

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 5144-11/2015**

**o ceně obvyklé nemovitosti - ideální 1/7 nemovitostí zapsaných na LV č.245 pro k.ú.Řetová,okres Ústí nad Orlicí - pozemek stav.par.č.251 zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu čp.154 na pozemku stav.par.č.251**

---

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor, Pan Mgr. Daniel Týč  
Masarykova 12  
67801 Blansko

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí

Ve věci exekuce vedené dle usnesení o nařízení exekuce a pověření soudního exekutora č.j.9 NC 724/2008-2, které vydal Okresní soud Blansko dne 23.1.2008, o vymožení pohledávky.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.2.2015 posudek vypracoval**

Miloslav Hošpes  
Orlická 538  
561 69 Králíky

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu . Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Králíkách 16.2.2015

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení ze dne 23.10.2014 vydané exekutorským úřadem Blansko, Mgr. Daniel Týč byl znalec ustanoven k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/7 k nemovitým věcem sestávajících z pozemku stav.par.č.251 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu čp.154 v k.ú. a obec Řetová, okres Ústí nad Orlicí.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí a jejich příslušenství. K zástavním právům znalec nepřihlíží.

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

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění:

Ideální 1/7 rodinného domu čp.154 s příslušenstvím a s pozemkem stav.par.č.251

Adresa předmětu ocenění:

Řetová 154  
561 41 Řetová

Kraj:

Pardubický

Okres:

Ústí nad Orlicí

Obec:

Řetová

Katastrální území:

Řetová

Počet obyvatel:

693

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **740,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

#### **Název koeficientu**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 130,91 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.2.2015 za přítomnosti souseda oceňované nemovitosti pana Josefa Vrabce.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN z LV č.245 pro k.ú.Řetová z 22.1.2015

Kopie katastrální mapy

Zaměření a zjištění skutečnosti na místě  
Informace poskytnuté objednatelem posudku  
Objednávka na ocenění od Exekutorského úřadu v Blansku.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech  
www.sreality.cz, www.nemovitoswti.cz, www.reality.cz, www.MM reality cz, www.reality  
cechy.cz, www.reality morava.cz, www.nemovosti.cz.

Objednavatelem nebyla ke dni zpracování posudku předložena žádná nájemní či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván.

Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený a nepronajatý.

Prohlídka a ocenění nemovitosti za přítomnosti zpracovatele posudku. Znalci nebyl umožněna vnitřní prohlídka nemovitosti. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu byly z části sděleny sousedem.

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Podle předložených dokladů byli ke dni ocenění spoluvlastníky oceňované nemovitosti čp.154 v Řetové zapsané v LV č.245 pro k.ú a obec Řetová :

pan Kroulík Jaroslav ,Špindlerova 1127,56201 Ústí nad Orlicí	podíl 1/7
pan Kroulík Luboš Ing.,Poupětova 869/8 Holešovice 17000 Praha 7	podíl 1/7
paní Kroulíková Milena Kozinova 1136,56201 Ústí nad Orlicí	podíl 1/7
paní Markovičová Irena Jana Želivského 1923/5 Žižkov 13000 Praha 3	podíl 1/7
paní Živná Zuzana Brodecká 94, 67938 Cetkovice	podíl 1/7
pan Živný Martin Bílkova 600/7, 68001 Boskovice	podíl 1/7
pan Živný Milan Bílkova 600/7,68001 Boskovice	podíl 1/7

Oceňuje se ideální 1/7 nemovitosti čp.154 v Řetové.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Předmětem ocenění je nemovitost čp.154 postavená v jižní okrajové části obce Řetová, volně, v mírně svažitém terénu po levé straně komunikace směřujícímu k areálu zemědělské výroby v obci. Nemovitost je umístěna v těsné blízkosti zastávky autobusů a podélně v těsné blízkosti hlavní zpevněné komunikace v obci.

Příjezd a přístup k nemovitosti je přímo ze zpevněné komunikace. Oceňovanou nemovitost tvoří vlastní rodinný dům čp.154 se stav.par.č.251 zastavěná plocha a nádvoří. Část stav.parcely není zastavěna a je užívána jako malá zahrádka. Na této části pozemku se nachází 2 přestálé ovocné stromy, bez hodnoty, které v ocenění neuvažují. Dřevěná veranda na východní straně u domu se suchým WC vel.3,50x1,50 tvoří příslušenství RD.

Příslušenství RD tvoří také přípojka vody a elektroinstalace (vyvěšeným) kabelem a oplocení. Stáří nemovitosti bylo možné určit pouze odborným odhadem na 90 roků.

**Cena příslušenství náležející k domu čp.151, které tvoří přípojka vody, přípojka elektroinstalace, malá zpevněná plocha u domu, dřevěná veranda a oplocení se podle vyhlášky neoceňuje a je již obsažena v ceně rodinného domu.**

**Podle §26a oceňovací vyhlášky se ocenění rodinného domu o obestavěném prostoru do 1 100m<sup>3</sup> provádí porovnávacím způsobem.**

## **7. Obsah znaleckého posudku zjištěná cena**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rodinný dům čp.154      ocenění podle §35 vyhl.č.199/2014 Sb. id.1/7

### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemek z LV č.245 v k.ú. Řetová      ocenění podle §4 odst.1 vyhl.č.199/2014 Sb. id.1/7

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	I	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	I	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,000$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Rodinný dům čp.154      ocenění podle §35 vyhl.č.199/2014 Sb.**

Rodinný dům čp.154 v Řetové je zděná ,přízemní stavba , bez podsklepení a bez podkroví v sedlové střeše postavená v jižní okrajové zastavěné části obce,po levé straně místní komunikace směřující k areálu zemědělské výroby v obci a v těsné blízkosti zastávky autobusů a také těsně u místní zpevněné komunikace.Rodinný dům byl postaven v roce 1925.

Vstup do rodinného domu je od přístupové komunikace přímo do chodby, která dělí dům na dvě části.Po pravé straně od vchodu je kuchyně a dva pokoje,po levé straně jsou skladové prostory na palivo,náradí a uložení nepotřebného náčiní.V zadní části chodby je schodiště na půdu a na dřevěnou verandu.Půdu tvoří otevřený prostor v sedlové střeše.Po levé straně chodby je vstup do skladové části domu

Dům je postaven z tradičních materiálů,bez zvláštního vybavení.

Obvodové zdivo je z cihelné tl.45cm.Strop nad I.NP je převážně dřevěný s omítnutým podhledem.

Střecha je sedlová vaznicové konstrukce a je kryta z 1/2 eternitovou krytinou na bednění a z 1/2 pálenými taškami na latě.Je opatřena klempířskými prvky z pozinkovaného plechu, které jsou prorezivělé a převážně nefunkční.

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové,venkovní omítky je vápenná stříkaná.Podlahy jsou betonové v obytných místnostech kryty převážně prkny.Na chodbě a ve skladové části je podlaha betonová.Okna jsou dřevěná dvojí, dveře jsou dřevěné plné.

V kuchyni je sporák na tuhá paliva a umyvadlo se studenou vodou.Koupelna i splachovací záchod chybí.K dispozici je pouze suchý WC ve zničené dřevěné verandě na východní straně domu.Vytápění je kamny na

tuhá paliva. Přívod elektrické energie je pouze pro osvětlení.

Odkanalizování odpadních vod chybí. Přívod zemního plynu v obci chybí.

Stavební úpravy, ani stavební údržba se v domě prakticky neprováděly a jeho technický stav je velmi špatný. Mezi hlavní závady patří špatný stav střešní krytiny včetně klempířských prvků, z velké části vlivem vlhka jsou zničené vnitřní i venkovní omítky. Rozvod elektrické energie i vody je na pokraji své životnosti. Dřevěné části konstrukcí podlah, stropů a střešní konstrukce jsou shnilé.

V současné době je nemovitost neobydlena.

V ocenění uvažuji rodinný dům jako dům ve špatném technickém stavu ( nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti. Bez velkých stavebních úprav nelze RD užívat pro standardní bydlení.

**Obestavěný prostor RD je menší než 1100 m<sup>3</sup> a ocenění RD je provedeno porovnávací metodou. V ceně rodinného domu je již podle vyhlášky zahrnuta cena příslušenství, které tvoří přípojka vody, elektrické energie, zpevněné plochy u domu, dřevěné verandy a oplocení .**

**Pro zatřídění nemovitosti jsou použity indexy trhu, polohy, konstrukce a vybavení, které jsou nejbližší podobné skutečnosti.**

**Oceňuje se jen ideální 1/7 nemovitosti.**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 650,- Kč/m <sup>3</sup>

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

I.NP:	$12,80*6,25+12,30*1,40+11,65*11,30-5,10*0,50$	226,32 m <sup>2</sup>
-------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	226,32 m <sup>2</sup>	2,70 m

#### **Obestavěný prostor**

I.NP:	$(12,80*6,25+12,30*1,40+11,65*11,30-5,10*0,50)*(2,70)$	611,05 m <sup>3</sup>
Zastřešení:	$(12,80*6,25+12,30*1,40+11,65*11,30-5,10*0,50)*(2,10)+(2,30/2)$	476,41 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	=	<u>1 087,46</u> m <sup>3</sup>

#### **Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	226,32 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	226,32 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - snižující hodnotu RD	I	-0,01
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - významně snižující cenu - RD umístěn v těsné blízkosti hlavní zpevněné komunikace obce	I	-0,06
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 90 let:

$$s = 1 - 0,005 * 90 = \mathbf{0,550}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,156}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,990**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,010**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,650,- \text{ Kč/m}^3 * 0,156 = 257,40 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,087,46 \text{ m}^3 * 257,40 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 1,010 = 279\,884,21 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **279 884,21**  
Kč

**Rodinný dům čp.154 ocenění podle §35 vyhl.č.199/2014 Sb. -**  
**výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **279 884,21**  
Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\*

1 / 7

Rodinný dům čp.154  
zjištěná cena

ocenění podle §35 vyhl.č.199/2014 Sb. -=

39 983,46

Kč

---

## 2. Ocenění pozemků

### **2.1. Pozemek z LV č.245 v k.ú. Řetová ocenění podle §4 odst.1 vyhl.č.199/2014 Sb. id.1/7**

Předmětem ocenění je pozemek zapsaný v LV č.245 pro katastrální území a obec Řetová.

Jedná se pouze o stav.par.č.251 zast.plocha a nádvoří pod RD čp.154 o výměře 315m<sup>2</sup>.Část nezastavěného pozemku byla užívána jako malá zahrádka.Na této části pozemku jsou osazeny dva přestálé ovocné stromy,bez hodnoty.V ocenění je neuvažují.

Pozemek se stavbou RD se nachází v těsné blízkosti hlavní zpevněné komunikace v obci a u zastávky autobusů.Oceňuje se jen ideální 1/7pozemku.

#### **Ocenění**

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

#### **Index omezujících vlivů pozemku**

#### **Název znaku**

	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Cena pozemků je dostatečně upravena Indexem omezujících vlivů I <sub>o</sub> a odpovídá tržním cenám podobných pozemků v obci.	II	0,00

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

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,990**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,010**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,990 \* 1,000 \* 1,010 = 1,000**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny**



## odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	130,91	1,000		130,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	stav.par.,zast.pl. RD	245	315,00	130,91	41 236,65
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>41 236,65</b>
<b>Pozemek z LV č.245 v k.ú. Řetová</b>				=	<b>41 236,65</b>
<b>vyhl.č.199/2014 Sb. id.1/7 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				Kč	
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 7
<b>Pozemek z LV č.245 v k.ú. Řetová</b>				=	<b>5 890,95</b>
<b>vyhl.č.199/2014 Sb. id.1/7 - zjištěná cena</b>				Kč	

## Rekapitulace zjištěné ceny

### 1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby ocenění podle §4 odst.1 vyhl.č.199/2014 Sb.id.1/7

**1. Ocenění staveb celkem** **39 983,50**  
Kč

### 2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek z LV č.245 v k.ú. Řetová ocenění podle §4 odst.1  
vyhl.č.199/2014 Sb. id.1/7

**2. Ocenění pozemků celkem** **5 890,90**  
Kč

---

**Celkem** **45 874,40**  
Kč

---

### 3) 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 do 500 000. Kč atd)

### **1)Prodej, chalupa 1+1, 85 m2, Těchonín - Celné,okres Ústí nad Orlicí**

Popis nemovitosti

Prodej, chalupy 1+1, 85 m2, Těchonín - Celné v podhůří Orlických hor. Dispozice: vstupní chodba, WC, obývací pokoj, kuchyň, koupelna, spíž. Dům prošel částečnou rekonstrukcí obytných místností a stojí na vlastním pozemku 153 m2 a v užívání je sousedící pronajatý pozemek 583 m2 (nájemné 200,-Kč/rok).

Půdní prostor s možností vestavby. Říčka Tichá Orlice přes silnici, přehrada Pastviny 6 km.

Nabídková cena 249 000.-Kč

### **2)Prodej, chalupa 2+kk, Ústí nad Orlicí, Kerhartice,okres Ústí nad Orlicí**

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji chalupu s garáží v obci Kerhartice nedaleko města Ústí nad Orlicí. Dispozice: obytná kuchyně, ložnice, koupelna a WC. Prostorná půda je vhodná k půdní vestavbě. Elektřina 230/400 V, noční proud, plyn, veřejný vodovod a kanalizace napojeny. Dům určen k rekonstrukci. Zatím zrekonstruována pouze střecha. Zahrada o CP 179 m2.

Nabídková cena 395 000.-Kč

### **3)Prodej, chalupa 3+1, 2761 m2, Pěčín,okres Rychnov nad Kněžnou**

Nabízíme k prodeji chalupu - venkovský dům. Dispozice: 1. NP - vstupní chodba, obytná místnost, koupelna se sprchovým koutem a WC, skladovací místnost. 2. NP - 2 x obytná místnost. Na budově provedena částečná rekonstrukce (odpady, podlahy, střecha), nutné drobné opravy. Vytápění kachlovými a krbovými kamny. K nemovitosti náleží pozemek, louka a les. Vhodný i k rekreaci.

Nabídková cena 365 000.-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 přírůžek 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 „vytlačování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace.

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 na vlastním pozemku
- přijatelná údržba a stavebně technický stav
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- obtížná možnost dalšího rozšíření objektu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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 jsem názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.

Seznam porovnávaných objektů:

1) Chalupa, Těchonín, okres Ústí nad Orlicí

Výchozí cena (VC): 249 000.- Kč

Množství (M): 1,00

Kpolohy: 1,05

Kvybavení: 1,05

Kobjektivační: 1,00

Kkonstrukce: 1,00

Kpozemku: 1,05

Ktechnického stavu: 1,05

Jednotková cena (JC): 205 000.-Kč

Váha (V): 1,0

2) Chalupa, Ústí nad Orlicí, Kerhartice

Výchozí cena (VC): 395 000,- Kč  
 Množství (M): 1,00  
 Kpolohy: 1,00  
 Kvybavení: 1,05  
 Kobjektivizační: 1,00  
 Kkonstrukce: 1,00  
 Kpozemku: 1,05  
 Ktechnického stavu: 1,05  
 Jednotková cena (JC): 341 400.-Kč  
 Váha (V): 1,0

### 3)Chalupa Pěčín,okres Rychnov nad Kněžnou

Výchozí cena (VC): 365 000,- Kč  
 Množství (M): 1,00  
 Kpolohy: 1,00  
 Kvybavení: 1,00  
 Kobjektivizační: 1,15  
 Kkonstrukce: 1,00  
 Kpozemku: 1,00  
 Ktechnického stavu: 1,00  
 Jednotková cena (JC): 317 400.-Kč  
 Váha (V): 1,0

kde  $JC = (VC / M) / (Kpolohy \times Kvybavení \times Kobjektivizační \times Kkonstrukce \times Kpozemku \times Ktechnického\ stavu)$

Minimální jednotková cena: 205 000.- Kč  
 Průměrná jednotková cena (? (JC × V) / ? V):317 400.- Kč  
 Maximální jednotková cena: 341 400.- Kč  
 Stanovení porovnávací hodnoty:  
 Stanovená jednotková cena: 287 933.- Kč  
 Jednotkové množství: × 1,00  
 Porovnávací hodnota: = 287 933,- Kč  
 Úprava ceny vlastnickým podílem  
 Vlastnický podíl: x 1 / 7  
 Cena po úpravě:(zaokrouhleno) = 41 133.- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/7 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického

podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcii o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 32 906.- Kč
Výsledná porovnávací hodnota:	32 906.- Kč
Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	33 000,- 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 postíženy 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.

#### I) Rodinný dům č.p. 154 s příslušenstvím

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.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/7 předmětu ocenění ve výši 33 000,- Kč (zaokrouhleno).

#### II) Pozemek stav.par.č.251

Kladné stránky předmětu ocenění:

- možné napojení na IS
- obce- přístup je po zpevněné, veřejné komunikaci

Záporné stránky předmětu ocenění:

- pozemek o výměře 315m<sup>2</sup> prakticky neumožňuje další rozšíření nemovitosti, nemovitost na pozemku je umístěna v těsné blízkosti hlavní zpevněné komunikace v obci

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitostech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách

je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za obchodovatelný.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 40 000,- Kč do 50 000,- Kč. S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí při spodní hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 40 000,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/7 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/7 předmětu ocenění ve výši 5 700,- Kč (zaokrouhlo).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:  
33 000,- + 5 700,- = 38 700,- Kč

## REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu

Cena objektů	39 983,- Kč
Cena pozemků	5 891,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	45 874,- Kč

Cena zjištěná porovnávacím způsobem - Rodinný dům č.p. 154  
s příslušenstvím

33 000,- Kč

Cena zjištěná porovnávacím způsobem - pozemek st.par.251  
z LV č.245

5 700,- Kč

Movité věci

0,- Kč

Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.\*

K zástavním právům znalec nepřihlíží.

0,- 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 38 700,- Kč**  
**Cena slovy: třicet osm tisíc sedm set Kč**

V Králíkách 16.2..2015

Miloslav Hošpes  
Orlická 538  
561 69 Králíky

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29.4.1976 pod č.j.Spr. 990/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5144-11/2015 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5144-11/2015.