

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 8383/2018

NEMOVITÁ VĚC: stp.č.73/1 včetně objektu bydlení, stp.č.73/1

Katastrální údaje : Kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Dolní Roveň, k.ú. Litětiny

Adresa nemovité věci: Litětiny 73, 533 71 Dolní Roveň

Vlastník stavby: Rudolf Dosedla, Litětiny 66, 533 71 Dolní Roveň, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Rudolf Dosedla, Litětiny 66, 533 71 Dolní Roveň, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: INS-SPRÁVCE v.o.s., RČ/IČO: 04539982, KSPA 53 INS 1158/2018

Adresa objednavatele: Dlouhá 103, 500 03 Hradec Králové

ZHOTOVITEL : René Tomeš

Adresa zhotovitele: Sportovní 409/31, 50009 Hradec Králové

IC: 72884452

telefon: 603203065

e-mail: tomes@reality-hk.cz

DIČ: CZ56080612176

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: ocenění ve smyslu insolvenčního zákona - stanovení obvyklé ceny nemovitosti včetně součástí a příslušenství ve smyslu ust. § 219 odst. 4, 5 zákona č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) ve znění pozdějších předpisů ke zjištění hodnoty zajištění (ocenění stávajícího stavu)



NÁVRH TRNÍ HODNOTY

1 560 000 Kč

Stav ke dni : 18.6.2018

Datum místního šetření: 18.6.2018

Za přítomnosti: vlastníka - pana Dosedly Rudolfa

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

Hradci Králové, dne 30.6.2018

René Tomeš

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění tržní hodnoty nemovitostí: stavební p.č.73/1 zastavěná plocha a nádvoří včetně stavby bydlení čp 66 na stp.č.73/1 v katastrálním území Litětiny, obec Dolní Roveň, okres Pardubice.

Základní pojmy a metody ocenění

TRŽNÍ HODNOTA

Odhadnutá částka, za kterou by se nemovitý majetek směřoval k datu oceňování mezi potenciálním prodávajícím a kupujícím při zájmu nemovitou věc prodat a druhou stranou koupit .

Tržní hodnotu nemovité věci ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovité věci, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovité věci a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovité věci vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovité věci, nové trendy a další.

Obvyklá cena se vytvoří při konkrétní koupi či prodeji nemovité věci, není možno ji určit přesně.

PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch nebo jakýkoliv zájem související s předmětem ocenění. Nejsou žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost zhotovitele.

Časové omezení – stanovená tržní hodnota nemovitých věcí je vypočtena z podkladů dostupných v tomto čase, za změny po datu vyhotovení ocenění odhadce nepřebírá zodpovědnost. Za běžných podmínek lze cenu uvedenou v tomto ocenění považovat za udržitelnou po dobu 6ti měsíců.

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné a je bez závad. Zástavní práva nejsou posuzována.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy. S ohledem na účel ocenění není způsob stanovení ceny upraven žádným zvláštním předpisem

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 prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Přehled podkladů

vlastní zjištění na místě samém dne 18.6.2018

výpis z LV č. 17

snímek katastrální mapy z www.cuzk.cz

údaje sdělené objednavatelem

objednávka z 1.5.2018 sp.zn. KSPA 53 INS 1158/2018

internetové stránky <http://mestaobce.cz>

informace podané vlastníkem

www.mapy.cz

nabídka www.sreality.cz

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozd. zákonů

fotodokumentace pořízená na místě samém

Jiří Kokoška a kol.: Oceňování nemovitostí díl II Oceňování cenou obvyklou, nakladatelství ARCH

Zbyněk Zazvonil: Oceňování nemovitostí na tržních principech

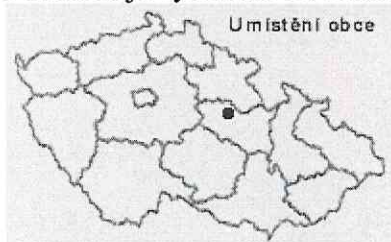
Místopis

Obec Dolní Roveň se nachází v okrese Pardubice, kraj Pardubický, zhruba 4,5 km jz. od Holic. Je rozložena podél potoka Lodrantky v rovinaté krajině Východolabské tabule. Žije zde přibližně 2 000[1] obyvatel. V Dolní Rovni se momentálně nachází malý a velký stupeň základní školy a jedna mateřská škola. Malý stupeň základní školy od 1. do 4. třídy (č.p. 76) se nachází v Horní Rovni, naproti kostela sv. Kateřiny. K využití je zde 6 učeben s družinou, tělocvičnou a zahrádkou s dětským hřištěm. Velký stupeň školy od 5. do 9. třídy (č.p. 201) se nachází v Dolní Rovni u hlavní silnice při cestě na fotbalové hřiště.

Litětiny je část obce Dolní Roveň v okrese Pardubice. Nachází se na jihovýchodě Dolní Rovně.

Prochází zde silnice II/322.

Pozemek je východně od centra obce Dolní Roveň, při veřejné průjezdné komunikaci obcí.



Ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Holice

Ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Holice

SOUČASNÝ STAV

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Rovinatý pozemek obdélníkového tvaru je při místní veřejné komunikaci 934/1. Pozemek zastavěný rodinným domem čp 66.

Obec s dobrou občanskou vybaveností, v místě veřejná elektro síť, vodovod, kanalizace a plynovod. Stavba napojena na veškeré sítě v místě.

Objekt je užíván vlastníkem.

Součástí obvyklé ceny (tržní hodnoty) jsou:

Stp.č.73/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 440m²
Stavba bydlení čp 66 Litětiny na stp.č.73/1
Oplocení
Přípojka vody, elektro, plynu a kanalizace (tlaková)
Trvalé porosty.

Silné stránky

klidná část vhodná pro bydlení

Slabé stránky

stavebně technický stav krytiny, klemp prací
dispozice domu - bez jakékoliv koncepce

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Podzástavní právo
Zákaz zcizení nebo zatížení
Zástavní právo smluvní
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Dosedla Rudolf

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům čp 66

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemek

3. Porovnávací hodnota

3.1. LV 17

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům čp 66

rodinný dům byl postaven v r 1942, v letech 1980-1985 byla provedena přístavba a vestavba bytu do podkroví. Přízemní stavba s částečným podsklepením a s plně využitým podkrovím.

Dispozice:

IPP - sklep - nepoužívá se.

INP- 1 pokoj, kuchyň, chodba, hala, předsíň, zádveří,, WC, koupelna, kotelna, sklad, 2x garáž
podkroví - 2x pokoj, koupelna, WC, kuchyň.

Objekt o 2 bytech, 2 garážích a s příslušenstvím.

Opotřebením vzhledem k celkovému stavu a stáří a úpravám a přístavbě (1982) uvažují 68%.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
INP	17*8,3+6,2*3,8	=	164,66
podkroví	13,4*6,2	=	83,08
Název	Obestavěný prostor		[m ³]
čp 66	13,4*6,2*(5+3,5/2)	=	560,79 m ³
přístavba	(3,6*6,2+2,1*17)*2,8+3,8*6,2*2,5	=	221,36 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			782,15 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 pasy	S	100
2. Zdivo	cihly a hurdis	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Střecha	sedlový a plochá střecha	S	100
5. Krytina	tašky a lepenka	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	omítky	S	100
9. Vnější obklady	obklad štítového zdiva	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické	S	100
11. Schody	teraco	S	100
12. Dveře	hladké plné dveře	S	100
13. Okna		S	100
14. Podlahy obytných místností	koberce	S	100
15. Podlahy ostatních místností	PVC, dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední s kotlemna zemní plyn a akumulačními kamny	S	100
17. Elektroinstalace	světelná i motorová	S	100

18. Bleskosvod		S	100
19. Rozvod vody	plast - vrchem	P	100
20. Zdroj teplé vody	bojler plynový	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	ze všech zař předmětů do veřejné kanalizace	S	100
23. Vybavení kuchyně	sporáky	S	100
24. Vnitřní vybavení	vana 2x, sprchový kut	S	100
25. Záchod	3x záchod	S	100
26. Ostatní		C	100

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9487
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1940
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 804,65
Plná cena: 782,15 m ³ * 4 804,65 Kč/m ³	=	3 757 957,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 76 roků	
Opotřebení: 68,000 %	- 2 555 410,76 Kč

Rodinný dům čp 66 - zjištěná cena = 1 202 546,24 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemek

Porovnávací metoda

V obci a okolí se nabízí stavební pozemky, zdroj nabídek www.sreality.cz z 30.6.2018:

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 947 m²
Lokalita: Dašice, okres Pardubice
Popis: Nabízím ke koupi dva stavební pozemky v Moravanech, část Čeradice nad Loučnou, k.ú. Čeradice nad Loučnou o výměře 974 m² a 1766 m² (na větším pozemku je možno postavit dva domy) za cenu ve výši 700.- Kč za 1 m². Přístup po asfaltové cestě, na pozemcích jsou nově vybudovány vodovodní přípojka, plynová přípojka a elektřina. Velmi pěkné místo, klidná lokalita, malá obec.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nabídka	0,95



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
-------------	---------------	------------------------	-------------------	---------------------

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
662 900	947	700,00	0,95	665,00

Název: Prodej stavebního pozemku 1 600 m²

Lokalita: Dašice, okres Pardubice

Popis: Nabízíme ke koupi stavební pozemek ve městě Dašice, k.ú. Prachovice o výměře 1600 m² za cenu ve výši 650.- Kč za 1 m², pozemek je vhodný pro výstavbu dvou domů. Pozemek je u silnice, na pozemcích jsou nově vybudovány vodovodní přípojka, plynová přípojka a elektřina. Velmi pěkné místo, klidná lokalita

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nabídka	0,95



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 040 000	1 600	650,00	0,95	617,50

Název: Prodej stavebního pozemku 1 082 m²

Lokalita: Dolní Roveň, okres Pardubice

Popis: Předmětem prodeje je pozemek o celkové výměře 1082 m² v obci Dolní Roveň, část Litětiny, v okrese Pardubice. Pozemek se nachází v zastavěné části obce, má tvar protáhlého obdélníku (cca 13 x 85 m). Dle platného územního plánu se jedná o plochy smíšené obytné – venkovské. Pozemek má rovinný charakter, na pozemku v minulosti stával dům, dnes zbořený. Možnost napojení na inženýrské sítě – elektro, voda, kanalizace a plyn - vedeny v přílehlé komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - úzký pozemek	1,30
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nabídka	0,95



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
344 238	1 082	318,15	1,23	392,92

Název: Prodej stavebního pozemku 1 212 m²

Lokalita: Uhersko, okres Pardubice

Popis: Nabízíme Vám k prodeji stavební parcelu o výměře 1.212 m² v obci Uhersko - Holicko. Vzdálenosti: 10 km od Holic, 12 km Vysoké Mýto a 20 km od Pardubic. Veškeré sítě jsou na pozemku (voda, elektřina, kanalizace). V obci je veškerá občanská vybavenost, zastávka ČD, autobus. (uvedená cena za m² je bez DPH). Případné financování zajistíme,

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nabídka	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
787 800	1 212	650,00	0,95	617,50

Zjištěná průměrná jednotková cena

573,23 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
pozemek obchodovatelný za 573Kč/1m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	73/1	440	573,00	252 120
Celková výměra pozemků		440	Hodnota pozemků celkem	252 120

3. Porovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých objektů typů nemovitostí se nepředpokládá, že uskutečněné prodeje by měly být starší 2 let, neboť tyto údaje ztrácí po delší době svou vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek RK 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.

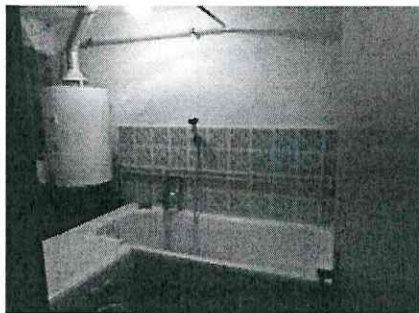
3.1. LV 17**Oceňovaná nemovitá věc**

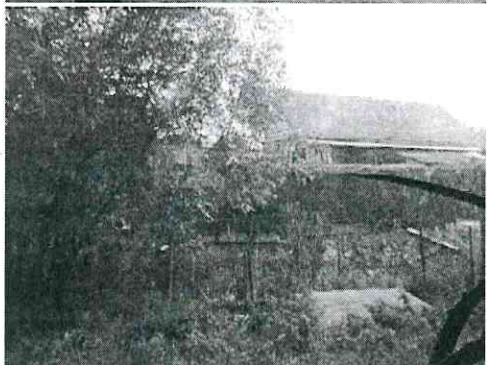
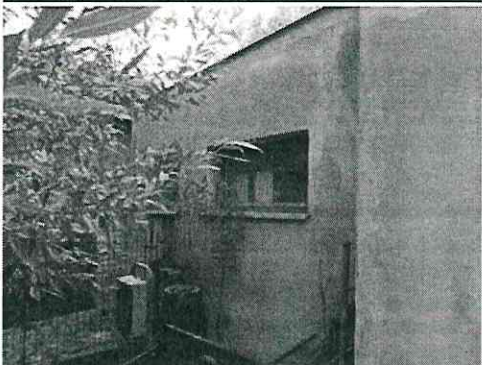
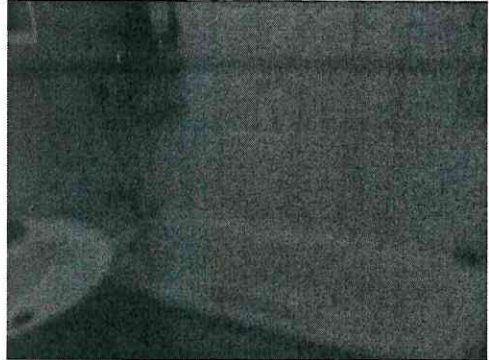
stavba obsahuje:

INP		INP		podkroví	
garáž	22	chodba	9	pokoj	20
garáž	20	hala	18	kuchyň	12
sklad	6	chodba	10	pokoj	24
lázeň	5	sklad	5	koupelna	3
sprch kout	2	sklady	7	WC	2
zádveří	3	chodba	4	předsíň	2
pokoj	20			šatna	8
kuchyň	3	Celkem INP	138		71
WC	2		celkem 209m²		
předsíň	2				

Nekoncepční řešení domu s dispozicí 2 byty+ garáže+příslušenství. Napojena na vodovod, elektro síť, kanalizaci a plynovod. Krytina ve špatném stavu. Pozemek menší plochy.

Užitná plocha:	209,00 m ²
Obestavěný prostor:	782,15 m ³
Zastavěná plocha:	164,66 m ²
Plocha pozemku:	440,00 m ²





Srovnatelné nemovité věci:

Ke dni ocenění je mi v obci znám 1 obchod s jednou nemovitostí – přízemní stavba po rekonstrukci s větším pozemkem, dále je v obci nabízena totožná nemovitost s oceňovanou, za 1,77mil Kč, je dlouhodobě neobchodovatelná, další vzorek je nabídka domu v Dašicích – dům menší, po částečné rekonstrukci.

Název:	Prodej rodinného domu 225 m², pozemek 440 m²
Lokalita:	Dolní Roveň - Litětiny, okres Pardubice

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Dolní Roveň – Litětiny. V přízemí domu jsou k dispozici dvě obytné místnosti, koupelna, sprcha, WC, komora, chodba, veranda a dvě garáže. V obytném podkroví dvě obytné místnosti, šatna, koupelna a WC. Dům je vytápěn ústředním topením s plynovým kotlem. Teplou vodu ohřívá elektrický bojler. Pod domem je menší sklep. Splašková voda je svedena do kanalizace. U domu leží oplocená zahrada. Celková výměra pozemku je 440 m². Nabízíme výhodné financování, porovnání nabídek všech finančních ústavů zdarma.

Pozemek:	440,00 m ²			
Užitná plocha:	209,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka			0,85	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná nemovitost			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka; Úvaha zpracovatele ocenění - stejná nemovitost;				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 770 000	209,00	8 469	0,85	7 199



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej čp 156 Horní Roveň
Lokalita:	Horní Roveň - Dolní Roveň

v 05/2018 byl prodán pozemek st 176 a p.č.1616/63 o celkové ploše 799m² ve stejné obci v kú Horní Roveň, pozemek zastavěný rodinným domem po kompletní rekonstrukci a modernizaci, čp. 156 za cenu 2700000Kč. Dům ve velmi dobrém stavu 0,7 k bydlení, větší pozemek 0,7.

Pozemek:	799,00 m ²			
Užitná plocha:	178,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno 2018			1,00	
K2 Velikosti objektu - porovnatelná			1,00	
K3 Poloha - porovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - modernizace 2011			0,90	
K5 Celkový stav - lepší stav			0,85	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			0,65	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v porovnání jde o lépe řešené uspořádání nemovitost			0,90	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodáno 2018; Velikosti objektu - porovnatelná; Poloha - porovnatelná; Provedení a vybavení - modernizace 2011; Celkový stav - lepší stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - v porovnání jde o lépe řešené uspořádání nemovitost;				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 700 000	178,00	15 169	0,45	6 789



Zdroj: vlastní

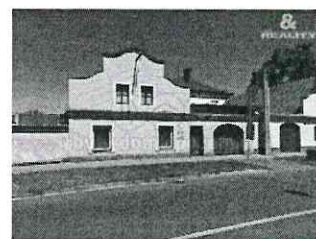
Název: Prodej rodinného domu 88 m², pozemek 266 m²
Lokalita: Křičenského, Dašice

Prodej rodinného domu se zahradou a garážovým stáním o celkové ploše pozemku 266 m² v Dašicích, ul. Křičenského. Obytná část prošla částečnou rekonstrukcí: rozvody elektroinstalace v mědi, rozvody vody, podlahy. Dispozice v přízemí PP 88 m²: obývací pokoj, kuchyně, dva pokoje, koupelna, WC, chodba, komora. V patře prostorná půda s možností využití k půdní vestavbě. Vytápění je lokální kamny, příp. elektrickými přímotopy, ohřev vody bojlerem - noční proud. Inženýrské sítě kompletní: veřejný vodovod, elektřina 220,400 V, plyn na hranici pozemku, kanalizace. Na zahradě garážové stání, kůlna. V blízkosti veškerá občanská vybavenost - náměstí, zastávka, obchody. Bližší informace u makléře.

Pozemek: 266,00 m²
Užitná plocha: 88,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,85
K2 Velikosti objektu - menší stavba	1,00
K3 Poloha - sousední obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - porovnatelné vybavení	1,00
K5 Celkový stav - starší objekt po modernizaci	1,10
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - volný prodej celku	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - menší stavba; Poloha - sousední obec; Provedení a vybavení - porovnatelné vybavení; Celkový stav - starší objekt; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - volný prodej celku;

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
760 000	88,00	8 636	0,98	8 438

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovitosti

Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované,
 Koeficient K2 – zohledňuje velikost oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím
 Koeficient K3 - zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím
 Koeficient K4 – zohledňuje provedení a vybavení oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím
 Koeficient K5 – zohledňuje celkový stav a stáří oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím
 Koeficient K6 – zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím
 Koeficient K7 – okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cen srovnatelné nemovitosti.

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny

jako násobek koeficientů K1-K7. Jednotková cena srovnávací nemovitosti je vypočtena jako podíl zjištěné tržní hodnoty srovnávací nemovitosti a její užitné plochy.

Minimální jednotková porovnávací cena	6 789 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 475 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 438 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	7 475 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	209,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 562 275 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům čp 66	1 202 546,20 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. pozemek	252 100,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1.LV 17	1 562 275,- Kč
zaokrouhleno	1 560 000Kč

Porovnávací hodnota	1 560 000 Kč
Věcná hodnota	1 454 666 Kč
z toho hodnota pozemku	252 120 Kč

**Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí
st.p.č.73/1 včetně stavby čp. 66 bydlení v katastrálním území
Litětiny a obci Dolní Roveň, okres Pardubice**

1 560 000Kč, slovy: JedenmilionpětsetšedesáttisícKč

Ocenění je provedeno objektivně nestranně a s nejlepším vědomím a svědomím za pomoci porovnání nabízených a prodaných nemovitostí v lokalitě a okolí.

Hradci Králové 30.6.2018

René Tomeš
Sportovní 409/31
50009 Hradec Králové

**René
Tomeš**
Digitálně podepsal
René Tomeš
Datum: 2018.07.02
09:18:46 +02'00'

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.9.1987 pod č.j.Spr. 690/84 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací na odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 8383/2018 znaleckého deníku.
--------------------------	---

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

List vlastnictví	2
Kopie kat mapy a mapa oblasti	2
Schematické znázornění INP a podkroví poskytnuté vlastníkem	2
Nabízené nemovitosti 2 vzorky +1 informace o pozemku	3