

ZNALECKÝ POSUDEK

. 2378-11/11/2015

O cen pozemk p. . st.21/1, p. . 33, 34, 35/1, 35/2, 867/5, 1638, domu .p. 12 na pozemku st.21/1 v ásti obce Vele ín, v etn ostatních staveb a p íslu-enství, v-e zapsané u Katastrálního ú adu pro Plze ský kraj, Katastrální pracovi-t Kralovice, na LV .90 pro kat. území a obec Vele ín.



Objednatel znaleckého posudku:

ODOAKER a.s.

I : 261 47 645

Pernerova 441

530 02 Pardubice

Ú el znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového p edpisu a obvyklé ceny spol. podílu 4/6 nemovitosti pro ú ely nedobrovolné dražby.

Dle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku ve zn ní zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 303/2013 Sb., . 340/2013 Sb., . 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlá-ky MF R . 441/2013 Sb. ve zn ní vyhlá-ky . 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 5.3.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopá ek

Jablo ová 814

537 01 Chrudim IV

telefon: 469 623 679, mob.: 608 048 653

e-mail: kopacekmir@gmail.com

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu v etn titulního listu a 3 strany p íloh. Objednateli se p edává ve 2 vyhotoveních.

V Chrudimi 5.3.2015

Znalecký posudek o ceně nemovitosti zapsané na LV 90 k.ú. Vele-ín, okr. Plzeň-sever.
Stanovisko k obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí.

2. Základní informace

Název podléhající ocenění: dle m, pozemky, podléhající enství
Adresa podléhající ocenění: Vele-ín 12
331 65 Vele-ín
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-sever
Obec: Vele-ín
Katastrální území: Vele-ín
Počet obyvatel: 64
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 000,00 K /m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	P _i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V 0,50
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	IV 0,55
O5. Dopravní obsluhovatelnost obce - železniční nebo autobusová zastávka	III 0,90
O6. Obecná vybavenost v obci - základní vybavenost	VI 0,80

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = 95,04 K /m²

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 25.2.2015 za přítomnosti objednatele odhadu.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. území pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, LV 90 - k.ú. Vele-ín, vyhotovený dne 27.1.2015
- snímek katastr. mapy (nahlížení do KN)
- výpis údajů z KN - nahlížení do KN, ze dne 5.3.2015
- znalecký posudek 342-35-2013 ze dne 23.6.2013, vyhotovený ing. Tomášem Hoskovcem, U Retexu 622, Klatovy (pro účely veřejné dražby)
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku a vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby i vlastníci pozemku:	Jiří Hájek, p. 12, 331 65 Vele-ín, vlastnický podíl: 4/6
	Iveta Neckářová, Jirkovská 5005, 430 04 Chomutov, vlastnický podíl: 1/12
	Group družstvo R.E.I.T., Pernerova 441, 530 02 Pardubice, vlastnický podíl: 1/4

6. Dokumentace a skutečnost

Prohlídka nemovitosti nebyla umožněna, proto jsou využity podklady z veřejné obhlídky a znaleckého posudku z r. 2013.

a, ve starší individuální zástavbě mezi návsi a fležní ní obce. Jedná se o p vodní zem d lskou usedlost, která -rekrea ní objekt. V dob ocen ní je nemovitost uřívána k trvalému bydlení, má však výrazný charakter rekrea ní chalupy.

7. Celkový popis nemovitě v ci

Nemovitost je situována v p vodní zástavbě drobných zem. usedlostí kolem návsi, na její jifní stran . V t-ina nemovitostí pro-la úpravou na rekrea ní bydlení. Nemovitost byla zakoupena v 80. letech minulého století od vlastníku sousedního objektu na st.p. . 87 - p vodn se jednalo o jednu v t-í nemovitost. Oplocení mezi ob ma ástmi bylo provedeno ař po uskute n ní prodeje. Terén je v mírném spádu od JV k SZ. Nemovitost pro-la úpravou na rekrea ní bydlení.

Pozemek je p evářn zatravn ý, se soliterními trvalými porosty.

D m .p. 12 je star-í objekt na p dorysu písmene L, se sedlovou st echou. Na severní stran t sn p iléhá k sousednímu stavení jiného vlastníka na st.p. . 22, na jifní stran se dotýká hospodá ské stavby dal-ího vlastníka.

Vstup do domu je na jeho jifní stran , kde je p ístavek sestávající ze zast e-ené terasy a zádve í. P ístavek má pultovou st echu, vytařenou ze sedlové st echy p vodní stavby.

Objekt není podsklepený, obsahuje jedno nadzemní podlaří a nevyuřité podkroví.

Po koupi nemovitosti v 80. letech byly provedeny stavební úpravy na rekrea ní objekt - vybourání a obnova celého interiéru obytné ásti, elektroinstalace, rozvod vody, kanalizace.

D m nemá p ípojku plynu, p ípojka el. energie je vedena vzduchem. Ve ejná kanalizace v míst není - odkanalizování je do septiku s p epadem. Ve ejný vodovod v míst není - voda ze studny, která se nachází na pozemku .parc. 1631 vlastníka sousedního objektu na st.p. . 87 (podle výpisu z KN jsou vlastníky sousední nemovitosti Brořek Jaroslav, Brořková Jana a Pe-ek Lenka). **Není zapsáno řádné omezení vlastnického práva - cofi by znamenalo, ře neexistuje v cné b emeno uřívání studny ve prosp ch vlastník oce ované nemovitosti .p. 12.** P. Hájek Ji í na dotaz znalce p í minulě prohlídce uvedl, ře podle n j řádné v cné b emeno neexistuje.

Pro ú ely ocen ní (stanovení trřní ceny pro nedobrovolnou drařbu) je vyhlá-ková cena zjednodu-ena.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocen ní staveb

1.1. D m .p.12

2. Ocen ní pozemk

2.1. Pozemky LV . 90

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oce ovací p edpis

Ocen ní je provedeno podle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku ve zn ní zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 340/2013 Sb., . 303/2013 Sb., . 344/2013 Sb. a . 228/2014 Sb. a vyhlá-ky MF R . 441/2013 Sb. ve zn ní vyhlá-ky . 199/2014 Sb., kterou se provád jí n která ustanovení zákona . 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými v cmí

Název znaku

P_i

1. Vzdálenost pozemku od silnice - Poptávka níže než 10 m	I	-0,02
2. Přítomnost pozemku 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 - Negativní - prodej spoluvlastnického podílu (exekuce, dražba)	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

Index polohy

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

Název znaku		P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Pevňující 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 pouze na některou sít v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovitě v cílení není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Pěší cesta po zpevněné komunikaci, -patné parkovací možnosti; nebo pěší cesta po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m v etn, MHD - dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního 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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,869}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,817}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Druh stavby

Jednoduchá povodňová obytná část zem. usedlosti, se staršími úpravami pro bydlení. Stáří lze pouze odhadovat, za pravděpodobnou považují dobu výstavby po 20. stol., povodňová část v 80. letech 20. století, kdy byly provedeny i rozsáhlejší úpravy na rekreační objekt.

Obytná část:

lného / smí-ěného zdiva, tl. 75 cm. P dorysné rozm ry
e skute ností.

De-ové flaby a svody z pozinkovaného plechu, voda svedena na terén.

V 1. NP nov j-í d ev ná okna (ven a dovnitř otevíravá - tz. de-t ně rámy).

Podlahy z keramických dlaždic, v obytných místnostech betonové, v místnosti do -títu s nalepenou vrstvou z d evot ískových desek.

Dispozice:

venkovní terasa krytá p esahem st echy, p istav ně zádve í se splachovacím WC, p edsí ,
kuchy ský kout v kterém je umíst n i zd ný sprchový kout, pra ka a elektrický bojler pro oh ev
vody, obytná místnost sm rem do -títu a obytná místnost sm rem k hospodá ské ásti domu

Hospodá ská ást:

Obvodové st ny ze smí-ěného / kamenného zdiva, tl. cca. 50 cm.

Stará st e-ní krytina z pálených ta-ek.

De-ové flaby a svody z pozinkovaného plechu, voda svedena na terén.

Podlahy betonové.

D ev ně strmé schodi-t do p dního prostoru.

Dispozice:

2 místnosti uflívané jako sklad a dílna, ob p ístupné ze dvora, jedna z nich dve mi a druhá
d ev nými vraty

Krov, st echa:

D ev ný vázaný krov s viditelným napadením ervoto em na ad míst.

Extrémní vzdálenosti krokví - cca. 140 cm. V d sledku do-lo k výraznému pr hybu prakticky
v-ech latí. H ebenové spoje krokví jsou zpevn ny trojúhelníkovými výztuhami z p eklifky.

Krytina je ze starých pálených ta-ek - popraskané, d ravé - evidentn na konci flivotnosti.

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Typ objektu:	Rekrea ní chalupa, rekrea ní domek § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plze ský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stá í stavby:	100 let
Základní cena ZC (p íloha . 24):	1 740,- K /m ³

Zastav ně plochy a vý-ky podlaží

$$1.NP: 13,3*6,1+(2,95+6,1)*6,1+4,72*6,1 = 165,13 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastav ná plocha	Konstruk ní vý-ka
1.NP:	165,13 m ²	2,95 m

Obestav ný prostor

1.NP:	$(13,3*6,1+(2,95+6,1)*6,1+4,72*6,1)*(2,95)$	=	487,12 m ³
Zádve í:	$2,4*(4,55+4,74)*2,25$	=	50,17 m ³
Ot:	$0,5*3,35*6,1*(19,94+7,77)$	=	283,13 m ³
Obestav ný prostor - celkem:		=	820,42 m³

Podlažnost:

Zastav ná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	165,13 m ²
Zastav ná plocha v-ech podlaží:	ZP =	165,13 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

Výpo et indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	.	V _i
-------------	---	----------------

1. Sklepený do poloviny nebo strmou stěchou	I	typ A
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,02
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Základní plocha v RD - pouze část ve stavbě nebo úplně podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu - v ceně bemeno uvlivnění na celou stavbu i pozemky	III	0,00
13. Stavební - technický stav - stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 45 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (45 + 15) = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,332}$$

Index trhu s nemovitými v cmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,869$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,740,- \text{ K /m}^3 * 0,332 = 577,68 \text{ K /m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 820,42 \text{ m}^3 * 577,68 \text{ K /m}^3 * 0,940 * 0,869 = 387\,142,81 \text{ K}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 387 142,81 K

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky LV . 90

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku		P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% v etn ; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení uvlivnění pozemku - Bez omezení uvlivnění	I	0,00

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,869$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,869 = 0,817$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatížení	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	95,04	0,817		77,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 21/1	355,00	77,65	27 565,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	33	9,00	77,65	698,85
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	34	73,00	77,65	5 668,45
§ 4 odst. 1	zahrada	35/1	79,00	77,65	6 134,35
§ 4 odst. 1	zahrada	35/2	113,00	77,65	8 774,45
§ 4 odst. 1	zahrada	867/5	316,00	77,65	24 537,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1638	538,00	77,65	41 775,70
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					115 154,95

Pozemky LV č. 90 - zjištěná cena = 115 154,95 K

... a zjištění v Katastru nemovitostí nositelem zástavního práva současně ze dne 25.1.2015 k zjištění pohledávky ve výši 6 000,- Kč na spoluvlastnický podíl 4/6 Jiřího Hájka.

Cena obvyklá je vztažena ke srovnávací hodnotě, která v ceně a k výnosové hodnotě, v případě stanovení výnosové hodnoty z pronájmu ploch domu není zjištěná cena objektivní. Z těchto důvodů se uvažuje jako cena obvyklá kombinace metod výnosové a v ceně, váženým průměrem, v tomto případě je ale preferována srovnávací hodnota pro stanovení obvyklé ceny.

Srovnávací hodnota a údaje k výnosové a v ceně hodnotě byly určeny dle údajů realitních kanceláří, vlastní zkušenosti při realizaci prodejů nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném místě a čase. Uvažují se náklady na nutné opravy a údržbu.

Ceny porovnávacích nemovitostí z realitní inzerce jsou sníženy o 10-20 %, vzhledem k tomu, že skutečné prodejní jsou v praxi obvykle nižší než ceny inzerované (snížení cen, prodej včetně vybavení a zařízení, provize RK).

1. Nákladová cena

1.1 Cena stavby

Při stanovení reprodukční ceny /v ceně cena/ snížené o průměrné opotřebení vycházím ze zjištěné ceny bez koeficientu K_5 , a z průměrných ukazatelů cen PUC dle ÚRS Praha, a.s.:

$$\begin{aligned} \text{Dělník p. 12: } & 3500,- \text{ Kč /m}^3 * 820 \text{ m}^3 \text{ o } 85,0 \% = 430\,500,- \text{ Kč} \\ \text{Venkovní úpravy, ostatní stavby} & = 20\,000,- \text{ Kč} \end{aligned}$$

Celkem 450 500,- Kč

(Reprodukční cena staveb /bez opotřebení/ 2 950 000,- Kč)

1.2 Cena pozemků

(cenovým porovnáním se uvažuje cena pozemků v této lokalitě cca 100-200,- Kč /m² - údaje syst. ACONS Praha pro tržní oceňování, zde stísně poměry, nebezpečný průjezd mezi cizími domy), celkem $355+9+73+79+113+316+538 = 1\,483 \text{ m}^2$

$$1\,483 \text{ m}^2 * 100,- \text{ Kč /m}^2 = 148\,300,- \text{ Kč}$$

Celkem 148 300,- Kč

2. Výnosová hodnota:

U rodinného domu a rekreační chalupy není uvažována.

3. Srovnávací hodnota:

Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na pohyb cen by vyhodnocené prodeje neměly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, výšek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí, databáze získané prostřednictvím internetu.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **rodinný dům p. rekreační chalupy bez nebytových prostor, dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je výrazně nižší než poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a zpusobu využití, předpokládám, že oceňovaná nemovitost je **minimálně obchodovatelná**.

Adresa: Veleín, okr. Plzeň-sever



Cena: 950 000,- Kč včetně provize a služeb RK

Datum aktualizace: 28.2.2015

Budova: Smíšená

Stav objektu: velmi dobrý

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Písemní

Podlaží počet: 2 (včetně sklepa)

Plocha zastavěná: 177 m²

Plocha užitná: 120 m²

Plocha podlahová: 120 m²

Plocha pozemku: 963 m²

Prodej vesnického rodinného domu v klidné obci Veleín na severním plzeňsku. Dům je vhodný jak pro trvalé bydlení tak pro rekreaci. V letošním roce byla vyměněna okna za plastová a taktéž vchodové dveře. Rekonstrukcí prošly oba komíny. V písemí domu se nachází prostorná chodba, ze které je přístup do obývacího pokoje a jednoho menšího pokoje, který je přechází do dalšího pokoje. Dále se zde nachází prostorná kuchyně s kamny a s jídelnou, koupelna, wc, a spížírna. Z chodby je pak schodiště do sklepa, kde se nachází kotel na tuhá paliva. Z chodby vede i schodiště na prostornou půdu, kde je možné vybudovat další pokoj, nebo jeden velký prostor. Na dům navazuje bývalá matale, kterou lze upravit dle fantazie a dále pak zdištěk na dlevo a garáž. Obec Veleín leží v relaxační oblasti plně lesa a překrásné přírody.

Vyhodnocení: $950\ 000 \div 10\% : 120 = 7\ 125,- \text{ Kč /m}^2 \text{ podl.plochy (po zaokr.)}$

2. Prodej, dům rodinný, 165 m² Adresa: Veleín, okr. Plzeň-sever



Cena: 2 190 000,- Kč včetně provize a služeb RK

Budova: Cihlová

Stav objektu: po rekonstrukci

Poloha domu: samostatný **Podlaží počet:** 2 (sklep) **Plocha zastavěná:** 80 m²

Plocha užitná = Plocha podlahová: 165 m² **Plocha pozemku:** 1421 m²

K prodeji plně zařízený rodinný dům 5+1, který se nachází na pozemku o velikosti 1 421 m² v obci Veleín. Jedná se o nemovitost z roku 1930, která prošla před pár lety kompletní vnitřní rekonstrukcí: nová stěcha, podlahy, elektřina, voda, odpady, dlažba, obklady, topení - krbová a kachlová kamna, inženýrské sítě: elektřina, voda - studna, septik. Kuchyň s dřevěnou ručně malovanou kuchyňskou lůžnicí vybavené dobovým nábytkem - postele, skříně, obrazy. Dobrá dopravní dostupnost na Rakovník, Plzeň a Prahu.

Vyhodnocení: $2\ 190\ 000 \div 30\% : 165 = 9\ 290,- \text{ Kč /m}^2 \text{ podl.plochy (po zaokr.)}$

3. Prodej, dům rodinný, 100 m² Adresa: Pastuchovice, okr. Plzeň-sever (1 km západně)



Cena: 549 000,- Kč + daň z převodu, poplatky a kolky

Dobrý
et: 1 (p ízemní) Plocha zastav ná: 842 m²
ahová: 100 m² Plocha pozemku: 3778 m²

D m v obci Pastuchovice. Jedná se o jednopodlažní rodinný d m, který je zast e-en sedlovou st echou. Domek je nepodsklepený. Dispozi n tvo í 1.NP chodba, t i pokoje, kuchyn , spíř a koupelna. D m je vytáp n kotlem na tuhá paliva. Okna jsou p vodní d ev ná -paletová, dve e d ev né zasazené do kovových zárubní. Kanalizace je v domku neúplná, voda je p ivedena z obecní studny. Nemovitost se prodává v rámci insolven ního ízení.

Vyhodnocení: 549 000 ó 0% : 100 = 5 490,- K /m² podl.plochy (po zaokr.,)

Zji-t né srovnávací nemovitosti obchodovatelné v daném áse a lokalit se pohybovaly v rozmezí 5,5-9,3 tis. K /m² pod.plochy (aplikací na oce ovanou nemovitost cenovým porovnáním ó komparací cca 6 tis. K /m² p.pl.)

Z hlediska prodejnosti se jedná spí-e o problematickou nemovitost, zejména z dvodu absence ú inné hydroizolace, dořívající st echy, vysoké hladiny vody na pozemku a umíst ní studny na pozemku souseda.

Silné stránky:

- rekrea ní vyuffití
- dobrá dopravní p ístupnost z blízké silnice . 6 (Karlovy Vary - Praha)
- vet-í pozemek s dostatkem soukromí
- mořnost okamřitého uřívání

Slabé stránky:

- zvy-ená vlhkost zdiva a tím i vzduchu v interiéru z dvodu absence ú inné vodorovné hydroizolace
- nutná brzká investice do GO st echy (krov, nová krytina)
- celkov zanedbaná údržba, napadení n kterých viditelných prvku ervotocem
- morální zastaralost dispozice i vybavení interiéru (kuchy ka a sprchový kout)
- vysoká hladina vody pod úrovní terénu; nevýhodu áste n eliminuje stávající systém odvodn ní, který by bylo mořné opravit i zlep-it
- studna na pitnou vodu na pozemku souseda, p ítom nebyla zji-t na existence p íslu-ného v cného b emene

Cena zji-t ná porovnávacím zp sobem: **502.300,- K**

Z nabídkových cen realitních kancelá í nutno ode íst 5-20 % (sniflování cen, provize RK + smlouvy, dan , za ízení dom , aj.).

Jejich obchodovatelná hodnota íní cca 100 % ceny zji-t né dle platného cenového p edpisu k r. 2015, v tomto p ípad stanovují trřní hodnotu domu .p. 12 ve Vele ín : cca 115 m² podlah.ploch, **6 000,- K /m² p.pl.**

115 * 6 000 ... 690 000,- K , pozn.: v p ípad prodeje celé nemovitosti, bez omezení

Srovnávací hodnota í í í í í í í í í í í . 690 000,- K

by byla použita pouze srovnávací metoda (příblihuje se nosová hodnota zde nepravděpodobně).

obvyklá cena celé nemovitosti bez závad je 690 000,- Kč

Některé atypické, v daném případě negativní, faktory posuzované nemovitosti není možné zohlednit při běžném porovnávání s podobnými

Cena zjištěná porovnáním s podobnými se proto dále snižuje:

a) Z důvodu nejasností v zásobování pitnou vodou (studna na pozemku souseda, pravděpodobně bez veřejného významu) - o 15 %

$$690\,000 * 0,85 = 586\,500,- \text{ Kč}$$

b) Z důvodu skutečně se očekává pouze spoluvlastnický podíl 4/6, je skutečně reálná kupní cena tohoto majetkového podílu bude menší (podílové vlastnictví 3 subjekty), což představuje pro potenciálního kupce výrazné omezení.

Cena proto bude dále snížena o 15 %: $586\,500 * 0,85 = 498\,525,- \text{ Kč}$,

Z toho spoluvlastnický podíl 4/6 Jiřího Hájka činí **332 350,- Kč**, po zaokrouhlení: **330 000,- Kč**

<p>Obvyklá cena spol. podílu 4/6 nemovitosti .p. 12 Velešín činí 330 000,- Kč</p>

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současných situací trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

1. Ocen ní staveb

1.1. D m .p.12

387 142,80 K

2. Ocen ní pozemk

2.1. Pozemky LV .90

115 155,- K

Celkem

502 297,80 K

Rekapitulace výsledných cen, celkem

502 297,80 K

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

502 300,- K

slovy: P tsetdvatisíct ista K

(Z toho 4/6 spoluvlastnického podílu iní: 334 867,- K).

Stanovisko k cen obvyklé:

Obvyklá cena 4/6 spoluvl. podílu nemovitosti .p. 12 ve Vele ín

í í 330 000,- K

slovy: t istat icettisíc K .

V Chrudimi 5.3.2015

Ing. Miroslav Kopá ek
Jablo ová 814
537 01 Chrudim IV

D. ZNALECKÁ DOLOŕKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 .j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvtví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod po . . 2378-11/11/2015 znaleckého deníku.

Znale né a náhradu náklad ú tuji dokladem . 2378-11/11/2015.

E. SEZNAM P ÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí pro LV .90 ze dne 27.1.2015

Snímek katastrální mapy