

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4418-217/2015

O ceně pozemku p.č.st.546, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 316 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.411, ulice Okružní, obec Solnice, včetně příslušenství a pozemku p.č.800/8, zahrada, o velikosti 690 m², vše zapsáno na LV č.706 pro k.ú.Solnice



Objednatel znaleckého posudku:

insolvenční správce INDRA - ŠEBESTA v.o.s., Brno
Čechyňská 361/16
60200 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny

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., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 29.6.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 31 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 29.6.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.st.546, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 316 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.411, ulice Okružní, obec Solnice, včetně příslušenství a pozemku p.č.800/8, zahrada, o velikosti 690 m², vše zapsáno na LV č.706 pro k.ú.Solnice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Okružní 411
517 01 Solnice
Kraj: Královéhradecký
Okres: Rychnov nad Kněžnou
Obec: Solnice
Katastrální území: Solnice
Počet obyvatel: 2 208

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **615,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní)	II	0,98

služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 316,60 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.6.2015 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.706 pro k.ú.Solnice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: 600901/0029, Pan Miroslav Dyntar, Okružní 411, 51701 Solnice, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: 600901/0029, Pan Miroslav Dyntar, Okružní 411, 51701 Solnice, vlastnictví: výhradní

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

PD objektu nebyla předložena

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící rodinný dům, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Je zděný. Má sklonitou střechu, krytina je z osinkocementových šablon, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná špaletová fasáda je břízolitová. Vnitřní dveře jsou plné a prosklené. Podlahy jsou z dlažby, PVC a koberců. Schody jsou železobetonové s povrchem z terasa. V domě jsou dva byty dispozice 3+kk. Prohlídka spodního bytu nebyla možná, protože byt je obsazen bez svolení vlastníka jeho dcerou s partnerem. Vybavení kuchyní je standardní s linkou a sporákem, WC jsou splachovací, koupelny se sprchovým koutem. Vytápění v domě je ústřední s kotlem na pevná paliva, alternativně kamínka. Teplá voda je z boileru. Stav domu je zhoršený, údržba je nedostatečná, celkové vybavení je morálně zastaralé. Dům je užíván od roku 1970, bez větších oprav či rekonstrukcí. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci. Je možnost napojení na plyn. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby ve zhoršeném stavu, a porosty.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

2. Věcná břemena vážoucí na nemovitosti

2.1. Věcné břemeno

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,006,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,006,00) / 1\,006,00 = \mathbf{0,999}$$

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

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

Index trhu s nemovitostmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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 - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,900}$$

Index polohy pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 1,010 = \mathbf{0,909}$$

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	316,28	0,909		287,50	
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,999					
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.546	316,00	287,50	90 850,-
§ 4 odst. 1	zahrada	800/8	690,00	287,50	198 375,-
Stavební pozemky - celkem			1 006,00	m ²	289 225,-

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 813,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	10,34*5,12	=	52,94 m ²
1.NP:	9,57*10,34+2,07*5,33	=	109,99 m ²
podkroví:		=	87,92 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	52,94 m ²	2,10 m
1.NP:	109,99 m ²	2,73 m
podkroví:	87,92 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	52,94*(2,1-0,7)	=	74,12 m ³
vrchní stavba:	109,99*5,55+2,2*2,2*1,0	=	615,28 m ³
zastřešení:	109,99*3,0*2/5	=	131,99 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	821,39 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	109,99 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	250,85 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,28	

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 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 sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
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 - snižující hodnotu RD	I	-0,03
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 ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 45 let:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,775 = \mathbf{0,549}$$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než	I	-0,06

nabídka		
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 - Negativní - prodej dražbou	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,813,- \text{ Kč/m}^3 * 0,549 = 995,34 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 821,39 \text{ m}^3 * 995,34 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 1,010 = 743\,164,15 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 743 164,15 Kč

Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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 - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,909}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	8,08*8,85	=	71,51

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	71,51 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
vrchní stavba	71,51*2,8	= 200,23 m ³
zastřešení	71,51*2,4/2	= 85,81 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	200,23 m ³
zastřešení	Z	85,81 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		286,04 m ³

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 pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné 45 cm	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	břízolitová omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100

10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4 :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 583,75
Plná cena:	286,04 m ³ * 2 583,75 Kč/m ³	=	739 055,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 60 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Vedlejší stavba - zjištěná cena

Cena staveb celkem

*	0,250
=	184 763,96 Kč
*	0,909
=	167 950,44 Kč
=	167 950,44 Kč
=	911 114,59 Kč

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

Rodinný dům

Vedlejší stavba

Stavby na pozemku - celkem

Pozemky - celkem

Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena

	743 164,15 Kč
	167 950,44 Kč
	911 114,59 Kč
+	289 225,- Kč
=	1 200 339,59 Kč

Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno bytu - Dyntarová Marta

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Věcné břemeno počítané z ročního užitku

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 120 000,00 Kč

Stupeň omezení vlastnického práva: 50 %

$120\,000,00\text{ Kč} * 50\% = 60\,000,-\text{ Kč}$

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

$60\,000,-\text{ Kč} * 10\text{ let} = 600\,000,-\text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí

= 600 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem 1 704 190,90 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 1 704 190,90 Kč

Celkem 1 704 190,90 Kč

Věcná břemena

2. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

2.1. Věcné břemeno 600 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí: 600 000,- Kč

Cena po odečtení věcného břemene činí celkem: 1 104 190,90 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 104 190,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem 1 200 339,60 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 1 200 339,60 Kč

Celkem 1 200 339,60 Kč

Věcná břemena

2. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

2.1. Věcné břemeno 600 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí: 600 000,- Kč

Cena po odečtení věcného břemene činí celkem: 600 339,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 600 339,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 600 340,- Kč

slovy: Šestsettisíctřistačtyřicet Kč

Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Věcné břemeno bytu. Tato závada je zohledněna při stanovení obvyklé ceny. Další zjištěnou závadou, nezapsanou v KN, je skutečnost, že byt v 1.nadzemním podlaží je obsazen bez svolení vlastníka jeho dcerou s partnerem. Tato závada je také zohledněna.

Zástavní právo exekutorské k pohledávce ve výši 14.173,52 Kč - OSPEN s.r.o., Hradecká 1383, 53501 Přelouč, Zástavní právo smluvní k pohledávce ve výši 350.000,- Kč - IT credit, s.r.o., Pernerova 494/48, Praha 8, Karlín, 186 02, Zástavní právo exekutorské k pohledávce ve výši 8.578,- Kč s příslušenstvím a náklady - Zaměstnanecká pojišťovna Škoda, Husova 302/5, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k pohledávce ve výši 24.153,- Kč - Okresní správa sociálního zabezpečení Rychnov nad Kněžnou, Štemberkova 1433, 51601 Rychnov nad Kněžnou, Zástavní právo exekutorské k pohledávce ve výši 11.764,13 Kč s příslušenstvím a náklady - JUSTRINON MANAGEMENT s.r.o., U vlečky 1749/4, Modřany, 14300 Praha 4, Zástavní právo exekutorské k pohledávce ve výši 84.655,08 Kč s příslušenstvím a náklady - SHYLOCK s.r.o., Thámová 181/20, Karlín, 18600 Praha 8, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k pohledávce ve výši 10.337,- Kč - Okresní správa sociálního zabezpečení Rychnov nad Kněžnou, Štemberkova 1433, 51601 Rychnov nad Kněžnou, Zahájení exekuce 103EX-33901/2014-7 ze dne 14.7.2014 související Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 103EX-33901/2014-11 ze dne 15.7.2014, Zahájení exekuce 074EX-11267/2013-009 ze dne 26.11.2013 související Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 074EX-11267/2013-033 ze dne 31.7.2014, Zahájení exekuce 139EX-11807/2013-011 ze dne 30.8.2013, Zahájení exekuce 052EX-785/2013-6 ze dne 13.5.2013, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 139EX-11807/2013-014 ze dne 30.8.2013, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 052EX-785/2013-8 ze dne 14.5.2013, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 134EX-00788/2013-012 ze dne 5.3.2013 související Dražební vyhláška. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

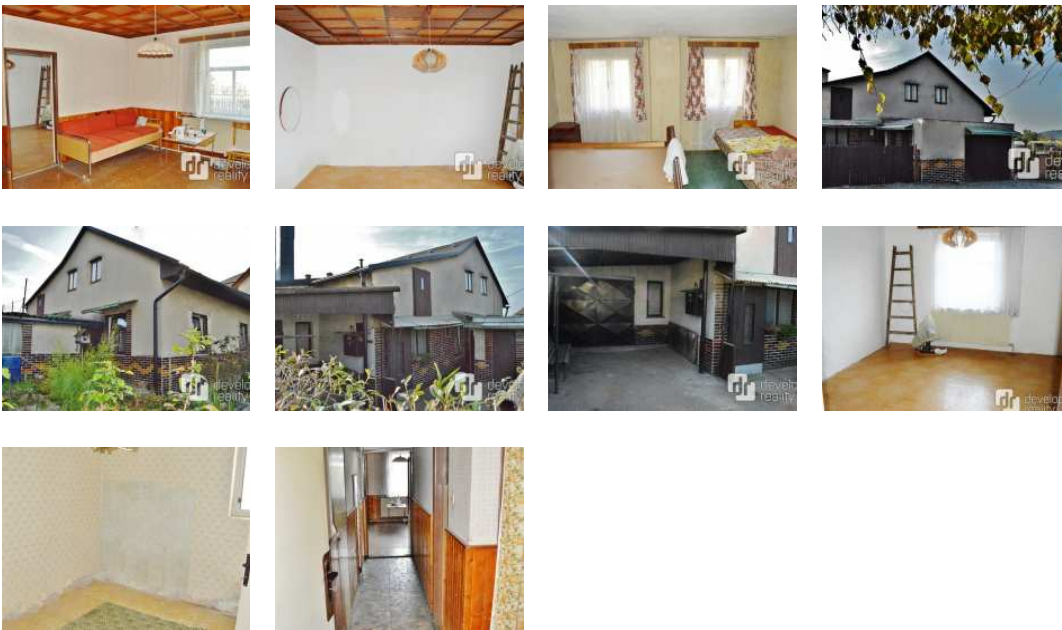
Porovnání s obdobnými nemovitostmi :



k prodeji novostavba rodinného domu ve vilové čtvrti v atraktivním místě obce Solnice. Jedná se o dřevostavbu stojící na rohovém pozemku o výměře více než 800m². Vstup do domu je v levé polovině domu. Vstupujeme přes předstíň, z níž vlevo jsou dvě ložnice, proti je technická místnost a vpravo vstupujeme do hlavní obytné části (obývací pokoj s kuchyňským koutem) a vpravo vedle je koupelna. V přední části obývacího pokoje jsou krbová kamna s výměníkem, který je napájen elektrickým zdrojem z auto baterie, která je v technické místnosti. Výměník ohřívá zásobník pro ústřední topení. Rozvody ústředního topení jsou vedeny měděnými trubičkami po stěnách, radiátory jsou deskové Korado. Kuchyňská linka je v zadní části místnosti pod oknem. V koupelně je umyvadlo a vana, která není zazděná, koupelna není nijak obložená. Objekt je orientován na východ-západ, převážná část zahrady je na západní stranu. Zastavěná plocha je 87m². Pozemek se mírně svažuje k severu. Zde je postavená zídka ze ztraceného bednění, na které stojí severní stěna domu, zbytek je postaven na pilířích, které jsou rozprostřeny po obvodu cca po 2m. Konstrukce je z ocelových roksorů. Tato konstrukce je postavena původně ze stavebních buněk, které byly rozebrány a rámy použity na dům. Rám je z obou stran pokryt OSB deskami, mezera je vyplněna čedičovou vatou. Na vnějším obvodu stěn je nalepený polystyren 10 cm, perlínka a stěrkové lepidlo, fasáda není zhotovena. Podlahy tvoří opět OSB desky na ocelovém rámu. Desky jsou zespodu vzhledem k terénu natřeny blíž neidentifikovatelnou barvou na bázi asfaltu. Vnitřní příčky jsou sádkartonové, v profilu 10cm. Dům je přízemní se sedlovou střechou. Požadovaná cena 1.500.000,- Kč včetně veškerých služeb spojených s prodejem nemovitosti.



Prodej rodinného domu v Ješteticích u Rychnova nad Kněžnou. Dispozice: Přízemí: předsíň, chodba, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC. 1. NP - samostatný pokoj s přístupem na balkon, půdní prostory, kde je možné zbudovat další pokoj. 1. PP - sklepní prostory s kotlem na TP. Parkování zajištěno u domu, občanská vybavenost v místě. Požadovaná cena 1.100.000,- Kč včetně daní a provize RK.



rodinný domek v Solnici. Domek je dispozičně jako 4+1 s menším dvorkem kde jsou dvě garáže, přístřešek pro paliva se vstupem do menší zahrady. Domek je vhodný k rekonstrukci dle vašich představ, při vstupu je táhla chodba vedoucí do 3 pokojů a kuchyně, dále do kotelny, koupelny, toalety a vstupem do patra kde najdete malebný pokoj sloužící jako ložnice, velký půdní prostor je vhodný pro realizaci dalších pokojů. V domě jsou z větší části vyměněná nově okna a především celá nová střecha. Topení je na tuhá paliva nebo elektrokotlem, s možností přípojky plynu. V okolí do jednoho 1 km je veškerá občanská vybavenost. Požadovaná cena 1.575.000,- Kč včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání).

Negativně působí obsazení přízemního bytu bez svolení vlastníka. Tuto závadu oceňuji částkou 150.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 1.200.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 750.000,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti stanovuji na 450.000,- Kč.

Slovy: Čtyřistapadesáttisíc Kč

V Tršicích 29.6.2015

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.12.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4418-217/2015 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 706 ze dne 2.10.2014	6
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	4
Mapa oblasti	3

Fotodokumentace nemovitosti







Mapa oblasti



