

Stavební parcela č. 14, jejíž součástí je rodinný dům čp. 1, stavební parcely č. 13, 45 – zbořeniště, poz. p.č. 1/2, 3/1, 3/2, 4, 401 umístěné v k.ú. Hvozdečko, obci Bouzov

ZNALECKÝ POSUDEK č. 3232/059/15

O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITOSTÍ STAVEBNÍ PARCELY Č. 14, JEJÍŽ SOUČÁSTÍ JE RODINNÝ DŮM S NEBYTOVÝM, PROSTOREM čp. 1, STAVEBNÍCH PARCEL Č. 13, 45 – ZBOŘENÍŠTĚ, POZEMKOVÝCH PARCEL Č. 1/2, 3/1, 3/2, 4, 401 UMÍSTĚNÝCH V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ HVOZDEČKO, OBCI BOUZOV, VČETNĚ PŘÍSLUŠENSTVÍ

Objednatel znaleckého posudku: EURODRAŽBY.CZ a.s. , Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

č.j. 438/2015-A

Účel znaleckého posudku: stanovení obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí pro potřeby dražebníka

Oceněno ke dni : 30.6.2015



Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu (+ 6 stran příloh samostatně). Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Svitavách 30.6.2015

Fotodokumentace:



1.NP sál - dílna



1.NP dílna



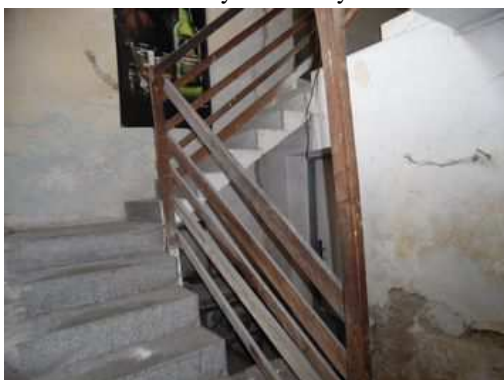
chodba se schodištěm do bytu 3 + 1 v 2.NP



sklad -bývalá kuchyně



rozestavěné sklady



schodiště do bytu 1 + 1



2.NP byt 1 + 1 kuchyně, 1 * lokální topení



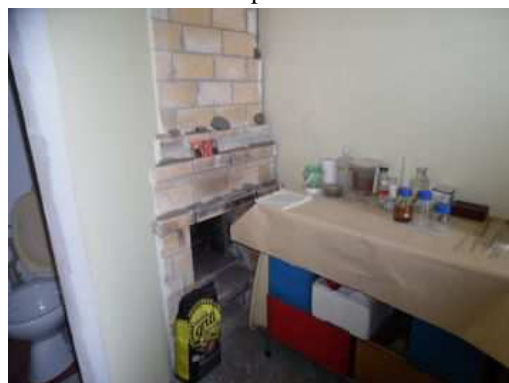
pokoj



koupelna



WC v koupelně



chodba - krb



2.NP byt 3 + 1 kuchyně



pokoj



pokoj



koupelna



pohled na vyměněná okna



pohled ze silnice - rozbitá okna, klempířské kce



pohled JZ



pohled Z

Definice obvyklé ceny

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 prodeji 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 obliby.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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.

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Stavební parcela č. 14, jejíž součástí je rodinný dům čp. 1, stavební parcely č. 13, 45, pozemkové parcely p.č. 1/2, 3/1, 3/2, 4, 401 s příslušenstvím
Adresa předmětu ocenění:	783 25 Bouzov
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Bouzov
Katastrální území:	Hvozdečko
Počet obyvatel:	1533

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.6.2015

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník LV 123 Hala Pavel, Hvozdečko č.p. 1, 783 25 Bouzov

Stručný popis nemovitosti a místopisné údaje

Předmětem ocenění je soubor nemovitostí umístěný v obci Bouzov.

Obec Bouzov se nachází na území bývalého okresu Olomouc a náleží pod Olomoucký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Litovel. Obec Bouzov se rozkládá asi 31 km severozápadně od centra Olomouce a 14 km západně od Litovle. Tato část střední Moravy se historicky a etnograficky nazývá Haná. Bouzov se dále dělí na třináct částí, konkrétně to jsou: Bezděkov, Blažov, Bouzov, Doly, Hvozdečko, Jeřmaň, Kadeřín, Kovářov, Kozov, Obectov, Olešnice, Podolí a Svojanov. Vybavenost obce odpovídá obcím s počtem obyvatel cca 1500 je zde: Obecní úřad, pošta, MŠ, ZŠ, sportovní hřiště, ordinace praktického lékaře a stomatologa, domov s pečovatelskou službou. Obec Bouzov je turisticky hojně navštěvovaná, dominantou obce je hrad Bouzov. Obec má schválený územní plán, v obci je veden veřejný vodovod.

Předmět ocenění se nachází v části obce Hvozdečko. Hvozdečko je stavebně nesrostlá část obce Bouzov, bez infrastruktury, ve vzdálenosti cca 3,7 m od centra obce Bouzov na křižovatce komunikací Hvozdečko – Olešnice, Hvozdečko – Kovářov. Okolní zástavbou jsou rodinné domy, bývalé zemědělské usedlosti a areál bývalého zemědělského družstva.

Přístup ze strany východní je zajištěn z veřejné zpevněné komunikace p.č. 280/2 ve vlastnictví Olomouckého kraje, Správa silnic Olomouckého kraje, přes p.č. 280/4 ve spoluvlastnictví fyzických osob :

Klein Vladimír, Darwinova 16, 779 00 Olomouc, podíl 1/2
Kučera Miroslav, Luční 506/12, 779 00 Olomouc, podíl 1/4
Kučera Petr Ing. Javoříčská 678/4, 779 00 Olomouc , podíl 1/4.

Přístup je možný i ze strany jihozápadní, severovýchodní - po louce - není zpevněn.

Nemovitosti není umístěna v inundačním pásmu. Poloha je vhodnou pro bydlení a podnikání.

Předmětem ocenění je bývalý hostinec s kulturním sálem - stavební parcela p.č. 14 - zastavěná plocha rodinným domem s bývalým kulturním sálem č.p. 1. Půdorys nemovitosti je přibližně obdélníkový s přistavěným schodištěm. Část pro bydlení je postavena se dvěma nadzemní i podlažími, v části podsklepená, sál je postaven s jedním nadzemním podlažím. Střechy jsou šikmé s půdními prostory.

Původní část s obytnými plochami byla postavena před cca 100 lety, sál byl přistavěn před cca 60 – 70 lety. Budovy jsou postaveny jako zděné z cihelného zdiva, stropy polospalné, střechy z dřevěných vázaných krovů, krytiny jsou z osinkocementových šablon. Část obytná byla v průběhu posledních cca 7 let z části modernizovaná, sál je v původním stavu. V části obytné jsou v 1.NP nebytové prostory – chodba se schodištěm, dvě WC, dílna, chodba se schodištěm, sklady - jsou rozestavěny, bez oken, podlah, úprav povrchů,

V 1.NP jsou dvě schodiště - schodiště betonové je do bytu 1 + 1 s přísl., provozní schodiště dřevěné je do bytu 3 + 1 s přísl. . Modernizován byl byt 1 + 1, modernizace nebyla dokončena.

Nemovitost je napojena na přípojky:

elektro, vlastní studnu, kanalizace je svedena do jímky. Je možnost napojení na vodovodní přípojku obecní, plynovod a dešťovou kanalizaci.

Podklady pro ocenění:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Hvozdečko, obec Bouzov, list vlastnictví č.123 ze dne 9.5.2015

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Hvozdečko - dálkovým přístupem
mapa oblastí

3. Doklady o nabytí

Smlouva kupní ze dne 11.10.2007 – nebyla předložena

4. Ostatní podklady

Místní šetření provedeno dne 30.6.2015

Zjištěné právní závady:

Rizika:

Ostatní finanční / právní omezení - viz LV 123, oddíl C, nejsou zohledněna v odhadnuté obvyklé ceně

Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo smluvní

Zahájení exekucí

Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

Metody zjištění hodnoty

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel dražby - rychlý prodej. 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 užítkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude upřednostněna porovnávací metoda. Rodinné domy v Bouzově nejsou běžně pronajímány. Výnosová hodnota není stanovena.

B. STANOVENÍ NÁKLADOVÉ CENY

Vzhledem k rozdílnému technickému provedení a vybavení jsou oceněny část k bydlení a sál samostatně.

1. RODINNÝ DŮM čp. 1 na st. p.č. 14

Budova v části podsklepená, se dvěma nadzemními podlažími, s půdním prostorem v šikmé střeše. V 1.NP jsou skladovací a dílenské prostory, dvě místnosti rozestavěny. V 2.NP jsou dva byty - viz dispozice.

Budova byla postavena odhadem před cca 100 lety, byla využívána jako hostinec v 1.NP s bytem ve 2.NP, je postavena tradičním způsobem, zděná, se stropy polospalnými, dřevěným vázaným krovem, krytinou z osinkocementových šablon. V roce 2007 byla obchodována a poté byla provedena částečná modernizace bytů v 2.NP.

Popis konstrukcí a vybavení :

Konstrukce	Popis
Základy	kamenné a betonové pasy bez účinné izolace
Zdivo	zděné cihelné, smíšené
Stropy	s rovným podhledem,
Střecha	krov dřevěný, vázaný
Krytina	osinkocementová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - u konce životnosti
Vnitřní omítky	vápenné
Fasádní omítky	nejsou
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	nejsou
Schody	betonové, dřevěné
Dveře	hladké plné dveře, náplňové
Okna	špaletová, plastová
Podlahy obytných místností	prkenné, dlažba, teraco
Podlahy ostatních místností	betonové
Vytápění	lokální
Elektroinstalace	světelná + 400V
Bleskosvod	
Rozvod vody	studené a teplé
Zdroj teplé vody	2* el. bojler
Instalace plynu	není

Stavební parcela č. 14, jejíž součástí je rodinný dům čp. 1, stavební parcely č. 13, 45 – zbořeniště, poz. p.č. 1/2, 3/1, 3/2, 4, 401 umístěné v k.ú. Hvozdečko, obci Bouzov

Kanalizace	plastové potrubí, litinové potrubí
Vybavení kuchyně	1 * kuchyňská linka , 1 * sporák
Vnitřní vybavení	2 * vana, 1* umyvadlo
Záchod	2*WC
Ostatní	

Technický stav: Stáří cca 100 let.

Provedené opravy 2008 -2015:

- Výměna části oken v 2.NP za plastová
- Modernizace bytu 1 + 1 - instalace, oprava vnitřních omítek, nové vybavení koupelny, dlažby , krb
- Elektrický bojler

Závady:

V 1.NP byly zahájeny opravy - vybourány podlahy, okna - pouze zabeďněny, nedokončeno

Vybavení bytu 3 + 1 s přísl. odhaduji ve stáří cca 20 - 30 let - instalace funkční.

Byty jsou vytápěny každý pouze jedním lokálním topidlem na pevná paliva.

Některá okna jsou vysklena.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.PP	12,00 m ²	5,00 m ²
1.NP	183,99 m ²	69,68 m ²
2.NP	166,84 m ²	132,61 m ²

Dispozice:

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.PP				
	sklep	10,00 m ²	0,50	5,00m ²
	1.PP - celkem	10,00 m²		5,00 m²
1.NP				
	rozestavěno	21,00 m ²	0,00	0,00m ²
	rozestavěno	38,00 m ²	0,00	0,00m ²
	chodba	28,00 m ²	1,00	28,00m ²
	bývalá kuchyně - dílna	19,36 m ²	0,50	9,68m ²
	chodba se schodištěm	16,00 m ²	1,00	16,00m ²
	schodiště	12,00 m ²	1,00	12,00m ²
	WC	4,00 m ²	1,00	4,00m ²
	1.NP - celkem	138,36 m²		69,68 m²
2.NP				
	Byt 1 + 1 - kuchyně	17,89 m ²	1,00	17,89m ²
	pokoj	16,10 m ²	1,00	16,10m ²
	chodba	9,20 m ²	1,00	9,20m ²
	koupelna s WC	4,80 m ²	1,00	4,80m ²
	chodba s krbem	7,20 m ²	1,00	7,20m ²
	Byt 3 + 1 - pokoj	23,00 m ²	1,00	23,00m ²
	pokoj	15,90 m ²	1,00	15,90m ²
	pokoj	18,28 m ²	1,00	18,28m ²
	kuchyň	14,40 m ²	1,00	14,40m ²
	koupelna	4,54 m ²	1,00	4,54m ²
	WC	1,30 m ²	1,00	1,30m ²
	2.NP - celkem	132,61 m²		132,61 m²

Stavební parcela č. 14, jejíž součástí je rodinný dům čp. 1, stavební parcely č. 13, 45 – zbořeniště, poz. p.č. 1/2, 3/1, 3/2, 4, 401 umístěné v k.ú. Hvozdečko, obci Bouzov

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.PP	(12)*(2,00)	=	24,00 m ³
1.NP	(17,20* 9,70 + 6,70 * 2,56)*(3,20)	=	588,77 m ³
2.NP	(17,20 * 9,70)*(3,04)	=	507,19 m ³
střešní prostor	17,20 * 9,70 * 4,10/2 - 1,50	=	340,52 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 460,49 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	184
Obestavěný prostor	[m ³]	1 460,49
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 841 960
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	30
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 336 784,00 Kč

2. KULTURNÍ SÁL - DÍLNA ČP.1 NA ST. P.Č. 14

Budova s jedním nadzemním podlažím, s šikmou střechou s půdním prostorem. V 1.NP jsou skladovací a dílenské prostory, jeviště. Viz dispozice.

Budova byla postavena odhadem před cca 60 - 70 lety, byla přistavěna jako víceúčelový sál k hostinci, je postavena tradičním způsobem, zděná ze zdiva cihelného, se stropy polospalnými, dřevěným vázaným krovem, krytinou z osinkocementových šablon. Stavební úpravy nebyly provedeny. Ke dni ocenění není vytápěna.

Popis konstrukcí a vybavení :

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm
Stropy	trámové polospalné
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	
Vnitřní obklady	
Schody	
Dveře	náplňové
Vrata	
Okna	dřevěná špaletová
Povrchy podlah	prkna palubky
Vytápění	
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	
Vnitřní vodovod	
Vnitřní kanalizace	
Vnitřní plynovod	
Ohřev teplé vody	
Vybavení kuchyní	

Stavební parcela č. 14, jejíž součástí je rodinný dům čp. 1, stavební parcely č. 13, 45 – zbořeniště, poz. p.č. 1/2, 3/1, 3/2, 4, 401 umístěné v k.ú. Hvozdečko, obci Bouzov

Vnitřní hygienická vybavení
Výtahy
Ostatní

Technický stav:

Stáří cca 65 - 70 let.

Závady:

- Obvodové zdivo vzhledem ke zvýšené vlhkosti poškozeno, vydroleno, bez účinných izolací
- Okna u konce životnosti
- Bez vytápění



Dispozice.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	196,32 m ²	167,30 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP	sál	125,60 m ²	1,00	125,60m ²
	jeviště	41,70 m ²	1,00	41,70m ²
	1.NP - celkem	167,30 m²		167,30 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.NP	(20,45*9,60)*(4,35+0,20)	=	893,26 m ³
střešní prostor	20,45*9,60*4,20/2	=	412,27 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 305,53 m³

Stavební parcela č. 14, jejíž součástí je rodinný dům čp. 1, stavební parcely č. 13, 45 – zbořeniště, poz. p.č. 1/2, 3/1, 3/2, 4, 401 umístěné v k.ú. Hvozdečko, obci Bouzov

Zastavěná plocha	[m ²]	196
Obestavěný prostor	[m ³]	1 305,53
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 916 584
Stáří	roků	65
Další životnost	roků	0
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 174 975,00 Kč

Věcná hodnota příslušenství je zanedbatelná - pouze přípojky, studna .

Věcná hodnota budov celkem: 3 511 759,00 Kč

3) VÝPOČET OBVYKLÉ CENY POZEMKŮ

Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětem ocenění jsou pozemky umístěné ve Hvozdečku - stavebně nesrostlé části obce Bouzov. Pozemky jsou mírně svažité s orientací na jih. Jsou z části zainvestované, není přiveden plynovod. Stavební parcela č. 14 je zastavěna, zbývající jsou nezastavěny - nejsou zpevněny. Příslušenství pozemků je zanedbatelné.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky v obcích se základní infrastrukturou s počtem obyvatel cca 500 - 1000 jsou obchodované v cenách 200 - 300 Kč/m². Oceňované pozemky jsou umístěny ve stavebně nesrostlé části Bouzova, nejsou upraveny, bez porostů, neudržovány. Je k nim obtížný přístup. Obvyklou cenu pozemků do výměry 1000 m² odhaduji na 100 Kč/m², pozemky ve zbývající výměře jsou oceněny 15 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 13	97	15	1 / 1	1 455
zastavěná plocha a nádvoří	st. 14	387	100	1 / 1	38 700
zastavěná plocha a nádvoří	st. 45	23	15	1 / 1	345
zahrada	1/2	226	100	1 / 1	22 600
ostatní plochy	3/1	53	15	1 / 1	795
zahrada	3/2	20	15	1 / 1	300
zahrada	4	1 009	15	1 / 1	15 135
ostatní plochy	401	387	100	1 / 1	38 700
	401	559	15	1 / 1	8 385
Celková výměra pozemků:		2 761	Hodnota pozemků celkem:		126 415

VĚCNÁ HODNOTA BUDOV A POZEMKŮ CELKEM: 3 638 174,00 Kč

C. STANOVENÍ VÝNOSOVÉ HODNOTY NEMOVITOSTI

Výnosová hodnota nebyla stanovena, obvyklé nájemné z pronájmu rodinného domu v Bouzově není realizované běžně tak, aby bylo stanoveno obvyklé nájemné.


D. POROVNÁVACÍ METODA

Jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. 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.

Technické parametry oceňované nemovitosti:

Výměra pozemků: 2 761 m²
Podlahové plochy: 375 m²

Ocenění porovnávací metodou

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
		m ²	m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Horní Čermná	340,00	1 245	2 byty - 3 +1, 5+1, dílna	1 500 000	4 412	0,28	1 235
<p>Rodinný dům, Pravá část bývalé zemědělské usedlosti, která byla geometricky rozdělena a z části zbořena, čímž vznikly dvě volně stojící nemovitosti rodinných domů, mezi nimiž je nejkratší vzdálenost cca 7,54 m, obě části jsou spojeny vedlejšími stavbami - dílnami. Rodinný dům se dvěma byty vel. 3+1 s přísl. a 5+1 s přísl. umístěné každý na jednom podlaží, vytápění je společné, byt o velikosti 3+1 umístěný v 1. NP nelze užívat - byla zahájena jeho modernizace, nedokončena. Byt vel. 5+1 s přísl. umístěný v 2. NP je standardně vybaven ve velmi dobrém technickém stavu, byl celkově modernizován a nově vybaven v roce 2002.</p> <p>Ocenění je zpracováno pro stávající stav.</p> <p>Příslušenstvím s vlivem na obvyklou cenu je přistavěná dílna, budova zděná s jedním nadzemním podlažím, střechou šikmou, s krytinou pálenou, stropy jsou s rovným pohledem z dřevovláknitých desek, omítky jsou vápenné, jsou osazena otevíravá vrata, okna dřevěná. je zavedena elektroinstalace světelná a zásuvka motorová, podlaha je upravena betonovou mazaninou. Lze využívat pro drobnou výrobu, opravu aut, služby.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,70; Celkový stav - nižší opotřebení - koeficient 0,50; Vliv pozemku - menší výměra, udržovaná zahrada - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost užívaná, bez nutnosti oprav, část rozestavěna - koeficient 0,80;</p>							

Stavební parcela č. 14, jejíž součástí je rodinný dům čp. 1, stavební parcely č. 13, 45 – zbořeniště, poz. p.č. 1/2, 3/1, 3/2, 4, 401 umístěné v k.ú. Hvozdečko, obci Bouzov

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - prodej; Lokalita - srovnatelná; Velikost objektu - srovnatelná; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení; Celkový stav - nižší opotřebení; Vliv pozemku - menší výměra, udržovaná zahrada; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost užívaná, bez nutnosti oprav, část rozestavěna;

Senička	200,00	375	Byty 5 + 1 s přísl., provozní prostory	465 000	2 325	0,51	1 186
---------	--------	-----	---	---------	-------	------	-------

Rodinný dům, Rodinný dům s bytem 6 + 1 s přísl., garáží, částečně podsklepený, s dřevníkem, je napojen na obecní kanalizaci a vodovod. Vytápění zajišťuje plynový kotel s rozvodem k deskovým radiátorům. Dům se nachází ve velmi klidné části malé obce, v blízkosti nově vybudované oddychové zóny (dětské hřiště, tenisové hřiště, cyklostezka, ca 5 min. chůze od okraje lesa...). Dům lze využít jak pro rodinné bydlení, tak i pro rodinnou rekreaci. Vyšší standard vybavení, nižší opotřebení



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,80; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší užitné plochy - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - ÚT - koeficient 0,80; Celkový stav - nižší opotřebení - koeficient 0,80; Vliv pozemku - menší výměra pozemků - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - bez pozn - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - nabídka; Lokalita - srovnatelná; Velikost objektu - menší užitné plochy; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - ÚT; Celkový stav - nižší opotřebení; Vliv pozemku - menší výměra pozemků; Úvaha zpracovatele ocenění - bez pozn;

Lavičné	169,00	3 169	Byt 5 + kk s přísl., stodola, dílňa	1 350 000	7 988	0,19	1 518
---------	--------	-------	--	-----------	-------	------	-------


Rodinný dům s dílnou, Rodinný dům vícepodlažní s bytem 5+kk s přísl. a s hospodářskými prostory - stodolou, dále dílnou přistavěnou k části obytné, s uzavřeným vnitřním dvorem. Obytná část - rodinný dům - je postavena ze zdiva cihelného, je složena ze dvou provozně propojených budov, v části východní s jedním nadzemními podlažím je byt, v části západní v části se dvěma nadzemními podlažím je chodba, garáž, WC, komora, v 2.NP 2 obytné místnosti, komora. Do půdního prostoru jsou vestavěny dvě obytné místnosti a příslušenství.



Ke dni převodu nebyla dokončena modernizace objektu: chybějící jsou obklady a dlažba v koupelně, vybavení kuchyně kuchyňskou linkou, položeny podlahy - nášlapné vrstvy.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší výměra ploch - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,50; Celkový stav - nižší opotřebení, modernizace - koeficient 0,50; Vliv pozemku - větší výměra - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - bez pozn - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - prodej; Lokalita - srovnatelná; Velikost objektu - menší výměra ploch; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení; Celkový stav - nižší opotřebení, modernizace; Vliv pozemku - větší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - bez pozn; ;

Křenov	318,00	4 132	Byt 2 + 1 s přísl., výměnek, hospodářské prostory	590 000	1 855	0,87	1 614
<p>Rodinný dům, Levé křídlo zemědělské usedlosti - budovy v části podsklepené, s jedním nadzemním podlažím a střechou šikmou z vázaného krovu s volným půdním prostorem, která byla pravděpodobně v 20-letech minulého století přestavěna na část obytnou z hospodářských prostor, sklep původní. Obsahuje byt 2+1 s přísl., byla postavena v roce 1927, v 70. letech byla přistavěna veranda s WC. Je vytápěna ÚT s kotlem na pevná paliva, je standardně vybavena, poslední větší opravy byly provedeny v 70 - 80. letech. Technický stav : konstrukce s dlouhodobou životností bez závad, další užívání bez nutných oprav lze předpokládat cca 15 let. Poslední opravy: 2011 ústřední topení na TP, kotel Dakon DOR 24, 2011 , bojler 1970 - 1980 - stavební úprava hospodářského prostoru na ložnici, nové komíny, ÚT, nové instalace, vybavení koupelny, kuchyně, okna, podlahy</p>							
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší výměra užitných ploch - koeficient 0,97; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - mírně vyšší opotřebení - koeficient 1,05; Vliv pozemku - větší výměra - koeficient 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - bez pozn - koeficient 1,00;</p>							
<p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodej; Lokalita - srovnatelná; Velikost objektu - menší výměra užitných ploch; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - mírně vyšší opotřebení; Vliv pozemku - větší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - bez pozn;</p>							

Variační koeficient před úpravami:	58,35 %	Variační koeficient po úpravách:	13,10 %
Započitatelná plocha	374,59 m ²		
Minimální jednotková cena:	1 186 Kč/m ²	Minimální cena:	444 264 Kč
Průměrná jednotková cena:	1 388 Kč/m ²	Průměrná cena:	519 931 Kč
Maximální jednotková cena:	1 614 Kč/m ²	Maximální cena:	604 588 Kč
Stanovená jednotková cena:	1 400 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	524 426,- Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé.

Obvyklá cena byla stanovena porovnávací metodou. V příkladech prodeje uvádím obchodované nemovitosti s nadstandardními rozměry podlahových ploch provozními. Jedná se o budovy s částí obytnou a částí hospodářskou, provozní. Obvyklá cena byla odhadnuta ve výši 500 000 Kč. Byl zohledněn technický stav, standard vybavení, poloha nemovitosti.

Kladné vlivy na cenu obvyklou:

víceúčelový objekt - bydlení + podnikání
výměra pozemků nad 2 700 m²
velmi dobrá dopravní přístupnost

Negativní vlivy na cenu obvyklou::

vysoké opotřebení vybavení, nutné opravy
pozemek zainvestován částečně, v obci vodovod, plynovod, dešťová kanalizace
nedokončená modernizace bytu 1 + 1 , vytápění pouze 2 * lokální na pevná paliva, sál bez topení

REKAPITULACE:

1. Nákladová cena : **3 638 200,00 Kč**

2. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou : **500 000,00 Kč**

Výsledná obvyklá cena byla stanovena porovnávací metodou ve výši: :

500 000,00 Kč

Slovy: Pětsettisíckorunčeských

Pozn: v obvyklé ceně nebyla zohledněna omezení na nemovitosti váznoucí.

Ve Svitavách 30.6.2015

Ing. Jana Vítková
Nám. Míru 50
568 02 Svitavy

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. 3232/059/15 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 15059/15.

Ing. Jana Vítková
Nám. Míru 50
568 02 Svitavy