

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 759-47/17

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 58 na pozemku st. p.č. 20 a pozemku st. p.č. 20, zapsané na LV 263, k.ú. Křenov, obec Křenov, okres Svitavy

Objednatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Veličková Ladislava, nar. 14. 11. 1971, bytem čp. 58, 569 22 Křenov

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 28. 9. 2017 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 6. 10. 2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 58 na pozemku st. p.č. 20 a pozemku st. p.č. 20, zapsané na LV 263, k.ú. Křenov, obec Křenov, okres Svitavy

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 58
Adresa předmětu ocenění:	Křenov 58 569 22 Křenov
LV:	263
Kraj:	Pardubický
Okres:	Svitavy
Obec:	Křenov
Katastrální území:	Křenov
Počet obyvatel:	405

3. Prohlídka

Dlužník není součinný a neumožnil prohlídku nemovitostí. Prohlídka byla provedena dne 28.9.2017 distančně, pouze z místní komunikace.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, ze dne 8.9.2017, pro k.ú. Křenov, LV - 263
- kopie katastrální mapy k.ú. Křenov, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby a pozemku: SJM Velička Roman a Veličková Ladislava, vlastnictví: výhradní

Velička Roman, č. p. 26, 569 22 Křenov
Veličková Ladislava, č. p. 58, 569 22 Křenov

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou exteriéru z ulice a obstarány znalcem. Prohlídka nemovitosti nebyla umožněna, vlastník nemovitosti není součinný. Jde o rodinný dům s dalšími stavbami a pozemkem zapsaným na LV 263. Nemovitosti dle tohoto LV vlastní ve SJM pan Velička Roman a paní Veličková Ladislava. Paní Veličková Ladislava je insolvenčním dlužníkem. Nemovitosti na LV 263 získali na základě Smlouvy kupní ze dne 24. 9. 2005, právní účinky vkladu práva ke dni 23. 12. 2005, V-5773/2005-609. Nemovitost dle charakteru zástavby pochází z počátku minulého století, dlužníci je dle listu vlastnictví obývána.

7. Celkový popis nemovité věci

Objekt rodinného domu čp. 58 je situován centru obce Křenov, obec s rozšířenou působností a obec s pověřeným obecním úřadem je Moravská Třebová, kde je i občanská vybavenost. Moravská Třebová je vzdálena cca 9 km, okresní město Svitavy pak cca 16 km od Křenova. V obci je zajištěna místní i dálková autobusová doprava, je zde minimální občanská vybavenost, mateřská a základní škola, obchod, pošta. V obci jsou veškeré veřejné inženýrské sítě.

Rodinný dům je řadový, krajový, situován na uliční čáře místní komunikace. Jde o přízemní stavbu s průjezdem do dvora. Dle katastrální mapy - ortofoto mapy na rodinný dům obdélníkového půdorysu o rozměrech cca 20 x 11 m, zastavěné plochy 220 m², navazuje kolmo další objekt. Pravděpodobně se jedná o původní hospodářskou část o půdorysné ploše cca 70 m². V zadní části zahrady je pak umístěn přízemní objekt, dle charakteristiky venkovské zástavby začátku minulého století jde pravděpodobně o bývalou stodolu. Tato stavba má dle katastru nemovitostí půdorysnou plochu cca 180 m² zastavěné plochy. Konstrukce domu je zděná, zastřešení objektu sedlové s pálenou taškovou krytinou, klempířské konstrukce pozinkované, okna dřevěná zdvojená. Pro ocenění je uvažováno se standardním vybavením objektu. Stodola je rovněž přízemní, zděná, zastřešení sedlové s taškovou krytinou. Stáří nemovitostí je odhadnuto na cca 90 roků.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu,

stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda nákladová dle oceňovací vyhlášky, a to především z důvodu nesoučinnosti dlužnice a neumožnění prohlídky, a rovněž porovnávacím způsobem obdobných nemovitostí na reálním trhu.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

B. 1 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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č.

443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
 Obvyklá cena bude určena porovnáním dle § 2 odst. 1 výše uvedeného zákona.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **660,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
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 staveb. pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{128,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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: Vlivy snižující cenu - insolvence	I	-0,01
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: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,635}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,980}$$

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,654}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,009}$$

1. Rodinný dům čp. 58

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 ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží (dle zjištěných údajů z KN)

$$\text{NP:} \quad \quad \quad = \quad \quad \quad 220,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
NP:	220,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

NP:	(220)*(2,80)	=	616,00 m ³
zastřešení:	11*2,5*0,5*20	=	275,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	891,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	220,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	220,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1	=	1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemek ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu - ocenění bez prohlídky	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 90 let:

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

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,439}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 1,030**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 650,- Kč/m³ * 0,439 = 724,35 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 891,00 m³ * 724,35 Kč/m³ * 0,980 * 1,030 = 651 462,57 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 651 462,57 Kč

2. Jiná stavba - stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	170,00 m ²	2,50 m	425,00
Součet	170,00 m²		425,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

425,00 / 170,00

= 2,50 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

170,00 / 1

= 170,00 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	(170)*(2,50)	=	425,00 m ³
zastřešení	8,75*2,5*0,5*20	=	218,75 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	425,00 m ³
zastřešení	Z	218,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		643,75 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00

10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,88
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8888

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9588
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1400
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8888
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 338,56
Plná cena: 643,75 m ³ * 3 338,56 Kč/m ³	=	2 149 198,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 100 = 90,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	322 379,70 Kč
Koeficient pp	*	1,009
Cena stavby CS	=	325 281,12 Kč
Jiná stavba - zjištěná cena	=	325 281,12 Kč

3. Pozemek p.č. 20

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,980**

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,030 = 1,009$$

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				
§ 4 odst. 1	128,-	1,009		129,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 20	1 344,00	129,15	173 577,60
Stavební pozemek - celkem			1 344,00		173 577,60

Pozemek p.č. 20 - zjištěná cena = 173 577,60 Kč

Celkem

1. RD čp. 58	651 462,60 Kč
2. Jiná stavba	325 281,10 Kč
3. Pozemek p.č. 20	173 577,60 Kč

Cena rodinného domu s pozemkem: **825 040 Kč**

Cena celkem: 1 150 321,30 Kč

B. 1 Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 150 320,- Kč

B. 2 Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokality	Užit. Pl. m2	Pl. Poz. m2	nabídk. cena Kč	upravená cena Kč k=0,85*)	koef vel	koef vel a vzdál obce	k stavu	k vybav	k typu sam /řad	návrh srovnatelné ceny Kč	ozn.
Bžezina	176	12 329	1 300 000	1 105 000	0,80	1,00	1,00	1,00	0,90	795 600	1*)
Brněnec	120	1 585	1 030 000	875 500	0,99	0,90	0,65	1,10	0,90	501 975	2*)
Bělá u Jevíčka	124	2 000	1 900 000	1 615 000	0,98	1,00	0,85	1,00	0,90	1 210 766	3*)
Útěchov	120	2 176	800 000	752 000	0,97	1,00	1,00	1,10	0,90	722 146	4**)
Útěchov	85	1 487	2 670 000	2 269 500	1,00	1,00	0,50	1,10	0,90	1 117 785	5*)
Janůvky	150	2 892	1 300 000	1 222 000	0,96	1,00	0,85	1,10	0,90	987 180	6**)
Brněnec	150	3 227	1 795 000	1 525 750	0,95	0,90	1,00	1,05	1,00	1 369 742	7*)
Brněnec	71	3 252	2 184 000	1 856 400	0,95	0,90	1,00	0,95	0,90	1 357 075	8*)
průměr	125	3 619		1 402 644						1 007 784	
AUKCE											
Rudná	417	1 167	460 000	460 000	1,02	1,00	1,00	1,00	0,90	422 280	9*)
zemědělská půda			20								
Porovnávaná nemovitost											
Křenov	176	1 344									

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům

***) - koeficientem snížena pouze provize a právní služby k=0,94

1*) samostatný přízemní dům, bývalá zemědělská usedlost, dvě bytové jednotky 1+1 a 3+1, zastavěná plocha 220 m2 kolny, chlévy, stodola, sklep, dvůr, zahrada 1862 m2, další pozemky zemědělské půdy, dobrý stav, nabídková cena 1 300 000 Kč

2*) samostatný přízemní rodinný dům se zastavěnou plochou 144 m2, pozemkem 1585 m2, po celkové rekonstrukci v roce 2010, spojení BUS a vlak, nabídková cena 1 030 000 Kč

3*) samostatný přízemní rodinný dům 2+1, podsklepený, se zastavěnou plochou 148 m2, pozemkem 2000 m2, kolna, udírna, částečná rekonstrukce rozvodů, WC, kuchyně, nabídková cena 1 900 000 Kč

4*) samostatný přízemní rodinný dům 3+1 s užitnou plochou 120 m2, pozemkem 2176 m2, původní stav se započatou výstavbou koupelny, suché WC, rezervace 800 000 Kč

5*) samostatný přízemní rodinný dům s užitnou plochou 85 m2, pozemkem 1487 m2, novostavba, nabídková cena 2 670 000 Kč

6*) samostatný přízemní rodinný dům 4+1, o užit. ploše 150 m2, pozemek 2892 m2, bezvadný stav, rekonstr. koupelna, podlahy, el. instalace, kuchyň, kamna s teplovod. výměníkem, kolna, rezervace 1 300 000 Kč

7*) řadový koncový přízemní rodinný dům 3+1, využití podkroví, o užitné ploše 150 m², pozemek 3227 m², dobrý stav, garáž, spojení BUS a vlak, nabídka 1 795 000 Kč

8*) samostatný přízemní rodinný dům, o zastavěné ploše 150 m², pozemek 3252 m², na pozemku rybníček, skleník, kolna, septik, spojení BUS a vlak, nabídka 2 100 000 Kč

9*) samostatný přízemní rodinný dům 4+1, o užitné ploše 417 m², pozemek 11672 m², dobrý stav, bývalá zemědělská usedlost, dvougenerační, žumpa, zahrada 3625 m², prodej v aukci, vyvolávací cena 460 000 Kč

Na trhu nemovitostí se v současné době přímo v obci Křenov neobchodují žádné rodinné domy. V blízkém okolí se nabízí více než desítka rodinných domů v obdobně velkých obcích. Všechny porovnávané nemovitosti jsem vzdáleny mezi 16 a 23 km od Svitav (posuzovaná nemovitost je vzdálena 16 km). Obec Brněnec má cca čtyřnásobek obyvatel, než obec Křenov a ostatní obce, navíc má mimo autobusové spojení rovněž spojení vlakové. Nabídka domu v Janůvkách a Útěchově je již zarezervována. Všechny tyto skutečnosti jsou promítnuty do porovnání.

Užitné plochy rodinných domů jsou nabízeny mezi 71 až 176 m², plochy pozemků u nemovitostí se pak pohybují mezi 1 167 a 12 329 m², a to v závislosti na tom, jestli se k obytným domům (většinou bývalým zemědělským usedlostem) prodává rovněž zemědělská půda. Rovněž byla zjišťována cena zemědělských pozemků v dané lokalitě. Cena těchto pozemků byla stanovena na 20 Kč/m². Pozemky byly porovnány a dle velikosti byla cena srovnatelná cena přiměřeně upravena.

Ze zjištěných průměrných cen vyplývá, že užitné plochy domů jsou 125 m², plochy pozemků 3619 m² (bez nabídky č. 1 pak 2 310 m²), nabídkové ceny upravené koeficientem trhu a o poplatky cca 1,4 mil. Kč. Průměr všech nabídkových cen po jejich úpravě na srovnatelnou úroveň činí cca 1 mil. Kč. Z důvodu nesoučinnosti vlastníka, resp. uživatelky nemovitosti, a nemožnosti prohlédnout posuzovanou nemovitost, je návrh ceny snížen o 10%.

Porovnáním na trhu nemovitostí, s přihlédnutím ke všem faktorům oceňované nemovitosti, je jako porovnatelná hodnota nemovitosti rodinného domu č.p. 58 včetně pozemku pč. 20, k.ú. Křenov, navržena cena na úrovni zjištěných průměrných cen upravených příslušnými koeficienty a ponížena o 10% z důvodu odhadu ceny bez možnosti prohlídky nemovitosti, tj. po zaokrouhlení

900 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Vlastníci stavby a SJM Velička Roman a Veličková Ladislava, vlastnictví: výhradní pozemku:

Hodnota zjištěná jako celek nebude upravena.

V případě prodeje pouze jedné poloviny majetku bude obvyklá cena upravena koeficientem vyjadřujícím podílové vlastnictví, $k = 0,8$. Cena nemovitosti pak bude činit 720 000 Kč, na každého spoluvlastníka případně 360 000 Kč.

Podíl ve výši jedné poloviny pak bude mít hodnotu: 360 000 Kč

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení dlužníka, je na oceňovaný majetek, nemovitosti zapsané na

LV 263 - rodinný dům čp. 58 na pozemku st. p.č. 20 a pozemek st. p.č. 20, k.ú. Křenov, obec Křenov, okres Svitavy

uvaleno zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo soudcovské a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Dále je vlastnické právo omezeno vydáním zástavního práva exekutorského, zástavního práva z rozhodnutí správního orgánu a nařízena exekuce k povinným samostatně Velička Roman i Veličková Ladislava.

Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

E. Obvyklá hodnota - tržní cena - závěr

Vzhledem ke skutečnosti, že vlastním nemovitosti není součinný a nebyla umožněna prohlídka, byla cena vypočtena na základě předpokladu standardního vybavení rodinného domu, a to jak porovnávací metodou, tak i ověřena dle platného oceňovacího předpisu. Oceňovací vyhláška je v posledních letech upravena o koeficienty vyjadřující mnoho tržních vlivů, jako například Index trhu s nemovitostmi, polohy, stavebně technický stav, vlastnické vztahy, apod.

Cena nemovitosti zjištěná v části B.1 posudku, dle oceňovací vyhlášky, 825 040 Kč rodinného domu a pozemku, cena včetně další stavby pak 1 150 320 Kč

Cena nemovitosti zjištěná v části B.2 posudku, porovnávací metodou - 900 000 Kč

Zjištěná možná cena je stanovena odhadem bez možnosti prohlídky nemovitosti. Znalec si vyhrazuje právo návrh obvyklé ceny upravit na základě nových zjištěných skutečností, než předpokládaných.

S přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem je navržena jako předpokládaná dosažitelná cena nemovitostí zapsaných na LV 263 - rodinný dům čp. 58 na pozemku st. p.č. 20 a pozemek st. p.č. 20, k.ú. Křenov, obec Křenov, okres Svitavy, k datu zpracování znaleckého posudku (při prodeji jako celku), cena zjištěná porovnáním srovnatelných nemovitostí, a to částka

900 000 Kč

slovy: Devětsettisíc Kč

jedna polovina majetku činí 450 000 Kč slovy: Čtyřistapadesáttisíc Kč

V případě samostatného prodeje podílu 1/2 nemovitostí zapsaných na LV 263, je pak navržena k datu zpracování znaleckého posudku pro hodnotu 1/2 majektu částka

360 000,- Kč

slovy: Třistašedesáttisíc Kč

V Praze 6. 10. 2017

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro Pardubický kraj, k.ú. Křenov, LV - 263
- kopie katastrální mapy k.ú. Křenov, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 759-47/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 759-47/17.