní úřad, obchod se smíšeným zbožím, pošta, koupaliště, sportovní hřiště. Obec je plynofikovaná, je zde veden veřejný vodovod.

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v centrální části obce po levé straně komunikace z Moravské Třebové do Rychnova na Moravě a dále do Lanškrouna. Okolní zástavbu tvoří převážně stavby rodinných domů, ze strany severozápadní je oceňovaná nemovitost bez souseda. Poloha je neutrální, výhodou je dobrá dopravní přístupnost nebytových prostorů, možnost zastavění p.č. 717/2 další stavbou, nevýhodou těsné sousedství komunikace pro bydlení.

Přístup je zajištěn z veřejné zpevněné komunikace p.č. 3519- ostatní plocha, silnice ve vlastnictví Pardubického kraje, Správa a údržba silnic Pardubického kraje. Přístup je zajištěn.

Podklady pro ocenění:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Rychnov na Moravě, list vlastnictví č. 38 ze dne 4.5.2016

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Rychnov na Moravě
mapa oblasti

3. Doklady o nabytí

Smlouva kupní ze dne 14.7.2008 - nebyla předložena

4. Ostatní podklady

Nebyly předloženy

Zjištěné právní závady:

Rizika:

Upozornění na probíhající obnovu operátu OO-18/2014-609

Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ-409/2015-609 - přístavěné budovy k původní stavbě rodinného domu nebyly geometricky zaměřeny, údaje v katastru nemovitostí neodpovídají skutečnému stavu.

právní stav užívání uvedený na LV neodpovídá skutečnému stavu – nepřevažují plochy k bydlení

Ostatní finanční / právní omezení - viz LV č. 38, oddíl C, nejsou zohledněna v odhadnuté obvyklé ceně

Zástavní práva smluvní

Zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní práva exekutorská

Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

Zahájení exekucí

Rozhodnutí o úpadku

Metody zjištění hodnoty

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účely insolventního řízení. Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto 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 srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 38				
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0533 Svitavy	
Obec:	578711 Rychnov na Moravě	Katastrální území:	744093 Rychnov na Moravě	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
SJM	Doseděl Jiří	Rychnov na Moravě č.p. 156,		1 / 1
	Dosedělová Hana	569 34 Rychnov na Moravě		
Stavby				
stavba je součástí pozemku				
část obce Rychnov na Moravě	Rodinný dům	č.p. 147	na pozemku p.č. st. 196	ANO
Pozemky				
st. 196	Stavební parcela	Parcela KN	283 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
717/2	Pozemková parcela	Parcela KN	2 334 m ²	orná půda
718	Pozemková parcela	Parcela KN	76 m ²	zahrada

B. STANOVENÍ NÁKLADOVÉ CENY

B1 RODINNÝ DŮM čp. 147 NA ST. P.Č. 196.

VZHLEDEM K TOMU, ŽE PŘEVLÁDAJÍ PODLAHOVÉ PLOCHY NEBYTOVÝCH PROSTORŮ, MĚLA BY BÝT NEMOVITOST ZAPSANÁ JAKO BUDOVA OBČANSKÉ VYBAVENOSTI, REKOLAUDACE NEBYLA PROVEDENA.

Místní šetření bylo uskutečněno pouze v nejstarší části budovy - souboru budov, původně rodinném domě, kde byla šetřena pouze jedna obytná místnost, jedna komora, rozestavěná chodba a koupelna s WC. Původní část - rodinný dům je postaven na JZ okraji souboru budov, k rodinnému domu je ze strany SV přistavěna restaurace, v minulosti pravděpodobně přestavěn z obytných ploch, naposledy byla přistavěna prodejna. Směrem do zahrady ze strany SZ je přistavěn sklad, na p.č. 717/2 je pergola. Do prostorů restaurace a prodejny nebyl umožněn přístup, pan Doseděl neměl klíče. V jedné obytné místnosti s rozestavěnou koupelnou aktuálně bydlí.

Původní rodinný dům je stavbou s jedním nadzemním podlažím, sklep nebyl šetřen, je budovou zděnou ze zdiva smíšeného, se stropy dřevěnými trámovými, v části s rovnými podhledy, střecha je postavena šikmá, krytina je položena z břidlice. Omítky jsou vápenné, příčky v chodbě a koupelně jsou z Ytongu, nejsou omítnuty, podlahy jsou betonové. Okna jsou osazena špaletová, dveře rámové, z části chybějící. V jedné obytné místnosti je lokální topidlo na pevná paliva - sporák. Nedokončená koupelna je vybavena splachovacím WC, nejsou instalovány baterie u sprchového stání, v rodinném domě neteče voda, není funkční elektroinstalace - nebylo zjištěno, zda pouze z důvodu odpojení pro neplatby.

Budova restaurace je budovou zděnou, se střechou šikmou, krytinou z osinkocementových šablon, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, omítky vápenné, okna plastová, podlah převážně z keramických dlažeb, v budově je sociální zařízení s keramickými obklady- popis byl proveden v rozsahu šetření oknem z exteriéru. Údajně byla restaurace vytápěna ÚT s kotlem plynovým.

Prostory prodejny byly zřízeny ve skladbě stavebních buněk, které byly obloženy cetris deskami a stavebně upraveny,

střecha postavena nízká šikmá, krytina z Ondulinu. Okna jsou osazena dřevěná. V prodejně údajně je WC s umyvadlem.

Objekt byl převeden do vlastnictví stávajících vlastníků v roce 2008, když již byla restaurace zavedena, některé stavební úpravy restaurace a prodejny byly provedeny po roce 2008.

Technický stav:

Původní rodinný dům je v technickém stavu vykazujícím vysoké opotřebení – trámové stropy, okna, krytina, vybavení nedostatečné pro trvalé užívání, zahájené stavební úpravy koupelny, chodby nebyly dokončeny.

Vzhledem k tomu, že nebyl umožněn přístup do restaurace a prodejny, nelze vyhodnotit, která vybavení v budově zůstala.

Dispozice:

1.NP rodinný dům – chodba, obytná místnost, komora - podstandardně vybavené, chybějící vybavení, koupelna s WC – stavebně nedokončena

Restaurace - prostor restaurace, sociální zřízení, kuchyně

Prodejna – prostor prodejny, WC

Výpočet obestavěného prostoru:

OP: $(3,10 \cdot 6,24 + 6,22 \cdot 12,20) \cdot (2,90 + 4,40)/2 + 10,20 \cdot 13,00 \cdot (3,20 + 3,60)/2 + 4,14 \cdot 3,30 \cdot (3,20 + 2,60)/2 + 3,36 \cdot 3,30 \cdot (3,20 + 2,60)/2 + 6,40 \cdot 14,30 \cdot (4,35 + 2,65)/2 + 3,20 \cdot 23,00 \cdot 2,60 = 1832,69 \text{ m}^3$

Popis konstrukcí a vybavení - v rozsahu místního šetření, popisu pana Dosedla :

Konstrukce	Popis
Základy	kamenné, betonové
Zdivo	kamenné, smíšené, cihelné, montované na bázi dřevní hmoty - unimobuňky + cetris desky s tepelnou izolací
Stropy	dřevěné trámové bez podhledu, s rovným podhledem
Střecha	krov dřevěný, vázaný, plochá
Krytina	břidlice, Onduline, eternit, plechová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné
Fasádní omítky	vápenné
Vnější obklady	sokl
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	nezjištěno v prostoru restaurace, v obytné části dřevěné venkovní
Dveře	dřevěné náplňové, hladké
Okna	plastová, dřevěná špaletová
Podlahy obytných místností	betonové s kobercem, dlažby, bez podlahy
Podlahy ostatních místností	betonové
Vytápění	obytná část nevytápěna, restaurace dle ústřední vytápění s kotlem na plyn, prodejna nesděleno
Elektroinstalace	světelná + zás 400V.
Bleskosvod	
Rozvod vody	v obytné části rozvod studené a teplé v koupelně - rozestavěno, v restauraci studená a teplá
Zdroj teplé vody	ohřev nezjištěn, v obytné části bez ohřevu, v restauraci pravděpodobně přes kotel
Instalace plynu	zemní plyn
Kanalizace	plastové potrubí

Stavební parcela č. 196, jejíž součástí je budova s částí obytnou, nebytovými prostory čp. 147, pozemkové parcely č. 717/2, 718, to vše umístěné v katastrálním území Rychnov na Moravě, obci Rychnov na Moravě

Vybavení kuchyně	plynový sporák v kuchyni restaurace
Vnitřní vybavení	v obytné části sprchové stání bez baterie, v restauraci WC, umyvadla, více nezjištěno
Záchod	splachovací
Ostatní	

Výpočet věčné hodnoty:

Reprodukční cena:

1832,69 * 3800,00 Kč/m³ =

6 964 222,00 Kč

Opotřebení: 60 %

Nákladová cena:

2 785 700,00 Kč

PŘÍSLUŠENSTVÍ:

Pergola, přípojky vodovodní, plynovodní, elektro, kanalizace svedena do jímky, náklad

150 000 Kč

VĚCNÁ HODNOTA BUDOV CELKEM:

2 935 700,00 Kč

B 3. OCENĚNÍ POZEMKŮ :

Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětem ocenění jsou : stavební parcela č. 196 - zastavěná plocha stavbou s částí obytnou, převážně s nebytovými prostory restaurace a prodejny s příslušenstvím, dále pozemky v jednotném funkčním celku - p.č. 717/2, 718. Stavební parcela č. 196 je zainvestovaná, je napojena na veřejný vodovod, elektro, kanalizace je svedena do vlastní jímky, je napojena na plynovod. Pozemky jsou převážně svažité s orientací na východ. Část souboru budov - prodejna z unimobuněk na severním konci nebyla geometricky zaměřena, výměra zastavěné plochy neodpovídá skutečnosti - viz LV oddíl D, viz rizika.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ke dni ocenění nejsou v obci nabízené pozemky pro výstavbu rodinného domu, je nabízen spol. podíl 3/4 na pozemku o výměře cca 2 800 m² za cenu 40 Kč/m². Pozemky pro výstavbu jsou ve srovnatelných obcích místního významu obchodované za ceny 50 - 150 Kč/m².

Zde po vyhodnocení polohy, stupně zainvestování a vzdálenosti sítí a významu obce včetně zohlednění infrastruktury obce odhadují obvyklou cenu pozemků ve výši 100 Kč/m². Pozemky nejsou oploceny.

Je zajištěn přístup po p.č. 3519 ve vlastnictví : Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 196	283	100	1 / 1	28 300
orná půda	717/2	2 334	100	1 / 1	123 400
zahrada	718	76	100	1 / 1	7 600
Celková výměra pozemků:		2 693	Hodnota pozemků celkem:		269 300 Kč

VĚCNÁ HODNOTA BUDOVY + POZEMKY CELKEM:

3 205 000,00 Kč

C. STANOVENÍ VÝNOSOVÉ HODNOTY NEMOVITOSTI

Výnosová hodnota nebyla stanovena, nebyl zjištěn technický stav a vybavení převážné části nemovitosti - nebytových prostorů, část obytná je nepronajatelna vzhledem k technickému stavu a chybějícímu vybavení.

D. POROVNÁVACÍ METODA

Jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. 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 kancelářemi a správci nemovitostí.

Technické parametry oceňovaného rodinného domu:

Výměra pozemků: 2 693 m²


Užitné plochy odhadem: 375 m²


V příkladech prodejů uvádím obchodované nemovitosti provozních objektů restaurací a prodejen v obcích místního významu. Obvyklá cena byla stanovena porovnávací metodou.

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítat elná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Staré Město	220,00	763	Provozní objekt	1 249 000	5 677	0,49	2 782
<p>Restaurace, Hospoda se sálem, vlastní kuchyní a zázemím. Objekt je v současnou chvíli rekonstruován nové plastové okna, střecha. Dispoziční řešení je následující: vstupní chodba, místnost s výčepem, sál - vhodný pro pořádání společenských akcí, kuchyň, sociální zařízení (toalety, sprchy), skladový a užitkový prostor, nákladová rampa, sklepy pro uložení zásob. K nemovitosti patří prostorný pozemek o velikosti 763 m².</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,80; Lokalita - lukrativnější - koeficient 0,80; Velikost objektu - větší výměra - koeficient 1,01; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,90; Celkový stav - nižší opotřebení - koeficient 0,90; Vliv pozemku - menší výměra pozemku - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - riziko z pohledu neuskutečněného místního šetření - koeficient 0,90;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka; Lokalita - lukrativnější; Velikost objektu - větší výměra; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení; Celkový stav - nižší opotřebení; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - riziko z pohledu neuskutečněného místního šetření;</p>							



Ostřetín	127,00	587	Provozní objekt	850 000	6 693	0,39	2 610
<p>Prodejna, Prodejna - obchod - objekt občanské vybavenosti koncový řadový v obci Vysoká u Holic. Obchod je cca 60 m od hlavní frekventované silnice směr Vysoké Mýto, Holice. Dříve byl využíván jako obchod se smíšeným zbožím (cca 54 m2 prodejní místo a 73 m2 skladových prostor se sociálním zázemím). Vytápění lokální na tuhá paliva. Před dvěma lety nová střešní krytina - pozinkovaný plech. Je zde i nakládací rampa.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,80; Lokalita - obec na I/35 - koeficient 0,80; Velikost objektu - menší podlahová plocha - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,90; Celkový stav - nižší opotřebení - koeficient 0,90; Vliv pozemku - menší výměra - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - riziko z pohledu neuskutečnění místního šetření - koeficient 0,90;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka; Lokalita - obec na I/35; Velikost objektu - menší podlahová plocha; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení; Celkový stav - nižší opotřebení; Vliv pozemku - menší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - riziko z pohledu neuskutečnění místního šetření;</p>							

Velká Roudka	220,00	474	Provozní objekt	600 000	2 727	0,77	2 100
<p>Prodejna, Objekt restaurace s prodejnou potravin a smíšeného zboží v obci Velká Roudka nedaleko Velkých Opatovic. Dnes nevyužívaná, o celkové užitné ploše 474 m2 . Stávající dispozice prodejny - 1 domu : samostatný vchod, sklad 22,4m2, sklad 12m2, prodejna 24m2, chodba 21,8m2, chodba č.2 25m2, 1 půdy 104m2. Stávající dispozice restaurace - 1 domu : samostatný vchod, hlavní místnost 74,2m2, sociální zařízení 30m2, kuchyň 18,5m2, zastřešený dvůr 22m2, 1 půdy 122m2.</p> <p>Sklep. Poloha srovnatelná. Topení lokální na PP.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,80; Lokalita - méně lukrativní - koeficient 1,02; Velikost objektu - menší výměra podlahových ploch - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,05; Celkový stav - srovnatelné - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší výměra - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - riziko z pohledu neuskutečnění místního šetření - koeficient 0,90;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka; Lokalita - méně lukrativní; Velikost objektu - menší výměra podlahových ploch; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení; Celkový stav - srovnatelné; Vliv pozemku - menší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - riziko z pohledu neuskutečnění místního šetření;</p>							

Variační koeficient před úpravami:	33,43 %	Variační koeficient po úpravách:	11,60 %
Započitatelná plocha	375,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	2 100 Kč/m ²	Minimální cena:	787 500 Kč
Průměrná jednotková cena:	2 497 Kč/m ²	Průměrná cena:	936 375 Kč
Maximální jednotková cena:	2 782 Kč/m ²	Maximální cena:	1 043 250 Kč
Stanovená jednotková cena:	2 500 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	937 500,- Kč

Obvyklá cena byla odhadnuta ve výši 937 500 Kč, po zaokr. 900 000 Kč, to je cca 2 200 Kč/m² užitných ploch včetně pozemků a příslušenství - tuto cenu lze považovat za obvyklou v daném místě a čase pro daný typ budovy ke dni ocenění, to je budovy s provozními prostory restaurace a prodejny na vesnici s počtem obyvatel cca 1000. V obci je více restaurací, prodejen.

REKAPITULACE:

VĚCNÁ HODNOTA BUDOVY + POZEMKY CELKEM:	3 205 000,00 Kč
OBVYKLÁ CENA STANOVENÁ POROVNÁVACÍ METODOU	937 500,00 Kč

Pro tržní ocenění byla upřednostněna porovnávací metoda, za nákladovou cenu není nemovitost prodejná.

Výsledná obvyklá cena byla stanovena porovnávací metodou po zaokrouhlení ve výši:

900 000,00 Kč

Slovy: Devětsettisíckorunčeských

Pozn: v obvyklé ceně nebyla zohledněna omezení na nemovitosti váznoucí - viz LV 38

Ve Svitavách 24.6.2016

Ing. Jana Vítková
Nám. Míru 50
568 02 Svitavy

znalec z oboru Ekonomika odv. ceny a odhady se
specializací oceňování podniků a nemovitostí

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu ze dne 7.10.1999 č.j.Spr.3136/99 pro základní obor Ekonomika - odv. ceny a odhady se specializací oceňování podniků a nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3313/035/16 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 16035/16.

Ing. Jana Vítková
Nám. Míru 50
568 02 Svitavy