

### Znalecký posudek č. 6032 – 42/2016

o obvyklé ceně podílu na nemovitých věcech – pozemku parcelní číslo **2210**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 95** a pozemku parcelní číslo **2211** v katastrálním území Vysoké Mýto, obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí



Objednatel posudku:

**PROKONZULTA a.s., IČ 253 32 953**

Křenová 299/26  
602 00 B r n o

Objednávka ze dne 26. 2. 2016

**KSPA 53 INS 21548/2015**

Účel posudku:

**ocenění podílu na nemovitých věcech  
v insolvenčním řízení**

Podle stavu ke dni 5. 3. 2016 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil  
Moravní 6224  
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 písemných vyhotoveních a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovcích, dne 8. března 2016

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol:**

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění podílu na nemovitých věcech 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 nemovité věci znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění je podíl na nemovitých věcech – pozemku parcelní číslo 2210 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 95 a pozemku parcelní číslo 2211 – zahrada v katastrálním území Vysoké Mýto, obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí

### **2. Informace o nemovitosti:**

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 566 01 Vysoké Mýto, Chocenské Předměstí, Chocenská č.p. 95
<i>Kraj</i>	: Pardubický
<i>Okres</i>	: Ústí nad Orlicí
<i>Obec</i>	: Vysoké Mýto
<i>Katastrální území</i>	: Vysoké Mýto

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 6. března 2016 znalcem za účasti dlužníka a jejího manžela, spoluvlastníka nemovitosti a jeho dvou synů. Účastníci poskytli informace o technickém stavu a historii objektu.

### **4. Podklady pro vypracování ocenění:**

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Vysoké Mýto, LV č. 272 ze dne 14. 9. 2015
- 2) Kopie katastrální mapy bez identifikace
- 3) Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění dne 6. března 2016, 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., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění 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. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 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. Jelikož se jedná o nemovitost, jejíž pronájem není v místě obvyklý, 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 podíl na nemovitostech prodán 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. 272 je

***paní Jitka Vostrčilová, nar. dne 13. 10. 1950    id. ½  
bytem 561 69 Králíky, Sportovní č.p. 742***

vlastníkem podílu ve výši id. ½ na oceňovaných nemovitých věcech – pozemku parcelní číslo 2210 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 289,0 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p. 95 a pozemku parcelní číslo 2211 – zahrada o celkové výměře 999,0 m<sup>2</sup> v katastrálním území Vysoké Mýto, obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí.

### **8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:**

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy. Dům leží v záplavovém území takzvané 100 - leté vody. Vzhledem k tomu, že nebylo předloženo měření vnitřní koncentrace radonu v objektu, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika ČR pro lokalitu Vysoké Mýto, I. kategorie - nízké radonové riziko.

### **9. Věcná břemena, zátěže:**

Na listu vlastnickém je evidované věcné břemeno užívání, toto však již není vykonáváno, osoba oprávněná z věcného břemene zemřela. Na listu vlastnickém je také evidováno věcné břemeno zřízení, provozu, údržby a opravy distribuční sítě – pojistné skříně pro společnost ČEZ Distribuce, a. s., toto věcné břemeno nemá vliv na výslednou cenu nemovitosti. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitých věcí dle tohoto posudku nepromítají. Prodej nemovitostí není vázán odvodem DPH.

### **10. Základní popis:**

Město Vysoké Mýto leží administrativně v okrese Ústí nad Orlicí a náleží pod Pardubický kraj. Vysoké Mýto je také obcí s rozšířenou působností. Obec se rozkládá asi dvacet kilometrů západně od Ústí nad Orlicí. Trvalý pobyt na území tohoto středně velkého města má nahlášeno 12 419 obyvatel (Malý lexikon obcí 2015). Protéká zde řeka Loučná. Město Vysoké Mýto se dělí 12 místních částí, jsou to Vysoké Mýto, Choceňské Předměstí, Bžundov, Litomyšlské Předměstí, Blahov, Pražské Předměstí, Brteč, Domoradice, Knířov a Servácov, Pod Hájkem, Lhůta, Svařeň a Sítinka, Vanice a Feliska.

V obci Vysoké Mýto je vytvořena kompletní síť obchodů a služeb. Nalezneme zde několik základních i mateřských škol, stejně jako je zde gymnázium, jsou zde sportovní areály i koupaliště. Dále městečko má nemocnici a několik lékáren.

Posuzovaná nemovitost se nachází v blízkosti centra obce. Předmětem ocenění je řadový rodinný dům včetně vedlejších staveb. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy, na sever od zahrady je velké zahradnictví a přes ulici továrny na výrobu autobusů. Dům je přístupný z ulice Choceňská. Občanská vybavenost obce je dobře dostupná i pěšky. Posuzovaná stavba je objektem přízemním, nepodsklepeným, zastřešeným sedlovou střechou, podkroví nevyužívané. Na dům navazuje vedlejší stavba kůlny.

#### *Dopravní dostupnost*

Dům je přístupný po místní asfaltové komunikaci ve vlastnictví obce, ulici Chocenské. Parkování možno před domem na zpevněném parkovacím stání na obecním pozemku případně v garáži v domě. Obec Vysoké Mýto je napojena na síť silnic, které ji spojují s okolními městy. V obci se nachází autobusové nádraží s linkami meziměstských autobusů a také železniční stanice.

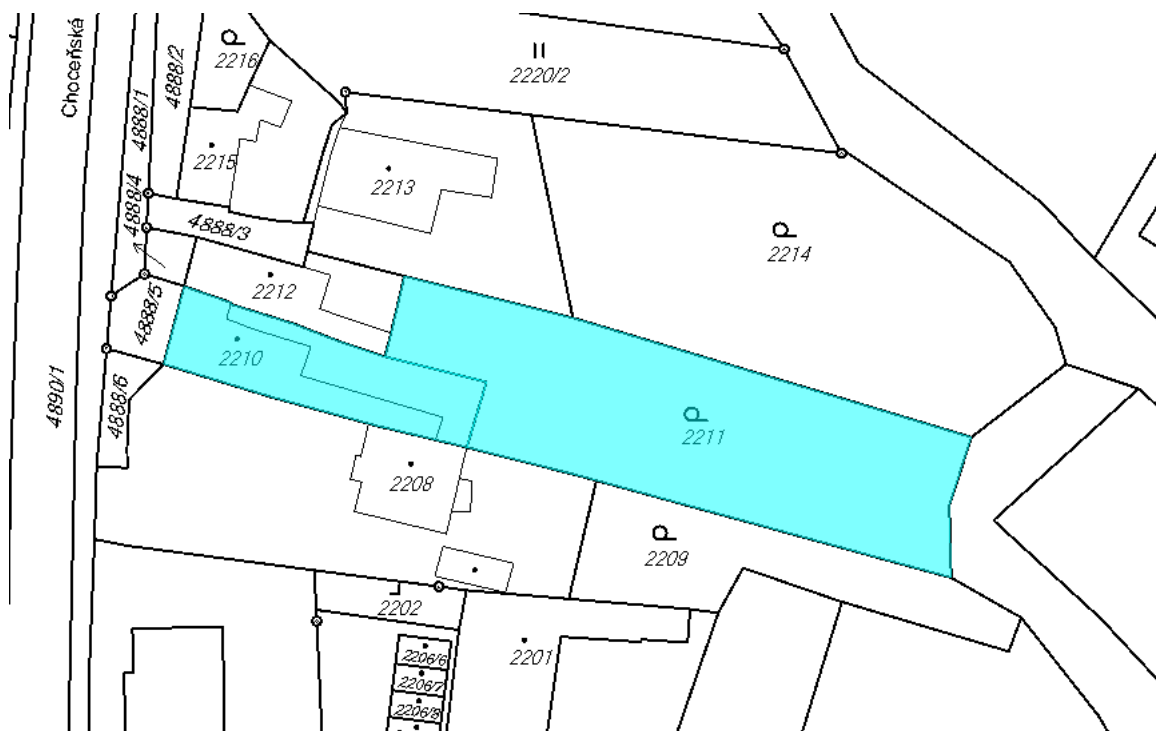
#### *Účel využití*

Rodinný dům není ke dni ocenění užíván a však je schopen trvalého užívání, je zde kompletní vybavení včetně vytápění.

#### *Pozemky*

Pozemky zapsané na listu vlastnickém tvoří se stavbou jednotný funkční celek, jedná se o pozemek zastavěný plochy pod stavbou hlavní, a pozemek tvořící zahradu za domem. Pozemky jsou v současné době užívány v souladu s evidencí.

### **Kopie katastrální mapy**



*Pozemek parcelní číslo 2210 – zastavěná plocha a nádvoří, na němž se posuzovaný dům nachází. V jednotném funkčním celku dále užívány pozemek parcelní číslo 2211 - zahrada, k.ú. a obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí.*

#### **Obsah ocenění**

- a) pozemky parcelní číslo 2210 a 2211 v k.ú. a obci Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, podíl id. 1/2
- b) RD č.p. 95 na pozemku parcelní 2210 včetně příslušenství v k.ú. a obci Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, podíl id. 1/2

#### **11. Popis nemovitých věcí:**

**a) pozemky parcelní číslo 2210 a 2211** v k.ú. a obci Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, podíl id. 1/2

Pozemky, jež jsou předmětem ocenění, jsou v jednotném funkčním celku se stavbou RD. Celková plocha je nadstandardní. Plocha je rovinná, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Pozemek parcelní číslo 2210 je z větší části zastavěn stavbou hlavní a stavbou vedlejší, pozemek parcelní číslo 2211 tvoří zahradu za domem. Parcely jsou pod společným oplocením. Obec Vysoké Mýto nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

**b) stavba hlavní - RD č.p. 95** na pozemku parcelní 2210 včetně příslušenství v k.ú. a obci Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, podíl id. 1/2

Předmětem ocenění je RD č.p. 95 na pozemku parcelní číslo 2210 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území a obci Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí. Jedná se o přízemní rodinný dům, postaven cca před 120 lety, ke kterému byl později zbudován přístavek - kůlna. Objekt je zastřešen sedlovou střechou a není podsklepen.

Dispozičně dům obsahuje bytovou jednotku 3 +1. Vstup do domu je z ulice Chocetná. Za vstupem se nachází zádveří, ze kterého je přístupný průchozí obývací pokoj, propojený s kuchyní. Z obývacího pokoje je dále přístupná koupelna a druhý průchozí pokoj, ze kterého je přístupný jeden pokoj neprůchozí a menší chodba s přístupem do spíže, WC a na zahradu za domem. Zároveň z ulice Chocetná lze vjet do garáže, ze které je možný po dřevěných schodech přístup na půdu, a vchod do domu ze dvora přes koupelnu.

Dům je postaven na kamenných základech, obvodové zdivo keramické, tl. 450 mm. Stropní konstrukce dřevěná s rovným podhledem omítnutá na podbití a rákos, krov dřevěný, krytina keramická taška. Klempířské konstrukce kompletní z plechu. Výplně otvorů tvoří deštěná dřevěná okna, v pokoji z výstupem za dům jsou okna i balkonové dveře zdvojené, vstupní dřevěné dveře, částečně prosklené, garážová vrata dřevěná, částečně prosklená. Omítky venkovní cementové, částečně poškozené, sokl obložený keramickým páskem, vnitřní omítky vápenné, obklady stěn v kuchyni a koupelně v běžném rozsahu. Náslapné vrstvy podlah tvoří cementový potěr, keramická dlažba, popřípadě PVC.

Ohřev TUV je zajištěn pomocí elektrického bojleru umístěného v koupelně. Vytápění domu je ústřední, pomocí plynového kotle zavěšeného v kuchyni domu. Vnitřní vybavení kompletní, technicky v dobrém stavu, morálně poněkud zastaralé. Kuchyně je vybavena plynovým sporákem, v koupelně mimo bojleru na ohřev TUV jsou i lázeňská kamna na tuhá paliva.

Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí - elektrické energie, vody, kanalizace a plynu. Dále zde najdeme oplocení – drátěný plot a vedlejší stavby – zděnou a dřevěnou kůlnu.

***Oceňovaný dům obsahuje byt typu 3 + 1. Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí a vedlejší stavby – zděná a dřevěná kůlna.***

Název nemovitosti	Rodinný dům č.p. 95 v obci Vysoké Mýto, v okrese Ústí nad Orlicí, řadový - koncový, včetně garáže, vedlejších staveb a pozemků
Počet pokojů	3 pokoje
Typ domu	řadový
Vlastnictví	podílové - id. 1/2
Přízemní/Patrový	přízemní
Počet podlaží	1
Stav objektu	špatný - odpovídající stáří 120 let, vybavení nad 30 roků
Budova	zděná
Sklep	nepodsklepeno
Garáž	ano
Parkovací stání	ano
Balkon	ne
Lodžie	ne
Terasa	ne
Bazén	ne
Plocha pozemků	1288,0 m <sup>2</sup>
Plocha zastavěná	115,94 m <sup>2</sup>
Plocha užitná	86,45 m <sup>2</sup>
GPS souřadnice	49.9563389N, 16.1636661E
Energetická třída	G

*Jednotka 3 + 1:*

Celková plocha bytové jednotky:	86,45 m <sup>2</sup>
Plocha obytných místností:	42,24 m <sup>2</sup>
Plocha sociálního zázemí:	7,41 m <sup>2</sup>
Plocha komunikačních a ostatních prostor:	7,20 m <sup>2</sup>
Plocha garážového stání:	29,60 m <sup>2</sup>

***Při prohlídce byly zjištěny následující vady a nedodělky:***

Technický stav domu odpovídá jeho stáří, 120 let, s pravidelnou údržbou, poslední modernizace vybavení je starší 30-ti let, plynový kotel ÚT a elektrický bojler jsou ovšem zánovní. Všechny konstrukce jsou sice funkční, ale pomalu dosahují konce své životnosti, například dřevěný krov, vybavení koupelny či kuchyně, okna. Dům je v současném stavu obyvatelný, celková rekonstrukce především z hlediska energetické náročnosti stavby je více než žádoucí.

***Vedlejší stavby:***

Součástí domu jsou vedlejší stavby, zděná a dřevěná kůlna, navazující na oceňovaný dům z východní strany. Obě tyto kůlny jsou ve velmi špatném stavu, a jedná se spíše o objekty určené k demolici. Na pozemku zahrady je dále několik dalších přístřešků menšího rozsahu a dva skleníky.

**B. Posudek:**

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena podílu na oceňovaném souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 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. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.**

**a) pozemky parcelní číslo 2210 a 2211** v k.ú. a obci Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, podíl id. 1/2

R – redukční součinitel dle odst. 6 § 5 vyhlášky      S – celková plocha pozemků ve funkčním celku

$$R = (200 + 0,8 * S) / S = (200 + 0,8 * 1288) / 1288 = 0,9553$$

Pozemky parcelní číslo 2210 a 2211, podíl id. 1/2				
Obec			Vysoké Mýto	
Katastrální území			Vysoké Mýto	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2015		12 419
Kraj			Pardubický	
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		740,00
Plocha pozemků		P m2		1288
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	V.	nad 5000 obyvatel	0,85
O2	Význam obce	III.	nad 5000 obyvatel	0,85
O3	Poloha obce	V.	nevyjmenovaná obec nad 5000 oby.	1,00
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompletní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	II.	autobusová a železniční zastávka	0,95
O6	Občanská vybavenost	I.	komplexní vybavenost	1,00
	Základní cena pozemku		ZC	508
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	I.	poptávka nižší než nabídka	-0,04
2	Vlastnické vztahy	III.	pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	II.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	I.	prodej podílu	-0,03
5	Ostatní neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III.	stoletá voda	0,95
It				0,87
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 nad 2000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba	I.	rezidenční	0,04
3	Poloha v obci	II.	navazuje na střed	0,02
4	Možnost napojení	I.	všechny sítě	0,00
5	Občanská vybavenost	I.	dostupná	0,00
6	Dopravní dostupnost	VII.	příjezd po zpevn., garáž	0,01
7	Hromadná doprava	II.	zastávka od 200 do 1000 m od domu	-0,02
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 vlivů	0,00
Ip				1,05
Cena podílu na pozemcích CP = ZC*It*Io*Ip*P*R*podíl				286 807,23

**b) stavba hlavní - RD č.p. 95** na pozemku parcelní číslo 2210 včetně příslušenství v k.ú. a obci Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, podíl id. 1/2

Výměry pro ocenění:

$$\underline{\text{OP}} (\text{obestavěný prostor}) = (115,94 * 2,5) + (115,94 * 2,1 * 0,5) = \underline{\underline{411,59 \text{ m}^3}}$$

Výpočet ceny rodinného domu - stanovení ceny dle § 35 vyhlášky

Rodinný dům č.p. 95, podíl id. 1/2				
Obec				Vysoké Mýto
Katastrální území				Vysoké Mýto
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2015		12 419
Kraj				Pardubický
Základní cena		příloha č. 24	ZC	Kč/m2
Obestavěný prostor		OP		m2
				411,59
Konstrukce a vybavení RD, rekr. chalup a domků příloha 20a, tabulka č. 2				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Druh stavby	II.	řadový, krajní	-0,01
2	Provedení obv. stěn	III.	zdivo cihelné	0,00
3	Tl. obvod. stěn	II.	45 cm	0,00
4	Podlažnost	II.	hodnota 1	0,00
5	Napojení na veř. síť	V.	elektro, plyn, kanalizace, voda	0,08
6	Vytápění	III.	ústřední	0,00
7	Zákl. příslušenství	III.	úplné standardní	0,00
8	Ostatní vybavení	I.	bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	II.	minimálního rozsahu	-0,03
10	Vedlejší stavby	I.	demoliční kůlny a přístřešky	-0,01
11	Pozemky	III.	nad 800 m2	0,01
12	Jiné kritérium	III.	bez vlivu na cenu	0,00
				0,04
	Stáří staby	80	s = 1-0,005*y	0,60
13	Stav	III.	zásadní rekonstrukce nutná	0,85
			Iv	0,53
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
It				0,87
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
Ip				1,05
Cena podílu na stavbě celkem C = OP*ZC*Iv*It*Ip				163 128,63

#### **Administrativní cena dle cenového předpisu č. 345/2015 Sb., 56/2016 Sb. - rekapitulace cen objektů:**

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	pozemky p.č. 2210 a 2211	Vysoké Mýto	Vysoké Mýto	Kč	286 807,20
b)	RD č.p. 95	Vysoké Mýto	Vysoké Mýto	Kč	163 128,60
	<b>Cena podílu na nemovitých věcech</b>				<b>449 935,80</b>

**Administrativní cena podílu na nemovitých věcech ke dni ocenění (zaokrouhleno) = 449 940,00 Kč**

#### **2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání**

Předmětem ocenění je podíl id. 1/2 na rodinném domě v obci Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí. Stavba obsahuje byt typu 3 + 1 s příslušenstvím. Objekt je situován v blízkosti centra obce. Parkování je možné před domem na zpevněném stání, popřípadě v garáži, která je součástí domu. Jedná se o stavbu starší 120 let, která sice byla pravidelně udržována, neproběhla na ní však žádná rozsáhlejší konstrukce, a je tedy převážně v původním stavu. Jedná se o přízemní, nepodsklepený dům, zastřešený sedlovou střechou, podkroví není využíváno. K domu náleží také poměrně rozsáhlá zahrada, na které jsou situované vedlejší stavby, tyto jsou však převážně v demoličním stavu.

V obci Vysoké Mýto je v současné době nabízeno k prodeji několik RD, za srovnatelné nabídky lze považovat tyto:



**Příklad 1.:** „Nabízíme k prodeji polovinu rodinného domu v ulici Brandlova ve Vysokém Mýtě. Součástí prodeje jsou dvě samostatné bytové jednotky o velikosti 3+1 a 1+1 s vlastním sociálním zařízením, které se nacházejí v přízemí domu a samostatná garáž. Dále polovina dvoru a zahrady s udrnou. Vytápění je ústřední plynové, ohřev vody zajištěn elektrickým bojler.“



**Prodej rodinného domu 91 m<sup>2</sup>, pozemek 679 m<sup>2</sup>**  
Brandlova, Vysoké Mýto - Choceňské Předměstí  
1 260 000 Kč

Nabídka prodeje ideální poloviny domu v obci Vysoké Mýto. Jedná se o poněkud větší rodinný dům, s menší plochou pozemku, ve kterém se nachází dvě bytové jednotky. Technický stav je lepší než u nemovitosti posuzované. Objekt také obsahuje garáž. Jedná o prodej podílu id. 1/2, ten byl nabízen o 200 tis draž, ani po slevě se zájemce nenašel.

**Příklad 2.:** „Dispozice rodinného domu je 4+1 s příslušenstvím. Za hlavními vstupními dveřmi do domu se v 1.NP domu nachází zádveří. Ze zádveří je přístupná chodba se schodištěm do podkrovní, průchozí úzká místnost původně užívaná jako malá kuchyně a pokoj, ze kterého je přístupná stávající kuchyně. Druhý pokoj v přízemí domu a koupelna s WC jsou přístupné z průchozí úzké místnosti původně využívané jako kuchyně. Prostor schodiště do podkrovní domu navazuje na chodbu v přízemí, schodiště do podkrovní je strmé a provizorního provedení. V podkrovní schodiště ústí do halového prostoru, ze kterého jsou přístupné dvě obytné místnosti. Součástí a příslušenství rodinného domu tvoří zděná stavebně nedokončená vedlejší stavba postavená jako samostatně stojící přízemní nepodsklepený objekt v severovýchodním rohu pozemku. Tato stavba je využívána jako kálna, je přístupná vraty přímo z ulice Fibichova a dveřmi ze dvora. Součástí a příslušenství oceňovaného rodinného domu dále tvoří venkovní úpravy (zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení vč. branky) a přípojky inženýrských sítí (objekt je napojen na zdroj elektro, městský vodovodní řad, městskou kanalizaci a zdroj zemního plynu). Město Vysoké Mýto se vyznačuje výbornou občanskou vybaveností a dopravní obslužností.“



**Prodej rodinného domu 90 m<sup>2</sup>, pozemek 254 m<sup>2</sup>**  
Fibichova, Vysoké Mýto - Pražské Předměstí  
490 000 Kč



Tento dům se nachází nedaleko domu oceňovaného. Jedná se o dvoupodlažní stavbu o srovnatelné velikosti a s obdobným příslušenstvím – samostatná garáž, vedlejší stavby. Pozemek k domu náležící je však výrazně menší. Interiér domu byl rekonstruován, stav vybavení podstatně lepší.

**Příklad 3.:** Rodinný dům s bytovou jednotkou 2+1 ve městě Vysoké Mýto části Vinice. Dispozice domu: velká kuchyně další dvě velké obytné místnosti, nová koupelna a samostatné WC. Dále chodba, spíž, sklep, uzavřený dvůr, chlévy, dílna a stodola, kde je možné parkování aut. Dům je z části podsklepen. V roce 2007

proběhla částečná rekonstrukce. Dům je napojen na obecní kanalizaci, elektřinu, vlastní studni a obecní vodovod. K domu náleží zahrada ve svahu o výměře 1.554 m<sup>2</sup>.



**Prodej rodinného domu 100 m<sup>2</sup>, pozemek 2 117 m<sup>2</sup>**

Vinice, Vysoké Mýto - Choceňské Předměstí  
1 595 000 Kč

Tato stavba leží ve stejném katastru, ovšem na okraji obce vysoké Mýto, stav domu podstatně lepší, plocha pozemků dvojnásobná, než v případě posuzovaném.

Posuzovaný dům se nachází v dobře dostupné lokalitě v blízkosti centra. Plocha pozemků užívaných s domem je poměrně velká, v místě mírně nadstandardní. Celkový technický stav domu je průměrný až zhoršený, je vidět, že na domě je prováděna pravidelná údržba, vzhledem k jeho stáří jsou i prvky dlouhodobé životnosti na konci své doby trvání a údržba v běžném rozsahu přestává být dostačující. Územní plán v místě předpokládá dokonce demolici domu a výstavbu objektu nového na uliční čáře jižního souseda.

V obci Vysoké Mýto a jejím okolí je velice rozsáhlá nabídka nemovitostí, a to jak srovnatelných, tak v lepším i horším technickém stavu. Tato skutečnost na trhu přeje spíše kupujícím než prodávajícím. Dalším negativním faktorem je skutečnost, že se jedná o prodej pouze podílu id. 1/2 domu, který obsahuje jednu bytovou jednotku. Je zřejmé, že obvyklá cena podílu na nemovitých věcech nemůže být prostou matematickou polovinou celku, nabyvatel poloviny bude muset uzavřít dohodu s vlastníkem druhé části stavby a pozemků. Nakolik lze předpokládat, že dům ve stavu v jakém je může být až přítěží posuzovaných pozemků, ty ale jako celek mohou dosahovat jednotkové ceny až 700,00 Kč/m<sup>2</sup>. Pak dosažitelná cena celku se bude pohybovat ve výši 920.000,00 Kč. Na druhé straně cena podílu musí odzrcadlovat nutnost uzavření dohody s druhým vlastníkem.

Na základě výše uvedeného určuji obvyklou cenu podílu ve výši id. 1/2 na posuzovaných nemovitých věcech metodou srovnání a analýzy situace

***Cena podílu na nemovitých věcech určená srovnáním a analýzou situace***

***380 000,00 Kč***

### C. Závěr:

Administrativní cena nemovitých věcí.....id. 1/2 .....449 940,00 Kč  
Cena nemovitých věcí určená srovnáním .....id. 1/2 .....380 000,00 Kč

**Obvyklou cenu podílu ve výši id. 1/2 na posuzovaných nemovitých věcech, tj. na pozemku **parcelní číslo 2210** – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 95** a na pozemku **parcelní číslo 2211** – zahrada, zapsaných na **LV č. 272** vedeném pro katastrální území Vysoké Mýto, obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:**

**380 000,00 Kč**

Slovy: třistaosmdesát tisíc korun českých

**Obvyklou cenu nemovitostí dle LV č. 272 jako celku určuji ve výši:**

**920 000,00 Kč**

Slovy: devětsetdvacet tisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 8. března 2016

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 6032 – 42/2016 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 48/16.

### Mapové přílohy posudku:



*Pobled na rodinný dům č.p. 95, k.ú. a obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, zahrada se nachází východně od domu.*



**Fotodokumentace:**



*Pohled z ulice Chocenské na rodinný domů č.p. 95, obec Vysoké Mýto; pohled na dům a vedlejší stavbu ze zahrady.*



*Vedlejší stavby – dřevěná a zděná kůlna navazující na dům. Pohled na zahradu za domem.*



*Kuchyně s plynovým kotlem ÚT*

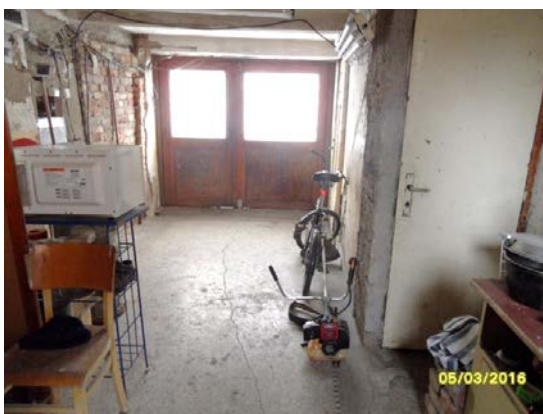


*Průchozí obývací pokoj.*





WC s umyvadlem; koupelna s vanou, umyvadlem, lázeňskými kamny a el. bojlerem.



Pobled z koupelny do garáže, vpravo dveře na schodiště vedoucí na půdu; půdní prostory – krov se viditelně blíží konci životnosti

### List vlastnictví:

#### **VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 14.09.2015 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 53 INS 21548/2015 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 581186 Vysoké Mýto

Kat.území: 788228 Vysoké Mýto

List vlastnictví: 272

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
Karlík Miloš, Vítězná 641, Litomyšlské Předměstí, 56601			1/2	
Vysoké Mýto				
Vostrčilová Jitka, Sportovní 742, 56169 Králíky			1/2	
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2210	289	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Chocenské Předměstí, č.p. 95, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2210				
2211	999	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---



---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

---

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 156/1995 USNESENÍ ZE DNE 27.7.1995, PRAVNÍ MOC DNE 4.9.1995.

POLVZ:856/1995

Z-17600856/1995-611

Pro: Vostrčilová Jitka, Sportovní 742, 56169 Králíky

RČ/IČO:

Karlík Miloš, Vítězná 641, Litomyšlské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody OS v Ústí nad Orlicí -20 D 620/2008 -24 ze dne 07.07.2008. Právní moc ke dni 02.08.2008.

Z-13211/2008-611

Pro: Vostrčilová Jitka, Sportovní 742, 56169 Králíky

RČ/IČO:

Karlík Miloš, Vítězná 641, Litomyšlské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

---

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2211	36100	999

---

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.**

Vyhotožil:

Vyhотовeno: 22.09.2015 13:06:22

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD