

Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 3057/125/13

pro potřeby insolventního řízení

**Předmět ocenění:**

**RODINNÝ DŮM ČP. 97 NA ST. P.Č. 20, SE STAVEBNÍ PARCELOU Č. 20,  
UMÍSTĚNÝ V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ BŘEZOVÁ NAD SVITAVOU, OBCI  
BŘEZOVÁ NAD SVITAVOU, VČETNĚ PŘÍSLUŠENSTVÍ.**

Kraj: Pardubický

Identifikační kód: 614726

LV 233

Vlastník.: Dvornický Vít, Pražská 97, 569 02 Březová nad Svitavou

spol. podíl 1/1

RČ 750601/5462

Prohlídka nemovitosti byla provedena v říjnu 2013

Objednatel: JUDr Milan Šváb, nám.Míru 48, 568 02 Svitavy

Odhad je zpracován ke dni 5.11.2013

Vypracovala: Ing.Jana Vítková, nám.Míru 50, 568 02 Svitavy



Tento odhad obsahuje 17 stran textu . Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Svitavách , dne 5.11.2013

**Fotodokumentace :**



ložnice



dětský pokoj



koupelna



pokoj



kotelna



terasa do ulice



pohled východní

## PODKLADY:

LV č. 233 ze dne 20.6.2013  
Snímek KM ze dne 3.11.2013  
Mapa oblasti  
Fotodokumentace oceňované nemovitosti

## ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku): 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 prodejích 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

## PŘÍLOHY:

	počet stran
LV 233 z 20.6.2013	5
Snímek z katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	

## MÍSTOPIS A STRUČNÝ POPIS NEMOVITOSTI

Město Březová nad Svitavou je městem v Pardubickém kraji, na jihovýchodním okraji bývalého okresu Svitavy, je situováno na komunikaci č. 43 – Brno – Svitavy, počet obyvatel cca 1750. Vzdálenost do Svitav je cca 15 km do Brna cca 60 km. Město Březová nad Svitavou má pět katastrálních území. O bydlení v obci je zájem, ke dni ocenění bylo ve městě postaveno cca 45 nových rodinných domků se státní dotací, opraveny vícebytové domy na náměstí, nemovitosti se dobře obchodují. Město Březová nad Svitavou je vybaveno Městským úřadem se Stavebním úřadem, ZŠ, MŠ, ordinacemi lékařů, poštou, restauracemi, prodejnami, sportovišti, v obci je zastávka ČD Česká Třebová - Svitavy - Brno, autobusová doprava. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Svitavy. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Březová nad Svitavou na severním okraji obce ve vzdálenosti cca 300 m od centrálního náměstí, okolní zástavbu tvoří řadové rodinné domy, budovy občanské vybavenosti a frekventovaná komunikace s vlivem na obvyklou cenu. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu nevhodnou pro bydlení. Nemovitost je přístupnou z komunikace I.třídy č. 43 Svitavy – Brno, dále z místní zpevněné komunikace p.č. 994/1 ve vlastnictví Města Březová nad Svitavou.

Nemovitost je napojena na přípojky:

Vodovodní

Elektro

Plynovodní

Je odkanalizovaná do jímky

## METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel insolvenčního řízení, (odhad obvyklé ceny). Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### Stručná charakteristika těchto metod:

#### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

#### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí. V tomto případě bude upřednostněna pro ocenění rodinného domu metoda porovnávací, rodinné domy v Březové nad Svitavou nejsou obchodovatelné za nákladové ceny a nejsou obvykle pronajímány.

## ZJIŠTĚNÁ RIZIKA

### **Rizika:**

#### **Záplavová oblast**

Nemovitost je umístěna v povodňové zóně č. 4 v zóně s vysokým nebezpečím výskytu záplav

#### **Ostatní finanční / právní omezení**

Zástavní právo smluvní  
Zástavní právo soudcovské  
Nařízení výkonu rozhodnutí  
Nařízení exekuce  
Exekuční příkaz k prodeji  
Zástavní právo exekutorské  
Rozhodnutí o úpadku  
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

## 1.STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITOSTI

Předmětem ocenění je nemovitost rodinného domu v části podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, střechou šikmou s volným půdním prostorem. Obsahuje byt 3 + 1 s přísl., který je umístěn v 1.NP.

Oceňované pozemky jsou v celkové výměře 264 m<sup>2</sup>.

Příslušenstvím budovy jsou přípojky vodovodní, elektro, plynovodní, jímka, oplocení, zpevněné plochy.

### 1.1. RODINNÝ DŮM ČP. 97 NA ST. P.Č. 20

Budova volně stojící, s půdorysem nepravidelným, zděná ze zdiva převážně cihelného v tl. 45 - 60 cm, s krovem dřevěným vázaným, v části se střechou pultovou, s krytinou z osinkocementových šablon, s klempířskými konstrukcemi z pozinkovaného plechu. Nemovitost rodinného domu je ke dni ocenění využívána k bydlení, je pronajata. Právní stav je v souladu se stavem skutečným.

Dispozice: viz přehled započitatelných ploch

Konstrukce a vybavení			
Název	Popis	Název	Popis
1. Základy	kamenné, betonové bez izolací	2. Zdivo	zděné 45 - 60 cm
3. Stropy	dřevěné trámové, klenba	4. Střecha	krov dřevěný, vázaný, plochá
5. Krytina	osinkocementová	6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	11. Schody	cihelné + dřevěná stupnice
12. Dveře	rámové	13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
13. Okna	dřevěná špaletová	14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, betonové
15. Podlahy ostatních místností	betony	16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná + zás. 400 V	19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	bojler	21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí	23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák
24. Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo	25. Záchod	splachovací

#### Technické závady na nemovitosti vážnoucí:

Zvýšená vlhkost obvodových konstrukcí s plísněmi



#### Právní závady

Údaje o oceňované nemovitosti v katastru nemovitosti odpovídají skutečnému stavu.

#### Výpočet započitatelných ploch

Seznam podlaží	Zastavěná plocha		Započitatelná plocha podlaží	
	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>			<b>47,32 m<sup>2</sup></b>	<b>15,33 m<sup>2</sup></b>
	sklep	30,66 m <sup>2</sup>	0,50	15,33 m <sup>2</sup>
<b>1.NP</b>			<b>233,55 m<sup>2</sup></b>	<b>122,28 m<sup>2</sup></b>
	veranda	16,20 m <sup>2</sup>	0,50	8,10 m <sup>2</sup>
	chodba	11,25 m <sup>2</sup>	1,00	11,25 m <sup>2</sup>
	kuchyň	13,28 m <sup>2</sup>	1,00	13,28 m <sup>2</sup>
	obývací pokoj	24,40 m <sup>2</sup>	1,00	24,40 m <sup>2</sup>
	ložnice	23,80 m <sup>2</sup>	1,00	23,80 m <sup>2</sup>
	dětský pokoj	10,80 m <sup>2</sup>	1,00	10,80 m <sup>2</sup>

sklad	28,50 m <sup>2</sup>	0,50	14,25 m <sup>2</sup>
technická místnost	7,80 m <sup>2</sup>	0,50	3,90 m <sup>2</sup>
chodba	4,90 m <sup>2</sup>	1,00	4,90 m <sup>2</sup>
WC	1,00 m <sup>2</sup>	1,00	1,00 m <sup>2</sup>
koupelna	6,60 m <sup>2</sup>	1,00	6,60 m <sup>2</sup>

## 1.2. OCENĚNÍ POZEMKŮ

Předmětem ocenění je zastavěná plocha stavbou rodinného domu - st.p.č.20, nemovitost je umístěna v sousedství frekventované komunikace I/43 – poloha není vhodnou pro bydlení. Obytné místnosti jsou směrem do frekventované ulice. Oceňovaná stavební parcela je mírně svažité s orientací na východ, je umístěna v inundačním pásmu 4.stupeň – nejvyšší riziko, poloha cca 300 m severně od centra obce, pozemek je zainvestovaný, napojen na přípojku vodovodní, elektro, plynovodní, kanalizace je svedena do jímky. Obec má zpracovaný a schválený Územní plán.

**celková výměra pozemků: 264 m<sup>2</sup>**

Pozemky v obci jsou obchodovány individuálně, jejich cena je v závislosti na vzdálenosti inženýrských sítí od oceňovaného pozemku a jeho poloze 50 - 200 Kč/m<sup>2</sup>. V tomto konkrétním případě navrhuji obvyklou cenu ve výši 100 Kč - zohledňuji polohu v těsném sousedství komunikace, polohu v inundačním pásmu, výměru, využití budovy, bez zahrady.

$$264 \text{ m}^2 * 100 \text{ Kč/m}^2 = 26\,400,00 \text{ Kč}$$

## REKAPITULACE NÁKLADOVÉ CENY

Reprodukční cena		Věcná hodnota	
Hlavní stavby:	4 841 268 Kč	Hlavní stavby:	2 178 571 Kč
Ostatní stavby:		Ostatní stavby:	
		Pozemky:	26 400 Kč
		<b>Věcná hodnota celkem:</b>	<b>2 204 971 Kč</b>

## 2. STANOVENÍ VÝNOSOVÉ HODNOTY

Přestože je nemovitost ke dni ocenění pronajata, nemovitost není oceněna výnosovou metodou, srovnatelné rodinné domy nejsou ke dni ocenění v obci Březová nad Svitavou obvykle pronajímány, nelze stanovit jejich obvyklé nájemné.

## 3. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POROVNÁVACÍ METODOU

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.




**Oceňovaná nemovitost :**

Započitatelná plocha 138 m<sup>2</sup>, vybavení převážně standardní, údržba průměrná, zvýšená vlhkost obvodových konstrukcí, podlaha 1.NP obytných místností pod úrovní terénu. Výměra pozemků celkem 264 m<sup>2</sup>, poslední částečná modernizace před 10 lety.

<b>Porovnávací hodnota</b>						
Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
<b>Březová nad Svitavou</b> Vnitřní řadový rodinný dům s bytem 4+1 s přísl. s možností garážování. Je stavbou v části podsklepenou s jedním nadzemním podlažím, s volným půdním prostorem v šikmé střeše. Původní stavba byla postavena před 95 lety. V roce 2008 byla započata celková modernizace rodinného domu bylo provedeno: dodatečné izolace proti zemní vlhkosti, zateplení domu kontaktním zateplovacím systémem, nové rozvody instalací, nové úpravy vnitřních povrchů včetně obkladů, výměna oken, dveří, vybavení koupelny, WC včetně obkladů a dlažeb, pořízen el. bojler, rozvody vytápění + otopná tělesa Rodinný dům byl převáděn jako rozestavěný prodej - 11/2012 Lukrativnější poloha na ul. Sluneční údolí - méně frekventovaná komunikace. K1 Zdroj ceny - prodej, vlastní K2 Velikosti objektu - menší započ. plocha K3 Poloha - výrazně lukrativnější lokalita K4 Provedení a vybavení - srovnatelné K5 Celkový stav - nižší opotřebení konstrukcí, dodatečné izolace K6 Vliv pozemku - větší výměra pozemku K7 Úvaha zpracovatele ocenění - rozestavěný rodinný dům	113,00	874	615 000	5 442	0,69	3 773
<b>Březová nad Svitavou</b> Řadový rodinný dům 3+1 s garáží. Jedná se o částečně podsklepený dům, V letech 1980-1990 částečná rekonstrukce - oprava střechy, topení, elektroinstalace. V roce 2012 v přední části domu vyměněna okna, vytápění ústřední s plynovým kotlem i kotlem na pevná paliva. Dům po havárii vodovodního potrubí. Poloha lukrativnější ul. Sluneční údolí - méně frekventovaná komunikace. K1 Zdroj ceny - nabídka K2 Velikosti objektu - menší započ. plocha K3 Poloha - výrazně lukrativnější lokalita K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení K5 Celkový stav - nižší opotřebení některých konstrukcí K6 Vliv pozemku - větší výměra pozemku K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lukrativnější nemovitost se zahradou, úroveň podlah nad terénem	75,00	398	1 100 000	14 667	0,40	5 859
<b>Hradec nad Svitavou</b> Rodinný dům, Vnitřní řadový rodinný dům s bytem 2+1 s přísl. . Rodinný dům je po celkové modernizaci ve srovnatelném rozsahu, není podsklepen, byt je umístěn v 1. NP, střešní prostor je využíván jako půdní, je přístupný z vedlejší stavby. Vytápění ústřední plynové. původní stavba rodinného domu byla postavena v roce 1930, v letech 2007-2012 provedena část. rekonstrukce a celková modernizace rodinného domu nákladem cca 300 000 Kč. Poloha v inundačním pásmu - nemovitost nebyla v minulosti poškozena. K1 Zdroj ceny - prodej K2 Velikosti objektu - menší započ. plocha K3 Poloha - výrazně lukrativnější poloha K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení K5 Celkový stav - nižší opotřebení konstrukcí a vybavení K6 Vliv pozemku - větší výměra pozemku K7 Úvaha zpracovatele ocenění - celkově lukrativnější nemovitost	75,00	480	1 050 000	14 000	0,39	5 419

Brněnec	100,00	286	700 000	7 000	0,68	4 776
Rodinný dům o velikosti 3+1 v obci Brněnec, vyšší opotřebení oken, vybavení koupelny, ÚT s kotlem plynovým, s garáží, malá zahrádka za domem.						
K1 Zdroj ceny - nabídka					0,80	
K2 Velikosti objektu - srovnatelná					1,00	
K3 Poloha - lukrativnější					0,95	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné vybavení					1,00	
K5 Celkový stav - vyšší opotřebení					1,05	
K6 Vliv pozemku - zahrádka					0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - garáž					0,90	
Variační koeficient před úpravami:		39,90 %	Variační koeficient po úpravách:			15,83 %
Průměrná cena						4 957 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						138 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota</b>						<b>682 133 Kč</b>





### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty

V příkladech prodejů uvádím starší rodinné domy umístěné v Březové n/S. a blízkém okolí obchodované v posledním roce. Obvyklá cena byla stanovena porovnáním výše uvedených nemovitostí s oceňovanou nemovitostí a zohledněním : zhoršená poloha u rušné komunikace, nemovitost bez zahrady, umístění - inundační pásmo . Výhodou oceňované nemovitosti je možnost rozšíření obytných ploch do 2 místností skladovacích ve východní části budovy, přístupných ze severní strany.

### REKAPITULACE:

Nákladová cena	2 200 000,00 Kč
Výnosová hodnota	nestanovena
Porovnávací metoda	682 000,00 Kč
Obvyklá cena	650 000,00 Kč



## **ZÁVĚR:**

Obvyklá cena nemovitosti rodinného domu čp. 97 na st. p.č. 20, se st.p.č. 20, s příslušenstvím, umístěná v katastrálním území Březová nad Svitavou, obci Březová nad Svitavou byla odhadnuta ve výši:

**650 000,00 Kč**

Slovy: Šestsetpadesátisickorunčeských

Ve Svitavách 5.11.2013

Ing. Jana Vítková  
Nám. Míru 50  
568 02 Svitavy  
telefon: 603 108 441

-----  
znalec z oboru Ekonomika odv. ceny a odhady se  
specializací oceňování podniků a nemovitostí

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu ze dne 7.10.1999 č.j.Spr.3136/99 pro základní obor Ekonomika - odv. ceny a odhady se specializací oceňování podniků a nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3057/125/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 13125/13.

Ing. Jana Vítková  
Nám. Míru 50  
568 02 Svitavy