

Znalecký posudek

č. 3277-798/2016

Objednatel: PROKONZULTA, a.s.
Miloslava Mangerová
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu a pozemku pro účely insolvenčního řízení.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,

podle stavu ke dni 10.09.2016 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

11.09.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 5, obec Bílý Újezd , kat. území Masty, okres Rychnov nad Kněžnou , a parc. č. st. 121 pro účely insolvenčního řízení.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	RD č. p. 5
Adresa:	č. p. 5
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Katastrální území:	Masty
Obec:	Bílý Újezd

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10.09.2016 za přítomnosti pana Hanuše.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 11.09.2016
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 10.09.2016 panem Hanušem.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:
Hanuš Václav, Masty 5, 51801 Bílý Újezd

Vlastnické údaje k datu ocenění:
Hanuš Václav, Masty 5, 51801 Bílý Újezd

Nemovitosti:
RD č. p. 5, obec Bílý Újezd , kat. území Masty, okres Rychnov nad Kněžnou , a parc. č. st. 121

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 5, obec Bílý Újezd , kat. území Masty, okres Rychnov nad Kněžnou

Slovní popis

Jedná se o samostatný rodinný dům o dvou nadzemních podlažích,, s půdou. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou smíšené izolované. Tloušťka zdiva je 45 cm. Stropy domu tvoří hurdisky na ocelových nosnících. Vnější omítky jsou břizolitové, vnitřní omítky domu jsou vápenocementové. Střecha je valbová, krytinu tvoří eternit. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven v roce 1975.

Dispozice rodinného domu je 6+1.

Popis místností rodinného domu dle podlaží:

Suterén

Sklep

1NP

Veranda

Chodba se schodištěm

Kuchyně s jídelnou

Obývací pokoj

Pokoj 1

Pokoj 2

Koupelna

WC

Komora

Kotelna

2NP

Chodba se schodištěm

Pokoj 3

Pokoj 4

Pokoj 5

Komora 1

Komora 2

WC

Nedokončená koupelna

Terasa nad verandou

Okna v domě jsou dřevěná jednoduchá v 1NP, dřevěná špaletová ve 2NP. Nejsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností jsou orientována na severní, jižní a západní stranu.

Koupelna je vybavena klasickou vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou.

Interiérové dveře v domě jsou dřevěné plné, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků.

Vybavení domu: běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu a navíc je využívána studna na užitkovou vodu, splašky jsou svedeny do jímky, plynovod není zaveden.

Vytápění v rodinném domě zajišťují kamna na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev

vody zajišťuje v domě bojler.

V obytných místnostech tvoří podlahu PVC, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu keramická dlažba a v ostatních místnostech tvoří podlahu keramická dlažba.

Zdivo rodinného domu je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Na částech vnitřních omítek jsou patrné stopy po vlhkosti způsobené pravděpodobně zatečením vody přes okna. Střešní krytina rodinného domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Rozvody v domě se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Okna se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Vybavení domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou.

Jedná se o podstandardně řešený rodinný dům s nutností provedení menších stavebních úprav.

Na pozemku se nachází trvalé porosty v podobě okrasných dřevin.

Na dům přímo navazuje stodola s vestavěnou garáží. Spolu s domem tvoří jeden funkční celek. Rok výstavby nebylo možné zjistit. Dle konstrukce je stáří odhadováno na 100 let. V roce výstavby rodinného domu proběhla rekonstrukce střechy a vnějších omítek. Základy jsou betonové neizolované, svislé konstrukce jsou zděné, tl. 20 cm. Střešní konstrukce je dřevěná vázaná, střecha sedlová, krytinu tvoří vlnitý eternit. Okna jsou dřevěná jednoduchá, vrata dřevěná. Druhá vrata od garáže jsou kovová. V části objektu je vestavěna garáž. Vzhledem k odlišnému stáří a jiné konstrukci je stodola oceňována samostatně.

Samotný pozemek je mírně svažitý, oplocený pletivem kotveným v ocelových sloupcích.

Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází v centru obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. V lokalitě nejsou v blízkém dosahu obchody, je nutné kvůli nim dojíždět. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu. Z hlediska dostupnosti kultury se v místě nenachází žádná vybavenost - nutnost dojíždět. Vybavenost pro sportovní vyžití se v lokalitě nenachází - nutnost dojezdu. Ohledně úředních záležitostí je nutné dojíždět.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě se nenachází zastávka MHD, ani zastávka autobusových a vlakových dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Dle informací z katastru nemovitostí se oceňovaná nemovitost nachází v rozsáhlém chráněném území. Z veřejně přístupných informací se ale v oblasti žádné chráněné území nenachází. Nejbližší CHKO Orlické hory je vzdálena necelých 6 km východním směrem.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	2 + půda
	Počet podzemních podlaží :	částečně podsklepený
	Dům byl postaven v roce :	1975 (stáří 41 let)
	Rok rekonstrukce RD:	/
	Rozsah rekonstrukce RD:	/
	Základy :	smíšené izolované
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy :	hurdisky
	Střecha :	valbová
	Krytina střechy :	eternit
	Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
	Vnější omítky:	břízolit
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Typ oken v domě :	dřevěná jednoduchá v 1NP, dřevěná špaletova ve 2NP, okna nejsou vybavena žaluziemi
	Orientace oken obytných místností :	sever/západ/jih
	Vybavení koupelny :	klasická vana
	Toaleta :	klasická splachovací toaleta
	Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	ocelové
	Vnitřní dveře :	dřevěné plné
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Klimatizace :	ne
	Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
	Vestavěné skříně :	ne
	Kuchyňská linka :	ano, bez vestavěných spotřebičů
	Dispozice rodinného domu :	6+1
	Popis místností podle podlaží:	Suterén Sklep 1NP Veranda Chodba se schodištěm Kuchyně s jídelnou Obývací pokoj Pokoj 1 Pokoj 2 Koupelna WC Komora Kotelna 2NP Chodba se schodištěm Pokoj 3 Pokoj 4 Pokoj 5 Komora 1

		Komora 2 WC Nedokončená koupelna Terasa nad verandou
	Elektrina :	přípojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
	Vodovod :	přípojení k obecnímu vodovodu a studna na užitkovou vodu
	Svod splašek :	přípojení k jímce
	Plynovod :	ne
	Řešení vytápění v domě :	kamna na tuhá paliva
	Topná tělesa :	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě :	bojler
	Podlahy v domě :	v obytných místnostech - PVC, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - keramická dlažba, v ostatních místnostech - keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu :	podstandardní rodinný dům s nutností provedení menších stavebních úprav
	Vady rodinného domu :	vady zdiva – bez viditelných vad, vady střechy - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady rozvodů - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady oken - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady vybavení - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou
	Trvalé porosty na zahradě :	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby :	stodola s garáží
	Sklon pozemku :	mírně svažité
	Oplocení :	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází v centru obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, dostupnost škol - soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, kulturní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, sportovní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, dostupnost úřadů - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

	<p>Spojení a parkovací možnosti :</p> <p>Sousedé a kriminalita :</p>	<p>spojení - bez spojení, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu</p> <p>vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné</p>
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace:	/	
Výpočet obestavěného prostoru:	<p style="text-align: center;">RD</p> <p>Suterén – $(4,12 \cdot 2,60) \cdot 1,93 + (2,50 \cdot 3,50) \cdot 2,27 = 40,53 \text{ m}^3$ 1NP – $(10,15 \cdot 10,30 + 2,00 \cdot 3,40) \cdot 2,60 = 289,50 \text{ m}^3$ 2NP – $(10,15 \cdot 10,30) \cdot 2,75 = 287,50 \text{ m}^3$ Zastřešení – $(10,15 \cdot 10,30) \cdot 4,00 / 3 = 139,39 \text{ m}^3$ Celkem OP – 756,92 m³</p> <p style="text-align: center;">Stodola</p> <p>1NP – $(9,50 \cdot 7,20) \cdot 2,70 = 184,68 \text{ m}^3$ Zastřešení – $(9,50 \cdot 7,20) \cdot 1,00 + (9,50 \cdot 7,20) \cdot 3,30 / 2 = 181,26 \text{ m}^3$ Celkem OP – 365,94 m³</p>	

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10.09.2016 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 10.09.2016. Ocenění nemovitosti je provedeno: 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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
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 s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,798}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,782}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	41 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 526,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Sklep:	4,12*2,60+2,50*3,50	=	19,46 m ²
1NP:	10,15*10,30+2,00*3,40	=	111,35 m ²
2NP:	10,15*10,30	=	104,55 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Sklep:	19,46 m ²	2,10 m
1NP:	111,35 m ²	2,60 m
2NP:	104,55 m ²	2,75 m

Obestavěný prostor

Sklep:	(4,12*2,60)*1,93+(2,50*3,50)*2,27	=	40,54 m ³
1NP:	(10,15*10,30+2,00*3,40)*(2,60)	=	289,50 m ³
2NP:	(10,15*10,30)*(2,75)	=	287,50 m ³
Zastřešení:	(10,15*10,30)*4,00/3	=	139,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	756,93 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	111,35 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	235,36 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,11	

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 B
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 síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
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 - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 41 let:

$$s = 1 - 0,005 * 41 = \mathbf{0,795}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,795 = \mathbf{0,689}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,798$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,526,- \text{ Kč/m}^3 * 0,689 = 1\,051,41 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 756,93 \text{ m}^3 * 1\,051,41 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,798 = 622\,381,66 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 622 381,66 Kč

1.1.2. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1NP	9,50*7,20	=	68,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	68,40 m ²	2,70 m	184,68
Součet	68,40 m²		184,68

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	184,68 / 68,40	= 2,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	68,40 / 1	= 68,40 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1NP	(9,50*7,20)*(2,70)	=	184,68 m ³
Zastřešení	(9,50*7,20)*1,00+(9,50*7,20)*3,30/2	=	181,26 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	184,68 m ³
Zastřešení	Z	181,26 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		365,94 m³

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 vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 20 cm	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové poškozené	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40

12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7470

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0165
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0778
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7470
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 781,27
Plná cena: 365,94 m ³ * 2 781,27 Kč/m ³	=	1 017 777,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 150 = 66,7 %	
Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	= 0,333
Nákladová cena stavby CS_N	= 338 920,05 Kč
Koeficient pp	= 0,782
Cena stavby CS	= 265 035,48 Kč
Stodola - zjištěná cena	= 265 035,48 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,798$

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. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,798 = 0,782$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	132,-	0,782		103,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 121	364,00	103,22	37 572,08
Stavební pozemek - celkem			364,00		37 572,08

Pozemek - zjištěná cena = 37 572,08 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	37 572,08
Celková výměra pozemku	m ²	364,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	10,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	1 032,20
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	67,09
Porosty - zjištěná cena	=	67,09 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

622 381,70 Kč

1.1.2. Stodola

265 035,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

887 417,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

37 572,10 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

37 572,10 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

67,10 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

67,10 Kč

Celkem

925 056,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

925 056,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

925 060,- Kč

slovy: Devětsetdvacetpětisícšedesát Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 5, obec Bílý Újezd, kat. území Mastý, okres Rychnov nad Kněžnou, a parc. č. st. 121

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	rozměry - K2	stav - K4	pozemek - K3	jiné - K5
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 5, obec Bílý Újezd, okres Rychnov nad Kněžnou	2 nadzemní podlaží, půda, sklep, OP 757 m ³	dobrý, před rekonstrukcí	364 m ²	cihla, 6+1, kuch. linka bez vest.. spotřebičů, septik, vodovod, ÚT - kotel na TP, stodola, garáž
1	Trnov-Houdkvice, okres Rychnov nad Kněžnou	1 nadzemní podlaží, půda, OP přibližně 709 m ³	dobrý, před dokončením rekonstrukce	265 m ²	cihla, 2+1, bez kuch. linky, ÚT - elektrokotel, vodovod, septik. Lodžie, kachlová kamna
2	Liberk, okres Rychnov nad Kněžnou	1 nadzemní podlaží, půda, sklep, OP přibližně 910 m ³	dobrý	931 m ²	cihla, kuch. linka bez vest. spotřebičů, ÚT - kotel TP, vodovod, septik, kořna, altán
3	Val, okres Rychnov nad Kněžnou	1 nadzemní podlaží, půda, sklep, OP přibližně 710 m ³	dobrý, po částečné rekonstrukci	475 m ²	cihla, kuch. linka bez vest. spotřebičů, ÚT - plynový kotel, septik, studna, garáž

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 350 000	0,95	1282500	0,98	0,99	0,92	1,08	0,98	1,03	0,97305	1 318 018
2	1 380 000	0,9	1242000	1,01	1,02	1,05	1,03	0,96	1,01	1,08029	1 149 690
3	1 250 000	0,95	1187500	1,04	0,99	1,01	1,01	0,98	0,99	1,019	1 165 363
Celkem průměr											1 211 024
Minimum											1 149 690
Maximum											1 318 018
Směrodatná výběrová odchylka - s											92 990
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 118 033
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 304 014
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

1 211 024,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu 925 060,-- Kč

Srovnávací hodnota 1 211 024,-- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

1 200 000,-- Kč

Slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

V Praze, dne 11.09.2016

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Jan Chroust

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 3277-798/2016 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 121
Obec:	Bílý Újezd [576107]
Katastrální území:	Masty [604739]
Číslo LV:	355
Výměra [m ²]:	364
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Masty [4731] , č. p. 5; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 121
Stavební objekt:	č. p. 5
Adresní místa:	č. p. 5

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hanuš Václav, Masty 5, 51801 Bílý Újezd	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hanuš Václav
Zahájení exekuce - Hanuš Václav
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Fotodokumentace

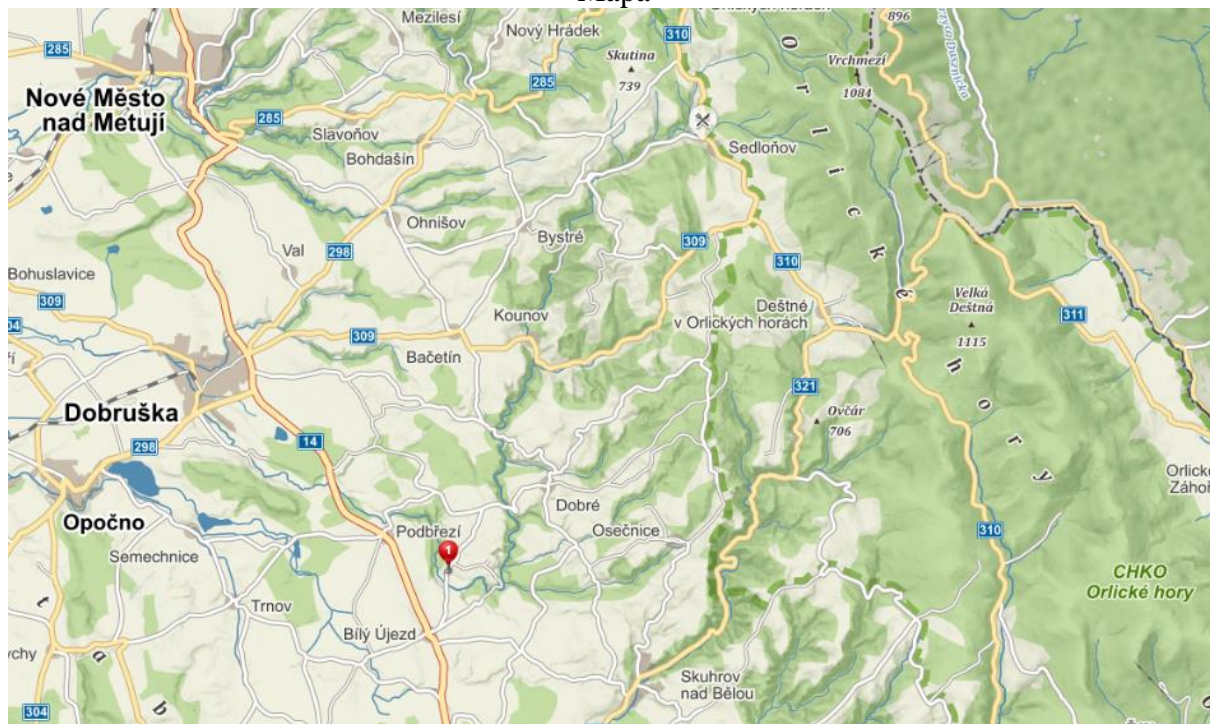








Mapa





Prodej zemědělské usedlosti 150 m², pozemek 265 m²

Trnov - Houdkovice, okres Rychnov nad Kněžnou [👁️ Panorama](#)

1 350 000 Kč

Nabízíme k prodeji zděný dvoupodlažní rodinný dům 2+1 s možností půdní vestavby, nacházející se na oploceném pozemku o rozloze 265 m², v obci Houdkovice, vzdálené 12 km od Rychnova nad Kněžnou. Dům má celkovou podlahovou plochu cca 150 m². Dispozice domu jsou následující: v 1NP se nacházejí vstupní chodba, 2x pokoj, kuchyň, koupelna a WC, v zadní části domu jsou technické prostory. V 2NP se nachází půdní prostor určený k vestavbě a v severním štítu je lodžie. Sedlová střecha je opatřena krytinou z pálené tašky. Z inženýrských sítí je dům napojen na přípojku el. energie (220/380V) a obecního vodovodu. Odpad je sveden do jímky. Vytápění probíhá pomocí elektrokotle, případně je možné dům dotápnout novým kachlovým sporákem, ohřev vody je pomocí bojleru. Nemovitost je možné financovat pomocí hypotečního úvěru, nabízíme vyřízení hypotéky u většiny finančních ústav v ČR.

Celková cena:	1 350 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Hypotéka:	2 807,30 Kč měsíčně více»
Provize:	30000,0 Kč
ID zakázky:	111303
Aktualizace:	03.08.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý

Užitná plocha:	150 m ²
Plocha pozemku:	265 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední elektrické
Odpad:	Jímka
Elektřina:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná



Prodej rodinného domu 115 m², pozemek 931 m²

Liberk, okres Rychnov nad Kněžnou [Panorama](#)

1 380 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům 3+1 se zahradou v obci Liberk, 5 km od Rychnova nad Kněžnou. Dispozice: veranda, chodba, kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj, ložnice, pokoj, koupelna, WC, spíž, sklad paliva a garáž. Možnost využití podkrovní k vybudování dalších obytných místností. V domě je klenutý sklep se studánkou. Vytápění kotlem na tuhá paliva s rozvody do ÚT. Na zahradě se nachází altán s venkovním posezením a kolna. Vhodné k trvalému bydlení i rekreaci. S financováním Vám pomůžeme.

Celková cena:	1 380 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Hypotéka:	2 869,69 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize RK a služeb. Zajišťujeme výhodné financování.
ID zakázky:	803
Aktualizace:	05.09.2016
Stav:	Rezervováno
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	931 m ²

Užitná plocha:	115 m ²
Plocha pozemku:	931 m ²
Sklep:	15 m ²
Garáž:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Odpad:	Jímka
Elektrika:	230V, 400V
Doprava:	Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída F - Velmi nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Ukazatel energetické náročnosti budovy:	401,0 kWh/m ² za rok



Zobrazit 14 fotografií v galerii

Prodej rodinného domu 90 m², pozemek 475 m²

Val, okres Rychnov nad Kněžnou [Panorama](#)

1 250 000 Kč

Prodej RD 3+1 s garáží a menším pozemkem v obci Val 3 km od Dobrušky. Ihned obyvatelné. Vytápění UT - plynový kotel. Krbová kamna v obýv. pokoji. Pozemek celkem 318 m² + zahrada přes cestu 157m². Prodej rodinného domu ve Valu u Dobrušky (náměstí Dobruška 3,0 km). Jedná se o menší starší RD po částečné opravě. Dům je ihned obyvatelný s možností postupného dokončení rekonstrukce. Konstrukčně je proveden jako tradičně zděný zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou. Stropy dřevěné trámové zespolu palubky v části sádkokarton, v části klenby.

Dispozice: vstupní veranda, chodba se schodištěm na půdu. Z chodby je vstup do obývacího pokoje a z něho potom do ložnice. Dále je samostatný vstup do dětského pokoje a do kuchyně s jídelnou. Z kuchyně je přístup do spíže a do koupelny. Na koupelnu navazuje WC.

Dům je částečně podsklepen - klenutý kamenný sklep. Půda je po vyklizení vhodná k vestavbě. Na dům navazuje garáž.

Zdravotně technická instalace:

- elektřina 220/380V
- voda z vlastní studny
- odpady do žumpy
- vytápění UT - plynový kotel + krbová kamna

Pozemek celkem 475 m².

Celková cena:	1 250 000 Kč za nemovitost
Hypotéka:	2 599,35 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	Cena vč. provize r.k.
ID záložky:	914
Aktualizace:	03.08.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Rušná část obce

Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	141 m ²
Užitná plocha:	90 m ²
Plocha podlažová:	90 m ²
Plocha pozemku:	475 m ²
Sklep:	✓
Garáž:	✓