

Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 3119/041/14

pro účely insolvenčního řízení - aktualizace znaleckého posudku č. 3089/011/14

**Předmět ocenění:**

**RODINNÝ DŮM čp. 246 NA ST. P.Č. 248/1, SE ST. P.Č. 248/1, S POZEMKOVOU  
PARCELOU Č. 4057, UMÍSTĚNÝ V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ  
VENDOLÍ, OBEC VENDOLÍ, VČETNĚ PŘÍSLUŠENSTVÍ.**

**POZN: OCENĚNÍ BYLO ZPRACOVÁNO V SOULADU S POKYNY INSOLVENČNÍHO  
SPRÁVCE JUDr. MILANA ŠVÁBA, V OBVYKLÉ CENĚ JSOU ZAHRNUTY POZEMKY P.Č. ST. 248/1,  
P.Č. 4057 UVEDENÉ NA LV 133**

Kraj: Pardubický  
Sídlo katastr. úřadu : Svitavy

Identifikační kód: 779989

**Vlastník stavby: LV 19**

SJM Plachý Luboš, Vendolí 246, 569 14 Vendolí a Plachá Lenka Vendolí 246, 56914 Vendolí

**Vlastník pozemků : LV 133**

Kolspol, a.s. Šmejkalova 1593/5 . 616 00 Brno

podíl

1/1

podíl:

1/1

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 7.2.2014

Objednatel: PROKONZULTA, a.s., 602 00 Brno, Křenová 299/26 GSM 603 434 536

Vypracováno ke dni 23.6.2014

Vypracovala: Ing.Jana Vítková, nám.Míru 50, 568 02 Svitavy



Tento odhad obsahuje 19 z toho 7 stran příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

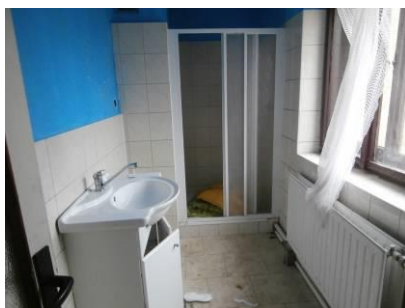
Ve Svitavách , dne 23.6.2014

Ing. Jana Vítková, nám. Míru 50, 568 02 Svitavy, tel. 461533818, tel. 603108441

**FOTODOKUMENTACE Z 7. 2. 2014:**



**2.NP - BYT KUCHYNĚ**



**KOUPELNA**



**WC**



**OBÝVACÍ POKOJ**



**POKOJ - ZVÝŠENÁ VHLKOST STĚN V 2.NP**



**1.NP KOMORA**



**SPÍŽ**



**STROP VE VERANĚ BEZ PODHLEDU**



**1.NP SKLAD - KOTELNA, SKLAD, SKLAD - ZVÝŠENÁ VHLKOST STĚN, VNITŘNÍ OMÍTKY U KONCE ŽIVOTNOSTI**



**POŠKOZENÉ VNITŘNÍ OMÍTKY V BYTĚ**



**OKNA V 1.NP BEZ ZASKLENÍ**

## OBSAH

Úvod.....	4
Podklady pro ocenění:.....	4
Místopis, vstupní údaje: .....	4
Metody zjištění hodnoty.....	4
Zjištěná rizika - omezení vlastnických práv .....	5
Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav.....	5
Pozemky.....	9
Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
Rekapitulace.....	12

Znalecká doložka

## Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 19 ze dne 6.8.2012  
Informace o parcelách LV 133 – p.č. 248/1, 4057,4055 ze dne 20.2.2014  
Kopie katastrální mapy  
Mapa oblasti  
Fotodokumentace oceňované nemovitosti

## ÚVOD

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 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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.

## PODKLADY – neaktualizované:

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 19, vyhotovil Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy 6.8.2012.

Informace o parcelách LV 133 – p.č.st. 248/1,p.č. 4057, 4055 ze dne 20.2.2014

Snímek kat. mapy pro k.ú. Vendolí, vyhotoven dálkovým přístupem.

Mapa oblasti.

Fotodokumentace.

Datum předání kompletních podkladů 20.2.2014

## MÍSTOPIS:

Rodinný dům je umístěn v katastrálním území a obci Vendolí, v satelitní obci bývalého okresního města Svitavy, v Pardubickém kraji, s počtem obyvatel cca 1 000. Výhodou je výborná dopravní dosažitelnost bývalého okresního města Svitavy, nízké ceny pozemků pro výstavbu. O bydlení v obci je zájem. Obec Vendolí je obcí místního významu umístěnou západně od bývalého okresního města Svitavy v Pardubickém kraji, ve vzdálenosti cca 5 km, je vybavena OÚ, MŠ, ZŠ 1-4, několika prodejny se smíšeným zbožím, je oblíbenou lokalitou pro bydlení. Vzdálenost do Poličky je 14 km. Ve vzdálenosti cca 4 km je komunikace I. třídy č. 34 Svitavy - Hal. Brod. Nemovitosti v obci se obchodují velmi dobře, převážně starší rodinné domy a usedlosti. Obec byla plynofikována. Spojení je autobusovou dopravou, v obci jsou 2 zastávky ČD Svitavy – Polička. Oceňovaný rodinný dům č.p. 246 je situován na jihovýchodním okraji obce, ve vzdálenosti cca 2,5 km od centra obce ve směru na Hradec nad Svitavou. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy a bývalé zemědělské usedlosti. Poloha je neutrální pro bydlení, ze strany jižní a západní bez souseda, ze strany JV je provozní objekt dílny - skladu, ze strany SV je místní komunikace procházející obcí. Místní vodoteč v sousedství je bez rizika - riziko 1. Rodinný dům je napojen na přípojky elektro, vodovodní, kanalizace je svedena do vlastní jímky, obec má schválený územní plán. Oceňovaný rodinný dům je přístupný z místní zpevněné komunikace přes p.č. 4055 ve vlastnictví KOLSPOL a.s. – po jednání s Obecním úřadem bylo zjištěno, že starosta Obce Vendolí na požádání předloží potvrzení, že p.č. 4055 je součástí veřejné komunikace p.č. 4020, ta je ve vlastnictví Pardubického kraje se správou Správa a údržba silnic Pardubického kraje. Rodinný dům není od roku 2012 užíván.

## METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel insolvenčního řízení, (odhad obvyklé ceny). 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 porovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí. V tomto případě bude upřednostněna pro ocenění rodinného domu metoda porovnávací, rodinné domy ve Vendolí nejsou obchodovatelné za nákladové ceny a nejsou obvykle pronajímány.

## **ZJIŠTĚNÁ RIZIKA - neaktualizované**

### **1. RIZIKO -- neaktualizované**

#### **Finanční / právní omezení**

Zástavní právo smluvní pro RF Bank a.s.  
Nařízení exekuce  
Zástavní právo exekutorské  
Zástavní právo soudcovské  
Exekuční příkaz k prodeji  
Dražební vyhláška – usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání  
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
Rozhodnutí o úpadku  
Prohlášení konkurzu podle insolvenčního zákona

### **2. RIZIKO - aktualizováno ke dni ocenění**

Zhoršený technický stav : zvýšená vlhkost zdiva - nemovitost bez izolací proti zemní vlhkosti, vnější úpravy povrchů, část vnitřních úprav povrchů u konce životnosti, nutná rekonstrukce stropu verandy, výměna instalací - vodoinstalace, odpady, revize vytápění, chybějící vybavení kuchyně, zhoršený stav oken, nutná oprava střešních oken, výměna WC - u konce životnosti včetně odpadu, nutná oprava jímky na vyvážení

### **3. RIZIKO -- aktualizováno ke dni ocenění**

Půdorys budovy neodpovídá obrysu stavby na kopii katastrální mapy - přístavba do dvora nebyla geometricky zaměřena a zakreslena do KM. Velikost výměry zastavěné plochy p.č. 248/1 a p.č. 4057 na LV 133 neodpovídá skutečným výměrám.

## **PRÁVNÍ VZTAH - aktualizováno ke dni ocenění**

Oceňovaná nemovitost rodinného domu byla naposledy užívána k bydlení v souladu s údaji na LV 19. Oceňované nemovitosti jsou zapsané na LV 19, LV 133 - ocenění bylo zpracováno v souladu s pokyny insolvenčního správce JUDr. Milana Švába - za předpokladu jednoty vlastnictví budovy a oceňovaných pozemků - převod pozemků do vlastnictví společnosti Kolspol a.s. nebyl zohledněn.

## **1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITOSTI- NÁKLADOVÉ OCENĚNÍ - aktualizováno ke dni ocenění**

Předmětem ocenění je stavba vícepodlažního volně stojícího rodinného domu postaveného před cca 82 lety na jihovýchodním okraji obce, je poslední nemovitostí obce po pravé straně obecní komunikace ve směru na Hradec nad Svitavou. Ke dni ocenění není cca 4 roky užíván. Jedná se o budovu zděnou, s šikmou střechou, v 1.NP je technické podlaží, v 2.NP byt 4+1 s přísl.. V roce 1997 byla vyměněna střešní krytina, v roce 2006 byly částečně modernizovány obytné místnosti v 2.NP. Vzhledem ke zhoršenému technickému stavu způsobenému neprováděnou údržbou, vandaly bude opotřebení stanoveno analytickou metodou.

**Výpočet započitatelných ploch**

1.NP - výčet místností	Podl. plocha	koefficient KZp	započít. plocha
kuchyně	15.36 m <sup>2</sup>	0,5	7,68 m <sup>2</sup>
schodiště samostatné vnitřní	9.44 m <sup>2</sup>	1.0	9.44 m <sup>2</sup>
sklep	18.17 m <sup>2</sup>	0,5	9,09 m <sup>2</sup>
veranda	4.70 m <sup>2</sup>	0,5	2.35 m <sup>2</sup>
kotelna	37.57 m <sup>2</sup>	0,5	18.79 m <sup>2</sup>
veranda	8.42 m <sup>2</sup>	0.0	0.00 m <sup>2</sup>

<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>93.66 m<sup>2</sup></b>		<b>47,35 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	----------------------------	--	----------------------------

2.NP - výčet místností	plocha	koefficient KZp	započít. plocha
WC	1.20 m <sup>2</sup>	1.0	1.20 m <sup>2</sup>
jídlna	15.27 m <sup>2</sup>	1.0	15.27 m <sup>2</sup>
pokoj	14.93 m <sup>2</sup>	1.0	14.93 m <sup>2</sup>
pokoj	20.70 m <sup>2</sup>	1.0	20.70 m <sup>2</sup>
koupelna	5.16 m <sup>2</sup>	1.0	5.16 m <sup>2</sup>
kuchyně	6.08 m <sup>2</sup>	1.0	6.08 m <sup>2</sup>
pokoj	9.50 m <sup>2</sup>	1.0	9.50 m <sup>2</sup>
chodba	6.10 m <sup>2</sup>	1.0	6.10 m <sup>2</sup>
spíž	6.20 m <sup>2</sup>	1.0	6.20 m <sup>2</sup>

<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>85.14 m<sup>2</sup></b>		<b>85.14 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	----------------------------	--	----------------------------

**Celkem** **132,49 m<sup>2</sup>**

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

**Výpočet jednotlivých ploch:**

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	17,48*6,80+2,36*4,90+3,15*2,00	=	136,73
2.NP	17,48*6,80	=	118,86

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	136,73 m <sup>2</sup>	2,60 m
2.NP	118,86 m <sup>2</sup>	2,80 m

**Obestavěný prostor:****Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP	(17,48*6,80)*(0,10+2,60)+(2,36*4,90)*2,75+(3,15*2,00)*(2,60)	=	369,11 m <sup>3</sup>
2.NP	(17,48*6,80)*(2,80)	=	332,82 m <sup>3</sup>
zastřešení	17,48*6,80*(0,65+2,50)/2-(6,80*2,50*5,50/6)	=	171,63 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	369,11 m <sup>3</sup>

2.NP	NP	332,82 m <sup>3</sup>
zastřešení	NP	171,63 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		873,56 m <sup>3</sup>

**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	betonové a kamenné	S	90
1. Základy	betonové a kamenné	C	10
2. Zdivo	zděné cihelné	S	100
3. Stropy	polospalné s rovným podhledem, nespalné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	hliníkové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné omítky	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	betonové s teracovou úpravou	S	100
12. Dveře	hladké	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová, zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	laminátové plovoucí, keramické dlažby	S	100
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina	S	100
16. Vytápění	ústřední na pevná paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná + zás. 400V	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	studené i teplé	S	100
20. Zdroj teplé vody	el. bojler	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	el. sporák	S	20
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka	C	80
24. Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní		C	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	90	1,00	6,39
1. Základy	C	7,10	10	0,00	0,00
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60

19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	20	1,00	0,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	80	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,39
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9439</b>

**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	S	7,10	90,00	1,00	6,39	6,77	82	120	66,67	4,5136
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	23,63	82	110	72,73	17,1861
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	8,90	82	100	80,00	7,1200
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,51	82	102	80,39	4,4295
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,39	17	37	45,95	1,5577
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,85	5	35	14,29	0,1215
7. Vnitřní omítky	S	6,20	50,00	1,00	3,10	3,28	8	38	21,05	0,6904
7. Vnitřní omítky	S	6,20	50,00	1,00	3,10	3,28	82	82	100,00	3,2800
8. Fasádní omítky	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,64	37	52	71,15	1,1669
8. Fasádní omítky	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,64	37	37	100,00	1,6400
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,44	8	18	44,44	1,0843
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,54	82	102	80,39	2,0419
12. Dveře	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,75	82	87	94,25	1,6494
12. Dveře	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,75	17	32	53,13	0,9298
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	2,75	37	52	71,15	1,9566
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	2,75	37	37	100,00	2,7500
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50,00	1,00	1,10	1,17	8	28	28,57	0,3343
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50,00	1,00	1,10	1,17	37	47	78,72	0,9210
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,17	82	82	100,00	1,1700
16. Vytápění	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,66	17	25	68,00	3,1688
17. Elektroinstalace	S	4,10	50,00	1,00	2,05	2,17	42	42	100,00	2,1700
17. Elektroinstalace	S	4,10	50,00	1,00	2,05	2,17	17	37	45,95	0,9971
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,64	17	30	56,67	0,3627
19. Rozvod vody	S	3,00	50,00	1,00	1,50	1,59	8	38	21,05	0,3347
19. Rozvod vody	S	3,00	50,00	1,00	1,50	1,59	8	18	44,44	0,7066
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,91	8	8	100,00	1,9100
22. Kanalizace	S	2,80	50,00	1,00	1,40	1,48	17	47	36,17	0,5353
22. Kanalizace	S	2,80	50,00	1,00	1,40	1,48	17	17	100,00	1,4800
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	20,00	1,00	0,10	0,11	6	10	60,00	0,0660
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,40	8	8	100,00	5,4000
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	8	8	100,00	0,4200
Opotřebení:										72,1 %

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 975,00
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9439
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1550
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 414,75</b>
<b>Plná cena:</b> 873,56 m <sup>3</sup> * 3 414,75 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 982 989,01 Kč</b>
Opotřebení analytickou metodou: 72,1 %	-	2 150 735,08 Kč



**Rodinný dům č.p.246 - zjištěná cena****= 832 253,93 Kč****Technický stav - zjištěné závady: viz riziko č. 2**

Příslušenství – přípojky, jímka, oplocení byly oceněny % z reprodukční ceny hlavní stavby - 3 %, opotřebení 50%.

**OCENĚNÍ POZEMKŮ:**

Předmětem ocenění je stavební parcela č. 248/1 s pozemkovou parcelou p.č. 4057 v jednotném funkčním celku s budovou a zastavěnou plochou. Pozemky jsou téměř rovinné, jsou zainvestované - je přivedena přípojka vodovodní, elektro, kanalizace je svedena do vlastní jímky. Ke dni ocenění není v obci připravena lokalita pro individuální výstavbu rodinných domů, pozemky pro stavbu jsou prodávány individuálně. Pozemky prodávané soukromými osobami jsou obchodovány v cenách 50 - 250 Kč/m<sup>2</sup> v závislosti na výměře, poloze a vzdálenosti inženýrských sítí. Obvyklou cenu oceňovaných pozemků stanovují ve výši 100 Kč/m<sup>2</sup>, zohledňují jejich výměru, polohu na okraji obce, stupeň zainvestování a negativní vliv sousedící komunikace a nemovitosti skladu - dílny. Pozemky jsou dalších venkovních úprav, oplocené.

Cena pozemků:

100 Kč/m<sup>2</sup> \* 770 m<sup>2</sup> =**77 000,00 Kč**

Reprodukční cena		Věcná hodnota	
Hlavní stavby:	2 982 989,00 Kč	Hlavní stavby:	832 253,93 Kč
Ostatní stavby:	89 000,00 Kč	Ostatní stavby:	39 800,00 Kč
		Pozemky:	77 000,00 Kč
		Věcná hodnota celkem zaokr.	<b>949 050,00 Kč</b>

**2. VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Výnosovou metodou nebyla obvyklá cena stanovena, rodinné domy v obci Hradec nad Svitavou se obvykle nepronajímají, nelze stanovit obvyklé nájemné a výnos.

**2. POROVNÁVACÍ NEMOVITOSTI**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, 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 kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

**Oceňovaná nemovitost :**

Započítatelná plocha 132 m<sup>2</sup>, opotřebení konstrukcí a vybavení 72 %, výměra pozemků 770 m<sup>2</sup>.

S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost ocenění a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. V porovnávací metodě jsou uvedeny obchodované nemovitosti v regionu Vendolí, Karle.

Porovnávací hodnota						
Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
<p>Vendolí</p> <p>Předmětem ocenění je rodinný dům s bytem 2+1 bez příslušenství. Jedná se o stavbu v části podsklepenou s jedním nadzemním podlažím a volným půdním prostorem v šikmé střeše. Původní stavba rodinného domu byla postavena v roce 1938, nebyla rekonstruována ani modernizována, pouze byla v 70 letech vybudována vodovodní přípojka, přípojka elektro. Rodinný dům je ve zhoršeném technickém stavu, vybavení je podstandardní, chybějící, nelze jej ke dni ocenění užívat.</p> <p>K1 Zdroj ceny - prodej 1,00</p> <p>K2 Velikosti objektu - menší započitatelná plocha 0,98</p> <p>K3 Poloha - srovnatelná 1,00</p> <p>K4 Provedení a vybavení - podstandardní a chybějící vybavení 1,05</p> <p>K5 Celkový stav - srovnatelné opotřebení 1,00</p> <p>K6 Vliv pozemku - větší výměra pozemku 0,95</p> <p>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 1,00</p>	79,00	1 492	450 000	5 696	0,98	5 568
<p>Karle</p> <p>Vícepodlažní vnitřní řadový rodinný dům podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními, střechou nízkou sedlovou, standardně vybavený, údržba neprováděna posledních cca 20 let. Rodinný dům nebyl 2 roky užíván. Obsahuje byt 5 + 1 s přísl., jednu koupelnu, v 1.PP je vestavěna garáž. Je vnitřním domem řadovým, zděným z cihelného a plynosilikátového zdiva. Nebyla provedena rekonstrukce, krytina, úpravy vnějších povrchů, vybavení kuchyně a koupelny jsou původní.</p> <p>K1 Zdroj ceny - prodej 1,00</p> <p>K2 Velikosti objektu - srovnatelná 1,00</p> <p>K3 Poloha - srovnatelná 1,00</p> <p>K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00</p> <p>K5 Celkový stav - nižší opotřebení 0,95</p> <p>K6 Vliv pozemku - srovnatelný 1,00</p> <p>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vnitřní řadový rodinný dům s garáží 1,00</p>	138,00	763	600 000	4 348	0,95	4 131
<p>Karle</p> <p>Samostatně stojící rodinný dům s bytem vel. 3+1 s přísl.. Příslušenstvím je kolna s možností garážování, k obytné části přistavěna ze strany jižní. Některé konstrukce a vybavení vykazují vysoké opotřebení, pro trvalé bydlení je nezbytně nutná částečná modernizace rodinného domu. Nemovitost je z části podsklepená, byt 3 + 1 je umístěn v 1.NP, ve střešním prostoru je pouze půdní prostor. Chybějící rozvod a ohřev teplé vody, koupelna podstandardně vybavena, chybějící dlažby a obklady, nutná oprava komínu, oprava střešní krytiny a výměna klempířských konstrukcí.</p> <p>K1 Zdroj ceny - prodej 1,00</p> <p>K2 Velikosti objektu - menší započitatelná plocha 0,99</p> <p>K3 Poloha - srovnatelná 1,00</p> <p>K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,05</p> <p>K5 Celkový stav - vyšší opotřebení konstrukcí a vybavení 1,05</p> <p>K6 Vliv pozemku - větší výměra pozemku 0,95</p> <p>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 1,00</p>	89,00	1 937	350 000	3 933	1,04	4 078
Vendolí	115,00	1 796	495 000	4 304	0,91	3 918



Rodinný dům s bytem 3+1 bez koupelny. Dispozice: chodba, 3 pokoje, spíž, půda, chlév, stodola a sklep. Vytápění lokální na tuhá paliva. Chybějící vybavení kuchyně, vysoké opotřebení vybavení, vybavení z části chybějící.



K1 Zdroj ceny - nabídka	0,80
K2 Velikosti objektu - menší započitatelná plocha	0,99
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - podstandardní, chybějící vybavení	1,10
K5 Celkový stav - vysoké opotřebení	1,10
K6 Vliv pozemku - větší výměra pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Variační koeficient před úpravami:	14,65 %	Variační koeficient po úpravách:	15,04 %
Průměrná cena			4 424 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti			132 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota</b>			<b>586 136 Kč</b>

#### **Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty**

V příkladech prodeje uvádím obchodované nemovitosti v regionu Svitav, jsou uvedeny rodinné domy ve zhoršeném technickém stavu s nedostatečnou údržbou. Obvyklá cena byla stanovena porovnávací metodou po vyhodnocení rozdílů mezi obchodovanými rodinnými domy a oceňovanou nemovitostí. Obvyklá cena byla odhadnuta ve výši 590 000 Kč.

## REKAPITULACE:

Nákladová cena	<b>949 050,00 Kč</b>
Výnosová hodnota	nestanovena
Porovnávací metoda	586 100,00 Kč
<b>Obvyklá cena zaokr.</b>	<b>590 000,00 Kč</b>

Obvyklá cena nemovitosti rodinného domu čp. 246 na st. p.č. 248/1, s pozemky st. p.č. 248/1, p.č. 4057 s příslušenstvím umístěné v katastrálním území a obci Vendolí byla odhadnuta ve výši:

**590 000,00 Kč**

Slovy: Pětsetdevadesátisickorunčeských

Ve Svitavách 23.6.2014

Ing. Jana Vítková  
Nám. Míru 50  
568 02 Svitavy  
telefon: 603 108 441

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

### **Pozn:**

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla stanovena bez zohlednění omezení na nemovitosti váznoucích a uvedených v odd. C na LV č. 19 ke dni ocenění.

### **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. 3119/041/14 znaleckého deníku. Znalečné za vypracování včetně nákladů účtuji dokladem č. 14041/14.

Ing. Jana Vítková  
Nám. Míru 50  
568 02 Svitavy