

ZNALECKÝ POSUDEK č. 1603-56/2017

- o ceně nemovitostí:** pozemků p.č. st. 20, 11/6 a 16 v katastrálním území Nasavrky u Chocně včetně rodinného domu č.p. 11, který je součástí pozemku p.č. st. 20 v katastrálním území Nasavrky u Chocně, vedlejších staveb, venkovních úprav a trvalých porostů. Vše zapsáno na LV č. 5 pro obec Nasavrky, katastrální území Nasavrky u Chocně (okres Ústí nad Orlicí).
- Objednavatel posudku:** **DRS IMMO a.s.**
IČ: 26285011
Lazy VII 5583
760 01 Zlín
- Účel posudku:** stanovení obvyklé ceny nemovitostí z důvodu jejich prodeje v rámci insolvenčního řízení
- Předpis pro ocenění:** Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17.6.1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013, k provedení zákona o oceňování majetku, vyhlášky Ministerstva financí č. 199/2014 Sb., vyhlášky Ministerstva financí č. 345/2015 Sb., vyhlášky Ministerstva financí č. 53/2016 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí č. 443/2016 Sb.
- Posudek vypracoval:** **Radek Schwab**
V Peklovcích 516/II
566 01 Vysoké Mýto
tel.: 465 424 869
mobil: 776 087 774
e-mail: schwab.radek@tiscali.cz
- Datum, ke kterému je provedeno ocenění:** 17.9.2017

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu + 10 příloh. Předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních. Třetí výtisk zůstává v archivu zpracovatele.

Ve Vysokém Mýtě dne 17.9.2017

A. ÚVOD

1. Znalecký úkol

Ocenění nemovitostí se provádí na žádost paní Ivety Figuly, pracovnice společnosti DRS IMMO a.s., se sídlem Zlín, Lazy VII, č.p. 5583, PSČ 760 01. Důvodem je uvažovaný prodej oceňovaných nemovitostí v rámci insolvenčního řízení. Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek a stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí.

B. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 5
 Kraj: Pardubický
 Okres: Ústí nad Orlicí
 Obec: Nasavrky
 Katastrální území: Nasavrky u Chocně
 Počet obyvatel: 126
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **644,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{97,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena znalcem dne 16.9.2017 za účasti paní Jiřiny Alvarezové.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Jiřina Alvarezová, , vlastnictví: výhradní

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

4.1. Podklady dodané objednavatelem posudku:

4.1.1 - Písemná objednávka

4.2. Podklady opatřené znalcem:

- 4.2.1 - Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17.6.1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.
- 4.2.2 - Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013, k provedení zákona o oceňování majetku
- 4.2.3 - Oceňování nemovitostí I. - metodická příručka k vyhlášce Ministerstva financí ČR č.178/1994 Sb.
- 4.2.4 - Oceňování nemovitostí II. - metodická příručka k vyhlášce Ministerstva financí ČR č.295/1995 Sb.
- 4.2.5 - Nemovitosti (oceňování a právní vztahy), Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a Doc. JUDr. Josef Fiala,CS., Linde Praha, a.s. 1996
- 4.2.6 - Technické názvosloví pro oceňování nemovitostí kolektiv autorů, EXPERT Consulting Centre Ostrava 1993
- 4.2.7 - Úřední oceňování majetku 2014 – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Vlasta Šolcová a Ing. Pavel Krejčíř, CERM – akademické nakladatelství, s.r.o. Brno
- 4.2.8 - Oceňování nemovitostí III. a oceňování ostatního majetku – metodická příručka k zákonu č. 151/97 Sb. a k vyhlášce Ministerstva financí ČR č.279/97 Sb.
- 4.2.9 - Věcná břemena od A do Z – kolektiv autorů (Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Doc. JUDr. Josef Fiala, CSc., Ing. Jaroslav Hába, Ing. Alena Halerová, CSc., PhDr. Milan Skála a Ing. Naděžda Vitulová)
- 4.2.10 - Vyhláška Ministerstva financí č. 199/2014 Sb. ze dne 19.9.2014
- 4.2.11 - Vyhláška Ministerstva financí č. 345/2015 Sb. ze dne 10.12.2015
- 4.2.12 - Vyhláška Ministerstva financí č. 53/2016 Sb. ze dne 8.2.2016
- 4.2.13 - Vyhláška Ministerstva financí č. 443/2016 Sb. ze dne 20.12.2016
- 4.2.14 - prohlídka na místě samém
- 4.2.15 - LV č. 5 pro obec Nasavrky, k.ú. Nasavrky u Chocně, ze dne 16.9.2017
- 4.2.16 - kopie katastrální mapy s předmětným pozemkem

5. Dokumentace a skutečnost

Obec Nasavrky je klidná zemědělská obec, která se nachází ve Východních Čechách, v Pardubickém kraji, a je vzdálená cca 40 km (cca 33 km vzdušnou čarou) východně od Pardubic (krajské město), 40 km jihovýchodně od Hradce Králové (krajské město), 3,5 km severozápadně od Brandýsa nad Orlicí, 4 km severovýchodně od Chocně, 12 km severovýchodně od Vysokého Mýta, 14 km jižně od Kostelce nad Orlicí a 14 km severozápadně od Ústí nad Orlicí (okresní město).

Regionální infrastruktura: obcí Nasavrky prochází silnice III. tř. V Hemžích (2 km) nebo v Podlesí (2,5 km) je možné napojení na silnici II. tř., která spojuje města Choceň a Žamberk. V Libchavách (9 km východně) je možné napojení na hlavní silnici I. tř. č. 14, která spojuje Rychnov nad Kněžnou, Vamberk, Ústí nad Orlicí a Českou Třebovou. Ve Vysokém Mýte je možné napojení na hlavní silnici I tř. č. 35, která spojuje Hradec Králové, Vysoké Mýto, Litomyšl, Svitavy a Olomouc. V Brandýse nad Orlicí (3,5 km), případně v Chocni (4 km) nebo v Ústí nad Orlicí (14 km) je možné napojení na hlavní železniční trať, která spojuje Prahu a Českou Třebovou.

Vybavenost obce: V obci Nasavrky není žádná občanská vybavenost. V Brandýse nad Orlicí je mateřská a základní škola, pošta, zdravotnické středisko, lékárna, několik prodejen, hotel a několik restaurací. Kompletní občanská vybavenost je v Chocni, cca 4 km vzdáleném městě. Město Choceň je pro Nasavrky pověřenou obcí, obec s rozšířenou působností je ve Vysokém Mýtě. V Chocni je městský úřad, pošta, mateřská škola, základní a střední školství, poliklinika, železniční nádraží, autobusové nádraží, restaurace, sportoviště města (zimní stadion, koupaliště, tenisové kurty, sportovní hala, aj.). Ve Vysokém Mýtě je obdobná vybavenost a dále nemocnice, gymnázium, finanční úřad, krytý plavecký bazén. V Ústí nad Orlicí je obdobná vybavenost a dále příslušná okresní nemocnice a okresní soud. Pracovní příležitosti v obci Nasavrky nejsou prakticky žádné (pouze středisko Zemědělského družstva Mostek), kompletní nabídka pracovních příležitostí je v Chocni nebo v okolních městech (Vysoké Mýto, Ústí nad Orlicí, Rychnov nad Kněžnou, Kvasiny, Letohrad), a to jak v průmyslu (např. Iveco Czech Republic, a. s. Vysoké Mýto, Rieter a.s. Choceň a Ústí nad Orlicí, ŠKODA AUTO a.s. Kvasiny, Federal-Mogul, Friction Products a.s. Kostelec nad Orlicí), státní správě, nebo ve službách (např. Rehabilitační ústav Brandýs nad Orlicí, aj.).

Oceňované nemovitosti se nachází v obci Nasavrky, prakticky v centru obce. Příjezd k nemovitostem je přímo z veřejné místní komunikace (pozemek p.č. 217/1 v k.ú. Nasavrky u Chocně), která je v majetku Obce Nasavrky (LV č. 10001). Dochůdné vzdálenosti jsou poměrně dobré. Obec Podlesí má schválený územní, v okolí nejsou plánované stavby, které by nemovitost znehodnotily.

Napojení na inženýrské sítě: v místě je možnost napojení na elektrické rozvody NN a veřejný vodovod. Není možné napojení na veřejnou kanalizaci a plynovod.

6. Celkový popis nemovitosti

6.1. Pozemky

Pozemek p.č. st. 20 v katastrálním území Nasavrky u Chocně je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, a takto je také užíván – zastavěn stavbou rodinného domu. Základní cena za m² je upravena dle skutečného stavu.

Pozemky p.č. 11/6 a 16 v katastrálním území Nasavrky u Chocně jsou vedeny v katastru nemovitostí jako zahrada, a takto jsou také ve skutečnosti užívány, jako zahrada u rodinného domu. Základní cena za m² je upravena dle skutečného stavu.

6.2. Rodinný dům č.p. 11

Určení charakteru stavby a účel jejího využití:

Zde oceňuji stavbu, která byla dle dostupných dokladů, sdělení paní Jiřiny Alvarezové a prohlídky při místním šetření postavena přibližně před cca 80 lety jako rodinný dům, a která je takto také dnes užívána. V průběhu užívání nebyly prováděny pouze menší rekonstrukce a modernizace. Zásadní rekonstrukce ani modernizace v posledních letech provedena nebyla.

Rodinný dům svým charakterem odpovídá požadavkům § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. pro rodinný dům, podlahové plochy všech místností jsou určeny k bydlení, má 1 nadzemní podlaží (1.NP – přízemí), není podsklepen a nemá zřízené obytné podkrovní. Obestavěný prostor je do 1 100 m³, ocenění je tedy provedeno dle § 35 oceňovací vyhlášky.

Technický stav odpovídá stáří a je velmi špatný, místy až dezolátní. Údržba není delší dobu prováděna. Prakticky ihned je nutné provést celkovou rekonstrukci rodinného domu.

Konstrukční systém a provedení stavby:

Základy betonové prokládané kamenem, svislé konstrukce jsou pravděpodobně z cihelného zdiva tl. do 45 cm, stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové s podbitím a omítkou, částečně střecha je sedlová, na části plochá, krov dřevěný vaznicové soustavy, krytina je z pálených střešních tašek, na ploché části živičná z asfaltových pásů, fasáda je ze stříkaného břizolitu, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, podlahy jsou z betonové dlažby, vnitřní omítky vápenocementové štukové, keramické obklady pouze kolem kuchyňské linky, v koupelně je sprchový kout, na WC záchod kombi, okna jsou dřevěná špaletová nebo rámová, dveře dřevěné náplňové, ústřední topení s kotlem na tuhá paliva umístěným v kuchyni (dle majitelky není funkční), rozvod studené a teplé vody, ohřev teplé vody elektrickým bojlerem, elektroinstalace 230/400 V, vybavení kuchyně prakticky chybí.

Vnitřní dispozice:

1.NP (přízemí): chodba, WC, kuchyň, spíž, 2 pokoje, chodba, koupelna a sklad.

V podstřešním prostoru je půda.

Poznámka:

Při místním šetření mi nebyly zpřístupněny 2 pokoje a sklad.

7. Obsah znaleckého posudku

1. LV č. 5 pro obec Nasavrky, k.ú Nasavrky u Chocně
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům č.p. 11
 - 1.3. Trvalé porosty

C. OCENĚNÍ – ADMINISTRATIVNÍ CENA

Oceňovací předpis

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., 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	-0,06
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 s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,761}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel 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: Střed obce – centrum obce	I	0,01
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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,799}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,987}$$

1. LV č. 5 pro obec Nasavrky, k.ú Nasavrky u Chocně

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 1,050 = 0,987$$

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	97,-	0,987		95,74	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	20	198,00	95,74	18 956,52
§ 4 odst. 1	zahrada	11/6	99,00	95,74	9 478,26
§ 4 odst. 1	zahrada	16	277,00	95,74	26 519,98
Stavební pozemky - celkem			574,00		54 954,76

1.2. Rodinný dům č.p. 11

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 650,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	6,70*11,62+4,00*4,00+5,83*4,00+(3, = 141,40 m ² 95*7,05-1,81*2,00)
----------	--

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	141,40 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

rodinný dům: $6,70 \cdot 11,62 \cdot (3,50 + 6,14 + 6,14 + 2,80) / 4 + 4,00 \cdot 4,0 = 622,37 \text{ m}^3$
 $0 \cdot 3,45 + 5,83 \cdot 4,00 \cdot (3,55 + 6,14) / 2 + (3,95 \cdot 7,05 - 1,81 \cdot 2,00) \cdot (4,46 + 3,18) / 2$

Obestavěný prostor - celkem: = **622,37 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 141,40 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 141,40 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (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: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: snižující hodnotu RD	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \cdot V_{13} \cdot 0,600 = \mathbf{0,339}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,940**

Index polohy pozemku **I_P = 1,050**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 650,- Kč/m³ * 0,339 = 559,35 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 622,37 m³ * 559,35 Kč/m³ * 0,940 * 1,050 = 343 597,06 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 343 597,06 Kč

1.3. Trvalé porosty**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:		Kč	54 954,76
Celková výměra pozemku		m ²	574,00
Celková pokrývná plocha trvalých porostů:	376*0,5 =	m ²	188,00
Cena pokrývné plochy porostů		Kč	17 999,12
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokrývné plochy porostů:		*	0,065
Cena smíšeného porostu:		=	<u>1 169,94</u>

Trvalé porosty - zjištěná cena = **1 169,94 Kč**
1.1. Pozemky: **54 954,76 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 11		343 597,06 Kč
1.3. Trvalé porosty		1 169,94 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	<u>344 767,- Kč</u>

LV č. 5 pro obec Nasavrky, k.ú Nasavrky u Chocně - zjištěná cena = **399 721,76 Kč**

D. REKAPITULACE – ADMINISTRATIVNÍ CENA

1. LV č. 5 pro obec Nasavrky, k.ú Nasavrky u Chocně	399 721,80 Kč
1.1. Oceňované pozemky	54 954,76 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 11	343 597,10 Kč
1.3. Trvalé porosty	1 169,90 Kč
	<u>= 399 721,80 Kč</u>

Výsledná cena - celkem: **399 721,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **399 720,- Kč**

slovy: Třistadevadesátdevětisícsetdvacet Kč

E. SROVNÁVACÍ METODA

Srovnávací metoda - v principu se 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 měly být starší než 1 až 1,5 roku. 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.

Srovnávací metoda

1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	databáze prodejů vlastní, datum prodeje 11/2016						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	107.0 m ²
Podlahová plocha	96.0 m ²			Celková výměra všech pozemků		1080.0 m ²	
Cena za nemovitost					1 100 000 Kč	11 500 Kč/m ²	
Redukce ceny					0 %		
Redukovaná cena					1 100 000 Kč	11 500 Kč/m²	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Rodinný dům v obci Radhošť, přízemní RD, s částečným podkrovím, bez sklepa. Svislé konstrukce jsou z cihelného zdiva tl. do 45 cm, střecha sedlová, krov dřevěný hambalkové soustavy, krytina z pálených střešních tašek, strop je hurdiskový, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, schodiště je betonové, fasáda je břizolitová, okna dřevěná špaletová, dveře náplňové, vnitřní omítky vápenocementové štukové, keramické obklady v koupelně a WC, podlahy jsou z PVC nebo z betonové mazaniny, topení lokální kamny na tuhá paliva, vybavení kuchyně chybí, rozvod pouze studené vody, ohřev teplé vody v koupelně brutarem, elektroinstalace 230/400 V, v koupelně je umývadlo a vana, na WC je záchod s horní nádržkou. RD velikosti 3+1, UP 96 m², ZP 107 m², celková výměra pozemků 1 080 m².

Technický stav RD je průměrný, místy mírně zhoršený.

Realizovaný prodej v listopadu 2016 za částku 1.090.000,- Kč.

Hodnocení:

Oproti oceňovanému RD se jedná o RD obdobně velký, dispozičně 3+1, v obdobné lokalitě, mírně hůř vybavený, lepšího technického stavu, s větším pozemkem, také bez garáže.



2. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		databáze prodejí vlastní, datum prodeje 9/2015					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	196.0 m ²
Podlahová plocha		137.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		5730.0 m ²	
Cena za nemovitost				1 150 000 Kč		8 400 Kč/m ²	
Redukce ceny				0 %			
Redukovaná cena				1 150 000 Kč		8 400 Kč/m²	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
<p>Rodinný dům o velikosti bytu 2+1, v místní části obce Cerekvice nad Loučnou nazývané Pekla, zděná stavba, svislé konstrukce jsou ze smíšeného (kámen, cihly, plynosilikátové tvárnice) zdiva tl. do 70 cm, střecha sedlová, na části pultová, krov dřevěný vaznicové soustavy, střešní krytina je z pálených střešních tašek, na části plechová, strop je keramický hrdiskový, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, schodiště je teracové, fasáda je bízolitová, okna dřevěná špaletová, dveře dřevěné sololitové do ocelových zárubní, vstupní dřevěné palubkové, vnitřní omítky vápenocementové štukové, keramické obklady v koupelně, WC, částečně v kuchyni a kolem kuchyňské linky v chodbě, podlahy jsou z keramické dlažby, ze dřevěných vlysů, z PVC nebo z betonové mazaniny, ústřední topení s kotlem na tuhá paliva, rozvod v ocelových trubkách, desková otopná tělesa, rozvod studené a teplé vody, ohřev teplé vody zajištěn elektrickým boilerem, elektroinstalace 230/400 V, v koupelně je umývadlo a vana, na WC je záchod s horní nádržkou, v kuchyni vybavení chybí, v chodbě je kuchyňská linka a elektrický sporák.</p> <p>Technický stav RD je průměrný, místy mírně zhoršený, UP bytu 138 m², celková výměra pozemků 5 730 m². Realizovaný prodej v září 2015 za částku 1.150.000,- Kč.</p> <p>Hodnocení Oproti oceňovanému rodinnému se jedná o RD větší UP, dispozičně také 2+1, v obdobné lokalitě, obdobně vybavenou, lepšího technického stavu, s podstatně větším pozemkem, také bez garáže.</p>							



3. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		databáze prodejí vlastní, datum prodeje 7/2016					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkrovní	0	Zastavěná plocha 1.NP	112.0 m ²
Podlahová plocha		80.0 m ²			Celková výměra všech pozemků		512.0 m ²
Cena za nemovitost				359 000 Kč		4 490 Kč/m ²	
Redukce ceny				0 %			
Redukovaná cena				359 000 Kč		4 490 Kč/m²	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
<p>Rodinný dům v obci Kosořín, 1 bytová jednotka o velikosti 2+1, UP 80 m², celková výměra pozemků 512 m². Přízemní RD, bez sklepa a podkrovní, základy jsou kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné v I.N.P. nosné konstrukce ze smíšeného zdiva pálená cihla místy proložená opukovým kamenem. Stropy jsou v I.N.P. dřevěné s rákosovým podbitím s omítkou. Krov je dřevěný vázaný z trámů. Střecha má krytinu z pálených tašek (krytina je ve špatném stavu). Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Venkovní omítky jsou břízolitové ve špatném stavu. Venkovní obklad chybí. Vnitřní obklady pouze v koupelně. Schody chybí. Dveře venkovní dřevěné palubkové, vnitřní sololitové plné a prosklené. Okna jsou špaletová dřevěná. Podlaha v obytné místnosti je z PVC a koberce. Ostatní místnosti mají podlahu z keramické dlažby, koupelna, chodba a WC. Vytápění je lokální na tuhá paliva. Elektroinstalace je světelná a motorová na pojistkové automaty. Bleskosvod není. Vnitřní rozvody vody z ocelových pozinkovaných trubek studené a teplé v koupelně a kuchyni, zdroj teplé vody elektrický boiler. Vnitřní kanalizace z koupelny, WC a kuchyně do kanalizační přípojky a z ní do veřejné kanalizace. Vnitřní plynovod není. V kuchyni chybí sporák. Vnitřní hygienické vybavení je vana a umývadlo. Záchod standardní splachovací. Ostatní konstrukce chybí. Technický stav je špatný.</p> <p>Realizovaná cena v červenci 2016 za částku 359.000,- Kč (tato cena byla dle mého názoru menší než cena obvyklá)</p> <p>Hodnocení: Oproti oceňovanému RD se jedná o RD také samostatně stojící, také zděný, obdobně velký až mírně menší, dispozičně také 2+1, v obdobné až mírně lepší lokalitě, obdobně až mírně hůř vybavený, obdobného technického stavu, s obdobným pozemkem, také bez garáže.</p>							



Vyhodnocení srovnávací metody

S obdobnými nemovitostmi (menší hostince) se v regionu obchoduje. Poptávka je menší, než je nabídka. Obchodovatelné pásmo na základě zjištěných skutečností a po konzultacích v realitních kancelářích v regionu odhaduji v rozmezí 370.000,- až 420.000,- Kč.
Obvyklá cena dle srovnávací metody:

400.000,- Kč

F. ZÁVĚR

Odhad obvyklé ceny byl proveden na základě dostupných dokladů a vlastního ohledání nemovitostí. V posudku byla stanovena zjištěná cena (cena dle cenového předpisu) a cena dle srovnávací metody.

Vhledem k výše uvedenému, odhaduji po konzultacích v realitních kancelářích regionu a se spolupracujícími odhadci obvyklou cenu ve výši:

400.000,- Kč

(slovy: čtyřista tisíc korun českých)

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti
<p>Kladné vlivy nemovitosti:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Umístění nemovitostí v klidné lokalitě v relativní blízkosti města Choceň <p>Záporné vlivy nemovitosti:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Velmi špatný až dezolátní technický stav rodinného domu (je nutná prakticky celková rekonstrukce)2. Malá zahrada3. Vedlejší stavby určené k demolici4. Značný nepořádek jak v rodinném domě, tak na zahradě5. Chybí garáž
Rizika
<ol style="list-style-type: none">1. Na LV č. 5 pro obec Nasavrky, k.ú. Nasavrky u Chocně, ze dne 16.9.2017 je zapsané zástavní právo ve prospěch společnosti UNIDEBT Czech, SE (tímto omezením není v odhadu obvyklé ceny uvažováno)2. Na LV č. 5 pro obec Nasavrky, k.ú. Nasavrky u Chocně, ze dne 16.9.2017 je zapsané rozhodnutí o úpadku dle Usnesení insolvenčního soudu o úpadku - Krajský soud v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích KSPA 56-INS28456/2014 -A-10 ze dne 05.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.12.2014. (tímto omezením není v odhadu obvyklé ceny uvažováno)3. Žádná jiná další omezení, např. věcná břemena, apod., nebyla na oceňovaných nemovitostech k datu ocenění zjištěna.4. Skutečný stav stavby rodinného domu č.p. 11 postaveného na pozemku p.č. st. 20 v k.ú. Nasavrky u Chocně zjištěný při místním šetření neodpovídá zázpisu v předložené katastrální mapě - skutečný a právní stav nejsou v souladu (viz. kopie katastrální mapy s ortofotem)

Ve Vysokém Mýtě dne 17.9.2017

Radek Schwab

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové dne 24.10.1997, č.j. 2155/97 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a věcí movitých a pro obor základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1603-56/2017 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené faktury.

Ve Vysokém Mýtě dne 17.9.2017

Radek Schwab

Přílohy:

1. kopie výpisu z katastru nemovitostí – LV č. 5 pro obec Nasavrky, k.ú. Nasavrky u Chocně (str. 1)
2. kopie výpisu z katastru nemovitostí – LV č. 5 pro obec Nasavrky, k.ú. Nasavrky u Chocně (str. 2)
3. kopie katastrální mapy s předmětnými pozemky (str. 1)
4. kopie katastrální mapy s předmětnými pozemky (str. 2)
5. fotokopie nemovitostí (str. 1)
6. fotokopie nemovitostí (str. 2)
7. fotokopie nemovitostí (str. 3)
8. mapa oblasti s vyznačením polohy nemovitosti (str. 1)
9. mapa oblasti s vyznačením polohy nemovitosti (str. 2)
10. mapa oblasti s vyznačením polohy nemovitosti (str. 3)