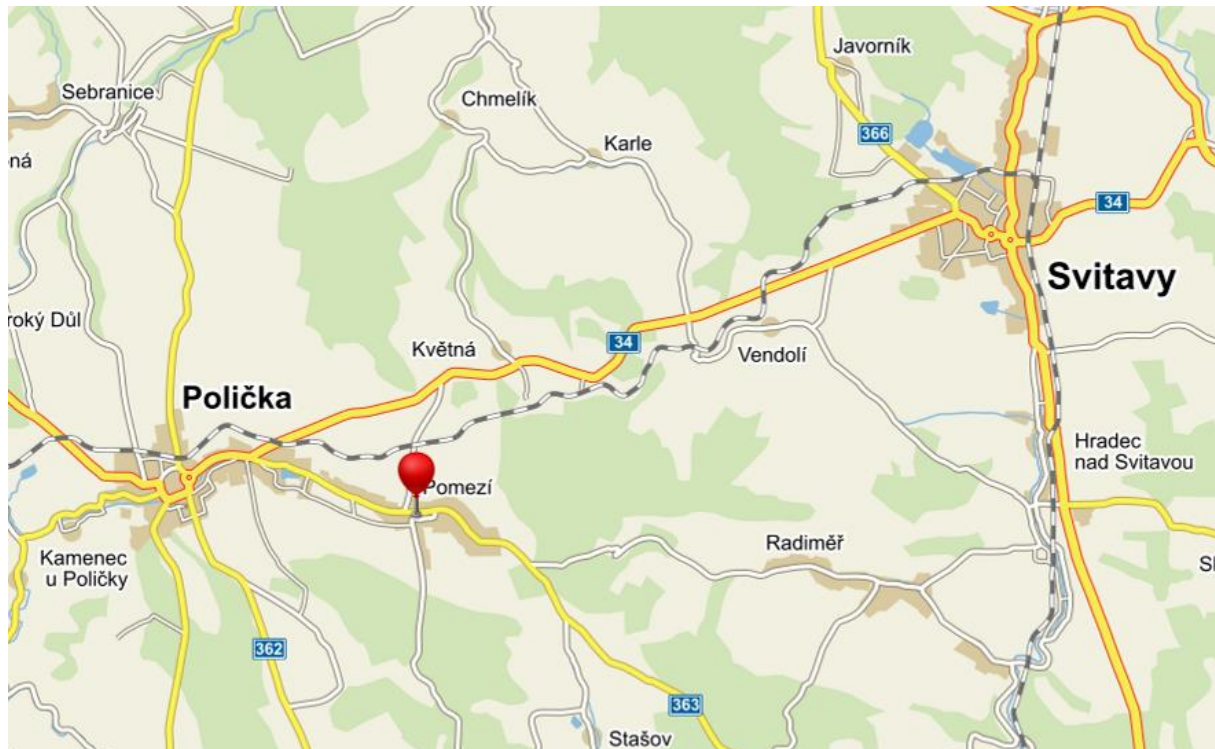


Znalecký posudek č. 5879 - 109/2015

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo **st. 336**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 294**, pozemků parcelní číslo **st. 633/1 a st. 633/2**, jejichž součástí je **jiná stavba bez čp./če.** a pozemků parcelní číslo **381/4 a 381/6** v katastrálním území Pomezí, obec Pomezí, okres Svitavy



Objednatel posudku:

PROKONZULTA, a.s., IČ 253 32 953

Křenová 299/26

602 00 Brno

Objednávka ze dne 28.5.2015

Účel posudku:

ocenění nemovité věci v insolvenčním řízení

sp. zn. KSHK 59 INS 26648/2012

a KSHK 59 INS 26649/2012

Podle stavu ke dni 30.5.2015 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovících, dne 2. června 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitosti znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovité věci – pozemek parcelní číslo st. 336 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 294, pozemky parcelní číslo st. 633/1 – zastavěná plocha a nádvoří a parcelní číslo st. 633/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jejichž součástí je jiná stavba bez čp./če. a pozemky parcelní číslo 381/4 – trvalý travní porost a parcelní číslo 381/6 – vodní plocha, koryto vodního toku umělé v katastrálním území Pomezí, obec Pomezí, okres Svitavy.

2. Informace o nemovitosti:

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 569 71 Pomezí, čp. 294
<i>Kraj</i>	: Pardubický
<i>Okres</i>	: Svitavy
<i>Obec</i>	: Pomezí
<i>Katastrální území</i>	: Pomezí

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 30. května 2015 za přítomnosti vlastníků nemovitostí, kteří v současné době dům užívají jako víkendovou chalupu.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Pomezí, LV č. 535 ze dne 28.5.2015
- 2) Kopie katastrální mapy bez identifikace
- 3) Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění dne 30. května 2015, fotodokumentace
- 4) Mapa města a okolí
- 5) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců.
- 6) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů.

5. Použitá literatura:

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku
- 3) Bradáč A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

6. Metody zjištění hodnoty:

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění

vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné ke dni ocenění.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Metoda nebude aplikována.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohly být nemovitosti prodána v daném místě a čase.

Obvyklá cena

Závěrečný odborný odhad ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

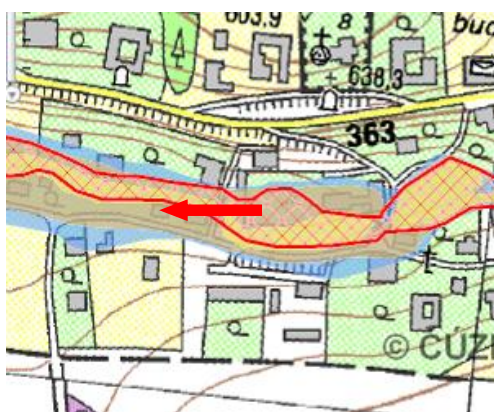
Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 535 jsou

*manželé Eva Jandová, nar. dne 15.3.1971 id. ½
a Jiří Janda, nar. dne 12.7.1969 id. ½
oba bytem 572 01 Polička, Horní Předměstí, Jiráskova č.p. 628*

podílovými spoluvlastníky oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 336 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 133,0 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 294, pozemků parcelní číslo st. 633/1 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 33,0 m² a parcelní číslo st. 633/2 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 3,0 m², jejichž součástí je jiná stavba bez čp./če. a pozemků parcelní číslo 381/4 – trvalý travní porost o celkové výměře 398,0 m² a parcelní číslo 381/6 – vodní plocha, koryto vodního toku umělé o celkové výměře 74,0 m² v katastrálním území Pomezí, obec Pomezí, okres Svitavy.

8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy. Předpoklad nízkého radonového rizika – dle orientační mapy radonového indexu pro oblast Pomezí. Dům leží v záplavovém území 20-leté a 100-leté vody. Dle informací vlastníka k běžným rozvodněním na plochu pozemků docházelo dříve, před tím než byla provedena umělá regulace toku.



záplavová území	
	<input checked="" type="checkbox"/> aktivní zóna záplavového území pro Q100
	<input checked="" type="checkbox"/> záplavové území 5-leté vody
	<input checked="" type="checkbox"/> záplavové území 20-leté vody
	<input checked="" type="checkbox"/> záplavové území 100-leté vody
	<input type="checkbox"/> záplavové území největší zaznamenané přirozené povodně
V aplikaci jsou použita data DIBAVOD a podkladová data © ČÚZK.	
Zobrazení záplavových území má pouze orientační charakter, pro vodoprávní úřad.	

9. Věcná břemena, zátěže:

Na listu vlastnickém nejsou evidována věcná břemena vedená k oceňovaným nemovitostem. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitých věcí dle tohoto posudku nepromítají. Prodej není vázán odvodem DPH.

10. Základní popis:

Vesnice Pomezí patří územně do okresu Svitavy a náleží pod Pardubický kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Polička. Pomezí leží asi třináct kilometrů jihozápadně od Svitav a čtyři kilometry východně od města Polička. Trvalý pobyt na území této středně velké vesnice má 1 226 obyvatel (Malý lexikon obcí 2014).

V obci naleznou děti školního věku základní školu vyššího stupně a pro menší děti je k dispozici škola mateřská. Pro využití volného času je v obci vybudováno sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli obchod se základním sortimentem, knihovnu, kostel a hřbitov. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Vesnicí prochází železnice a je zde i železniční stanice. Katastr obce Pomezí přímo navazuje na obec Polička, kde se nachází i autobusové nádraží a další občanská vybavenost.

Rodinný dům je umístěn na stavebním pozemku v sousedství místní komunikace, v blízkosti domu stojí vedlejší stavba, dříve užívaná jako vodárna, dnes bez využití. V těsné blízkosti domu protéká Bílý potok. Pozemky se stavbou RD tvoří jednotný funkční celek.

Okolní zástavba je tvořena obdobnými samostatně stojícími rodinnými domy, ulice podél stavby není příliš frekventovaná, objekt je v současné době užíván jako rekreační chalupa, je však vhodný i k trvalému bydlení. Stavba hlavní je přízemní, nepodsklepená, zastřešená sedlovou střechou, podkroví není využíváno.

Dopravní dostupnost

Dům je přístupný po místní asfaltové komunikaci ve vlastnictví obce. Parkování možno na nezpevněném parkovacím stání vedle domu, na pozemku vlastníka, který tvoří zahradu domu. Ve městě Pomezí se nachází několik autobusových zastávek, autobusové nádraží je v blízké obci Polička. V obci Pomezí je i železniční zastávka ČD.

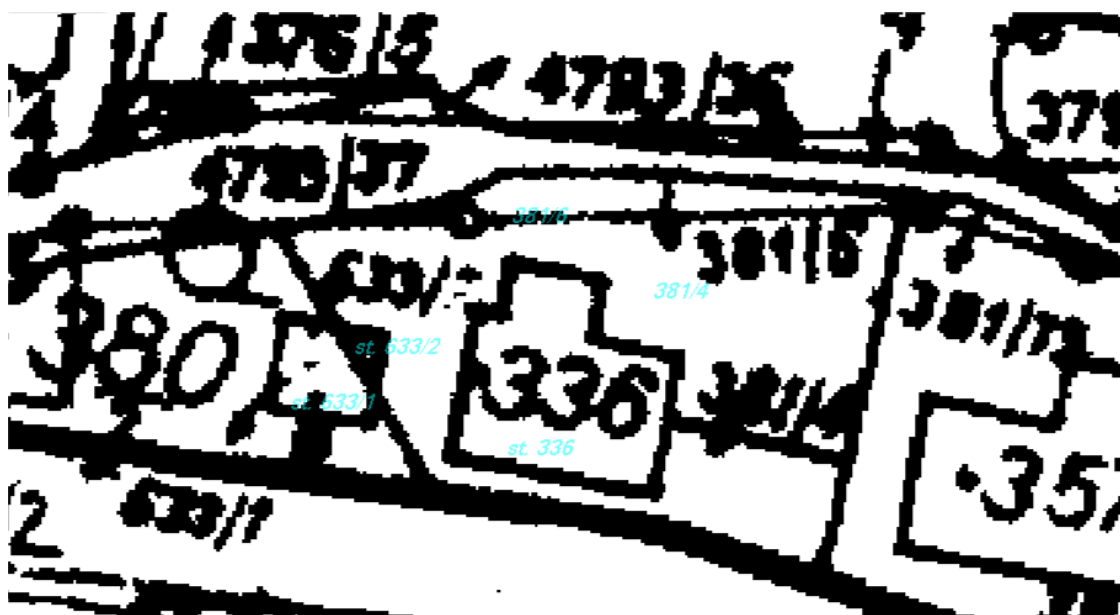
Účel využití

Rodinný dům je užíván vlastníky k rodinné rekreaci.

Pozemky

Pozemky zapsané na listu vlastnickém tvoří se stavbou jednotný funkční celek, jedná se o pozemek zastavěný plochy pod stavbou hlavní, pozemek nacházející se pod stavbou vedlejší, pozemek trvalé travní plochy užívaný jako zahrada a pozemek vodní plochy, toku Bílého potoka, který přes pozemky protéká.

Kopie katastrální mapy



Pozemek parcelní číslo st. 336 – zastavěná plocha a nádvoří na, kterém se posuzovaný dům nachází.

V jednotném celku dále užívány pozemky parcelní číslo st. 633/1, st. 633/2, 381/4 a 381/6, k.ú. Pomezí.

Obsah ocenění

- a) pozemky parcelní číslo st. 336, st. 633/1, st. 633/2, 381/4 a 381/6 v k.ú. a obci Pomezí, okres Svitavy
- b) RD č.p. 294 na pozemku parcelní číslo st. 336, včetně vedlejších staveb v k.ú. a obci Pomezí
- c) stavba bez č.p./č.e. na pozemcích parcelní číslo st. 633/1 a st. 633/2 v k.ú. a obci Pomezí

11. Popis nemovitých věcí:

a) pozemky parcelní číslo st. 336, st. 633/1, st. 633/2, 381/4 a 381/6 v k.ú. a obci Pomezí, okres Svitavy
Pozemky, jež jsou předmětem ocenění, jsou v jednotném funkčním celku s RD. Celková plocha je standardní a v místě obvyklá, zela dostačující pro tento typ staveb. Obec nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě, přípojka kanalizace ke stavbě však není zbudována, plocha je rovinná. Všechny pozemky jsou společně oploceny, včetně pozemku parcelní číslo 381/6 – vodní plocha, koryto vodního toku. Pozemek parcelní číslo st. 336 se zcela zastavěn stavbou hlavní, pozemky parcelní číslo st. 633/1 a st. 633/2 jsou zastavěny vedlejší stavbou – bývalá vodárna.

b) rodinný dům č.p. 294 na pozemku parcelní číslo st. 336, v katastrálním území a obci Pomezí
Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 294 v obci Pomezí. Jedná se Původní stavba je starší 80 let, má jedno nadzemní podlaží a je nepodsklepená, podkroví není využíváno. Na budově byly provedeny stavební úpravy, jako zřízení WC, instalace venkovních rolet pro některá okna, nahrazení původní krytiny novou nebo přístavba zadní části domu.

Dům je založen na kamenných a betonových základech proložených kamenem, dodatečně izolované, obvodové stěny zděné tl. 450 mm, materiál smíšený, nezatepleno. Stropní konstrukce s rovným podhledem polospalné, střecha sedlová, dřevěný krov, krytina plechová, klempířské konstrukce běžné z plechu. Vstupní dveře do domu jsou původní dřevěné, původní dřevěná okna. Úpravy povrchů fasády běžná cementová omítka, vnitřní omítky běžné vápenné, obklady v koupelně i kuchyni v běžném stavu a rozsahu bělinové. Nášlapné vrstvy podlah PVC, koberce na beton a betonový potěr.

Za hlavním vstupem do domu se nachází chodba, ze které je přístupná kuchyně, jeden průchozí pokoj a ložnice. Dále je z hlavní chodby vedou dveře do koupelny s vanou, na samostatné WC, s chodby je přístupné schodiště vedoucí na půdu i dílna v zadní části domu, ze které vedou dvoje dveře na terén. Vybavení WC a koupelny v minimálním rozsahu, morálně dožitě. V kuchyni se nachází sporák na tuhá paliva s pečí troubou, vybavení minimální a zastaralé.

Ohřev teplé vody je zajištěn ohřívačem na tuhá paliva – lázeňská kamna. Vytápění domu je zajištěno lokálními topidly na tuhá paliva v kombinaci s plynovými přímotopy.

Príslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí - elektrické energie, přípojka vody, plynová přípojka. Kanalizace je v obci zřízená, dům není napojen – odvod splašků do jímky. Dále zde najdeme zpevněné plochy v minimálním rozsahu – chodník k hlavnímu vchodu, oplocení – drátěný plot včetně brány a branky, nezpevněné parkovací stání, vedlejší stavby: dřevěná kůlna, plechový přístřešek a zděný kurník.

Oceňovaný dům obsahuje byt typu 3 + 1. Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí, oplocení a tři drobné vedlejší stavby.

Při prohlídce byly zjištěny následující vady a nedodělky:

Venkovní omítka je na několika místech poškozena. Viditelné známky vztlínání zemní vlhkosti do stavby, známka porušené nebo chybějící hydroizolace stavby. Dům je v původním stavu a vyžaduje celkovou investici do jeho modernizace a oprav, například výměna výplní otvorů, nebo oprava hydroizolace stavby či renovace vybavení kuchyně a sociálního zázemí.

Vedlejší stavby

Na pozemku parcelní číslo 381/4 se nachází několik vedlejších staveb, které tvoří příslušenství stavby hlavní. Jedná se o dřevěnou kůlnu za domem v blízkosti protékajícího potoka, plechový přístřešek sloužící jako sklad a zděný kurník, který v současné době není využíván. Vedlejší stavby jsou v průměrném až zhoršeném technickém stavu a budou oceněny spolu se stavbou hlavní.

c) stavba bez č.p. / č.e. na pozemcích parcelní číslo st. 633/1 a st. 633/2 v k.ú. a obci Pomezí

Dle informací vlastníka se jedná o stavbu bývalé vodárny, dnes nevyužívané. Jedná se o jednopodlažní, zděný objekt opatřený pultovou střechou. Venkovní omítka brizolit, střešní krytina živičná, klempířské konstrukce v běžném rozsahu. Objekt je mladší než stavba hlavní, odhadované stáří 40 let.

B. Posudek:

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny podílu na posuzovaném souboru nemovitých věcí, je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obecnou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti...“

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

a) pozemky parcelní číslo st. 336, st. 633/1, st. 633/2, 381/4 a 381/6 v k.ú. a obci Pomezí, okres Svitavy

Pozemky parcelní číslo st. 336, st. 633/1, st. 633/2, 381/4 a 381/6				
Obec			Pomezí	
Katastrální území			Pomezí	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2014		1 226
Kraj			Pardubický	
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		750,00
Plocha pozemků		P m2		641
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	III.	1001 - 2000	0,75
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	V.	ostatní obce	0,80
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompletní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	II.	železniční a autobusová zastávka	0,95
O6	Občanská vybavenost	IV.	omezená vybavenost	0,90
	Základní cena pozemku		ZC	230,85
Index trhu s nemovitostmi věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	II.	nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	II.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
6	Povodňové riziko	II.	zóna se středním rizikem povodně	0,80
It				0,80
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
Io				1,00
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční do 2000 obyvatel	1,01
2	Převažující zástavba	I.	rezidenční	0,03
3	Poloha v obci	I.	centrum obce	0,01
4	Možnost napojení	I.	všechny sítě	0,00
5	Občanská vybavenost	I.	je dostupná	0,00
6	Dopravní dostupnost	V.	příjezd po nezpevn., park. na poz.	-0,02
7	Hromadná doprava	III.	zastávka odo 200 m od domu	0,00
8	Výhodnost pro komerci	II.	bez možnosti	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
Ip				1,03
Cena pozemků CP = ZC*It*Io*Ip*P				121 954,95

b) Rodinný dům č.p. 294 včetně příslušenství v katastrálním území a obci Pomezí

Výměry pro ocenění **OP** (obestavěný prostor) = $(133,67 \cdot 2,5) + (110,33 \cdot 2 \cdot 0,5) = \underline{444,51 \text{ m}^3}$

Výpočet ceny rodinného domu - stanovení ceny dle § 35 vyhlášky

Rodinný dům č.p. 294				
Obec				Pomezí
Katastrální území				Pomezí
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2013		1 226
Kraj				Pardubický
Základní cena		příloha č. 24 ZC Kč/m2		1 650,00
Obestavěný prostor		OP m2		444,51
Konstrukce a vybavení RD, rekr. chalup a domků příloha 20a, tabulka č. 2				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Druh stavby	III.	samostatně stojící	0,00
2	Provedení obv. stěn	I.	zdivo smíšené	-0,08
3	Tl. obvod. stěn	II.	45 cm	0,00
4	Podlažnost	II.	hodnota 1	0,01
5	Napojení na veř. síť	III.	není zbudována přípojka kanalizace	0,00
6	Vytápění	II.	lokalní plynem a na tuhá paliva	-0,04
7	Zákl. příslušenství	II.	mírně podstandardní	-0,05
8	Ostatní vybavení	I.	bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	II.	minimálního rozsahu	-0,03
10	Vedlejší stavby	III.	vedlejší stavby do 25 m2	0,05
11	Pozemky	II.	od 300 do 800 m2	0,00
12	Jiné kritérium	II.	morální zastaralost vnitřního vybavení	-0,02
				-0,16
	Stáří staby	80	s = 1-0,005*y	0,60
13	Stav	IV.	nutné opravy - hydroizolace, okna atp.	0,65
			Iv	0,33
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
It				0,80
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
Ip				1,03
Cena nemovitosti celkem C = OP*ZC*Iv*It*Ip				197 986,96

c) stavba bez č.p./č.e. u domu č.p. 294 v katastrálním území a obci Pomezí

Výměry pro ocenění: **OP** = $(36,00 \cdot 2,7) = \underline{97,20 \text{ m}^3}$

Zděná stavba na pozemcích parcelní číslo st. 633/1 a st. 633/2			
Vedlejší stavba dle § 16 přílohy č. 14 vyhlášky		typ	B
Obestavěný prostor objektu	OP	m3	97,2
Objekt se střechou			pult
Koeficient	účelového využití podkroví	Kpod	1,00
	vybavení stavby	K4	0,80
	polohový (příloha č. 10 vyhlášky)	K5	1,00
	změny cen staveb (příloha č. 41)	Ki	2,067
	Koeficient dle přílohy č. 3 vyhlášky	pp	0,824
Základní cena	(z přílohy č. 14 vyhlášky)	Kč/m3	ZC
Základní cena upravená	ZCxKpod.xK4xK5xKixpp	Kč/m3	ZCÚ
Výpočet opotřebení lineární metodou			
Stáří stavby	2015-1980	S	roků
Předpokládaná další životnost stavby		T	roků
Předpokládaná celková životnost stavby		Ž	roků
Roční opotřebení		A	roků
Celkové opotřebení		O	%
Výpočet ceny stavby			
Výchozí cena stavby ZCÚxOP	CN	Kč	165 552,01
Odpčet na opotřebení	O	Kč	-82 776,01
Cena vedlejší stavby ke dni ocenění	CC	Kč	82 776,00

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 199/2014 Sb. - rekapitulace cen objektů:

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	pozemky	Pomezí	Pomezí	Kč	121 954,95
b)	RD č.p. 294	Pomezí	Pomezí	Kč	197 986,96
b)	vedlejší stavba bez č.p./č.e.	Pomezí	Pomezí	Kč	82 776,00
	Cena nemovitých věcí				402 717,91

Administrativní cena nemovitých věcí ke dni ocenění (zaokrouhleno) = **402 720,00 Kč**

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění je rodinný dům aktuálně využívaný jako chalupa, obsahující bytovou jednotku 3 + 1 s příslušenstvím, postavený v obci Pomezí. Objekt je umístěn v centru obce. Parkování možné na nezpevněném stání na pozemku. Vytápění lokální plynové a na tuhá paliva, stejně tak sporák a ohřev TUV. Dům je starší sta let, vybavení morálně i technicky dožité, jedná se o objekt před celkovou rekonstrukcí.

Nabídka domů na prodej v lokalitě Pomezí je průměrná, v současné době zde najdeme dva domy:

Příklad 1.: „Nabízíme k prodeji rodinný dům 3+1 o výměře 130 m² se zahradou o výměře 265 m² v obci Pomezí. Topení řešeno na tuhá paliva, plyn na hranici pozemku, možnost připojení. Elektřina 230/400V, obecní vodovod, kanalizace. Parkování na pozemku (zpevněný příjezd do zahrady). Vedlejší prostory: kůlna na dřevo, dílna, spíží, půda. Veškerá občanská vybavenost ve vedlejší městě Polička.“



Prodej rodinného domu 110 m²

Pomezí, okres Svitavy

850 000 Kč



Jedná se o stavbu obdobného rozsahu, taktéž s topením na tuhá paliva. Vnitřní vybavení je mírně modernější než u posuzovaného objektu. Chybí provedení přípojky plynu, naopak je zbudována přípojka kanalizace. Původní stavba domu může stářím odpovídat posuzovanému objektu. Vedlejší stavby na pozemku ve výši kvalitě. Dům leží v části pomezí, která má blíže k centru blízkého města Polička, má tedy lepší přístup k občanské vybavenosti sousedícího města.

Příklad 2.: nabíjíme k prodeji bývalou sýpku na obilí, která se nachází v katastru obce Pomezí u Poličky. Pětipodlažní budova byla postavena v minulém století ze smíšeného zdiva a má původní dřevěný krov a trámové stropy. Nemovitost je vhodná k přestavbě na multifunkční objekt (netradiční bydlení, restaurace, penzion apod.). K nemovitosti náleží pozemek o velikosti 591 m².



Prodej rodinného domu 700 m²

Pomezí, okres Svitavy

1 050 000 Kč

Další nabídka nemovitosti v obci pomezí je objekt bývalé sýpky, nabízeny realitní kanceláří jako vhodný pro přestavbu na objekt bydlení, popřípadě komerční objekt. Tato stavba nemá s posuzovaným objektem mnoho společného, pouze poukazuje na to, že nabídka domů v obci Pomezí není příliš rozsáhlá.

Příklad 2.: „Nabízíme k prodeji RD v obci Študlov vzdálen 11 km od Letovic. Dům je cihlový. Podlaha - dřevěná, beton. Topení - navačky. Voda obecní. Dům je určen k rekonstrukci. V domě jsou nové el. rozvody, střecha. Zabrada cca 210 m². Zajišťujeme financování.“



Prodej rodinného domu 70 m²
 Študlov, okres Svitavy
 480 000 Kč

Jako příklad obdobné nemovitosti, určené k rekonstrukci, je tato nabídka v obci Študlov. Jedná se o typický dům na vesnici v okrese Svitavy. Na rozdíl od oceňovaného objektu, na tomto už byla započatá rekonstrukce - výměnakrytiny střechy. Podlahová plocha je mírně menší, plocha pozemků obdoba.

Nabídka přímo v obci Pomezí není příliš velká, ale nabídka obdobných nemovitostí v jiných vesnicích v okrese Svitavy je poměrně rozsáhlá. Musíme vzít v potaz, že pokud by případný zájemce chtěl stavbu využívat k trvalému bydlení, musel by značně investovat do její rekonstrukce. Pro účel rekreace je vybavení stavby sice dostačující, přesto zde investice do stavby jsou více než doporučené.

Na základě výše uvedeného určí obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí metodou srovnání a analýzy situace ve výši

Cena nemovitostí určená srovnáním (zaokrouhleno) 490 000,00 Kč

C. Závěr:

Administrativní cena nemovitých věcí 402 720,00 Kč
 Cena nemovitých věcí určená srovnáním 490 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí, tj. pozemku parcelní číslo **st. 336** – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 294**, pozemků parcelní číslo **st. 633/1, st. 633/2** – zastavěná plocha a nádvoří, jejichž součástí je jiná stavba bez č.p./č.e. a pozemků parcelní číslo **381/4 a 381/6** zapsaných na **LV č. 535** vedeném pro katastrální území Pomezí, obec Pomezí, okres Svitavy, **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určí ve výši:**

490 000,00 Kč

Slovy: čtyřstadevadesáttisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 2. června 2015

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 č.j.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5879 - 109/2015 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 102/15.

Mapové přílohy posudku:



Pohled na rodinný dům č.p. 294 včetně vedlejších staveb na přilehlých pozemcích, k.ú. a obec Pomezí.

Fotodokumentace:



Pohled z ulice na rodinný domů č.p. 294 k.ú. a obec Pomezí, hlavní vchod do domu a přjezd na pozemek.



Pohled z ulice na vedlejší stavbu – bývalá vodárna, dnes neužíváno; vedlejší stavba na pozemku 381/4 – zděný kurník



Vedlejší stavby na pozemku 381/4 – plechový přístřešek, dřevěná kůlna za kterou protéká Bílý potok



Koupelna, ohřev vody – lázeňská kamna



WC v místnosti bývalé prádelny



Kuchyně se sporákem na tuhá paliva.



Ložnice, viditelné lokální plynové topidlo

List vlastnictví:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2015 15:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578584 Pomezí
 Kat.území: 725552 Pomezí List vlastnictví: 535
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Janda Jiří, Jiráskova 628, Horní Předměstí, 57201 Polička		1/2
Jandová Eva, Jiráskova 628, Horní Předměstí, 57201 Polička		1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 336	133	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pomezí, č.p. 294, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 336				
St. 633/1	33	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 633/1				
St. 633/2	3	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 633/2				
381/4	398	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
381/6	74	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu OO-1/2014-609	

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací NZ 188/2008 ze dne 14.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.05.2009.

Pro: Jandová Eva, Jiráskova 628, Horní Předměstí, 57201 Polička V-2417/2009-609
 Janda Jiří, Jiráskova 628, Horní Předměstí, 57201 Polička RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
 Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.05.2015 15:26:44

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: