

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2011/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovité věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. St. 101, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 82 a dále pozemku parc. č. 7/2, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 107 v k. ú. Hoděšovice, obec Býšť, okres Pardubice na Katastrálním úřadě pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

Znalec: Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice
telefon: 603 417 098
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

Zadavatel: Dražební společnost Morava s. r. o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

OBVYKLÁ CENA	7 250 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 22

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 04.07.2023

Vyhotoveno: V Dobroslavicích 20.07.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. St. 101, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 82 a dále pozemku parc. č. 7/2, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 107 v k.ú. Hoděšovice, obec Býšť, okres Pardubice na Katastrálním úřadě pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, které jsou ve výhradním vlastnictví paní Vávrové Aleny, Hoděšovice č. p. 82, 534 01 Býšť. Hlavním účelem znaleckého posudku je nedobrovolná dražba nemovitých věcí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely nedobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně částečného zaměření a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.07.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečností zjištěných při místním šetření. Z důvodu nezpřístupnění nemovitých věcí bylo znalcem přistoupeno k pořízení fotodokumentace pouze z vnějšku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 107 pro k. ú. Hoděšovice ze dne 28.06. 2023
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách z placeného přístupu z CUZK
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon),
v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých
ústavech, v platném a účinném znění
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění

- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku
- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz
- informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření zvenčí, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění porovnávací hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí s částečným zaměřením nemovitých věcí a provedením fotodokumentace zvenčí. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin, byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, které byly následně použity pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin z KN.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Býšť, k. ú. Hoděšovice
Adresa nemovité věci: Hoděšovice 82, 533 22 Býšť

Vlastnické a evidenční údaje

Alena Vávrová, Hoděšovice 82, 534 01 Býšť, LV: 107, podíl 1 / 1

Místopis

Obec Býšť, v k. ú. Hoděšovice leží v okrese Pardubice, ve stejnojmenném kraji. Nachází se zhruba 11 km jihovýchodním směrem od centra Hradce Králové. Od okresního a současně krajského města Pardubice se Býšť nachází na severovýchod, přibližně ve vzdálenosti 22 km. V těchto větších, okolních městech je dostupná komplexní občanská vybavenost. Obec Býšť je celkově tvořena třemi místními částmi, a to: Bělečko, Hoděšovice a Hrachoviště. Obec je plynofikována a má vybudovaný vodovod. Dále disponuje kulturním domem, mateřskou a základní školou, poštou, zdravotním střediskem, domem s pečovatelskou službou, knihovnou, různými typy hřišť, hospodami a obchody. Žije zde okolo 1 602 obyvatel. Katastrální výměra činí 3 650 ha.

V místní části obce Býšť zvané Hoděšovice, kde se nachází oceňované nemovité věci, je pouze autobusová zastávka, která je vzdálena do 200 m a restaurační zařízení ve vzdálenosti do 500 m. Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o umístění rodinného domu v širší souvislosti v lokalitě ovlivňující cenu obvyklou spíše průměrně.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

548/1 fyzické osoby

Celkový popis nemovité věci

Znalci nebyl umožněn vstup do oceňovaných nemovitých věcí, proto znalec využil pouze informace sdělené zadavatelem ocenění, informace z veřejných zdrojů a skutečnosti zjištěné při místním šetření z vnějšího ohledání.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn mimo jiné věcným břemenem přes pozemek parc. č. 7/8 a pozemek parc. č. 549, dále především přes pozemek parc. č. 548/1. Tyto výše uvedené přístupové pozemky jsou sice ve vlastnictví fyzických osob, nicméně za zajištěný přístup je možné považovat pozemek ve vlastnictví třetí osoby, je-li pozemek veden v KN v typu ostatní komunikace. Je zde předpoklad, že tyto pozemky jsou v passportu obce vedeny jako místní účelová komunikace. Oceňované nemovité věci, a to pozemek parc. St. 101, evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 82 o nepravidelném půdorysném tvaru, dále parc. č. 7/2, evidovaný jako ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha, jsou zapsány na listu vlastnictví č. 107. Pozemky tvoří jednotný funkční celek se stavbou hlavní, tj. rodinným domem č. p. 82. Objektem je samostatně stojící zděný rodinný dům o jednom nadzemním podlaží zřejmě z části obytným podkrovím, pod sedlovou střechou a krytinou z pálených tašek. Dům obsahuje jednu bytovou jednotku o neznámé dispozici. Dle údajů vedených v katastru nemovitostí je zastavěná plocha objektu 130 m² a užitná plocha činí 96 m². Dům byl kolaudován v roce 2004 a v rámci exteriéru domu nejsou patrné žádné rekonstrukce. Naopak je zjevná porucha střešní krytiny.

Objednatelem posudku znalci nebyly sděleny žádné další informace na základě kterých by bylo možné posoudit stav nemovitosti v rámci vnitřních prostor.

Dům disponuje napojením na vodovod, odvod splaškových vod je řešen svedením do jímky. Dům je napojen na el. přípojku, připojení domu na plynovou přípojku není realizováno.

Pozemek parc. 7/2 evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha je půdorysným tvarem podlouhlého obdélníkového tvaru, využíván jako zahrada.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Komentář: Na listu vlastnictví č. 107 v části "C" je evidováno zástavní právo smluvní pro oprávněného: Mgr. Ludvík Pavel, Smilova 373, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice, RČ: 860815/4423. Dále je s tímto právem zapsán zákaz zcizení a zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu platnosti zástavního práva pro výše uvedeného oprávněného.

Tato omezení vlastnického práva nebyla v ceně obvyklé zohledněna.

Výše uvedená omezení vlastnických práv na oceňovaných nemovitých věcech dražbou zaniknou.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č. p. 82

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Hoděšovice č. p. 82

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 - ti měsících.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č. p. 82

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	96,00 m ²
	96,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	130,00	2,80 m
	130,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkový cca 647 =	647,00
Obestavěný prostor - celkem:		647,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	rovný podhled
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	betonové - předpoklad
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	zdvojená
14. Podlahy obytných místností	běžné
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	jímka
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	130
Užitná plocha (UP)	[m ²]	96
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	647,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 470 000
Stáří	roků	19
Další životnost	roků	81
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 882 000

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými pozemky v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou v okolí oceňované nemovitosti obchodovány v ceně okolo 3.500 Kč za 1 m² výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech dalšího využití. Tržní hodnota pozemku je stanovena s ohledem na již zastavěné pozemky stavbou bez možnosti další výstavby RD jednotkovou cenou ve výši 2.500 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 101	130	2 500,00		325 000
ostatní plocha	7/2	1 173	2 500,00		2 932 500
Celková výměra pozemků		1 303	Hodnota pozemků celkem		3 257 500

3. Porovnávací hodnota

3.1. Hoděšovice č. p. 82

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	96,00 m ²
Obestavěný prostor:	647,00 m ³
Zastavěná plocha:	130,00 m ²
Plocha pozemku:	1 303,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Za Poštou č. p. 2055, k. ú. Nový Hradec Králové, Hradec Králové
Lokalita:	k. ú. Nový Hradec Králové
Popis:	Nadstandardně řešený rodinný dům, který se nachází v jedné z nejvyhledávanějších lokalit Hradce Králové, a to na Novém Hradci. Rodinný dům byl kolaudován v listopadu 2012. Dům má vnitřní dispozici 5+kk s garáží, disponuje užitnou plochou 241 m ² , dále pozemkem o celkové výměře 751 m ² . Dispozice: 1.NP – vstupní hala s šatnou, chodba, první koupelna (sprchový kout, umyvadlo, WC, prostor pro pračku a sušičku), pracovna, obývací pokoj s kuchyňským koutem vč. spíže a technická místnost se vstupem do garáže. 2.NP – chodba, pokoj s balkónem, pokoj se šatnou a vstupem na půdu, druhá koupelna (dvojumyvadlo, WC, sprchový kout, vana) a ložnice s prostornou šatnou. Podkroví domu je aktuálně využíváno jako úložný prostor. Dům disponuje nadstandardním vybavením – venkovní rolety, programovatelné elektrické podlahové vytápění, kuchyňská linka na míru vč. vestavěných spotřebičů, klimatizace s rozvody téměř po celém domě, solární panely pro ohřev vody, interiérové dveře Sapeli, centrální vysavač, zabezpečovací systém, garážová vrata (zn. Hormann), plot (zn. Lamark) a venkovní mramorové parapety. Na zahradě se nachází studna (na zalévání), bazén. PENB: E, vytápění je zajištěno programovatelným elektrickým podlahovým vytápěním, krbovými kamny v obývací místnosti a designovými přímotopy v případě potřeby. Ohřev vody je zajištěn

solárními panely. V okolí domu se nachází občanská vybavenost – základní a mateřská škola, Lidl, OC Futurum, pošta, lékař, zastávka MHD atd.

Realizace prodeje proběhla na základě vkladového řízení č. j.: V 10443-2022-602-2, uloženo na KP v Hradci Králové.

Dispozice: 5+kk
Pozemek: 751,00 m²
Obestavěný prostor: 765,00 m³
Užitná plocha: 241,00 m²
Zastavěná plocha: 153,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 10/2022 1,00
 K2 Velikosti objektu - větší 1,20
 K3 Poloha - více atraktivní 0,90
 K4 Provedení a vybavení - vyšší standard 0,90
 K5 Celkový stav - lepší 0,90
 K6 Vliv pozemku - menší 1,15
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - dle lokality vhodný k porovnání 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
15 000 000	241,00	62 241	1,01	62 863

Název: Kyjovská 504/37, k. ú. Třebeš, Hradec Králové

Popis: Prodej posledního rodinného domu v řadové zástavbě o vnitřní dispozici 4+1 s garáží o užitné ploše 200 m², v lokalitě Nového Hradce Králové v přímém sousedství lesa a parku, v k. ú. Třebeš. Zde se nemovitosti k prodeji téměř neprodávají. Dům 5 minut chůze od MHD a veškerá občanská vybavenost, supermarket, zdrav. středisko, restaurace, pošta, lékárna, apod. Pozemková parcela č. 244/2 je o výměře 598 m² vedená jako trvalý travní porost, slouží jako zahrada. Dům prošel před dvěma lety kompletní rekonstrukcí. V přízemí domu, postaveného pouze z kvalitních materiálů, je prostorný obývací pokoj s jídelnou a kuchyní, chodba, schodiště, WC s koupelnou a zádveří. 1. NP – 3 samostatné neprůchozí pokoje, velká koupelna. Vytápění: ÚT – plynový kondenzační kotel a fotovoltaika, panely na střeše k vyhřívání užitkové vody. IS: elektřina 230/400 V, plyn, obecní vodovod, kanalizace. V domě plastová okna, podlahy dlažba, vinyl.

Realizace prodeje proběhla na základě vkladového řízení č. j.: V-11288/2022, uloženo na KP v Hradci Králové.

Dispozice: 4+1
Pozemek: 396,00 m²
Užitná plocha: 200,00 m²
Zastavěná plocha: 107,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 11/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,12
K3 Poloha - atraktivnější	0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - řadový RD	1,05



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 550 000	200,00	62 750	1,27	79 693

Název: Býšť č. p. 201, k. ú. Hoděšovice, Býšť

Popis: Objekt rodinného domu, stářím a charakterem blízký stavbě oceňované, avšak jedná se o polovinu dvojdomku, stojícího na parc. č. St. 312 - zastavěná plocha a nádvoří a je o celkové výměře 95 m². Objekt je zděný, pod sedlovou střechou, obdobného stáří o jednom nadzemním podlaží s podkrovím. Dům je obklopen pozemkem parc. č. 350/25 o celkové výměře 486 m², vedený v katastru nemovitostí jako zahrada. Dále na pozemku parc. č. St. 577 o celkové výměře 26 m² je umístěna samostatně stojící zděná stavba garáže. Dům disponuje napojením na vodovodní řad, dále je napojen na plyn z veřejné sítě, el. přípojku a likvidace splaškových vod je řešena domovní čistírnou odpadních vod.

Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-3637/2022-531-2 na KP Rumburk.

Pozemek: 607,00 m²
Užitná plocha: 150,00 m²
Zastavěná plocha: 95,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 08/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - polovina dvojdomku	1,05



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 700 000	150,00	58 000	1,46	84 680

Minimální jednotková porovnávací cena	62 863 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	75 745 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	84 680 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	7 250 000 Kč
Jednotková cena	75 521 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 250 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č. p. 82 3 882 000,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky 3 257 500,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Hoděšovice č. p. 82 7 250 000,- Kč

Porovnávací hodnota	7 250 000 Kč
Věcná hodnota	7 139 500 Kč
z toho hodnota pozemku	3 257 500 Kč

Obvyklá cena: 7 250 000 Kč

slovy: Sedmmilionůdvěstěpadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovaným rodinným domem v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Rodinné domy s opotřebením do 40 %, jsou v místě a blízkém okolí obchodovány v ceně okolo 75.000 Kč za 1 m² započitatelné plochy domu v závislosti na velikosti, stavu a vybavení domu, velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality a na možnostech dalšího stavebního využití.

Uvedená porovnávací hodnota po zaokrouhlení ve výši 7.250.000 Kč odpovídá jednotkové ceně ve výši 75.521 Kč za 1 m² započitatelné plochy (tj. 96 m²).

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši 7.250.000 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti jejich korekcí – koeficienty lokality, využití, koeficient technického stavu atd. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. St. 101, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 82 a dále pozemku parc. č. 7/2, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 107 v k. ú. Hoděšovice, obec Býšť, okres Pardubice na Katastrálním úřadě pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, které jsou ve výhradním vlastnictví paní Vávrové Aleny, Hoděšovice č. p. 82, 534 01 Býšť. Hlavním účelem znaleckého posudku je nedobrovolná dražba nemovitých věcí.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu všech oceňovaných nemovitých věcech ve výši 7.250.000 Kč.

Obvyklá cena: 7 250 000 Kč

slovy: Sedmmilionůdvěstěpadesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména nemožnost prověření projektové dokumentace na stavebním úřadě, která má zachycovat skutečný stav provedení stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 107	3
Kopie katastrální a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace ze dne 03.07.2023	1
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2011/2023.

V Dobroslavicích 20.07.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice

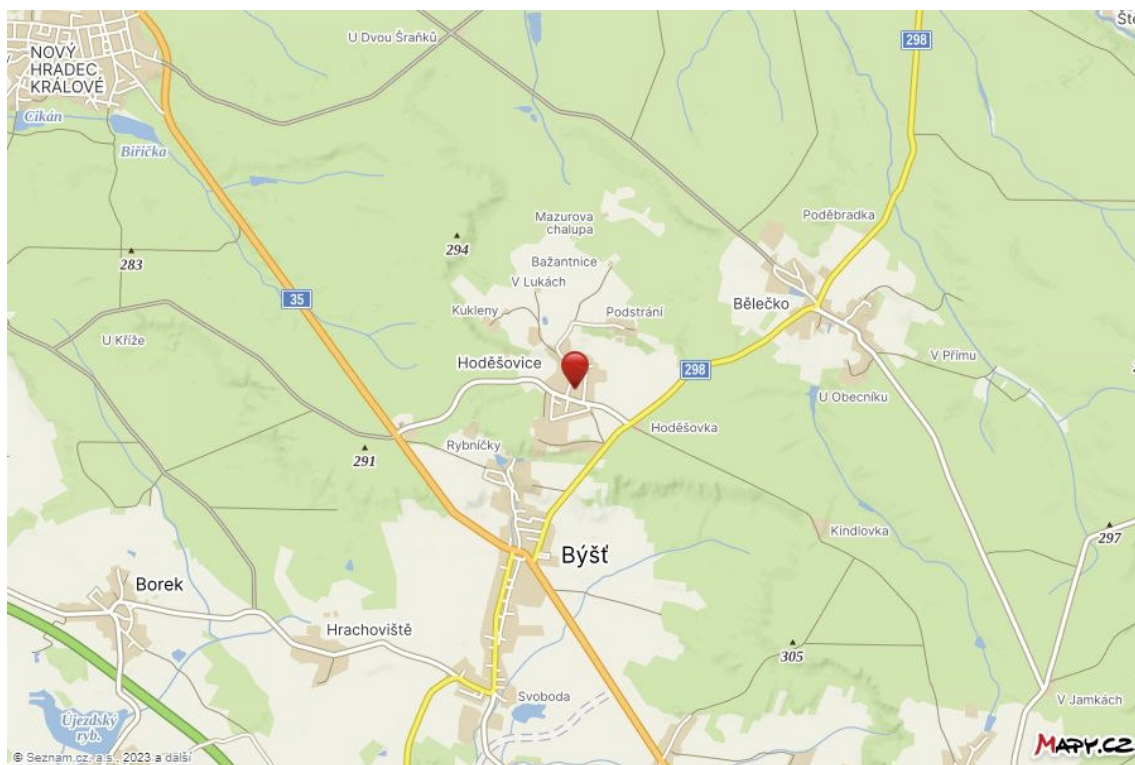
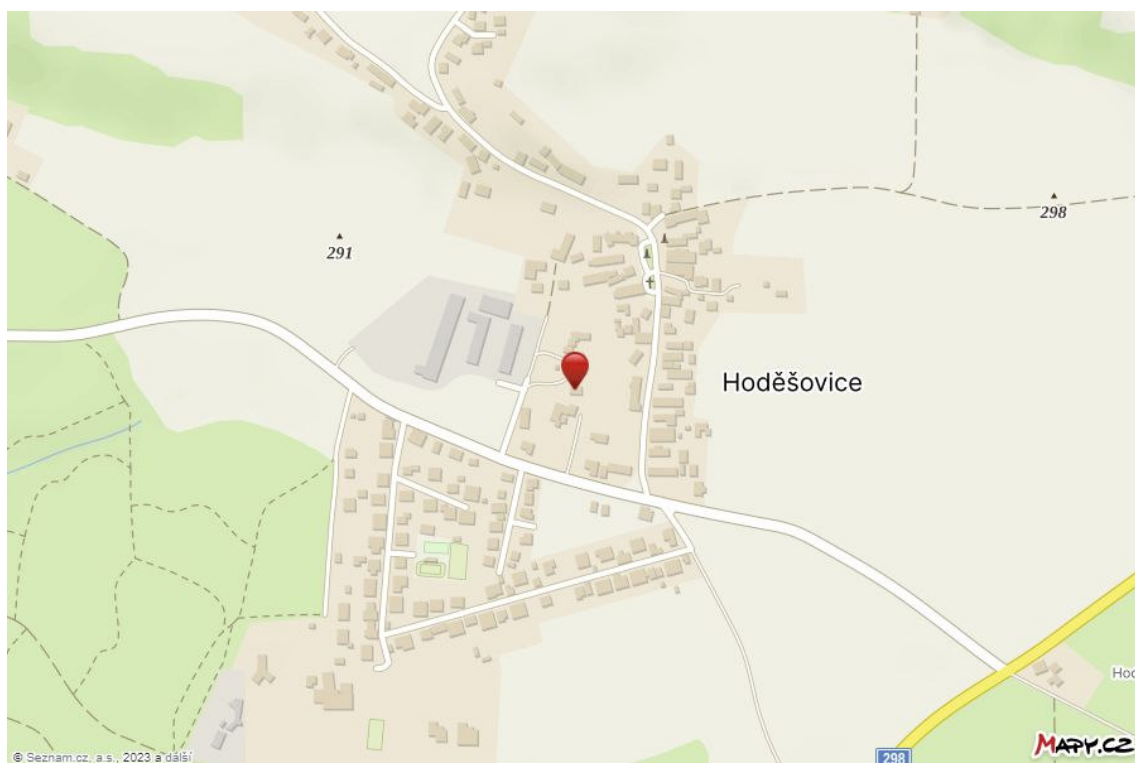
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.







Mapa oblasti



Adresní místo
Hoděšovice 82, Byš' (okres Pardubice)

Vyber map

- Správní hranice
- Katastrální mapa
- Mapa PK
- Topografická mapa
- Turistická mapa
- Turistika
- Ortofoto
- Základní mapa ČR
- Historické mapy
- Názvy ulic
- Čísla popisná a evidenční
- Záplavové území
 - 5letá voda
 - 20letá voda
 - 100letá voda
 - Aktivní zóna 100leté vody
 - Největší zaznamenaná povodeň
 - Vodoměrné stanice

Chtěli bychom Geoportál GEPRO s vlastními daty.

Y= 637010.98 X= 1046870.30