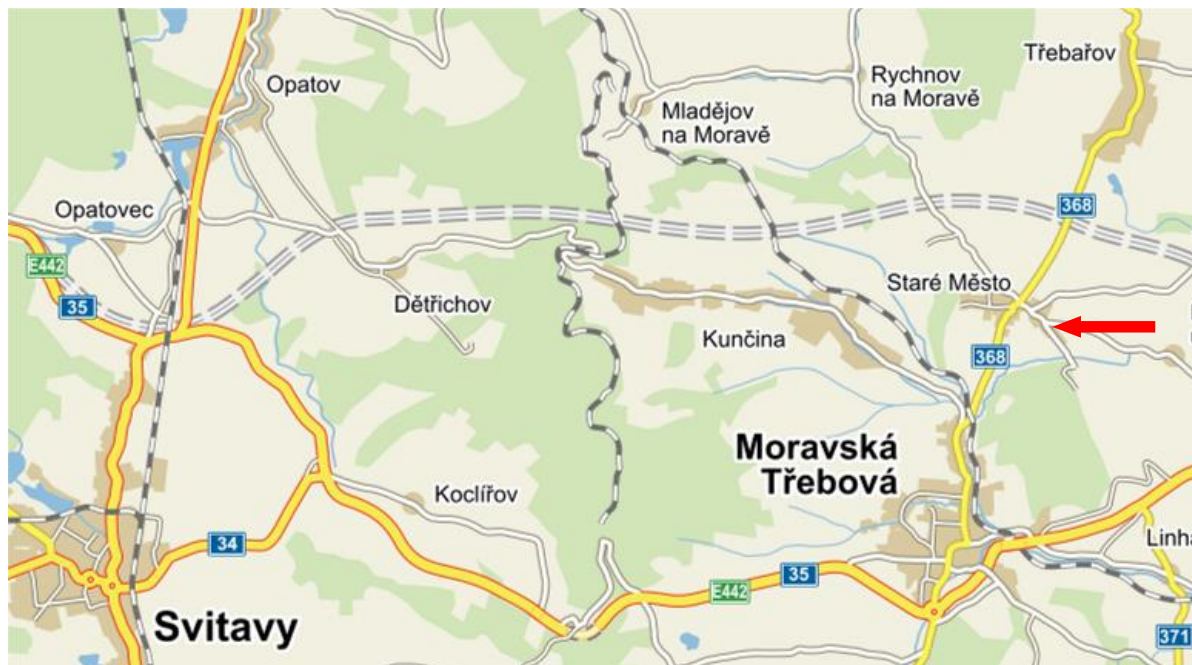


Znalecký posudek č. 5934 – 164/2015

o obvyklé ceně podílu na nemovitých věcech – pozemku parcelní číslo **st. 172/2**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 124** a na pozemcích parcelní číslo **1942/9 a 1942/12** v katastrálním území Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy



Objednatel posudku:

PROKONZULTA, a.s., IČ 253 32 953
Křenová 299/26
602 00 Brno

Objednávka ze dne 31.8.2015

Účel posudku:

ocenění podílu na nemovitých věcech
v insolvenčním řízení
sp. zn. KSPA 48 INS 161/2012

Podle stavu ke dni 1.9.2015 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil
Moravní 6224
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovcích, dne 3. září 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění podílu na nemovitých věcech se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitosti znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění je podíl ve výši id. 1/2 na nemovitých věcech – pozemku parcelní číslo st. 172/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 124 a na pozemcích parcelní číslo 1942/9 – zahrada a parcelní číslo 1942/12 – ovocný sad v katastrálním území Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy.

2. Informace o nemovitosti:

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 569 32 Staré Město, čp. 124
<i>Kraj</i>	: Pardubický
<i>Okres</i>	: Svitavy
<i>Obec</i>	: Staré Město
<i>Katastrální území</i>	: Staré Město u Moravské Třebové

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 1. září 2015, vlastník umožnil přístup do objektu a poskytl informace o nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro k. ú. Staré Město u Moravské Třebové, LV č. 36 ze dne 15.7.2015
- 2) Kopie katastrální mapy bez identifikace
- 3) Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění dne 1. září 2015, fotodokumentace
- 4) Mapa města a okolí
- 5) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců.
- 6) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů.

5. Použitá literatura:

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku
- 3) Bradáč.A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

6. Metody zjištění hodnoty:

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné ke dni ocenění.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Metoda nebude aplikována.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohly být nemovitosti prodána v daném místě a čase.

Obvyklá cena

Závěrečný odborný odhad ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 36 je

***pan Petr Nesnídal, nar. dne 14.4.1953 id. 1/2
bytem 569 32 Staré Město, č.p. 124***

podílovým spoluvlastníkem id. 1/2 oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 172/2 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 191,0 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 124 a pozemků parcelní číslo 1942/9 – zahrada o celkové výměře 609,0 m², parcelní číslo 1942/12 – ovocný sad o celkové výměře 1625,0 m² v katastrálním území Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy.

8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy ani povodně. Dle orientační mapy radonového rizika pro oblast Staré Město u Uherského Hradiště je pozemek zařazen do kategorie I. – nízký radonový index.

9. Věcná břemena, zátěže:

Na listu vlastnickém je evidováno věcné břemeno užívání ve prospěch paní Ludmily Sedlářové, nar. dne 20.7. 1929, zřízeno smlouvou ze dne 19.10. 1989, toto věcné břemeno je vykonáváno. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitých věcí dle tohoto posudku nepromítají.

10. Základní popis:

Vesnice Staré Město je začleněna územně pod okres Svitavy a náleží pod Pardubický kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Moravská Třebová. Obec Staré Město se rozkládá asi osmnáct kilometrů východně od Svitav a pět kilometrů severovýchodně od města Moravská Třebová. Na katastrálním území této středně velké vesnice má nahlášený trvalý pobyt 1006 obyvatel (Malý lexikon obcí 2014). Staré Město se dále dělí na čtyři části, konkrétně to jsou: Bílá Studně, Petrušov, Radišov a Staré Město.

Místní i přespolní děti naleznou v obci jednu základní školu nižšího stupně a pro menší děti je k dispozici škola mateřská. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli obchod se základním sortimentem, knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Staré Město má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Posuzovaný rodinný dům stojí na okraji obce Staré Město. Jedná se o samostatně stojící stavbu, původně postavenou v meziválečném období, která byla rozšířena v sedmdesátých letech minulého století, a ke které je přistavena garáž. Pozemky se stavbou RD tvoří jednotný oplocený funkční celek.

Okolní zástavba je tvořena obdobnými samostatně stojícími rodinnými domy, ulice podél stavby není příliš frekventovaná, objekt je v současné době užíván vlastníkem. Stavba hlavní je přízemní, částečně podsklepená, zastřešená sedlovou střechou, podkroví není využíváno.

Dopravní dostupnost

Dům je přístupný po místní komunikaci ve vlastnictví obce. Parkování možno na nezpevněném parkovacím stání vedle domu, na pozemku vlastníka, který tvoří zahradu domu, popřípadě v garáži k domu přistavěné. V obci Staré Město se nachází několik autobusových zastávek. Nejbližší železniční stanice je v obci Moravská Třebová vzdálené přibližně 3 km.

Účel využití

Rodinný dům je užíván vlastníky k bydlení.

Pozemky

Pozemky zapsané na listu vlastnickém tvoří se stavbou jednotný funkční celek, jedná se o pozemek zastavěný plochy pod stavbou hlavní, a pozemek zahrady a ovocného sadu sloužící jako zahrada. Na pozemku evidovaném jako zahrada je realizována přístavba původního domu a také garáž na dům navazující.

Kopie katastrální mapy



Pozemek parcelní číslo st. 172/2 – zastavěná plocha a nádvoří, na kterém se posuzovaný dům nachází. V jednotném celku dále užívány pozemky parcelní číslo st. 1942/9, na kterém stojí přístavba domu a garáž, a pozemek p.č. 1942/12, který tvoří zahradu kolem domu, k.ú. Staré Město u Moravské Třebové.

Obsah ocenění

- pozemky parcelní číslo st. 172/2, 1942/9 a 1942/12, v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy, podíl id. 1/2
- RD č.p. 124 na pozemku parcelní číslo st. 172/2 včetně příslušenství, v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy, podíl id. 1/2
- vedlejší stavba – garáž na pozemku p.č. 1942/9, v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy, podíl id. 1/2
- věčné břemeno užívání

11. Popis nemovitých věcí:

a) pozemky parcelní číslo st. 172/2, 1942/9 a 1942/12, v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy, podíl id. 1/2

Pozemky, jež jsou předmětem ocenění, jsou v jednotném funkčním celku s RD. Celková plocha je mírně nadstandardní, v místě však obvyklá, zela dostačující pro tento typ staveb. Obec nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě, plocha je mírně svažité. Všechny pozemky jsou společně oploceny. Pozemek parcelní číslo st. 172/2 je zcela zastavěn stavbou hlavní, na pozemku parcelní číslo 1942/9 je k domu zhotovena přístavba a zároveň je zde přistavěna garáž pro jeden osobní automobil.

b) rodinný dům č.p. 124 na pozemku parcelní číslo st. 172/2 včetně příslušenství, v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy, podíl id. 1/2

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 124 v obci Staré Město v okrese Svitavy. Původní stavba byla postavená v meziválečném období, někdy kolem roku 1930, k této byly následně v šedesátých a sedmdesátých letech minulého století dále přistavovány další části. Objekt má jedno nadzemní podlaží, je částečně podsklepen, zastřešen sedlovou střechou, podkroví není využíváno.

Dům je založen na kamenných a betonových základech proložených kamenem, dodatečně izolován, obvodové stěny zděné tl. 450 mm, materiál smíšený. Stropní konstrukce s rovným podhledem polospalné, střecha sedlová, dřevěný krov, krytina keramická taška, na několika místech lokálně poškozená, klempířské konstrukce běžné z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře do domu jsou původní dřevěné, částečně prosklené, vnitřní dveře plné i prosklené dřevěné v ocelových zárubních, okna dřevěná deštěná. Úpravy povrchů fasády cementová omítka, lokálně na několika místech poškozená, na části chybí finální pohledová úprava, vnitřní omítky běžné vápenné, obklady v koupelně i kuchyni v běžném stavu a rozsahu, bělinové. Nášlapné vrstvy podlah PVC, koberce na beton, keramická dlažba, teraco dlažba a betonový potěr.

Za hlavním vstupem do domu se nachází zádveří, ze kterého jsou přístupné dvě samostatné části domu. Původní část domu tvoří západní křídlo, za vstupem do něj najdeme chodbu, ze které je přístupná spíž, samostatné WC, koupelna s umyvadlem a vanou, schodiště do sklepa, schodiště na půdu a kuchyně. Kuchyně je dále průchozí do jednoho průchozího pokoje, na který navazuje další pokoj neprůchozí. Půda slouží pouze pro skladování, ve sklepe pak nalezneme několik skladovacích místností, místnost s kotlem na tuhá paliva který slouží pro vytápění obou částí domu. Nachází se zde také kotel plynový, který je ale dle informací vlastníka odpojen. Tato část domu tedy tvoří bytovou jednotku velikosti 2 + 1. V druhé části domu, v jižním křídle přístupném ze zádveří, nalezneme chodbu, ze které je přístupná koupelna s vanou, umyvadlem a WC, dále obývací pokoj s kuchyňským koutem, ze kterého je dále přístupná spíž. Z hlavní chodby je pak dále přístupný jeden průchozí pokoj, na který navazuje pokoj neprůchozí. Tato část objektu tedy tvoří bytovou jednotku o velikosti 3 + kk. Vybavení obou kuchyní je obdobné, obě jsou technicky i morálně dožité. V obou nalezneme elektrický sporák a odsavač par. Vytápění domu je ústřední, pomocí kotle na tuhá paliva umístěného v suterénu domu, je zde možnost využití i plynového kotle, který je v současné době odpojen, z důvodu odpojení plynu. TUV je ohřívána pro každou jednotu zvlášť elektrickými bojlerými umístěnými v koupelnách.

Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí - elektrické energie, přípojka vody, plynová přípojka (zbudována, pouze odpojena od sítě) a kanalizační přípojka. Dále zde najdeme zpevněné plochy v minimálním rozsahu – chodník k hlavnímu vchodu a příjezd k domu, oplocení – drátěný plot včetně brány a branky, dřevěný přístřešek v blízkosti stavby a vedlejší stavbu: přístavek garáže (bude oceněna samostatně)

Oceňovaný dům obsahuje dvě bytové jednotky typu 2+1 a 3+kk. Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí, oplocení, zpevněné plochy, dřevěný přístřešek a vedlejší stavba garáže.

Název nemovitosti	Rodinný dům č.p. 124 v obci Staré Město v okrese Svitavy, samostatně stojící, obsahující dvě bytové jednotky, včetně pozemků zahrady
Počet pokojů	5 pokojů
Typ domu	samostatně stojící
Vlastnictví	osobní, podíl
Přízemní/Patrový	přízemní
Počet podlaží	1
Stav objektu	špatný
Budova	zděná
Sklep	částečně podsklepeno
Garáž	ano
Parkovací stání	ano
Balkon	ne
Lodžie	ne
Terasa	ne
Bazén	ne
Plocha pozemků	2425,0 m ²
Plocha zastavěná	267,5 m ²
Plocha užitná	163,4 m ²
GPS souřadnice	49.7914489N, 16.6829072E
Energetická třída	E - G

Jednotka 2 + 1:

Celková plocha bytové jednotky:	88,8 m ²
Plocha obytných místností:	51,2 m ²
Plocha sociálního zázemí:	7,4 m ²
Plocha komunikačních a ostatních prostor:	30,2 m ²
Plocha sklepních prostor:	64,2 m ²

Jednotka 3 + kk:

Celková plocha bytové jednotky:	74,6 m ²
Plocha obytných místností:	63,0 m ²
Plocha sociálního zázemí:	5,4 m ²
Plocha komu. a ostatních prostor:	6,2 m ²

Při prohlídce byly zjištěny následující vady a nedodělky:

Stavba je v původním stavu s viditelně zanedbanou údržbou. Stavba byla v průběhu let vybudována se smíšených materiálů, to je zřejmé již z pohledu na nesourodý obvodový plášť, kterému dokonce místy chybí vnější omítka. Veškeré vnitřní vybavení kuchyní i sociálního zázemí je morálně i technicky dožité. Původní okna jsou ve špatném stavu, stejně tak klempířské konstrukce. Vnitřní nášlapné vrstvy podlah značně opotřebovány dlouholetým užíváním. Střešní plášť na mnoha místech lokálně poškozen. Stavba, i přesto že je v současné době plně obývána, vyžaduje značné investice do oprav a zanedbané údržby.

c) garáž na pozemku p.č. 1942/9, v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy, podíl id. 1/2

V průběhu let užívání stavby byla ke stavbě hlavní přistavěna garáž, která byla zjištěna na části pozemku parcelní číslo 1942/9, v těsné blízkosti jižního křídla stavby hlavní. Dle informací vlastníka byla tato zbudována přibližně před 35-ti léty. Garáž umožňuje stání pro jeden osobní automobil, mimo to se zde nachází také skladovací prostory. Stavba založena na betonových základech, konstrukční systém stěnový, ze smíšeného zdiva, tloušťky do 30 cm. Objekt je zastřešen dřevěným krovem, krytina plechová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, nekompletní. Podkroví je využíváno pouze jako seník. Garáž je funkčně oddělena od stavby hlavní a není připojena na inženýrské sítě.

d) studna na pozemku p.č. 1942/12, v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy, podíl id. 1/2

Na pozemku parcelní číslo 1942/12, v blízkosti západní hranice pozemku, byla zjištěna studna. Dle informací uživatelů domu se jedná o studnu kopanou, vyztuženou betonovými skružemi. Hloubka přibližně 3 m. Pro čerpání je využíváno ponorné elektrické čerpadlo. Studna slouží jako zdroj užitkové vody.

e) věcné břemeno užívání

Na výše jmenované nemovité věci a jejím příslušenství vázne věcné břemeno užívání ve prospěch paní Ludmily Sedlářové, nar. dne 20.7. 1929, zřízeno smlouvou ze dne 19.10. 1989. Osoba oprávněná z věcného břemene trvale obývá původní část stavby hlavní, rodinného domu č.p. 124, právo z věcného břemene je tedy vykonáváno v části domu, která je samostatně využitelná.

B. Posudek:

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena podílu na oceňovaném souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny podílu na posuzovaném souboru nemovitých věcí, je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obecnou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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....“

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

a) pozemky parcelní číslo st. 172/2, 1942/9 a 1942/12 v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy, podíl id. 1/2

R – redukční součinitel dle odst. 6 §5 vyhlášky S – celková plocha pozemků ve funkčním celku

$$R = (200 + 0,8 * S) / S = (200 + 0,8 * 2425) / 2425 = 0,8825$$

Výpočet ceny stavebních pozemků - stanovení ceny dle § 3, 4 vyhlášky

Podíl na pozemcích parcelní číslo st. 172/2, 1942/9 a 1942/12 (id. 1/2)				
Obec				Staré Město u Moravské Třebové
Katastrální území				Staré Město
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2014		1 006
Kraj				Pardubický
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		750,00
Plocha pozemků		P m2		2425
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	III.	2001 - 2000 obyvatel	0,75
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	V.	ostatní obce	0,80
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompletní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	III.	autobusová zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenost	III.	základní vybavenost	0,95
	Základní cena pozemku		ZC	230,85
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	I.	poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	III.	pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	II.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	I.	prodej podílu	-0,04
5	Ostatní neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	zanedbatelné riziko	1,00
It				0,89
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
Io				1,00
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční do 2000 obyvatel	1,01
2	Převažující zástavba	I.	rezidenční	0,03
3	Poloha v obci	II.	navazuje na střed	0,02
4	Možnost napojení	I.	všechny sítě	0,00
5	Občanská vybavenost	I.	je dostupná	0,00
6	Dopravní dostupnost	VII.	příjezd po zpevn., garáž	0,01
7	Hromadná doprava	III.	zastávka do 200 m od domu	0,00
8	Výhodnost pro komerci	II.	bez možnosti	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
Ip				1,07
Cena podílu na pozemcích CP = ZC*It*Io*Ip*P*R*1/2				235 365,92

b) rodinný dům č.p. 124 na pozemku parcelní číslo st. 172/2 včetně příslušenství, v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy, podíl id. 1/2

Výměry pro ocenění

OP = obestavěný prostor

$$\underline{\underline{\text{OP}}} = (10,13 * 11,63 * 2,2) + (191,0 * 2,6) + (191,0 * 4,0 * 0,5) + (5,26 * 5,29 * 4,2) = \underline{\underline{1254,65 \text{ m}^3}}$$

Výpočet ceny rodinného domu - stanovení ceny dle § 35 vyhlášky

Podíl na rodinném domě č.p. 124 (id. 1/2)				
Obec			Staré Město u Moravské Třebové	
Katastrální území			Staré Město	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2014		1 006
Kraj				Pardubický
Základní cena		příloha č. 24	ZC	Kč/m2
Obestavěný prostor			OP	m2
				1 650,00
				1254,65
Konstrukce a vybavení RD, rekr. chalup a domků příloha 20a, tabulka č. 2				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Druh stavby	III.	samostatně stojící	0,00
2	Provedení obv. stěn	I.	zdivo smíšené	-0,08
3	Tl. obvod. stěn	II.	45 cm	0,00
4	Podlažnost	II.	hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	Napojení na veř. sítě	V.	kompletní	0,08
6	Vytápění	III.	ústřední	0,00
7	Zákl. příslušenství	III.	násobně, podstandart	0,00
8	Ostatní vybavení	I.	bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	standartního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby	III.	přístřešek vedle domu	0,05
11	Pozemky	III.	nad 800 m2	0,01
12	Jiné kritérium	III.	bez vlivu na cenu	0,00
				0,07
	Stáří staby	80	s = 1-0,005*y	0,60
13	Stav	IV.	stavba ve špatném stavu	0,65
			Iv	0,42
Index trhu s nemovitoými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
It				0,89
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
Ip				1,07
Cena podílu na nemovitosti celkem C = OP*ZC*Iv*It*Ip*1/2				411 337,88

c) *garáž* na pozemku p.č. 1942/9, v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy, podíl id. 1/2

Výměry pro ocenění: **OP** = (34,19 * 3,0) + (34,19 * 2,0 * 0,5) = **136,76 m³**

Garáž u RD čp. 124 (podíl id. 1/2)				
Obec				Staré Město u Moravské Třebové
Katastrální území				Staré Město
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2014		1 006
Kraj				Pardubický
Základní cena		příloha č. 26 ZC Kč/m3		1 169,00
Obestavěný prostor stavby typu B		OP m3		136,76
Konstrukce a vybavení garáže příloha 26, tabulka č. 2				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Druh stavby	I.	navazuje na RD	-0,01
2	Konstrukce	II.	zděná do 30 cm	0,00
3	Technické vybavení	I.	bez vybavení	-0,05
4	Příslušenství	III.	bez vlivu na cenu	0,00
5	Jiné kritérium	II.	stavba neevidovaná v katastru	-0,05
				-0,11
s	Stáří staby v rocích y	35	s = 1-0,005*y	0,825
6	Stav	IV.	stavba ve špatném stavu	0,65
			Iv	0,47726
	Index trhu s nemovitostými věcmi, tabulka č. 1 přílohy č. 3 vyhlášky			
			It (dle stavby hlavní)	0,89
	Index polohy pozemku, nakterém se nachází stavba, tab. č. 4 přílohy č. 3 vyhlášky			
			Ip (dle stavby hlavní)	1,07
Cena podílu na garáži celkem C = OP*ZC*Iv*It*Ip*1/2				36 330,78

d) studna na pozemku p.č. 1942/12, v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, id. 1/2

Dle § 19 a přílohy č. 16:

Základní cena: (3,0 * 1950).....5.850,00 Kč
Elektrické čerpadlo 1 ks.....9.480,00 Kč
Základní cena studny s vybavením.....15.330,00 Kč
 K5.....0,90 Ki.....2,293

Upravená cena.....31.636,52 Kč
 Opotřebení80%.....-25.309,22 Kč

Cena studny ke dni.....6.327,30 Kč

Cena studny ke dni ocenění.....6.327,30 Kč

e) věcné břemeno užívání

Dosažitelný roční nájem za užívání:

RD s příslušenstvím a pozemky 12*2.500,00 Kč/měsíc 30.000,00 Kč
 Celkem 30.000,00 Kč

Stanovení hodnoty věcného břemene

Hodnota věcného břemene		
Uvažována výše ročního užítu		30.000,00 Kč
Počet let užívání dle smlouvy		Doživotně
Počet let užívání uvažovaný pro výpočet	§ 18 odst.4.	10
Hodnota věcného břemene		300.000,00 Kč

Podíl na hodnotě věcného břemene id. 1/2150.000,00 Kč

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 199/2014 Sb. - rekapitulace cen objektů:

objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a) pozemky	Staré Město u Moravské Třebové	Staré Město	Kč	235 365,92
b) RD č.p. 124	Staré Město u Moravské Třebové	Staré Město	Kč	411 337,88
c) garáž	Staré Město u Moravské Třebové	Staré Město	Kč	36 330,78
d) studna	Staré Město u Moravské Třebové	Staré Město	Kč	6 327,30
e) věcné břemeno užívání	Staré Město u Moravské Třebové	Staré Město	Kč	-150 000,00
Cena podílu nemovitých věcech				539 361,88

Administrativní cena podílu na nemovitých věcech ke dni ocenění (zaokrouhleno) id. 1/2 = 539 360,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění podíl ve výši id. 1/2 na rodinném domě, který obsahuje dvě samostatné bytové jednotky typu 2+1 a 3+kk s příslušenstvím, a nachází se v obci Staré Město, okres Svitavy. Objekt je umístěn na okraji obce, nedaleko jejího centra. Parkování je možné v garáži a na zpevněném stání na pozemku. Vytápění ústřední na tuhá paliva, ohřev TUV pomocí elektrických bojlerů. Původní dům je z meziválečného období, starší 80-ti let, k němuž byly následně přistavovány další části. Celkově je dům v zanedbaném stavu a jedná se o stavbu před rekonstrukcí.

Nabídka domů na prodej v lokalitě Staré Město v okrese Svitavy je rozsáhlá, značně převyšuje poptávku což je výhodou pro kupující. Ze současných nabídek realitních kanceláří vybírám následující příklady:

Příklad 1.: „Nabízíme k prodeji vilu 4+1 v obci Staré Město. Vila byla vystavěna v roce 1932 a je určena k modernizaci. K domu náleží zděná kůlna a zahrada. Ústřední vytápění novým plynovým kotlem, el. 230/400V, odpad sveden do obec. kanalizace, pitná voda z veř. vodovodu i užitková ze studny. V obci plná občanská vybavenost. Nutno vidět! S financováním Vám pomůže hypocentrum naší RK. CP 829 m².“



Prodej rodinného domu 224 m², pozemek 829 m²

Staré Město, okres Svitavy
969 000 Kč



Tato nabídka prezentuje dům, který stojí v těsném sousedství stavby posuzované. Jedná se o dům obdobného stáří, který má obdobnou výbavu jako dům posuzovaný a je také prakticky v původním stavu pouze z minimálními úpravami. V tomto domě však nenajdeme dvě samostatné bytové jednotky, zato obestavěný prostor je výrazně větší. Pozemek je méně než poloviční. Stavba je nabízena ve stavu před rekonstrukcí.

Příklad 2.: k prodeji rodinný dům s dvěma bytovými jednotkami, 3+1, 2+1, s vlastním samostatným vchodem. Ve Starém Městě, okr. Svitavy. Objekt se nachází v klidné části obce. K domu na zastavěné ploše také patří prostorná stodola 100 m² a dobromady tvoří celkovou zastavěnou plochu přes 1097 m². U domu je dále zahrada o CP 1123 m², díky čemuž lze i tuto zahradu později oddělit a vytvořit z ní např. stavební parcelu. Dům je rozdělen na dvě samostatné bytové jednotky, kdy první je momentálně obývána a jsou v ní vyměněna původní okna za plastová. Ze dvora lze jít buď na zahradu nebo do druhé obytné části domu. V té se mimo kuchyně (20 m²) s kachlovými kamny a dvou prostorných místností (28 a 25 m²), nachází tzv. studená kuchyně. Podlahy v celém domě jsou smíšené - někde jsou parkety, někde beton s linoleem a nebo podlahy dřevěné. K zemědělské usedlosti patří i chlív, který je umístěn v zadním traktu domu. Celý dům je vytápěn lokálními kamny, ve druhé části není zaveden přívod vody. Dům je částečně podsklepený, suchý. Na zahradě je spousta vzrostlých ovocných stromů. Možnost chovu zvěřat. V obci se nachází veškerá obč. vybavenost (škola, školka, zdr. středisko, pošta, obchod, nový sportovní areál, ...). Dobré autobusové spojení.“





Prodej rodinného domu 130 m², pozemek 2 220 m²

Staré Město, okres Svitavy

1 300 000 Kč

Obdobný dům, nacházející se blíže centra obce Staré Město. Jedná se také o přízemní dům se dvěma bytovými jednotkami. Celková plocha pozemků je taktéž obdobná. Stejně jako stavba oceňovaná je i tento dům částečně podsklepen. I když je dům původně vybaven, je vidět že je lépe udržovaný, v části byly dokonce vyměněny původní okna za okna plastová. Celkově je tedy tato stavba v lepším technickém stavu.

Nabídka domů v obci Staré Město je rozsáhlá, a také v okolí nalezneme mnoho obdobných staveb, popřípadě v lepším nebo horším technickém stavu. Stejně tak nalezneme domy s jednou i dvěma bytovými jednotkami. Zásadní vliv na oceňovaný soubor mimo nutností v zásadě okamžitých investice mají skutečnosti dvě: jedná o prodej pouze ideální poloviny z celku, ve kterém se sice nachází dvě bytové jednotky, a dále je zde trvalé užívání části stavby základě věcného břemene zapsaného na listu vlastnickém, druhá část je poté využívána spoluvlastníky stavby. Zdá se že jedinými zájemci o oceňovaný podíl by museli být spoluvlastníci nemovitých věcí, nebo investor, kterého by nabízený podíl zaujal velmi výhodnou cenou.

Na základě výše uvedeného určuji obvyklou cenu podílu ve výši id. 1/2 na posuzovaných nemovitých věcech metodou srovnání a analýzy situace nižší, než je základ daně z nabytí nemovitých věcí

Cena nemovitostí určená srovnáním (zaokrouhleno)

280 000,00 Kč

C. Závěr:

Administrativní cena nemovitých věcí	539 361,00 Kč
Cena nemovitých věcí určená srovnáním	280 000,00 Kč

Obvyklou cenu podílu id. 1/2 na posuzovaných nemovitých věcech, tj. na pozemku parcelní číslo st. 172/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 124 a na pozemcích parcelní číslo 1942/9 – zahrada a parcelní číslo 1942/12 – ovocný sad zapsaných na LV č. 36 vedeném pro katastrální území Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy, vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určuji ve výši:

280 000,00 Kč

Slouy: dvěštosmdesátisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 3. září 2015

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 č.j.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5934 – 164/2015 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 154/15.

Mapové přílohy posudku:



Pohled na rodinný dům č.p. 124 včetně vedlejší stavby na přilehlých pozemcích, obec Staré Město u MT

Fotodokumentace:



Pohled z příjezdové cesty na dům č.p. 124 – v popředí původní část domu; vedlejší stavba – garáž na pozemku p.č. 1945/9.



Pobled na jižní, později přistavěné křídlo domu č.p. 124.



Kopaná studna na západní hranici pozemku p.č. 1942/12.



Samostatné WC a koupelna s vanou v původní části domu.



Kuchyně v původní části domu.



Koupelna s vanou a WC v jižní, přistavěné, části domu; kuchyňský kout takéž v novější části v druhé bytové jednotce.



Obývací pokoj v jižní části.



Kotel na tuhá paliva v suterénu objektu.



Suterén objektu, na stěně zavěšený dnes odpojený plynový kotel; krov objektu s viditelným poškozením krytiny

List vlastnictví:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2015 16:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 48 INS 1611 / 2012 pro Gestore, v.o.s.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578789 Staré Město

Kat.území: 754480 Staré Město u Moravské Třebové

List vlastnictví: 36

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Nesnidal Petr, č.p. 124, 56932 Staré Město		1/2
Nesnidalová Stanislava, č.p. 124, 56932 Staré Město		1/2

B Nemovitosti

Pozemky		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela	Výměra[m2]			
St. 172/2	191	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 124, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 172/2				
1942/9	609	zahrada		zemědělský půdní fond
1942/12	1625	ovocný sad		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu	Povinnost k	
Oprávnění pro		
o Věcné břemeno užívání		
Sedlářová Ludmila, č.p. 124, 56932 Staré Město, RČ/IČO:	Parcela: St. 172/2 Parcela: 1942/9	Z-8956/2003-609 Z-8956/2003-609
Listina Smlouva RV 1177/1989 o zřízení věcného břemene ze dne 19.10.1989.		
	POLVZ:15/1991	Z-14500015/1991-609

D Jiné zápisy - Bez zápisu**Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Rozhodnutí o dědictví D 564/1989 Státního notářství ve Svitavách ze dne 11.7.1989.
POLVZ:7/1991 Z-14500007/1991-609
Pro: Nesnídalová Stanislava, č.p. 124, 56932 Staré Město RČ/IČO:
- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1177/1989 darovací ze dne 19.10.1989.
POLVZ:15/1991 Z-14500015/1991-609
Pro: Nesnídalová Stanislava, č.p. 124, 56932 Staré Město RČ/IČO:
- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1389/1989 darovací ze dne 14.12.1989.
POLVZ:16/1991 Z-14500016/1991-609
Pro: Nesnídal Petr, č.p. 124, 56932 Staré Město RČ/IČO:
- o Smlouva darovací ze dne 13.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.12.2004.
V-5386/2004-609
Pro: Nesnídal Petr, č.p. 124, 56932 Staré Město RČ/IČO:
Nesnídalová Stanislava, č.p. 124, 56932 Staré Město

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1942/9	51100	609
1942/12	51100	1625

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.07.2015 16:38:13