

Okres:Svitavy  
Obec :Vítějeves

## ZNALECKÝ POSUDEK č.4306/86/2016

### ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.199 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Vítějeves,  
okres Svitavy

Objednavatel posudku:      Královská dražební a.s.  
   Kateřinská 482  
   128 00 Praha 2

Účel posudku:                zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění:        zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval:        Ing.Jiří Vyhnálek  
   Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové  
   **Mobil 732 459 996**

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se  
objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 1.dubna 2016.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.288 pro k.ú. Vítějeves, okres Svitavy ze dne 28.3.2016,  
vyhotoveno dálkovým přístupem  
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.288 pro k.ú.Vítějeves, okres Svitavy ze dne 28.3.2016

Vlastnické právo:

Škrip Jiří, č. p. 199, 569 06 Vítějeves

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

-----  
Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.  
Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

-----  
Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 1.dubna 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

-----  
Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.199 s příslušenstvím v k.ú. a obci Vítějeves, okres Svitavy, který je umístěn v severní zastavěné části obce u místní komunikace ve svahu. Vesnice Vítějeves spadá do okresu Svitavy a náleží pod Pardubický kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Svitavy. Obec Vítějeves se rozkládá asi sedmnáct kilometrů jižně od Svitav. Počet trvale žijících osob této menší vesnice se pohybuje kolem čísla 380 obyvatel. Na školní docházku využívají děti v obci základní školu vyššího stupně. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Vítějeves má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Vesnice Vítějeves leží v průměrné výšce 473 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1437. Celková katastrální plocha obce je 860 ha, z toho orná půda zabírá 57%. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem. V katastru obce jsou ovocné sady.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Objekt je umístěn ve svahu. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván s různými úpravami přibližně od 70-tých let minulého století. K nemovitosti patří venkovní úpravy a pozemky. Objekt rodinného domu je napojen na inženýrské sítě. Příjezd po nezpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.319 o výměře 133 m<sup>2</sup>. Dále k objektu náleží p.č.334 – zahrada o výměře 1272 m<sup>2</sup>. Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

### Rodinný dům č.p.199

Rodinný dům v k.ú. a obci Vítějeves, okres Svitavy, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný a montovaný, má přibližně obdélníkový půdorys a má 2 nadzemní podlaží. Základy kamenné a betonové, střecha plochá, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, vnitřní obklady keramické, schodiště, venkovní omítky částečné, okna dřevěná zdvojená, dveře dřevěné, garážová vrata, vytápění ÚT a krbová kamna, rozvod vody studené a teplé, el.instalace 220,380 V, vana, umyvadlo, záchod splachovací, kuchyňská linka, sporák elektrický. Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je průměrný.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

**Určení obvyklé ceny** objektu rodinného domu č.p.199 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Vítějeves, okres Svitavy

#### **1. Cena obvyklá**

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

#### **2. Popis způsobu ocenění**

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

#### **3. Porovnávací metoda**

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické

vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

#### 4. Porovnávací metoda - porovnání

-----

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

##### Nemovitost č.1:

Rodinný dům, Rovečné - Malé Tresné, okres Žďár nad Sázavou, **cena 799 000,- Kč**



Prodej domu v obci Malé Tresné, která je samostatnou částí obce Rovečné. Dům je uspořádán následovně: ze vstupní chodby se na pravé straně vchází do kuchyně s jídelním koutem a dále do obytné místnosti, na levé straně je místnost s kuchyňským koutem a ložnice, v další části domu je dětský pokoj, ložnice, koupelna a WC. K domu náleží půda, 4 technické místnosti, kotelna, garáž, dvorek a zahrada.

##### Nemovitost č.2:

Rodinný dům, Svojanov, okres Svitavy, **cena 690 000,- Kč**



Prodej samostatně stojícího domu na okraji obce St. Svojanov. Zast. plocha 209 m<sup>2</sup>., pozemek 1199 m<sup>2</sup>, zahrada 990 m<sup>2</sup>. 1NP - garáž, kotelna, sklepy. 2NP - veranda, vstupní chodba, kuchyň, pokoj, ložnice, koupelna, WC, skladová místnost. 3.NP - 2

pokoje, WC. Možnost využití půdních prostor k vestavbě. K domu patří dále dřevník, kůlna, udírna. Inženýrské sítě - el. 120 V, 400 V, obecní vodovod, plyn, kanalizace - septik. Topení - ústřední (rozvedeno po domě), a lokální na TP. Dům je v zachovalém obyvatelném stavu ( nutná modernizace koupelny). Pěkné klidné prostředí , v okolí lesy, Křetínská přehrada, hrad Svojanov, lyžařský vlek Hamry. Dům je vhodný na trvalé bydlení i k rekreaci.

### Nemovitost č.3:

Rodinný dům, Rohozná, okres Svitavy, **cena 690 000,- Kč**



Rodinný dům – Rohozná (u Poličky), Energetická třída: G. Samostatný, částečně podsklepený zděný rodinný dům, s částečně využitým podkrovím pod vysokou sedlovou střechou, postavený v roce 1930. Základní půdorys obdélníkový, s přistavěnou bývalou hospodářskou částí a vstupní verandou. I.PP je tvořeno dvěma nízkými sklepy (světlá výška cca 1,2 m) I. NP obsahuje: vstupní verandu, průběžnou chodbu s dřevěným schodištěm, kuchyni, obývací pokoj, ložnici, koupelnu, průchozí WC a dětský pokoj, vestavěný do původního chléva. V navazující hospodářské části je umístěna, chodba, komora, chlívek a suché WC. Navazující stodola v základním půdorysu byla přestavěna na garáž. V podkroví je umístěn pokoj. Vytápění lokální na TP, ohřev teplé vody v koupelně brutarem. RD napojený na přípojky elektriky a vody, splaškové vody svedeny do jímky s přepadem do vodoteče. Zastavěná plocha 176 m<sup>2</sup>, podlahová plocha 108 m<sup>2</sup>. Pozemek 983 m<sup>2</sup>. Energetická třída: G.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

**690 000,- Kč**

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

### **5. Závěrem**

-----

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.4306/86/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.82/2016.

V Hradci Králové dne 1.dubna 2016.

.....  
razítko a podpis

## List vlastnictví č.288 pro k.ú.Vítějeves, okres Svitavy

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.03.2016 14:00:00

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578967 Vítějeves  
 Kat.území: 782645 Vítějeves List vlastnictví: 288  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Škrip Jiří, č.p. 199, 56906 Vítějeves	731018/3507	

#### B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>					
St.	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
23		147	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
<i>Součástí je stavba: Vítějeves, č.p. 39, bydlení</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23</i>					
319		133	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Vítějeves, č.p. 199, rod.dům</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 319</i>					
	334	1272	zahrada		zemědělský půdní fond
	1474	191	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	1475	2550	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	1476	245	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	1478	1086	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

#### B1 Jiná práva - Bez zápisu

#### C Omezení vlastnického práva

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

*Povinnost k*

#### o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru č. 2713000008 ve výši 130.000,- Kč s příslušenstvím dle článku I. zástavní smlouvy.

Cordtrade s.r.o., Jiráskova 81/13, Parcela: St. 319  
 Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: Parcela: 334  
 28344618

V-721/2013-609

V-721/2013-609

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.02.2013.*

V-721/2013-609

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

#### D Jiné zápisy - Bez zápisu

#### Plomby a upozornění - Bez zápisu

#### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.  
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 28.03.2016 14:00:00

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578967 Vítějeves  
Kat.území: 782645 Vítějeves List vlastnictví: 288  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 06.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.02.2006.  
V-656/2006-609  
Pro: Škrip Jiří, č.p. 199, 56906 Vítějeves RČ/IČO: 731018/3507
- o Usnesení soudu o dědictví 32D-448/2012 -37 Okresního ve Svitavách ze dne 15.04.2013.  
Právní moc ke dni 15.04.2013.  
Z-4874/2013-609  
Pro: Škrip Jiří, č.p. 199, 56906 Vítějeves RČ/IČO: 731018/3507

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
334	74710	1272
1474	72554	51
	73044	140
1475	72554	87
	73044	2277
	75011	186
1476	73044	190
	75011	55
1478	73044	1086

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 Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

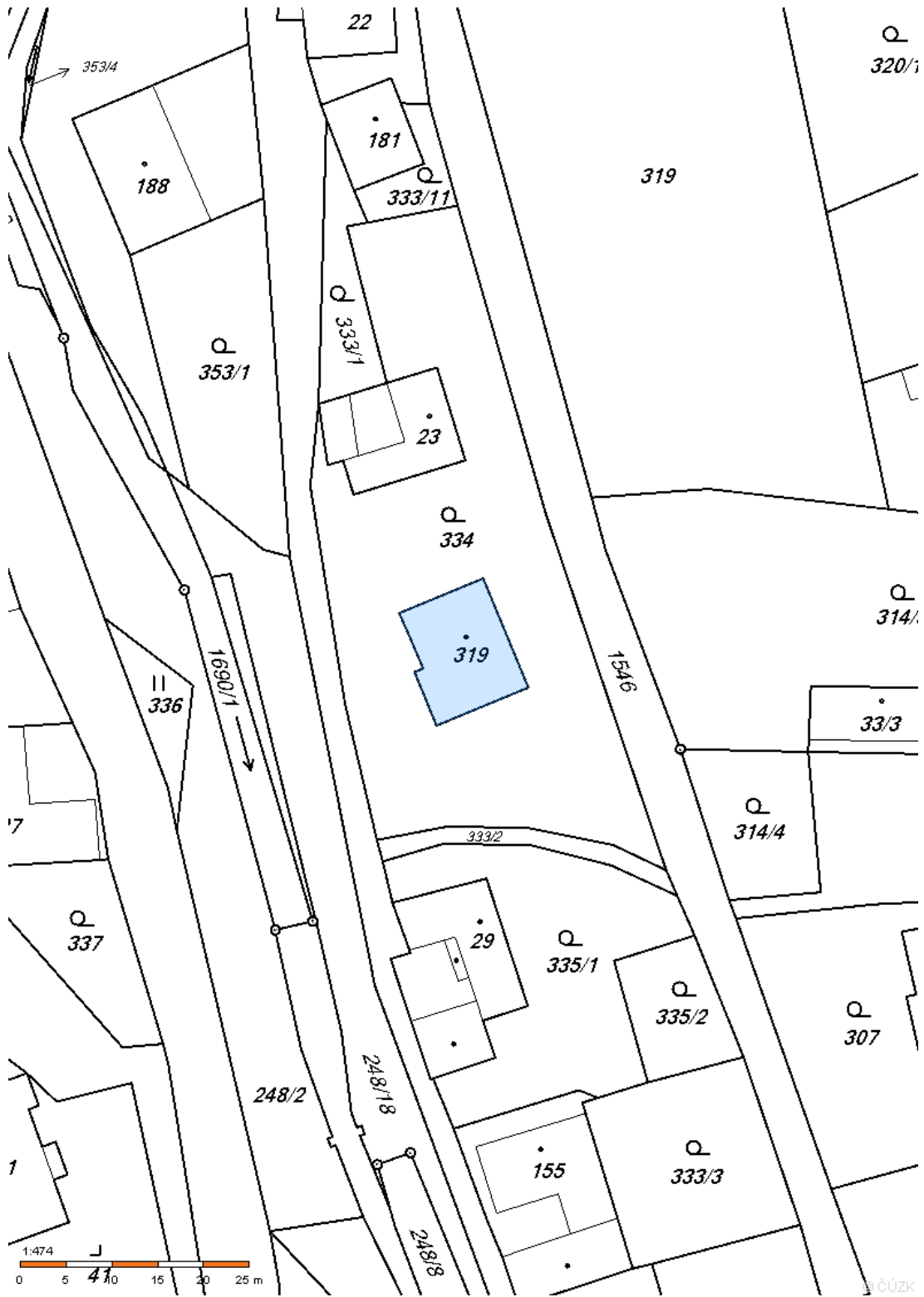
Vyhotoveno: 28.03.2016 15:53:56

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

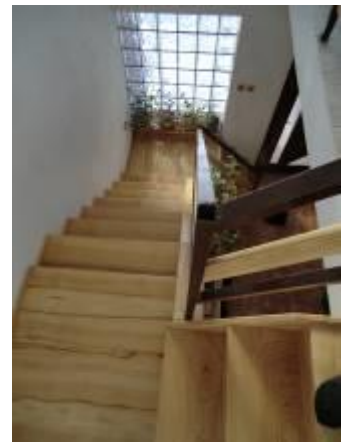


Kopie katastrální mapy pro k.ú. Vítějeves, okres Svitavy



Fotodokumentace nemovitosti:





## Mapy

