

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 683-01-19

## O ceně obvyklé :

- jednotky č. 113/4, kterou je **byt** o velikosti 3+1 v budově č.p. 113 v části obce Chrudim I na pozemku označeném jako stp.č. 143,,
- spoluvlastnického podílu ve výši 1100/10000 na společných částech domu č.p. 113 v části obce Chrudim na pozemku označeném jako stp.č. 143,
- spoluvlastnického podílu ve výši 1100/10000 na pozemku označeném jako stp.č. 143, vše v katastrálním území a obci Chrudim LV č. 12831, LV č. 5283

## Objednavatel znaleckého posudku:

Euroinsolvence v.o.s. - insolvenční správce,  
KSPA 56 INS 18782/2018 Richard a Martina  
Köstelová, IČ: 29024382  
Nábřeží 599  
760 01 Zlín

## Účel znaleckého posudku:

Stanovení **cen** **obvyklé** nemovitých věcí pro potřeby objednatele (insolvenční řízení zn. KSHK 42INS-26113/2015)

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., **podle stavu ke dni 11.1. 2019 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. František Průša  
Západní 187  
538 21 Slatiňany  
telefon: 604635555  
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Počet stran: 19 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Slatiňanech 15.1.2019

**výtisk č. 3**

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

### **O ceně obvyklé :**

- jednotky č. 113/4, kterou je byt o velikosti 3+1 v budově č.p. 113 v části obce Chrudim I na pozemku označeném jako stp.č. 143,,
- spoluvlastnického podílu ve výši 1100/10000 na společných částech domu č.p. 113 v části obce Chrudim na pozemku označeném jako stp.č. 143,
- spoluvlastnického podílu ve výši 1100/10000 na pozemku označeném jako stp.č. 143, vše v katastrálním území a obci Chrudim LV č. 12831, LV č. 5283

**V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

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

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:**

**1. Cena zjištěná (porovnávacím způsobem)** - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013Sb.).

**2. Porovnávací (srovnávací) způsob** – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

**3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše zjištěných cen.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: byt č. 113/4 o velikosti 3+1  
Adresa předmětu ocenění: Resselovo náměstí 113  
537 01 Chrudim I

LV: 12831  
Kraj: Pardubický  
Okres: Chrudim  
Obec: Chrudim  
Katastrální území: Chrudim  
Počet obyvatel: 23 133  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 840,00 Kč/m<sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.1. 2019 za přítomnosti paní Kóstelová Martiny.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č.12831 pro kat. území a obec Chrudim, okres Chrudim, LV vyhotovený Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim
- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 5283 pro kat. území a obec Chrudim, okres Chrudim, LV vyhotovený Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim
- snímek mapy katastru nemovitostí vyhotovený z online přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního
- informace a údaje sdělené vlastníky nemovitých věcí paní Martinou Kostelovou
- internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, apod.
- informace zjištěné dne 16.1. 2019 na Katastrálním úřadě v Chrudimi
- nabývací titul - kupní smlouva včetně prohlášení vlastníka
- skutečnosti zjištěné při místním šetření za použití laserového dálkoměru, fotografického přístroje
- hypoteční indexy nemovitých věcí
- vlastní databanka realizovaných prodejů
- konzultace se soudními znalci a realitními makléři.

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

SJM Kóstel Richard a Kóstelová Martina, Resselovo náměstí 113, 537 01 Chrudim, podíl 1 / 1

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Znalci nebyla předložena žádná stavebně-právní dokumentace, znalec vycházel ze skutečností zjištěných při osobní prohlídce a vlastního měření. Znalec pořídil zároveň vlastní fotodokumentaci.

### **7. Celkový popis nemovité věci**

Dům čp. 113 se nachází v obci Chrudim a to v její centrální velmi atraktivní části na severozápadním okraji Resselova náměstí, kde severovýchodní stranou lemuje část Resselova náměstí, ostatními stranami navazuje na stávající zástavbu (převážně komerčních budov). Hlavní vstup do budovy je přímo z náměstí, kde jsou i dobré parkovací možnosti a částečná občanská vybavenost. V obci je vlakové i autobusové nádraží, dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, přístup po zpevněné komunikaci, obec Chrudim má komplexní občanskou vybavenost.

#### **Popis objektů :**

##### **Budova čp. 113**

Objekt je zděné nezateplené konstrukce o 2 NP s upraveným podkrovím a s částečným podsklepením, objekt má šest samostatných jednotek (bytových či nebytových), jednotlivá podlaží jsou vertikálně spojena jednoramenným schodištěm Základy - pravděpodobně kamenné bez izolace

proti zemní vlhkosti, nosné i nenosné stěny jsou zděné, stropy klenbové či s rovným podhledem, v podkroví šikminy. Střecha šikmá sedlová s vikýřem, dřevěný krov, tašková krytina, osazen bleskosvod. Vnější omítka hladká, budova je napojena na vodovodní a kanalizační řád, elektroinstalaci, zemní plyn, dům postaven v roce 1896, celkově zrekonstruován byl v roce 1992 Zhoršený technický stav, prováděna údržba.

#### Byt č. 113/4

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1, která je situována v podkroví (3. podlaží) domu č.p. 113, přičemž kuchyně, ložnice a obývací pokoj jsou situovány na severovýchod, pokoje na jihozápad. Byt nemá lodžii či balkon, v průběhu stáří byl modernizován – cca v roce 1992, ústřední topení s kotlem na zemní plyn a osazeny litinové radiátory, ohřev TUV z kombinovaného kotle na ZP. Dveře dřevěné běžného provedení osazeny do ocelových zárubní, podlahy v obytných místnostech – lamino (plovoucí), v kuchyni keramická dlažba na ní položené PVC, chodba PVC, v ostatních místnostech keramická dlažba. Ve všech místnostech střešní okna, v ložnici i dřevěné okno, omítky běžného provedení dvouvrstvé, v koupelně keramický obklad. Dobrý stavebně technický stav (morální zastaralost některých prvků a vybavení), před cca 10 let byla provedena částečná modernizace, kombinovaný kotel na zemní plyn byl osazen před 5 lety, bytová jednotka se sestává z těchto místností a příslušenství:

a) ob. pokoj	20,7 m <sup>2</sup>
b) pokoj	11,6 m <sup>2</sup>
c) ložnice	15,7 m <sup>2</sup>
d) kuchyně	5,5 m <sup>2</sup>
e) chodba – hala	16,9 m <sup>2</sup>
f) koupelna	4,1 m <sup>2</sup>
g) WC	1,4 m <sup>2</sup>

**Celková podlahová plocha činí 75,9 m<sup>2</sup>**

Vybavení bytové jednotky: koupelna - umyvadlo, vana, (keramický obklad)  
kuchyně – kuchyň. linka s dřezem, sklokeramická deska, elektrická trouba, digestoř  
samostatné WC – mísa (bez keramického obkladu)  
chodba – kombinovaný kotel na vytápění a ohřev TUV na ZP  
Popis stavu bytu: Atypický podkrovní byt v udržovaném stavu, světlá výška místností 2,75m

#### Pozemky :

Pozemek označený jako stp.č. 143 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 363 m<sup>2</sup>, je po celé ploše zastavěn domem č.p. 113, mírně svažité, ve tvaru mnohoúhelníka

*Poznámka: skutečně zaměřené podlahové plochy jednotlivých místností, neodpovídají plochám v prohlášení vlastníka. Znalec vycházel ze skutečně naměřených hodnot.*

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

## **9. Předpoklady pro vypracování ocenění**

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s „Předmětem“ ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce. Veškeré informace o „Předmětu“ ocenění byly převzaty od zástupců objednatele ocenění a vlastníka nemovitostí. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladů předložených objednatelem a vlastníkem. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely objednatele – viz účel znaleckého posudku, v případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek o ceně obvyklé je časově omezen horizontem nejvýše šesti měsíců od data zpracování a to vzhledem k možným odchylkám v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji. Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Cena obvyklá uvedená v závěru posudku se může (i zásadně) lišit o ceny sjednané.

## **10. Obsah znaleckého posudku**

### **Ocenění porovnávacím způsobem – cena zjištěná (dle cenového předpisu)**

Jedná se o cenu určenou podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku.

### **Ocenění porovnávacím způsobem – cena obvyklá**

V principu se jedná o vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí.

### **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny**

Podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a zjištěných cen.

## **B1. ocenění porovnávacím způsobem – (dle cenového předpisu, cena zjištěná)**

### **Metoda určení zjištěné ceny porovnávacím způsobem**

Způsob tohoto ocenění je prováděn za použití platného předpisu dle data, ke kterému je nemovitá věc oceňována. Cena je stanovena podle cenového předpisu; v současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

### **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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - centrum města, stabilizovaná část	III	0,01
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,146$$

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

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

<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	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
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: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - atraktivní poloha	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,215}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,124}$$

### 1. byt č. 113/4 o velikosti 3+1

#### 1.1. byt 3+1

#### 1.2. **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Chrudim
Stáří stavby:	150 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1992
Základní cena ZC (příloha č. 27):	21 718,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>
3. NP -podkroví:	68,3 * 1,00 = 68,30 m <sup>2</sup>

podkroví:

Započítaná podlahová plocha bytu:

$$7,6 * 0,80 = \frac{6,08 \text{ m}^2}{74,38 \text{ m}^2}$$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 obyt. 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: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 27 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (27 + 15) = \mathbf{0,790}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,790 = \mathbf{0,837}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 21\,718,- \text{ Kč/m}^2 * 0,837 = 18\,177,97 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 74,38 \text{ m}^2 * 18\,177,97 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,060 = 1\,519\,194,18 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

**= 1 519 194,18 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek označený jako stp.č. 143

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku



Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,060 = 1,124$$

**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	840,-	1,124		944,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	143	316	944,16	298 354,56
Stavební pozemek - celkem			316		<b>298 354,56</b>

**Pozemek označený jako stp.č. 143 - zjištěná cena celkem** = **298 354,56 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**  
 1.2. pozemek označený jako stp.č. 143 = 298 354,56Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **298 354,56 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 519 194,18 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 298 354,56 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 100 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

298 354,56 Kč \* 1 100 / 10 000 = 32 819,- Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 32 819,- Kč

**Byt č. 113/4 o velikosti 3+1 - zjištěná cena** = **1 552 013,18 Kč**

## C. REKAPITULACE

1. byt č. 113/4 o velikosti 3+1	1 552 013,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 519 194,18 Kč
1.2. pozemek označený jako stp.č. 143	32 819,05 Kč
	<hr/>
	= 1 552 013,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 552 013,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 552 010,- Kč

**B1. ocenění porovnávacím způsobem (dle cenového předpisu) 1.087.610,- Kč**

## **B2. ocenění porovnávacím způsobem**

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku, atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu informací o trhu zákonitě rostoucí přesností hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

### ***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),

### **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 rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Pro porovnávání byly použity mimo jiné následující objekty:

**A) Zrealizované prodeje v okolí – cihlová konstrukce:**

**1) Prodej bytu 57 m<sup>2</sup> Resselovo náměstí, Chrudim**

**2.820.000,- Kč**



- Zdroj: KÚ v Chrudimi, V-7308/2018 ze dne 03.10. 2018

*koeficient korekce prodeje :* 1,00

*koeficient redukce podlahové plochy:* 1,05

*koeficient redukce technického stavu:* 0,90

*koeficient redukce polohy:* 0,95

Porovnání : poloha (nepatrně lepší), bytový dům (lepší technický stav), poloha v domě (nepatrně lepší), velikost bytu (menší)

Cena po redukcii : **2 538 000,- Kč**

**2) Prodej bytu Resselovo náměstí, Chrudim**

**2.430.000,- Kč**



- Zdroj: KÚ v Chrudimi, V-8548/2017 ze dne 25.10. 2017

*koeficient korekce prodeje :* 1,00

*koeficient redukce podlahové plochy:* 0,95

*koeficient redukce technického stavu:* 1,10

*koeficient redukce polohy:* 1,00

*koeficient cenového nárůstu cen:* 1,09

Porovnání : poloha (stejný dům), bytový dům (stejný dům), poloha v domě (nepatrně lepší), velikost bytu (srovnatelná)

Cena po redukcii : **2 770 200,- Kč**

### 3) Prodej bytu Resselovo náměstí, Chrudim

2.200.000,- Kč



- Zdroj: KÚ v Chrudimi, V-2604/2017 ze dne 22.03. 2017

*koeficient korekce prodeje :* 1,00

*koeficient redukce podlahové plochy:* 0,90

*koeficient redukce technického stavu:* 1,15

*koeficient redukce polohy:* 1,00

*koeficient cenového nárůstu cen:* 1,10

Porovnání : poloha (stejný dům), bytový dům (stejný dům), poloha v domě (nepatrně lepší), velikost bytu (srovnatelná)

Cena po redukcí : **2 530 000,- Kč**

### **B) Nabídka dostupná ne webu – cihlová konstrukce:**

#### 1) Prodej bytu 3+kk 77 m<sup>2</sup> ulice Čs. armády, Chrudim

2.470.000,- Kč



Nabízíme prodej zděného bytu o velikosti 3+kk, 77m<sup>2</sup>, 2NP v obci Chrudim, ulice Čs. Armády. K bytu patří ¼ půdy, část zahrady za domem a 2 sklepy. Byt je situován poblíž centra města, v dostupnosti na autobusovou a vlakovou návaznost. Byt prošel velkou rekonstrukcí v roce 2015 (veškeré rozvody vody, odpadu, elektřiny, podlahy-lamino, plastová okna se žaluziemi, nová kuch.linka, zateplené podlahy a stropy, nová koupelna). Vytápění bytu je vlastním plynovým kotlem. V domě jsou nové schody, plastová okna a v letošním roce též nová fasáda ze strany do ulice) Energetická třída G (ze zákona povinně uváděný neodpovídající údaj, skutečné náklady budou prokázány vyúčtováním za služby).

- ID zakázky: 2195bt18CREK
- Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- Nabízeno: Garanční fond bydlení, Palackého, Chrudim

*koeficient korekce prodeje :* 0,95

*koeficient redukce podlahové plochy:* 1,00

*koeficient redukce technického stavu:* 0,90

koeficient redukce polohy:

1,15

Porovnání : poloha (horší), technický stav (lepší) , velikost bytu (srovnatelná), navíc sklep a půda

Cena po redukcii : **2 473 000,- Kč**

## 2) Prodej bytu 3+1 79 m<sup>2</sup> Tyršovo náměstí, Chrudim

**2 250 000, Kč**



Prodej bytu v osobním vlastnictví o celkové ploše 79 m<sup>2</sup> v centru Chrudimi na Tyršově náměstí. Bytová jednotka je umístěna v 2. nadzemním podlaží zděného domu bez výtahu s orientací na východ. Byt prošel kompletní rekonstrukcí (rozvody elektřiny, odpady, omítky, podlahové krytiny, interiérové dveře, plastová okna včetně žaluzií, koupelna s rohovou vanou). K bytu náleží sklep o velikosti 6 m<sup>2</sup> a společné prostory v domě. Byt je zařízen kuchyňskou linkou se spotřebiči a vestavěnou skříní na chodbě. Byt je ihned k dispozici a připraven k nastěhování.

- ID zakázky: 642 095
- Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- Nabízeno: M&M reality, 11000 Praha - část obce Nové Město

koeficient korekce prodeje : 0,95

koeficient redukce podlahové plochy: 1,00

koeficient redukce technického stavu: 0,90

koeficient redukce polohy: 1,10

Porovnání : poloha (srovnatelná), bytový dům (lepší technický stav), poloha v domě (nepatrně lepší), velikost bytu (srovnatelná), navíc sklep

Cena po redukcii : **2 140 000,- Kč**

## 3) Prodej bytu 3+kk 77 m<sup>2</sup> ulice Dr. Václava Peška, Chrudim

**2 190 000,- Kč**



Byt se nachází v 1. patře. Dům (zateplená fasáda, plastová okna, střecha) a byt jsou po rekonstrukci.

Dispozice (m2) : vstupní hala spojena s kuchyní a obývacím pokojem 12m2, obývací pokoj 17,6m2, 2 pokoje 14,2 a 13,4 m2, kuchyň 8 m2, koupelna 3,4m2, WC 1,2 m2. K bytu náleží dva sklepy 1,35 a 4,86 m2. Celková plocha bytu je 70,80 m2 + sklepy 6,21 m2. V bytě je vše po kompletní rekonstrukci - nové dveře s obložkami, nové podlahy, plastová okna, nová koupelna a WC, vestavěná skříň na chodbě, stačí dodělat pouze kuchyňskou linku, podlahy dlažba velkoformát, v pokojích jsou parkety. Celkové náklady na bydlení jsou 3.960,-Kč (vč. fondu oprav 1500,-Kč).

- ID zakázky: 432
- Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- Nabízeno: Reality Černý, s.r.o. , Pardubice

koeficient korekce prodeje : 0,95

koeficient redukce podlahové plochy: 1,00

koeficient redukce technického stavu: 0,90

koeficient redukce polohy: 1,20

Porovnání : poloha (horší), technický stav (lepší) , velikost bytu (srovnatelná), navíc sklep

Cena po redukcí : **2 300 000,- Kč**

*Vzhledem ke skutečnosti, že jde o nabízené prodeje, je použit koeficient redukce ceny – 5%.*

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí byly vybrány výše uvedené srovnávací nemovité věci a to A1) zrealizované prodeje v obci – cihlová konstrukce za B) byt nabízené na webu Tyto srovnávací nemovité věci jsou s oceňovanými nemovitými věcmi poměrně dobře srovnatelné:

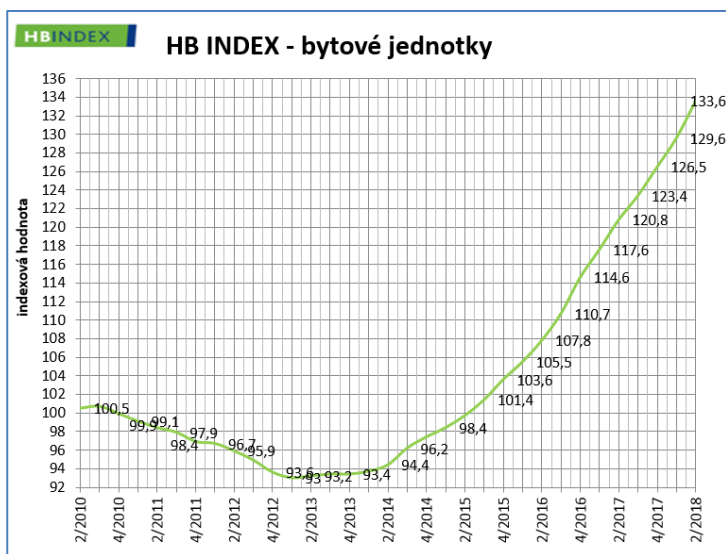
A1) rozpětí zrealizovaných cen	<b>2 530 000,- Kč</b>	<b>až</b>	<b>2 770 200,- Kč</b>
	(33 333,- Kč/m2)		(36 498,- Kč/m2)
B ) rozpětí redukováných cen:	<b>2 140 000,- Kč</b>	<b>až</b>	<b>2 473 000,- Kč</b>
	(28 195,- Kč/m2)		(32 108,- Kč/m2)

Výsledná porovnávací hodnota je stanovena ve střední hranici, zejména s ohledem na polhu (atraktivitu bytu) a technický stav domu a bytu, tj. při rozpětí 28 195,- Kč/m2 – 36 498 ,- Kč/m2 na 32 500,- Kč/m2

32 500 x 75,9 = 2 466 750,- Kč

Výsledná hodnota :

**2 470 000,- Kč**



### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé rozdíly mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží ocenit, a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

<b>B2. ocenění porovnávacím způsobem (cena obvyklá)</b>
---

<b>2.470.000,- Kč</b>
-----------------------



### **B3. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny**

Znaleckým posudkem byly standardními metodami stanoveny jednotlivé hodnoty nemovitých věcí tj. porovnávací cena dle cenového předpisu srovnávací hodnota a navržena obvyklá cena předmětných nemovitých věcí. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno provést analýzu trhu a tržních podmínek rozsahu možných informací. Pro konkrétní nemovité věci byl následující rozbor:

#### Faktory pozitivně ovlivňující cenu:

- poloha nemovitostí v obci (centrum)
- možné napojení na veškeré IS
- parkování v blízkosti
- cihelná konstrukce
- udržovaná nemovitost
- žádaná velikost bytu 3+1

#### Faktory negativně ovlivňující cenu:

- stav bytové jednotky (morálně a technicky zčásti zastaralé - koupelna, kuchyně)
- zhoršený technický stav budovy
- umístění v domě (podkroví - šikmé stropy, bez výtahu)
- tepelné ztráty obvodovými konstrukcemi

#### Stavebně právní stav

Ke stavebnímu stavu oceňované nemovité věci nebyla objednatelům předložena žádná stavebně technická dokumentace, Znalec vycházel z vlastního měření, ze kterého pořídil i fotodokumentaci.

#### Z uvedené rekapitulace je patrné:

Tržní hodnotu obecně nejlépe vystihuje hodnota stanovená porovnávací metodou, shrnující zkušenosti s obvyklou obchodovatelností obdobného majetku v regionu. V daném případě bylo provedeno nepřímé porovnání a to ve výši.

*cena zjištěná (dle cenového předpisu)*

**1.087.610,-Kč**

*cena porovnávacím (srovnávacím) způsobem*

**2.470.000,-Kč**

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky, 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. V daném případě má na prodejnost předmětu ocenění stavebně technický stav, poloha v obci a velikost pozemků.

Po porovnání jednotlivých hodnot, zvážení všech aspektů, pozitivních a negativních faktorů a převážně s ohledem na polohu nemovitostí a technický stav, byla navržena obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství ve výši:

**2.450.000,- Kč**

## **C. Odborný odhad - cena obvyklá**

- jednotky č. 113/4, kterou je byt o velikosti 3+1 v budově č.p. 113 v části obce Chrudim I na pozemku označeném jako stp.č. 143,,
- spoluvlastnického podílu ve výši 1100/10000 na společných částech domu č.p. 113 v části obce Chrudim na pozemku označeném jako stp.č. 932,
- spoluvlastnického podílu ve výši 1100/10000 na pozemku označeném jako stp.č. 143, vše v katastrálním území a obci Chrudim LV č. 12831, LV č. 5283

**c e n a o b v y k l á**

**2.450.000,- Kč**

=====

slovy: (dva miliony čtyři sta tisíc korun českých)

Ve Slatiňanech 15.1.2019

Ing. František Průša  
Západní 187  
538 21 Slatiňany  
telefon: 604635555  
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.15.

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č. j. Spr. 2630/ 99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí.

Jsem si vědom důsledků vědomě nepravdivého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 683-01-19 znaleckého deníku.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

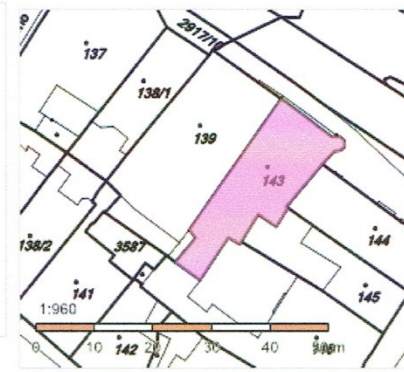
počet stran A4 v příloze:

---

Informativní výpis z KN č. 12831	1
Informativní výpis z KN č. 5283	1
Informativní snímek z KN	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	3

## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 113
Obec:	<a href="#">Chrudim [571164]</a>
Část obce:	<a href="#">Chrudim I [409880]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chrudim [654299]</a>
Číslo LV:	<a href="#">5283</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 143
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	stavba občanského vybavení



## Vymezené jednotky

[113/1](#), [113/2](#), [113/3](#), [113/4](#), [113/5](#), [113/6](#)

[Informace z RÚIAN](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Greengrass Consult s.r.o., K zahradám 127, Lahovice, 15900 Praha 5	301/1000
SJM Grof Richard Bc. a Grof Vanda, Resselovo náměstí 113, Chrudim I, 53701 Chrudim	797/5000
SJM Kóstel Richard a Kóstelová Martina, Resselovo náměstí 113, Chrudim I, 53701 Chrudim	11/100
Novotný René, Resselovo náměstí 113, Chrudim I, 53701 Chrudim	1150/10000
Sklenář Jan, Sídlíště 261, 53862 Hrochův Týnec	1031/10000
SJM Voron Anatolij a Voron Klára, Vrcha 9, 53701 Sobětuchy	423/2000

## Způsob ochrany nemovitosti

### Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

## Omezení vlastnického práva

### Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

## Jiné zápisy

### Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

Vznik společenství vlastníků prokázán

[Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj](#)

[Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj](#)

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální](#)

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	113/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 113</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chrudim [654299]</a>
Číslo LV:	<a href="#">12831</a>
Podíl na společných částech:	1100/10000

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Kóstel Richard a Kóstelová Martina, Resselovo náměstí 113, Chrudim I, 53701 Chrudim	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kóstel Richard
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kóstelová Martina
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 22.01.2019 10:00:00.

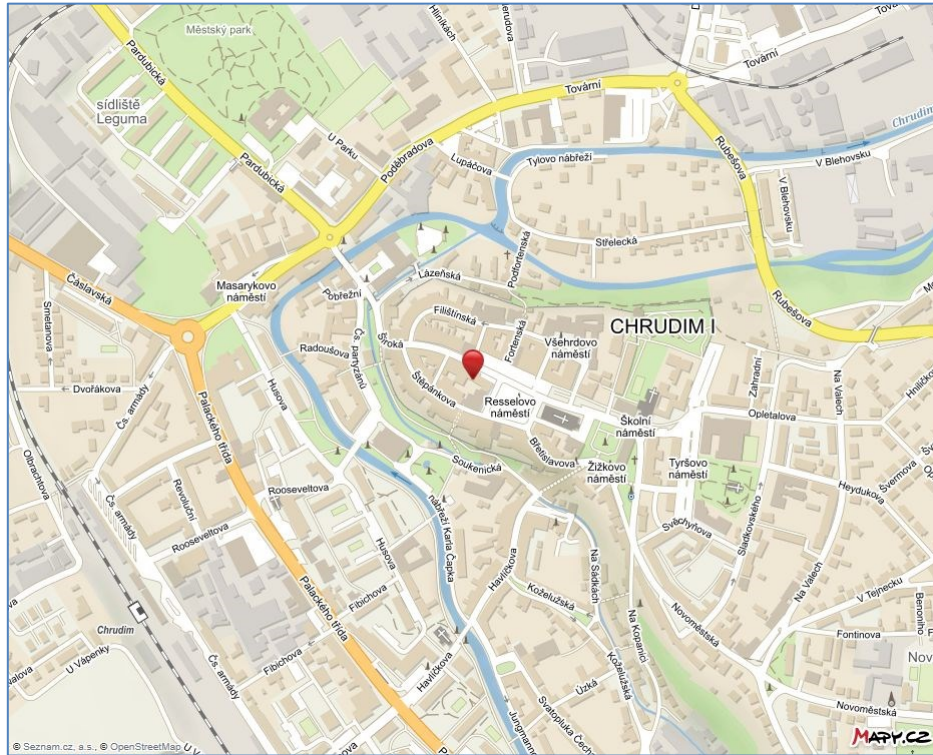
© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY



## MAPA OBLASTI



Pozemek stp.č. 143 v k.ú. Chrudim

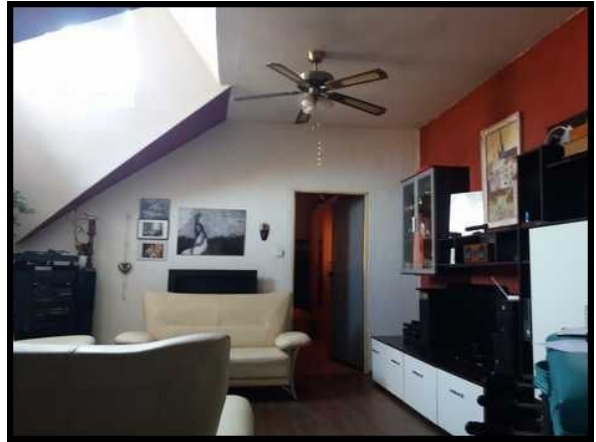


Pozemek stp.č. 143 v k.ú. Chrudim

FOTODOKUMENTACE – interiér



pokoj



ob. pokoj



kuchyně



Koupelna



pokoj



chodba



FOTODOKUMENTACE – ostatní



schodiště do podkroví



vnitřní schodiště 2. NP



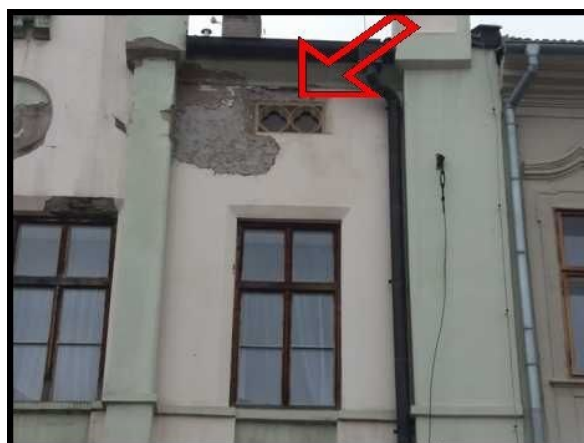
schodiště 1. NP



vstup do domu



poruchy - fasáda



poruchy - fasáda

FOTODOKUMENTACE – exteriér



