

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1738-272/2015

Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny přízemního podsklepeného rodinného domu s obytným podkrovím v zachovalém stavu se zahradou v obci Sebranice pro účely insolvenčního řízení.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 23. 4. 2015 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 28. 4. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 304 v obci Sebranice, kat. území Pohora, okres Svitavy, příslušenství a parc. č. st. 191, 219/2, 219/3, 219/4 pro účely insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č. p. 304 v obci Sebranice, okres Svitavy
Adresa předmětu ocenění: Sebranice 304
569 62 Sebranice
Kraj: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Sebranice
Katastrální území: Pohora
Počet obyvatel: 981

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **750,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **161,11 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 23. 4. 2015 za přítomnosti paní Chadimové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 27. 4. 2015
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 23. 4. 2015
- inzerce na internetových realitních portálech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo
Chadima Josef, č.p. 304, 56962 Sebranice

Nemovitosti: Rodinný dům č. p. 304 v obci Sebranice, kat. území Pohora, okres Svitavy, příslušenství a parc. č. st. 191, 219/2, 219/3, 219/4.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o samostatný rodinný dům o jednom nadzemním podlaží, s jedním podzemním podlažím, s podkrovím a půdou. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou betonové izolované. Tloušťka zdiva je 45 cm. Stropy domu jsou keramickobetonové. Vnější omítky jsou břizolitové, vnitřní omítky domu jsou vápenné. Střecha je polovalbová, krytinu tvoří eternit. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven přibližně v roce 1970 a částečně rekonstruován v roce 2007. Bylo vyměněno zařízení kuchyně a koupelny vč. WC v1. NP a s tím související rozvody vody a elektřiny.

Dispozice rodinného domu je 5+2. V 1. NP se nachází kuchyně, 3x pokoj, koupelna, WC, předstíh, chodba, techn. místnost a ve 2. NP je 2x pokoj, kuchyně, koupelna, chodba.

Okna v domě jsou dřevěná s dvojsklem. Všechna jsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na jihovýchodní/severozápadní stranu. Koupelna je vybavena klasickou vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou. Interiérové dveře v domě jsou dřevěné, z části prosklené a z části plné, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků. Další vybavení domu tvoří běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do septiku, plynovod je zaveden. Ústřední vytápění v rodinném domě zajišťuje kombinovaný plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v domě plynový kombinovaný kotel.

V obytných místnostech tvoří podlahu parkety, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu keramická dlažba a v ostatních místnostech tvoří podlahu parkety nebo keramická dlažba.

Zdivo rodinného domu je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střešní krytina rodinného domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Rozvody v domě se nachází ve stavu před částečnou rekonstrukcí či výměnou. Okna se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Vybavení domu je v dobrém stavu. Jedná se o standardně řešený rodinný dům se zanedbanou údržbou.

Na pozemku se nachází trvalé porosty v podobě okrasných dřevin. Na pozemku se nachází dřevěný sklad a vedle domu podsklepená terasa v dezolátním stavu. Samotný pozemek je mírně svažité, oplocený pletivem kotveným v ocelových sloupcích. Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází ve střední části obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má pouze částečnou dostupnost menších obchodů s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu. Z hlediska dostupnosti kultury se v místě nenachází žádná vybavenost - nutnost dojíždět. Vybavenost pro sportovní vyžití se v lokalitě nenachází - nutnost dojezdu. Ohledně úředních záležitostí je nutné dojíždět.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě se nenachází zastávka MHD, pouze zastávka autobusových dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	1 + podkrovi a půda
	Počet podzemních podlaží :	1
	Dům byl postaven v roce :	1970
	Rok rekonstrukce RD:	2007
	Rozsah rekonstrukce RD:	rekonstrukce kuchyně, koupelny, WC, rozvodů elektřiny a vody, vše v 1. NP
	Základy :	betonové izolované
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy :	keramickobetonové
	Střecha :	polovalbová
	Krytina střechy :	eternit
	Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
	Vnější omítky:	břízolit
	Vnitřní omítky:	vápenné
	Typ oken v domě :	dřevěná s dvojsklem, v oknech jsou instalovány žaluzie
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na jihovýchodní/severozápadní stranu
	Vybavení koupelny :	klasická vana
	Toaleta :	klasická splachovací toaleta
	Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	ocelové
	Vnitřní dveře :	v části prosklené, v části plně
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Klimatizace :	ne
	Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
	Vestavěné skříně :	ne
	Kuchyňská linka :	ano, s vestavěnými spotřebiči
	Dispozice rodinného domu :	5+2
	Popis místností podle podlaží:	1. NP: kuchyně, 3x pokoj, koupelna, WC, předsíň, chodba, techn. místnost 2. NP: 2x pokoj, kuchyně, koupelna, chodba
	Elektřina :	připojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek :	připojení k septiku
	Plynovod :	ano
	Řešení vytápění v domě :	kombinovaný plynový kotel
	Topná tělesa :	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě :	plynový kombinovaný kotel
	Podlahy v domě :	v obytných místnostech - parkety, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - keramická dlažba, v ostatních místnostech - parkety
	Popis stavu rodinného domu :	standardní rodinný dům se zanedbanou údržbou

	Vady rodinného domu :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady střechy - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady rozvodů - zastaralý prvek před částečnou rekonstrukcí/výměnou, vady oken - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady vybavení - bez viditelných vad
	Trvalé porosty na zahradě :	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby :	sklad
	Sklon pozemku :	mírně svažité
	Oplocení :	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází ve střední části obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, dostupnost škol - soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, kulturní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, sportovní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, dostupnost úřadů - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - MHD v místě není, pouze zastávka autobusových dálkových spojů, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Výpočet obestavěného prostoru:	1. PP:	$(10,05 * 10,08) * (2,15 + 0,30) = 248,19 \text{ m}^3$
	1. NP:	$(10,05 * 10,08 + 4,96 * 2,18) * (2,45 + 0,30) = 308,32 \text{ m}^3$
	Zastřešení:	$(10,05 * 10,08) * (0,75) = 75,98 \text{ m}^3$
		$(10,05 * 10,08) * (3,60 / 2) = 182,35 \text{ m}^3$
		$(1,55 * 4,03) * (2,25) = 14,05 \text{ m}^3$
	Obestavěný prostor - celkem:	$= 828,89 \text{ m}^3$

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 23. 4. 2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 23. 4. 2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalý porost

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 304 v obci Sebranice, okres Svitavy

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

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

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,019}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 650,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	10,05 * 10,08	=	101,30 m ²
1. NP:	10,05 * 10,08 + 4,96 * 2,18	=	112,12 m ²
Podkroví:	10,05 * 5,85	=	58,79 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	101,30 m ²	2,15 m
1. NP:	112,12 m ²	2,45 m
Podkroví:	58,79 m ²	2,38 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(10,05 * 10,08)*(2,15 + 0,30)	=	248,19 m ³
1. NP:	(10,05 * 10,08 + 4,96 * 2,18)*(2,45 + 0,30)	=	308,32 m ³
Zastřešení:	(10,05 * 10,08)*(0,75)	=	75,98 m ³
	(10,05 * 10,08)*(3,60 / 2)	=	182,35 m ³
	(1,55 * 4,03)*(2,25)	=	14,05 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	828,89 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	112,12 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	272,21 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,43	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00

4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,775 = \mathbf{0,744}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 1\,650,- \text{ Kč/m}^3 * 0,744 = 1\,227,60 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 828,89 \text{ m}^3 * 1\,227,60 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,040 = 1\,037\,082,23 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,037\,082,23 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,040 = \mathbf{1,019}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	161,11	1,019		164,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 191	118,00	164,17	19 372,06
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	219/2	637,00	164,17	104 576,29
§ 4 odst. 1	zahrada	219/3	246,00	164,17	40 385,82
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	219/4	27,00	164,17	4 432,59
Stavební pozemky - celkem			1 028,00	m ²	168 766,76

Pozemky - zjištěná cena = 168 766,76 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalý porost

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	168 766,76
Celková výměra pozemku	m ²	1 028,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	120,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	19 700,40
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	1 674,53

Trvalý porost - zjištěná cena 1 674,53 Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 304 v obci Sebranice, okres Svitavy
(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Sebranice, okres Svitavy	obestavěný prostor 829 m ³ , přízemní, podkroví, podsklepený	dobrý, po část, rekonstrukci, předpoklad stavebních úprav	1.028 m ²	sklad, garáž
1	Lubná, okres Svitavy	obestavěný prostor cca 760 m ³ , přízemní, podkroví, část. podsklepený	dobrý, po část, rekonstrukci, předpoklad stavebních úprav	435 m ²	terasa, garáž
2	Čistá, okres Svitavy	obestavěný prostor cca 550 m ³ , přízemní, podkroví, nepodsklepený	velmi dobrý, po rekonstrukci	694 m ²	garáž, terasa, bazén
3	Budislav, okres Svitavy	obestavěný prostor cca 550 m ³ , přízemní, , část. podsklepený	dobrý, předpoklad rozsáhlejších stavebních úprav	500 m ²	stodola

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	950 000	0,9	855000	1,01	0,91	1,00	0,88	1,01	0,98	0,80	1 068 005
2	1 580 000	0,95	1501000	1,02	0,78	1,08	0,93	1,02	1,02	0,83	1 805 423
3	1 135 000	0,9	1021500	0,99	0,78	0,94	0,89	1,00	1,01	0,65	1 565 559

Celkem průměr	1 479 662
Minimum	1 068 005
Maximum	1 805 423
Směrodatná výběrová odchylka - s	376 138
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	1 103 524
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	1 855 800
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší	

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

Rodinný dům č. p. 304 v obci Sebranice, okres Svitavy

1 480 000,-- Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům 1 037 082,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 168 766,80 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalý porost 1 674,50 Kč

Celkem

1 207 523,50 Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Rodinný dům č. p. 304 v obci Sebranice, okres Svitavy **1 480 000,-- Kč**

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitostí v daném místě a čase na:

1 480 000,- Kč

Slovy: Jedenmiliončtyřistaosmdesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 28. 4. 2015

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1738-272/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcelní číslo:	st. 191
Obec:	Sebranice [578738]
Katastrální území:	Pohora [746371]
Číslo LV:	53
Výměra [m ²]:	118
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Sebranice [146382] ; č.p. 304; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 191
Stavební objekt:	č.p. 304
Adresní místa:	č.p. 304

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chadima Josef, č.p. 304, 56962 Sebranice	

Parcelní číslo:	219/2
Obec:	Sebranice [578738]
Katastrální území:	Pohora [746371]
Číslo LV:	53
Výměra [m ²]:	637
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



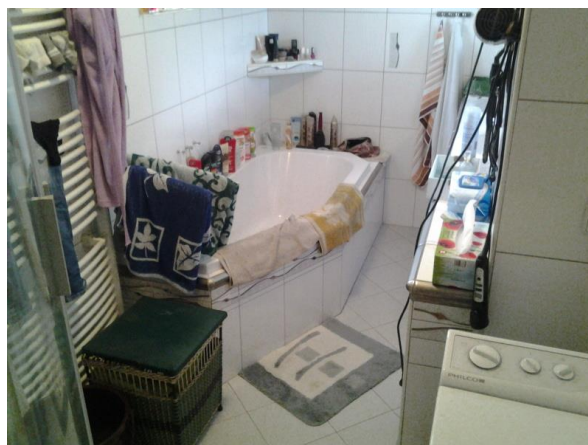
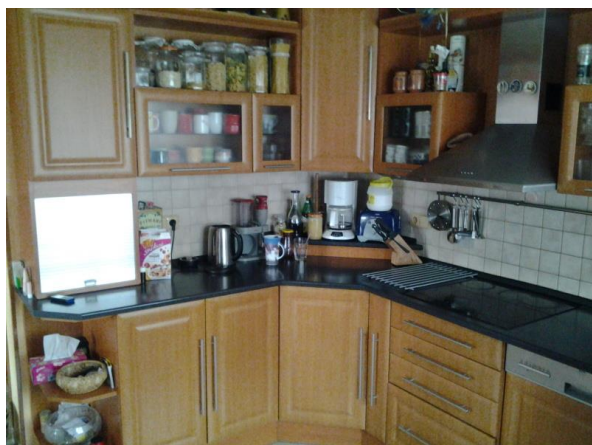
Parcelní číslo:	219/3
Obec:	Sebranice [578738]
Katastrální území:	Pohora [746371]
Číslo LV:	53
Výměra [m ²]:	246
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Parcelní číslo:	219/4
Obec:	Sebranice [5787381]
Katastrální území:	Pohora [746371]
Číslo LV:	53
Výměra [m ²]:	27
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



II. Fotodokumentace



III. Srovnávané nemovitosti



Prodej rodinného domu 311 m²

Lubná, okres Svitavy

950 000 Kč

Exkluzivně nabízím k prodeji samostatně stojící RD po s dispozicí 4+1 + hala v k.ú. Lubná u Poličky, obci Lubná, okrese Svitavy. Jedná se o částečně zrekonstruovaný přízemní dům s obytným podkrovím. Přízemí domu tvoří (135 m²): předslň, velká obytná kuchyň s krbem a s jídelním koutem (nová kuch. linka a podlaha), obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC a samostatná garáž, v podkroví (65 m²) se nachází: hala, 2 pokoje, z toho jeden s výstupem na terasu. Dům je podsklepený - v I.PP (111 m²): se nachází sklep, komora, kotelna, sklad paliva, pec. Celková užitná plocha domu vč. nebytových prostor činí 311 m², plocha pozemku činí 435 m².

U domu je venkovní posezení s menší zahradou v mírném svahu. Možnost dokoupení sousedního pozemku. Dům má nová plastová okna, zateplenou střechu, nad garáží je terasa. Vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva, anebo celého domu krbem. Dům je napojený na obecní vodovod, plyn je přivedený k domu.

Dům se nachází v krásné lokalitě uprostřed obce nedaleko obecního úřadu, MŠ a ZŠ, pošty, autobusové zastávky se spojením do Litomyšle a Poličky. Jedná se o objekt bývalé pekárny, kde se v suterénu domu nachází původní pec. Dům je určený k rodinnému bydlení i k rekreaci.

Vyřídíme zdarma výhodnou hypotéku.

Celková cena:	950 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu
Aktualizace:	25.03.2015
ID:	1679250268
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Přízemní

Podlaží:	2 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	311 m ²
Plocha podlahová:	200 m ²
Plocha pozemku:	435 m ²
Sklep:	✓
Garáž:	✓
Doprava:	Silnice, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná



Prodej chalupy 273 m²

Čistá, okres Svitavy

1 580 000 Kč

Prodej zrekonstruovaného venkovského rekreačního domu s garáží, terasou a bazénem v příjemném klidném místě v obci Čistá. Dům prošel rekonstrukcí - nové rozvody, podlahy, stěny, obklady, nová okna, rekonstrukce koupelny a WC. V přízemí obytné části je velký pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, WC, dále komora s možností využití i jako vinný sklípek. V podkroví jsou 3 ložnice obložené dřevem. Vytápění - kachlová kamna, v podkroví el. přímotopy. Ohřev teplé vody - el. průtokové ohřivače. V případě potřeby možno využít plynovou přípojku na pozemku. Dále je součástí objektu garáž a dílna. Na udržované zahradě je k dispozici terasa s krbem, bazén se solárním ohřevem, a udržovaná ovocná zeleninová zahrádka. V obci je veškerá občanská vybavenost. Díky pěkné a klidné lokalitě lze dům využít k rekreaci i trvalému bydlení.

Celková cena:	1 580 000 Kč za nemovitost, + provize RK
ID zakázky:	RCB1369
Aktualizace:	31.03.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1. podlaží z celkem 2
Plocha zastavěná:	273 m ²

Užitná plocha:	273 m ²
Plocha podlahová:	100 m ²
Plocha pozemku:	694 m ²
Garáž:	✓
Datum nastěhování:	31.03.2015
Vybavení:	✓
Výtah:	✗



Prodej rodinného domu 105 m²

Budislav, okres Svitavy

1 135 000 Kč

Exkluzivně nabízím k prodeji přízemní RD (chalupu) s dispozicí 2+1, zast. plocha 203 m², nacházející se v Budislavi u Litomyšle, okresu Svitavy.

Dům se sestává ze zádveří (verandy), chodby, 2 pokojů, kuchyně, koupelny a spíže. Na dům navazuje stodola, ve které se nachází suché WC. Užitná plocha obytných místností činí 85 m² a stodoly cca 30m². Dům je v původním stavu, budou nutné úpravy vnitřních prostor. RD je doposud užíván k chalupaření. U domu se nachází pěkná udržovaná zahrada o výměře 297m².

Vytápění domu je lokální plynové (nové vafky) a na tuhá paliva. Zdroj vody je napojený na přípojku z obecního vodovodu. Dům je částečně podsklepený (pěkný klenutý sklípek). Půdní prostory jsou prostorné, možnost vybudování podkrovních místností.

Obec Budislav je výchozí místo turistických a cyklistických tras, nachází se na okraji přírodní rezervace Touloucovy Maštale, jsou zde skalní útvary Zámeček, Velké a Malé Hradisko, nedaleko Touloucova rozhledna, ze které je vidět na zámek v Nových Hradech. Velkou zajímavostí obce je moderní kostel Boží lásky, jenž má půdorys lidského srdce a střechu ve tvaru lípového listu.

Vybavenost obce je: ŽŠ, MŠ, pošta, knihovna, kulturní dům, ubytovací zařízení s hostincem, velmi dobrá dopravní obslužnost. Každoročně se zde pořádá Tradiční Budislavský tramský podvečer.

Celková cena: 1 135 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu

Poznámka k ceně: info o ceně u makléře

Aktualizace: 25.03.2015

ID: 2882658396

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 203 m²

Užitná plocha: 105 m²

Plocha podlahová: 85 m²

Plocha pozemku: 500 m²

Plocha zahrady: 297 m²

Sklep:

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná