

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 030219/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 202/1 v bytovém domě č.p. 202 postaveném na pozemku parc.č. St. 801/1 v obci Radiměř, k.ú. Radiměř v okrese Svitivity včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2940/21465 na společných částech domu č.p. 202 a na pozemku parc.č. St. 801/1, vše v obci Radiměř, k.ú. Radiměř, okres Svitivity se všemi součástmi a příslušenstvím.

Znalec: Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1801-06-2023

Zadavatel: soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 16936/20-64

OBVYKLÁ CENA	830 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 20 a 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 09.05.2023

Vyhotoveno: V Praze 12.06.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 202/1 v bytovém domě č.p. 202 postaveném na pozemku parc.č. St. 801/1 v obci Radiměř, k.ú. Radiměř v okrese Svitavy včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2940/21465 na společných částech domu č.p. 202 a na pozemku parc.č. St. 801/1, vše v obci Radiměř, k.ú. Radiměř, okres Svitavy se všemi součástmi a příslušenstvím.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 16936/20.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 09.05.2023 za přítomnosti pouze znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 844 pro k.ú. Radiměř

Výpis z katastru nemovitostí LV 817 pro k.ú. Radiměř

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 16936/20-64 ze dne 7.4.2023.

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Záznam z venkovní obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na cuzk.cz

Informace z realitních serverů a kanceláří

Informace z internetových stránek www.mapy.cz, www.cuzk.cz

Informace z portálů měst a obcí

Cenová mapa společnosti OctopusPro, s.r.o. - aplikace <https://ikarus21.cz/>

Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „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 rozumí 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."**

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Radiměř, k.ú. Radiměř
Adresa nemovité věci: Radiměř 202, 569 07 Radiměř

Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Šetina, č. p. 202, 569 07 Radiměř, LV: 844, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovitosti jde o objekt sloužící k obytným účelům, takto byl také postaven, je dosud užíván a jako takový jej proto také oceňuji. Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitostí.

Místopis

Radiměř je městys rozkládající se po obou stranách historické česko-moravské zemské hranice, v okrese Svitavy v Pardubickém kraji. Žije zde 1154 obyvatel a katastrální území má rozlohu 28,6 km². Městys je součástí mikroregionu Svitavsko.

Obec má vybudovanou velmi dobrou infrastrukturu a občanskou vybavenost.

V obci je dostupná autobusová doprava.

Statistické údaje:

Statut: Obec

Počet částí: 1

Katastrální výměra: 2857 ha

Počet obyvatel: 1154

Z toho v produkt. věku: 697

Průměrný věk: 36.6

Pošta: Ano
Škola: Ano
Zdravotnické zařízení: Ano
Policie: Ne
Kanalizace (ČOV): Ano
Vodovod: Ano
Plynofikace: Ano

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3226 Městys Radiměř, č. p. 170, 56907 Radiměř
3182/2 Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002
Pardubice

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v bytovém domě č.p. 202 v centru obce. Stáří domu odhaduji na více než 100 let, jedná se o objekt, který byl v minulosti pravděpodobně přestavován a přístavován až do současné architektonické podoby. Dům má dvě nadzemní podlaží, jedná se o stavbu zděnou ze smíšeného zdiva zastřešenou částečně valbovou a částečně sedlovou střechou krytou plechovou střešní krytinou. Půdorys domu tvoří písmeno L, kdy jedno rameno je dvoupodlažní a druhé pouze přízemní. Dle sdělení přítomných obyvatel domu se oceňovaná jednotka nachází v přízemní části domu.

Povinný Pavel Šetina obdržel dne 25.4. 2023 doporučený dopis o místním šetření, v době obhlídky však nebyl pravděpodobně přítomen, nereagoval na klepání a neumožnil znalci obhlídku bytové jednotky. Informace, ze kterých při ocenění vycházím, jsou tedy pouze informacemi z veřejně dostupných zdrojů a z informací obyvatel ostatních jednotek, které jsem zastihla na nádvoří domu. Technický stav a vybavení jednotky považuji za podstandardní. Podlahovou plochu jednotky odvozují od velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemcích.

Nemovitost je napojena na veřejnou síť elektřiny, vody a kanalizace. Vytápění lokální elektrické a kamny na tuhá paliva. Ohřev teplé užitkové vody pravděpodobně pomocí elektrického bojleru, dle sdělení sousedů je oceňovaná jednotka vybavena kompletním sociálním zařízením. Bytový dům má celkem pět jednotek, z toho tři bytové a dvě nebytové.

Bytová jednotka je zapsána na LV 844, bytový dům a pozemek jsou zapsány na LV 817.

Bytová jednotka je oceňována se všemi případnými součástmi a příslušenstvím (komora, sklep), jejichž existenci ani výměru nebylo možno ověřit.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí na LV 844 pro k.ú. Radiměř ze dne 22.2.2023 existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz příložený LV 844.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 855/104
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek na LV 817

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Bytová jednotka č. 202/1 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 202/1
Adresa předmětu ocenění:	Radiměř 202 569 07 Radiměř
LV:	844
Kraj:	Pardubický
Okres:	Svitavy
Obec:	Radiměř
Katastrální území:	Radiměř
Počet obyvatel:	1 151
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	904,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 364,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,918}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Střed obce – centrum obce	I	0,01
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,071$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,983$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,071$$

1. Bytová jednotka č. 855/104

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	23 355,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

bytová jednotka:	29,4 * 1,00 =	29,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		29,40 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytn. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,530}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,918}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,071}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 23\,355,- \text{ Kč/m}^2 * 0,530 = 12\,378,15 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 29,40 \text{ m}^2 * 12\,378,15 \text{ Kč/m}^2 * 0,918 * 1,071 = 357\,795,79 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 357 795,79 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek na LV 817

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,918}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,071}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,918 * 0,970 * 1,071 = \mathbf{0,954}$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-----------------------------------

§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek

§ 4 odst. 1	364,-	0,954	347,26
-------------	-------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 801/1	673	347,26	233 705,98
Stavební pozemek - celkem			673		233 705,98

Pozemek na LV 817 - zjištěná cena celkem = **233 705,98 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek na LV 817 = 233 705,98 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **233 705,98 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **357 795,79 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 233 705,98 Kč

Spoluvlastnický podíl: 2 940 / 21 465

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$233\,705,98\text{ Kč} \cdot 2\,940 / 21\,465 = 32\,010,04\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 32 010,04 Kč

Bytová jednotka č. 855/104 - zjištěná cena = **389 805,83 Kč**

Tržní ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota****1.1. Bytová jednotka č. 202/1 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	29,40 m ²
Plocha pozemku:	673,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Porovnatelná nemovitost č. 1
Lokalita:	Dr. Janského 975/4, Předměstí (část obce), Moravská Třebová
Popis:	V-9122/2022-609 (LISTINY) podání: 7.11.2022 cena: 700 000 Kč
	LV: 3114 katastr. pracoviště: Svitavy (609) BYT: č. 3 v budově: Dr. Janského 975/4, Předměstí (část obce), Moravská Třebová (39 m ² , 2 místnosti)
Užitná plocha:	39,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Vybavení	1,00

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.11.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
700 000	39,00	17 949	1,00	17 949

Název: Porovnatelná nemovitost č. 3**Lokalita:** Československé armády 1622/12, Předměstí (část obce), Svitavy**Popis:** V-272/2023-609 (LISTINY) podání: 13.1.2023
cena: 1 850 000 Kč

LV: 8160

katastr. pracoviště: Svitavy (609)

BYT:

č. 12 v budově: Československé armády 1622/12, Předměstí (část obce), Svitavy
(59 m², 3 místnosti)**Užitná plocha:** 59,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita - lepší	0,90
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Vybavení - lepší	0,90

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 850 000	59,00	31 356	0,81	25 398

Název: Porovnatelná nemovitost č. 4 - realitní inzerce**Lokalita:** Masarykova 9, Polička-Město, Polička, Svitavy, Pardubický kraj, Severovýchod,
57201, Česká republika**Popis:** Byt o dispozici 1+kk nacházející se v ulici Masarykova, odkud je vše na dosah - centrum města, školy, školky, městský úřad, sportovní centrum města, vlakové a autobusové nádraží atd. Zároveň se dostanete za pár minut mimo město do krásné přírody plné lesů, cyklostezek a vodních ploch. Jedná se o byt v osobním vlastnictví ve 2.NP tří podlažního domu. Přízemí domu je využito ke komerčním účelům. Byt prošel v roce 2012 částečnou rekonstrukcí (hlavní pokoj - okno, podlaha, výmalba). Dispozice bytu se skládá z předsíně, pokoje, koupelny s WC. Součástí bytu je i sklepní koje a jedno parkovací místo. Topení řešeno elektrickými přímotopy, teplou vodu zajišťuje bojler. Byt je vhodný jak pro trvalé bydlení, tak jako investice, či startovací byt. Po provedení pár úprav dle svých představ,

získáte byt v historickém centru města, v jehož blízkém okolí se nachází opravdu veškerá občanská vybavenost potřebná k životu.

Užitná plocha: 32,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Lokalita - lepší	0,95
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Vybavení - lepší	0,90



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 23.2.2023	32,00	40 313	0,77	31 041

Název: Felberova 677/11, Čtyřicet Lánů, Svitavy, Pardubický kraj, Severovýchod, 56802, Česká republika

Lokalita: Felberova 677/11, Čtyřicet Lánů, Svitavy, Pardubický kraj, Severovýchod, 56802, Česká republika

Popis: Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi byt 1+1, 36 m² v družstevním vlastnictví, je možno požádat o převod do osobního vlastnictví, byt se nachází ve Svitavách. Jedná se o světlý byt v panelovém domě 1. nadzemního podlaží, nově zateplený, okna plastová. Samozřejmostí jsou společné prostory domu (kolárna, sušárna). Volné ihned. Byt je v původním stavu, tedy je možná rekonstrukce dle vašich představ. Dispozice bytu je následující – chodba, pokoj, kuchyně a spížka, koupelna s WC, sklepní kóje. Nízké náklady na bydlení (předpis k roku 2021 – 1753 Kč / m. Z důvodu nevypracování energetického štítku je uvedena energetická náročnost třídy G. Klidná lokalita s veškerou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti (MHD, škola, školka, pošta, lékař, centrum města, dětské hřiště).

Užitná plocha: 36,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Lokalita - lepší	0,90
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Vybavení - lepší	0,90



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 18.3.2022	36,00	52 778	0,73	38 528

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě komparativní analýzy.

K porovnání byly zvoleny jednak skutečně realizované prodeje bytových jednotek, jednak z důvodu nedostatku validních informací i jednotky nabízené k prodeji na realitním serveru.

Minimální jednotková porovnávací cena	17 949 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 229 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	38 528 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	28 229 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	29,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	829 933 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 855/104	389 806,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	357 795,79 Kč
1.2. Pozemek na LV 817	32 010,05 Kč
	<hr/>
	= 389 806,- Kč

Výsledná cena - celkem: 389 806,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 389 810,- Kč

slovy: Třistaosmdesátdevěttisícsmsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

389 810 Kč

slovy: Třistaosmdesátdevěttisícsmsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 202/1 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku	829 933,- Kč
---	--------------

Porovnávací hodnota	829 933 Kč
---------------------	------------

Silné stránky

Klidné místo k bydlení, dobrá občanská vybavenost obce.

Slabé stránky

Špatný technický stav exteriéru.

Obvyklá cena

830 000 Kč

slovy: Osmsetřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, 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).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

Obvyklá cena nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 202/1 v bytovém domě č.p. 202 postaveném na pozemku parc.č. St. 801/1 v obci Radiměř, k.ú. Radiměř v okrese Svitivity včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2940/21465 na společných částech domu č.p. 202 a na pozemku parc.č. St. 801/1, vše v obci Radiměř, k.ú. Radiměř, okres Svitavy se všemi součástmi a příslušenstvím.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena nemovitosti - bytové jednotky č. 202/1 v bytovém domě č.p. 202 postaveném na pozemku parc.č. St. 801/1 v obci Radiměř, k.ú. Radiměř v okrese Svitivity včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2940/21465 na společných částech domu č.p. 202 a na pozemku parc.č. St. 801/1, vše v obci Radiměř, k.ú. Radiměř, okres Svitavy se všemi součástmi a příslušenstvím činí

OBVYKLÁ CENA

830 000 Kč

slovy: Osmsetřicettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z obhlídky	1
Mapa oblasti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 69/2023.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 030219/2023.

V Praze 12.06.2023

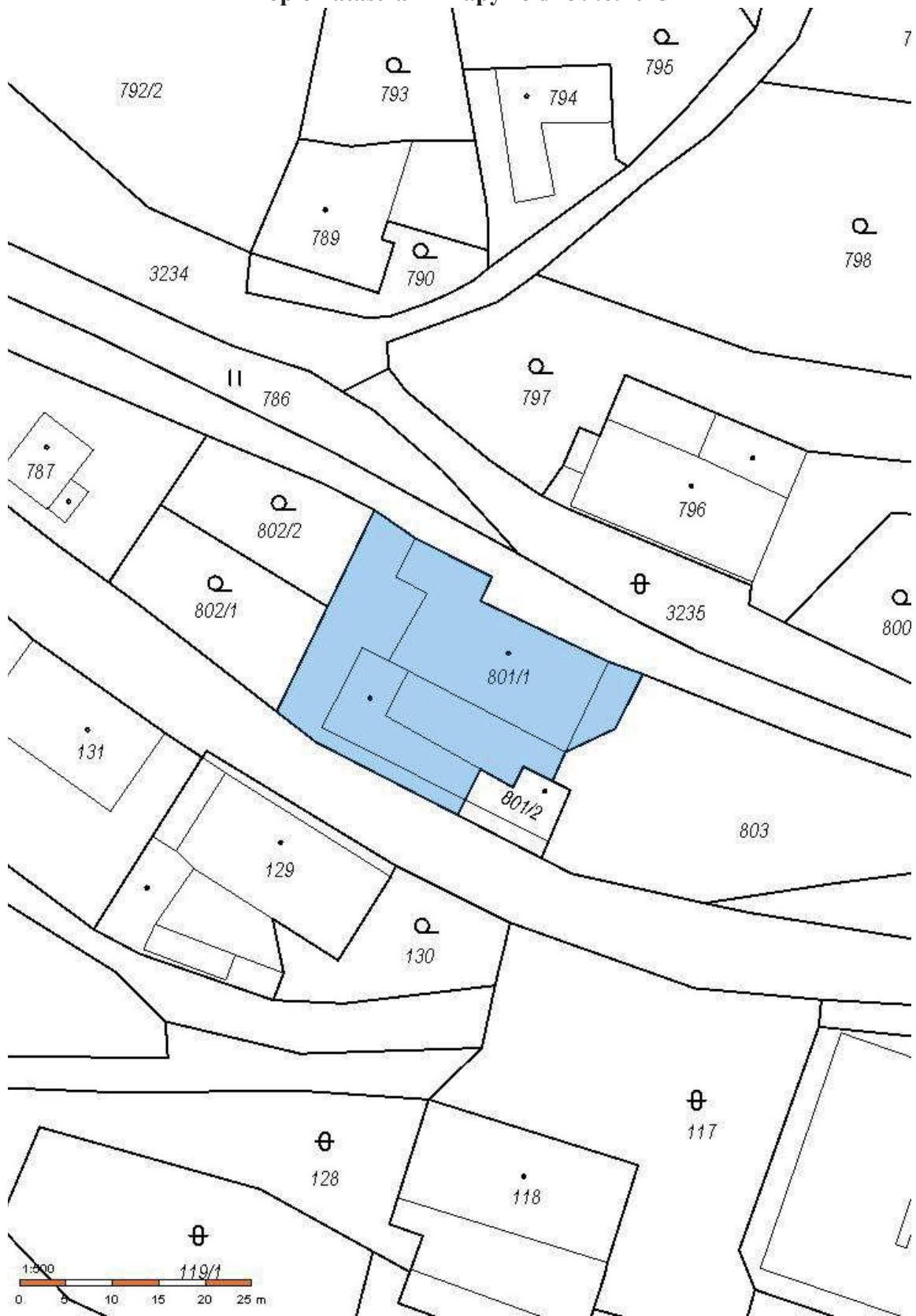
Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 030219/2023

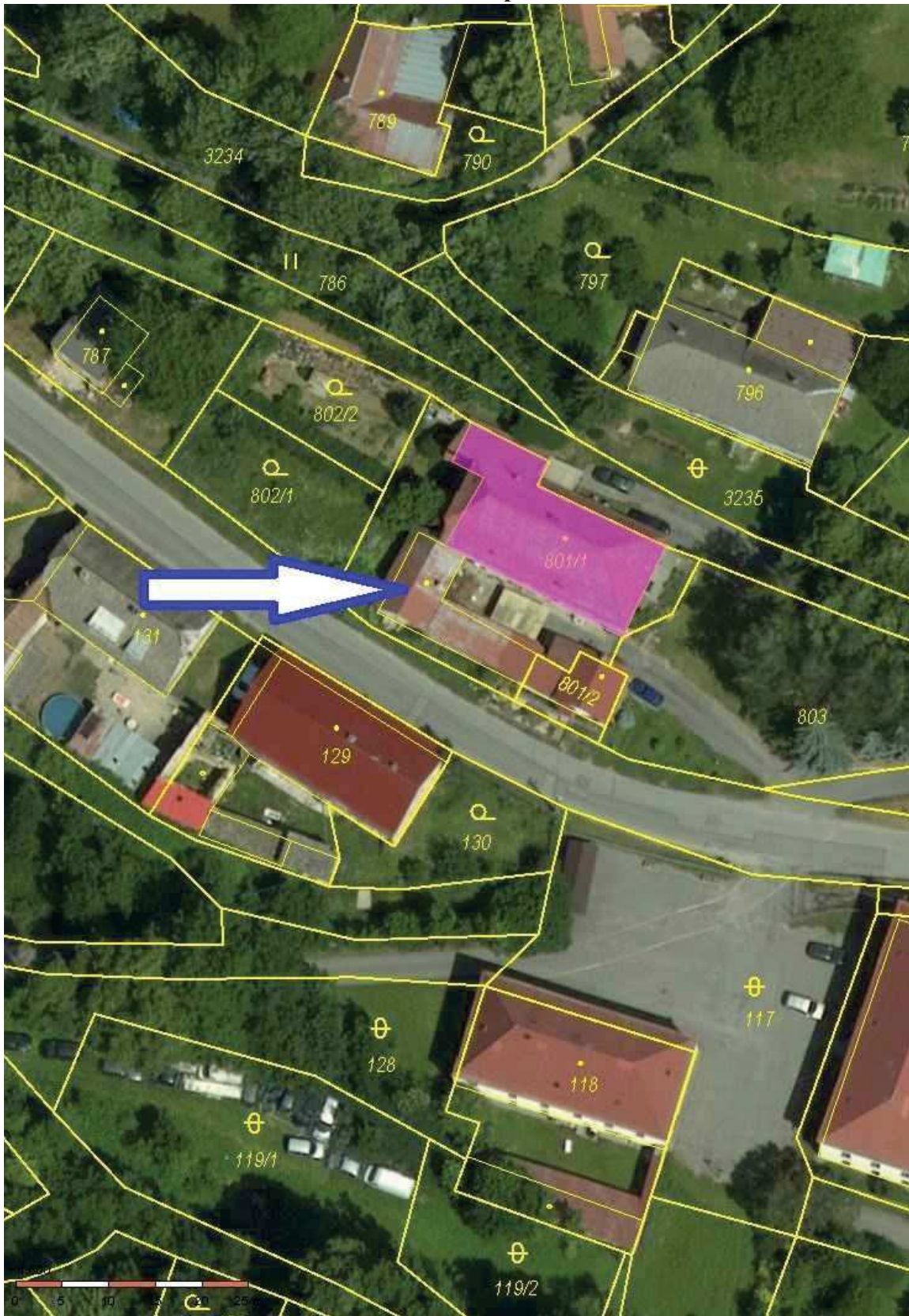
	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z obhlídky	1
Mapa oblasti	1

Kopie katastrální mapy ze dne 9.6.2023



Pozemek p.č. 801/1 v k.ú. č. 737852

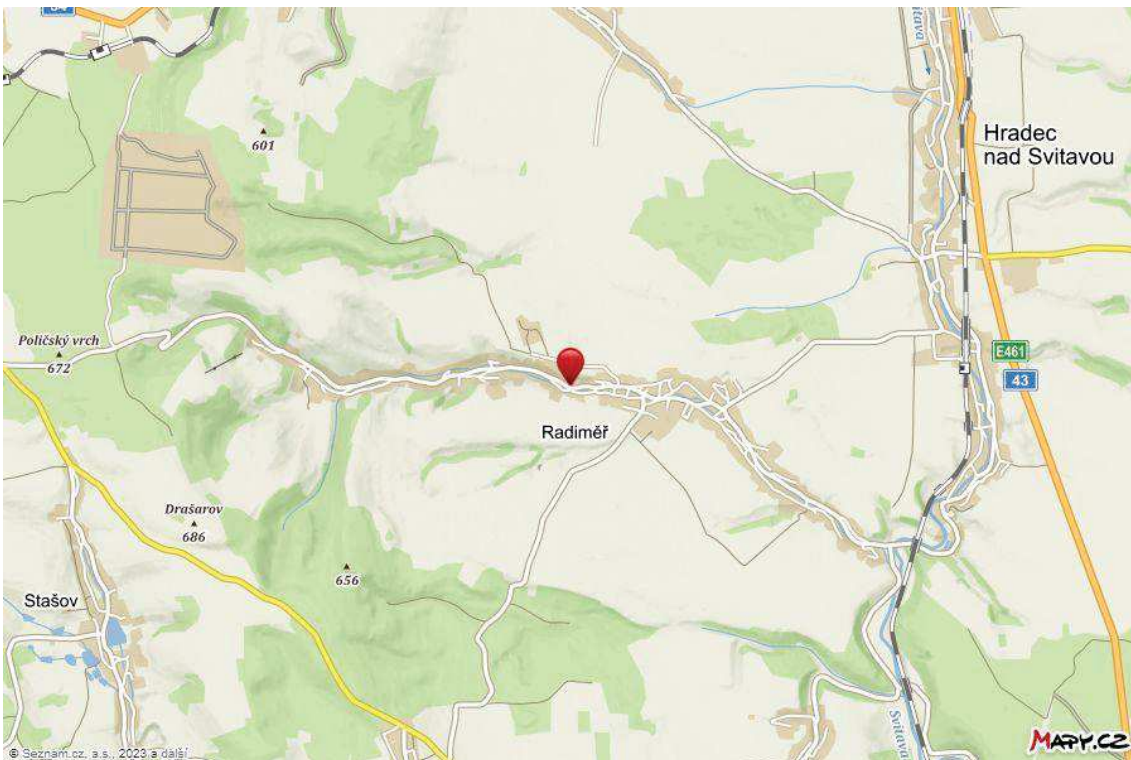
ortofotomapa



Fotodokumentace z venkovní obhlídky



Mapa oblasti



Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **2158717-000-230616184555**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **29**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Podkonický Juraj, JUDr., Ph. D. - soudní exekutor, IČ: 49720821

Datum vyhotovení: **16.06.2023**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



2158717-000-230616184555