

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 18960-1711/2018

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 241** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dašice, č.p. 246, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 241), a dále pozemku **p.č. 84/1** - zahrada, vše v k.ú. Dašice, obec Dašice, okres Pardubice.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. **149 EX 5433/18-19**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 17.12.2018 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 10 stran příloh.

V Praze, dne 21.12.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 3.12.2018 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 5433/18-19**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 241** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dašice, č.p. 246, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 241), a dále pozemku **p.č. 84/1** - zahrada, vše v k.ú. Dašice, obec Dašice, okres Pardubice.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 17.12.2018, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky

popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen 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 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. 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 kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 17.12.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a otce uživatele, pana Jiřího Zušťáka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 461, pro k.ú. Dašice, obec Dašice, okres Pardubice, vyhotovený objednavatelem dne 30.11.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dašice, obec Dašice, okres Pardubice, vyhotovená znaleckým ústavem dne 17.12.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Nájemní smlouva ze dne 18.5.2018.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Pardubický
Okres: Pardubice
Obec: Dašice
Katastrální území: Dašice (624799)

List vlastnictví číslo: 461

Vlastník:

Nesvadba Jiří
Prievidzská 2559/8, 78701 Šumperk

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva s využitým podkrovím (dvorní trakt se dvěma nadzemními podlažimi bez využitého podkroví) pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru velkého písmene „L“ nachází se v zastavěné, okrajové části obce Dašice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese ulice Žižkova č.p. 246, 533 03 Dašice. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2167/2 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 2167/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Dašice, Komenského 25, 53303 Dašice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení, vlastní studnu.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 6+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle účastníka místního šetření z roku 1880. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 2005 byla provedena kompletní rekonstrukce rodinného domu, která čítala výměnu střešní konstrukce včetně střešní krytiny a klempířských konstrukcí, oprava vnitřních omítek, výměnu dveří a oken, rekonstrukci podlahových konstrukcí, výměnu plynového kotle, oprava rozvodů elektroinstalace, vody, instalaci plynu, rekonstrukci sociálního zázemí včetně nového obložení stěn a podlahy, rekonstrukci kuchyně a schodiště. V roce 2008 bylo vybudováno podkroví. V roce 2014 byl nainstalován kontaktní zateplovací systém. V roce 2018 byla provedena rekonstrukce stropních konstrukcí. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Napravo za rodinným domem (pohled z ulice Žižkova) se nachází dřevěná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou kanadským šindelem. Za touto vedlejší stavbou se nachází zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou taškou pálenou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
 - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- betonový grill
- zapuštěný betonový venkovní bazén
- studna
- přístupový chodník z keramické dlažby
- přístupový chodník z betonové dlažby
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného nájemního práva.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 246
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Nájemní právo
- 4) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmět ocenění je omezen nájemní smlouvou.

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--|--|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi | I. Poptávka nižší než nabídka | -0,03 |
| 2 Vlastnické vztahy | V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00 |
| 3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci | II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území | 0,00 |
| 4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby) | I. Negativní | -0,04 |
| 5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |
| 6 Povodňové riziko | IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 1,00 |
| 7 Význam obce | znak se neposuzuje | 1,00 |
| 8 Poloha obce | znak se neposuzuje | 1,00 |
| 9 Občanská vybavenost obce | znak se neposuzuje | 1,00 |

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--|--|----------------|
| 1 Druh a účel užití stavby | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 1,00 |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí | I. Rezidenční zástavba | 0,04 |
| 3 Poloha pozemku v obci | III. Okrajové části obce | -0,05 |
| 4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0,00 |
| 5 Občanská vybavenost v okolí pozemku | I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 0,00 |

| | | | |
|----|--|--|-------|
| 6 | Dopravní dostupnost k pozemku | VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | 0,01 |
| 7 | Osobní hromadná doprava | II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | -0,01 |
| 8 | Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti | II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 0,00 |
| 9 | Obyvatelstvo | II. Bezproblémové okolí | 0,00 |
| 10 | Nezaměstnanost | II. Průměrná nezaměstnanost | 0,00 |
| 11 | Vlivy ostatní neuvedené | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 246 – § 35

Podlaží:

| | | | |
|------------------|--|---|-----------------------|
| Název | Zastavěná plocha | | |
| I.NP | 10,07×7,55+0,80×7,55×0,50+5,34×12,35+ 1,78×1,44 | = | 147,56 m ² |
| II.NP + podkroví | 10,07×7,55+0,80×7,55×0,50+5,34×12,35 | = | 145,00 m ² |
| Součet: | | = | 292,56 m ² |

Podlažnost: 292,56 / 147,56 = 1,98

Obestavěný prostor (OP):

| | | | |
|------------------------------|---|---|-----------------------|
| Vrchní stavba | (10,07×7,55+0,80×7,55×0,50)×4,42+5,34×12,35×5,38+1,78×1,44×2,38 | = | 710,30 m ³ |
| Zastřešení | (10,07×7,55+0,80×7,55×0,50)×2,70×0,50+5,34×12,35×1,23×0,50 | = | 147,27 m ³ |
| Obestavěný prostor – celkem: | | = | 857,57 m ³ |

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení | Podíl |
|----------------------|------------|---------------|-------|
| 1. Základy – smíšené | 8,20 % | Podstandardní | |
| 2. Zdivo – smíšené | 21,20 % | Podstandardní | 55 % |
| – zděné | | Standardní | 45 % |

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení | Podíl |
|---|------------|----------------|--------------------|
| 3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem – klenbové | 7,90 % | Standardní | 55 % |
| 4. Střecha – vaznicová sedlová | 7,30 % | Standardní | Podstandardní 45 % |
| 5. Krytina – taška pálená | 3,40 % | Standardní | |
| 6. Klempířské konstrukce – plastové (žlaby, svody), pozinkované (parapety) | 0,90 % | Standardní | |
| 7. Vnitřní omítky – vápenné hladké | 5,80 % | Standardní | |
| 8. Fasádní omítky – kontaktní zateplovací systém | 2,80 % | Standardní | |
| 9. Vnější obklady | 0,50 % | Nevyskytuje se | |
| 10. Vnitřní obklady – keramický obklad (kuchyně, koupelna, WC) | 2,30 % | Standardní | |
| 11. Schody – betonové s keramickou dlažbou a zábradlím | 1,00 % | Standardní | |
| 12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní | 3,20 % | Standardní | |
| 13. Okna – plastová zdvojená | 5,20 % | Standardní | |
| 14. Podlahy obytných místností – betonové, plovoucí podlahy, prkenné | 2,20 % | Standardní | |
| 15. Podlahy ostatních místností – betonové, plovoucí podlahy, prkenné, keramická dlažba | 1,00 % | Standardní | |
| 16. Vytápění – ústřední (plyn. kotel), krbová vložka | 5,20 % | Standardní | |
| 17. Elektroinstalace – 230/400V | 4,30 % | Standardní | |
| 18. Bleskosvod | 0,60 % | Nevyskytuje se | |
| 19. Rozvod vody – teplá i studená | 3,20 % | Standardní | |
| 20. Zdroj teplé vody – plynový kotel (současně pro vytápění) | 1,90 % | Standardní | |
| 21. Instalace plynu – ano, zemní plyn | 0,50 % | Standardní | |
| 22. Kanalizace – kompletní odkanalizování | 3,10 % | Standardní | |
| 23. Vybavení kuchyně – elektrický sporák | 0,50 % | Podstandardní | |
| 24. Vnitřní vybavení – vana, 2x umyvadlo, sprchový kout | 4,10 % | Standardní | |
| 25. Záchod – 2x splachovací WC | 0,30 % | Standardní | |
| 26. Ostatní | 3,40 % | Nevyskytuje se | |

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Kraj: | Pardubický |
| Obec: | Dašice |
| Počet obyvatel: | 2 284 |
| Základní cena (ZC): | 1 559,- Kč/m ³ |

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) uvažováno s rokem kolaudace a rokem celkové rekonstrukce, které byly zjištěny při místním šetření.

| Popis znaku | Hodnocení znaku | V_i |
|-----------------------------|--|-------|
| 0 Typ stavby | I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | A |
| 1 Druh stavby | III. Samostatný rodinný dům | 0,00 |
| 2 Provedení obvodových stěn | I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo | -0,08 |

| | | |
|---|---|-------|
| | zdivo smíšené nebo kamenné | |
| 3 Tloušťka obvod. stěn | II. 45 cm | 0,00 |
| 4 Podlažnost | II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně | 0,01 |
| 5 Napojení na veřejné sítě (přípojky) | V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan | 0,08 |
| 6 Způsob vytápění stavby | III. Ústřední , etážové , dálkové | 0,00 |
| 7 Zákl. příslušenství v RD | III. Úplné - standardní provedení | 0,00 |
| 8 Ostatní vybavení v RD | I. Bez dalšího vybavení | 0,00 |
| 9 Venkovní úpravy | III. Standardního rozsahu a provedení | 0,00 |
| 10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD | II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | 0,00 |
| 11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou | II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem | 0,00 |
| 12 Kriterium jinde neuvedené | III. Bez vlivu na cenu | 0,00 |
| 13 Stavebně-technický stav | II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou | 1,00* |

| | |
|-----------------------------|-------|
| * Rok výstavby / kolaudace: | 1880 |
| Rok celkové rekonstrukce: | 2005 |
| Stáří stavby (y): | 28 |
| Koeficient pro úpravu (s): | 0,860 |

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,869

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 354,77 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_P): 0,990

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 857,57 × 1 354,77 × 0,930 × 0,990 = 1 069 678,57 Kč

Rodinný dům č.p. 246 – zjištěná cena: 1 069 678,57 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Dašice
Název okresu: Pardubice

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

| Hopis znaku | Hodnocení znaku | O _i |
|-----------------------------------|--|----------------|
| 1 Velikost obce | II. 2001 – 5000 obyvatel | 0,85 |
| 2 Hospodářsko-správní význam obce | IV. Ostatní obce | 0,70 |
| 3 Poloha obce | II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) | 1,03 |

| | | |
|--|--|------|
| | vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | |
| 4 Technická infrastruktura v obci | I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | 1,00 |
| 5 Dopravní obslužnost obce | II. Železniční zastávka a autobusová zastávka | 0,95 |
| 6 Občanská vybavenost v obci | II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantiční zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) | 0,98 |
| Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,570,-$ Kč/m ² | | |
| Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 896,-$ Kč/m² (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.) | | |

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 501$ m²

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|---|---|----------------|
| 1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku | II. Tvar bez vlivu na využití | 0,00 |
| 2 Svažitost pozemku a expozice | IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 0,00 |
| 3 Ztížené základové podmínky | III. Neztížené základové podmínky | 0,00 |
| 4 Chráněná území a ochranná pásma | I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo | 0,00 |
| 5 Omezení užívání pozemku | I. Bez omezení užívání | 0,00 |
| 6 Ostatní neuvedené | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |

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

Index polohy: $I_P = 0,990$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,921$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 825,2160$ Kč/m²

| Parc. č. | Název | Výměra [m ²] | Cena [Kč] |
|----------|----------------------------|--------------------------|------------|
| St. 241 | Zastavěná plocha a nádvoří | 201 | 165 868,42 |
| 84/1 | Zahrada | 300 | 247 564,80 |
| | Součet: | 501 | 413 433,22 |

Pozemky – zjištěná cena: 413 433,22 Kč

3) Věcná práva

3.1) Cenový předpis

3.1.a) Nájemní právo – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

V souladu s §16b, zákona 151/1997Sb. považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva v tomto případě pak do konce doby trvání nájemního práva.

Jedná se o ocenění práva nájemního, váznoucího na pozemky dle LV č. 461, a to na základě nájemní smlouvy ze dne 18.5.2018. Nájem dle této smlouvy byl uzavřen na dobu určitou a to do 1.6.2019. Nájemné je smluvními stranami sjednáno ve výši 18 500,- Kč/měsíc, které považujeme za obvyklé v daném místě a čase. Předmět pronájmu je patrný z příložené nájemní smlouvy.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

| | |
|--|-----------------|
| Měsíční užitek z nájemní smlouvy (U): | 18 500,- Kč |
| Doba trvání (n): | 6 měsíců |
| Hodnota: U × n | 111 000,- Kč |
| Nájemní právo jako závada na nemovitosti povinného | × -1 |
| Hodnota: | = -111 000,- Kč |

4) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD Úhřetická Lhota, okres Pardubice

Rodinný dům vhodný k trvalému bydlení nebo jako chalupa se nachází v obci Úhřetická Lhota nedaleko Pardubic. Dům je po nedokončené rekonstrukci, v dobrém technickém stavu a v současné době je možné nemovitost ihned obývat. V přízemí se nachází prostorná veranda, velká chodba, obývací pokoj a další dva neprůchozí pokoje, spíž a kuchyň s kuchyňskou linkou na míru, vybavenou vestavěnými spotřebiči. Dále koupelna s rohovou vanou a dvěma umyvadly, toaleta a technická místnost s plynovým kotlem, který slouží k vytápění nemovitosti a ohřevu vody. Podlahové krytiny dlažba a plovoucí podlahy. Okna plastová. Střešní krytina - pálená taška. V domě jsou půdní prostory vhodné pro vybudování dalšího bydlení. Voda obecní a kromě toho je v

objektu k dispozici vlastní studna, ze které jsou rozvody vody do domu - toaleta. Odpady - jímka. K nemovitosti náleží vedlejší stavby. Dvě garáže, dílna a nedokončená pergola na prostorném dvoře. Celý pozemek je oplocený.

Nabídková CENA: 3 190 000,- Kč

2) RD Sezemice, okres Pardubice

Dvougenerační rodinný dům na klidném místě Sezemice-v Kladině. Dispozice domu jsou dva byty 3+kk, každý s koupelnou, wc a kuchyní. Rozložení bytů na dvou obytných podlažích dává možnost užívat dům dále jako dvougenerační, anebo jako komfortní bydlení pro velkou rodinu. Další byt se dá jednoduše vybudovat v podkroví. V domě je nová elektroinstalace, byla provedena renovace odpadů a výměna oken za nová plastová a byla přeložena střecha. Suterénní prostory celopodsklepeného domu může sloužit pro uchování potravin, uskladnění věcí, nebo jako technické zázemí domu. Okolo celého domu je travnatý pozemek.

Nabídková CENA: 2 790 000,- Kč

3) RD Pardubice - Svítkov, okres Pardubice

Rodinný dům v žádané lokalitě Pardubice - Svítkov, ulice Na Klínku. Dispozice domu: v přízemí 2+1, obývací pokoj, ložnice, kuchyň, koupelna, samostatné wc, spíž. V 1. patře je dispozičně 3+kk, dětský pokoj, ložnice, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna + wc dohromady. Za domem je prostorná dílna, kterou je možno předělat na garáž. Z dílny je vstup na menší zahradu 155 m².

Dům je vhodný k částečné rekonstrukci. Má plastová okna, nové svody, fasádu.

Nabídková CENA: 3 300 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost napojení na kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- objekt po celkové rekonstrukci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

| RD Úhřetická Lhota, okres Pardubice | |
|--|-----------------|
| Výchozí cena (VC): | 3 190 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,10 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,05 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 2 761 904,76 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| RD Sezemice, okres Pardubice | |
| Výchozí cena (VC): | 2 790 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,10 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |

| | |
|--|-----------------|
| Jednotková cena (JC): | 2 536 363,64 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| RD Pardubice - Svítkov, okres Pardubice | |
| Výchozí cena (VC): | 3 300 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,05 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,10 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 0,95 |
| Jednotková cena (JC): | 3 007 518,80 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

| | |
|---|-----------------|
| Minimální jednotková cena: | 2 536 363,64 Kč |
| Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 2 768 595,73 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 3 007 518,80 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|----------------------------|------------------|
| Stanovená jednotková cena: | 2 770 000,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 1,00 |
| Porovnávací hodnota: | = 2 770 000,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota (bez zohlednění váznoucích práv a závad):

2 770 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

| | |
|---|-----------------------|
| Ceny podle cenového předpisu | |
| Cena objektů | 1 069 679,- Kč |
| Cena pozemků | 413 433,- Kč |
| Cena věcných práv | -92 500,- Kč |
| Celková cena podle cenového předpisu | 1 390 612,- Kč |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad) | 2 770 000,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) byla zjištěna, jsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží. | - 55 500,- Kč |
| Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.* | 0,- Kč |

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

2 770 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionysedmsetsedmdesáttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

2 659 000,-Kč (Obvyklá hodnota, **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionyšestsetpadesátdevěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 21.12.2018

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18960-1711/2018 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Nájemní smlouva

