

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 688-06-19

## O ceně obvyklé :

- ideální 1/6 jednotky č. 671/11, kterou je byt o velikosti 2+1 v budově č.p. 669, 670, 671, 672 a 673 v části obce Chrudim III na pozemku označeném jako stp.č. 2377,,
- ideální 1/6 spoluvlastnického podílu ve výši 192/10000 na společných částech domu č.p. 669, 670, 671, 672 a 673 v části obce Chrudim III na pozemku označeném jako stp.č. 2377,
- ideální 1/6 spoluvlastnického podílu ve výši 192/10000 na pozemku označeném jako stp.č. 2377, vše v katastrálním území a obci Chrudim LV č. 5750, LV č. 9367

## Objednavatel znaleckého posudku:

Dražební společnost MORAVA s.r.o.  
IČ : 26 27 59 53  
Dlouhá čp. 4433  
760 01 Zlín

## Účel znaleckého posudku:

Stanovení **cen** **obvyklé** nemovitých věcí  
pro potřeby objednatele

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 15.5. 2019 znalecký posudek vypracoval:**

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

Počet stran: 18 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Slatiňanech 15.5.2019

výtisk č. 3

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

### **O ceně obvyklé :**

- **ideální 1/6** jednotky č. 671/11, kterou je byt o velikosti 2+1 v budově č.p. 669, 670, 671, 672 a 673 v části obce Chrudim III na pozemku označeném jako stp.č. 2377,,
- **ideální 1/6** spoluvlastnického podílu ve výši 192/10000 na společných částech domu č.p. 669, 670, 671, 672 a 673 v části obce Chrudim III na pozemku označeném jako stp.č. 2377,
- **ideální 1/6** spoluvlastnického podílu ve výši 192/10000 na pozemku označeném jako stp.č. 2377, vše v katastrálním území a obci Chrudim LV č. 5750, LV č. 9367

**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 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 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. 671/11 o velikosti 2+1  
Adresa předmětu ocenění: Dr. Václava Peška 671  
537 01 Chrudim III

LV: 9367  
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 byla provedena dne 15.5. 2019.

### **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
- internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, apod.
- informace zjištěné dne 15.5. 2019 na Katastrálním úřadě v Chrudimi
- prohlášení vlastníka
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- hypoteční indexy nemovitých věcí
- vlastní databanka realizovaných prodejů
- konzultace se soudními znalci a realitními makléři.

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

Richard Köstel, Resselovo náměstí 113, 537 01 Chrudim, podíl: 1 / 6  
Vlasta Köstelová, Dr. Václava Peška 671, 537 01 Chrudim, podíl: 5 / 6

### **6. Dokumentace a skutečnost**

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

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

Dům (bytový) se nachází v obci Chrudim a to v její okrajové části, jižní stranu lemuje ulice Dr. Václava Peška, východní stranu ulice Palackého. Okolí domu tvoří převážně rezidenční zástavba (bytové domy) a východně se nachází supermarket Penny, severně pak ZŠ a UŠ, jižně mateřská školka. Dům má pět samostatných hlavních vstupů a je tak členěn na pět sekcí. 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. 669 - 673

Objekt je zděné konstrukce s dodatečným zateplením, sekce čp. 669 tvoří západní stranu bytového domu a je o 3 NP s plochou střechou, střední jižní část sekce čp. 670 – 672 je o 4 NP se šikmou

střechou a východní stranu domu uzavírá sekce čp. 673 o 3 NP se šikmou střechou. Jednotlivá podlaží jsou vertikálně spojena dvouramenným schodištěm, přičemž 1.PP tvoří technické podlaží (sklepy, kola, kočárky, sušárna...), nadzemní podlaží jsou pak obytná. Základy - pravděpodobně betonové, nosné i nenosné stěny jsou zděné, stropy s rovným podhledem, pravděpodobně panelové, Střecha šikmá sedlová s taškovou krytinou, osazen bleskosvod, dům po revitalizaci – nová střecha, nová plastová okna, dodatečné zateplení obvodového pláště, nové klempířské konstrukce. Budova je napojena na vodovodní a kanalizační řád, elektroinstalaci, zemní plyn, přesné stáří není známo – stanoveno odborným odhadem.

#### Byt č. 671/11

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1, která je situována ve 4. podlaží bytového domu č.p. 671, kde v této sekci jsou vždy tři byty o velikosti 2+1 na podlaží. Část bytu je orientována na jih, menší část na sever. S ohledem na skutečnost, že znalci nebyl umožněn přístup do předmětného bytu, znalec tak vycházel z dostupných zdrojů a informací a dále vycházel ze znalosti daného místa. Ve stanovení ceny obvyklé se s přihlédnutím na trvalé obývání bytu, byl dán předpoklad, že byt je v průměrném technickém stavu.

***Celková podlahová plocha činí 50 m<sup>2</sup>, k bytu náleží sklep 1,8 m<sup>2</sup>***

#### Pozemky :

*Pozemek označený jako stp.č. 2377 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 953 m<sup>2</sup>, je po celé ploše zastavěn bytovým domem č.p. 669- 673, rovinatý, ve tvaru mnohoúhelníka*

### **8. Obsah znaleckého posudku**

1. byt č. 671/11 o velikosti 2+1
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. pozemek označený jako stp.č. 2377

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 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 spoluvl. 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:

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                             | I   | 0,04           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce                                                                                | III | -0,05          |
| 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: Vyšší než je průměr v kraji                                                                              | I   | -0,01          |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - atraktivní poloha pro bydlení                                            | III | 0,20           |

11

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,200$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,375$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,272$

### 1. byt č. 671/11 o velikosti 2+1

#### 1.1. byt

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

|                                   |                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Chrudim                                |
| Stáří stavby:                     | 50 let                                 |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 21 718,- Kč/m <sup>2</sup>             |

| Podlahové plochy bytu             | koeficient dle typu podlahové plochy |                             |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| 3. NP:                            | 50 *                                 | 1,00 = 50,00 m <sup>2</sup> |
| sklep:                            | 1,8 *                                | 0,10 = 0,18 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |                                      | 50,18 m <sup>2</sup>        |

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                     | č.  | V <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána                                                             | IV  | 0,10           |
| 2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad                                                    | II  | 0,00           |
| 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 - s výhledem                                           | III | 0,03           |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení                                                      | III | 0,00           |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje | II  | -0,01          |
| 8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové                                                                                    | III | 0,00           |
| 9. Kriterium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu                                                                                  | III | 0,00           |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou                                                         | II  | 1,00           |

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,840}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,200}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 21\,718,- \text{ Kč/m}^2 * 0,840 = 18\,243,12 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,18 \text{ m}^2 * 18\,243,12 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,200 = 1\,164\,439,38 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 164 439,38 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek označený jako stp.č. 2377

### Ocenění

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,200}$

## 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 - nejsou žádné jiné vlivy                            | II  | 0,00           |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,200 = 1,272$$

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index             | Koef.                       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ]  |              |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek |                                    |                   |                             |                                    |              |
| § 4 odst. 1                                                                | 840,-                              | 1,272             |                             | 1 068,48                           |              |
| Typ                                                                        | Název                              | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
| § 4 odst. 1                                                                | zastavěná plocha a<br>nádvoří      | 2377              | 953                         | 1 068,48                           | 1 018 261,44 |
| Stavební pozemek - celkem                                                  |                                    |                   | 953                         | 1 018 261,44                       |              |

**Pozemek označený jako stp.č. 2377 - zjištěná cena celkem** = **1 018 261,44 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. pozemek označený jako stp.č. 2377 = 1 018 261,44 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **1 018 261,44 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 164 439,38 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 1 018 261,44 Kč

Spoluvlastnický podíl: 192 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 018 261,44 Kč \* 192 / 10 000 = 19 550,62 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 19 550,62 Kč

**Byt č. 671/11 o velikosti 2+1 - zjištěná cena** = **1 183 990,- Kč**

### C. REKAPITULACE

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| 1. byt č. 671/11 o velikosti 2+1       | 1 183 990,- Kč   |
| 1.1. Oceňovaný byt                     | 1 164 439,38 Kč  |
| 1.2. pozemek označený jako stp.č. 2377 | 19 550,61 Kč     |
|                                        | <hr/>            |
|                                        | = 1 183 990,- Kč |

Výsledná cena - celkem: 1 183 990,- Kč

|                                                                  |                       |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>B1. ocenění porovnávacím způsobem (dle cenového předpisu)</b> | <b>1 184 000,- Kč</b> |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|

## **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 roste i přesnost 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:**

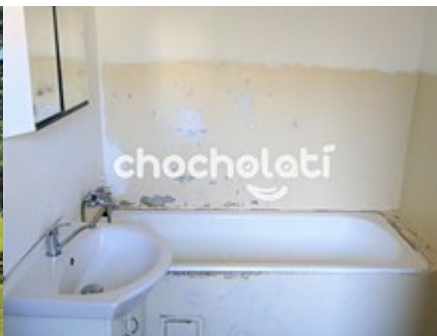
Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných 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 rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Pro porovnávání byly použity mimo jiné následující objekty:

**A) Nabídka dostupná na webu:**

**1) Prodej bytu 2+1 59 m<sup>2</sup> ulice Pardubická, Chrudim**

**1 690 000,-Kč**



Exkluzivně nabízíme byt 2 + 1, 59 m<sup>2</sup>, (BEZ SKLEPA 53 M<sup>2</sup>) s balkónem, v klidné části města Chrudim (Leguma), který se nachází ve 3. NP cihlového domu bez výtahu. Byt je po částečné rekonstrukci. Nové jsou rozvody elektřiny v mědi (v celém bytě), odpady a plynové topení. Plynový kotel slouží k vytápění a ohřevu vody. V roce 2010 byla instalována nová kuchyňská linka. V pokojích jsou zachovalé parkety a v chodbě dlažba. Koupelna je připravena k rekonstrukci, kterou dle požadavků zajistíme. Taktéž zajistíme výměnu oken naší partnerskou stavební firmou. Předností bytu je výborné dispoziční řešení. Prostorná kuchyň s možností umístění jídelního stolu, obývací pokoj s balkónem a ložnice. K bytu náleží komora na chodbě a 2 sklepy (1,5 + 4 m<sup>2</sup>). Možnost využití kolárny. Dům je revitalizovaný v roce 2008 (zateplení, fasáda, střecha, vchodové dveře). Velkou výhodou jsou nízké náklady na bydlení a zajímavá lokalita s kompletní občanskou vybaveností.

- ID zakázky: 00023
- Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- Nabízeno: Realitní společnost CHOCHOLATÍ s.r.o., Pardubice

|                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| koeficient korekce prodeje:           | 0,95 |
| koeficient redukce podlahové plochy:  | 1,00 |
| koeficient redukce technického stavu: | 0,90 |
| koeficient redukce polohy:            | 1,10 |
| koeficient cenového nárůstu cen:      | 1,00 |

Porovnání : poloha (nepatrně horší), bytový dům (obdobný dům), poloha v domě (obdobná), velikost bytu (srovnatelná), ostatní (navíc balkon)

Cena po redukcí : **1.605.500,-Kč**

**2) Prodej bytu 1+1 31 m<sup>2</sup> ulice Obce Ležáků, Chrudim**

**1 390 000,-Kč**



Exkluzivně pro Vás nabízím prodej bytu o dispozici 1+1 a celkové rozloze 30,92m<sup>2</sup>, v ulici Obce Ležáků. Bytová jednotka se nachází ve 2. NP cihlového domu a je orientovaná na V (obývací) a Z (kuchyň). Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci - v bytě jsou plastová okna, udělaná kuchyňská linka s elektrickou troubou a indukční deskou, snížené podhledy v koupelně. Ohřev vody v bytě je přes elektrický bojler. Přes silnici se nachází obchod Penny a v samotném místě bydliště je i další všeobecná občanská vybavenost. Financování nemovitosti Vám rádi zařídíme v rámci našich služeb.

- ID zakázky: 00683
- Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- Nabízeno: ViaFinance reality, s.r.o., Pardubice

*koeficient korekce prodeje:* 0,95

*koeficient redukce podlahové plochy:* 1,40

*koeficient redukce technického stavu:* 0,90

*koeficient redukce polohy:* 1,00

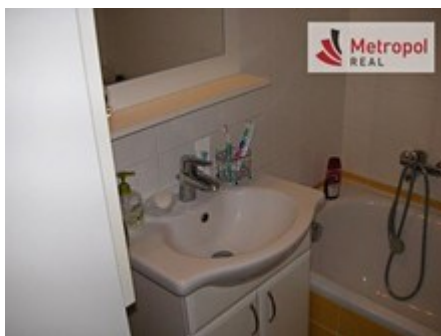
*koeficient cenového nárůstu cen:* 1,00

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

Cena po redukci : **1.876.500,-Kč**

### 3) Prodej bytu 1+2 55 m<sup>2</sup> ulice Víta Nejedlého, Chrudim

**1 900 000,-Kč**



Cihlový OV 2+1/S, půda, 55m<sup>2</sup>, po reko, Víta Nejedlého, CR Zděný byt o velikosti 2+1 se nachází v bytovém domě v ulici Víta Nejedlého v Chrudimi. Nemovitost je v osobním vlastnictví, proto nabízíme zájemci výhodné profinancování. Byt tvoří dvě obytné místnosti, v jedné z nich je jídelní prostor, dále samostatná kuchyň, chodba, koupelna a samostatná toaleta. V suterénu domu je k dispozici zděný sklep a patří k němu i alikvótní část půdních prostor. Byt je po celkové rekonstrukci. Topení ústřední dálkové. Plastová okna. U domu je bezproblémové parkování. Nemovitost je k dispozici do 2 měsíců po podpisu kupní smlouvy.

- ID zakázky: 355
- Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- Nabízeno: Metropol Real, s.r.o. , Pardubice

*koeficient korekce prodeje:* 1,00

*koeficient redukce podlahové plochy:* 1,00

*koeficient redukce technického stavu:* 0,95

*koeficient redukce polohy:* 1,00

*koeficient cenového nárůstu cen:* 1,00

**Porovnání :** poloha (podobná), bytový dům (obdobný), poloha v domě (obdobná), velikost bytu (srovnatelná)

Cena po redukcii : **1.805.500,-Kč**

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

***B) Zrealizované prodeje v okolí***

**1) Prodej bytu 2+1 52 m<sup>2</sup> ulice Dr. V. Peška, Chrudim**

**1 850 000,-Kč**



- Zdroj: KÚ v Chrudimi, V-2142/2019 ze dne 09.04. 2019

*koeficient korekce prodeje:* 1,00

*koeficient redukce podlahové plochy:* 1,00

*koeficient redukce technického stavu:* 0,95

*koeficient redukce polohy:* 1,00

*koeficient cenového nárůstu cen:* 1,00

Porovnání : poloha (stejný dům, stejný vchod), bytový dům (ten samý), poloha v domě (stejná), velikost bytu (shodná)

Cena po redukcii : **1 757 500,-Kč**

**2) Prodej bytu 2+1 52 m<sup>2</sup> ulice Dr. V. Peška, Chrudim**

**1 500 000,-Kč**



- Zdroj: KÚ v Chrudimi, V-2287/2018 ze dne 19.04. 2018

*koeficient korekce prodeje:* 1,00

*koeficient redukce podlahové plochy:* 1,00

*koeficient redukce technického stavu:* 1,00

*koeficient redukce polohy:* 1,00

*koeficient cenového nárůstu cen:* 1,12

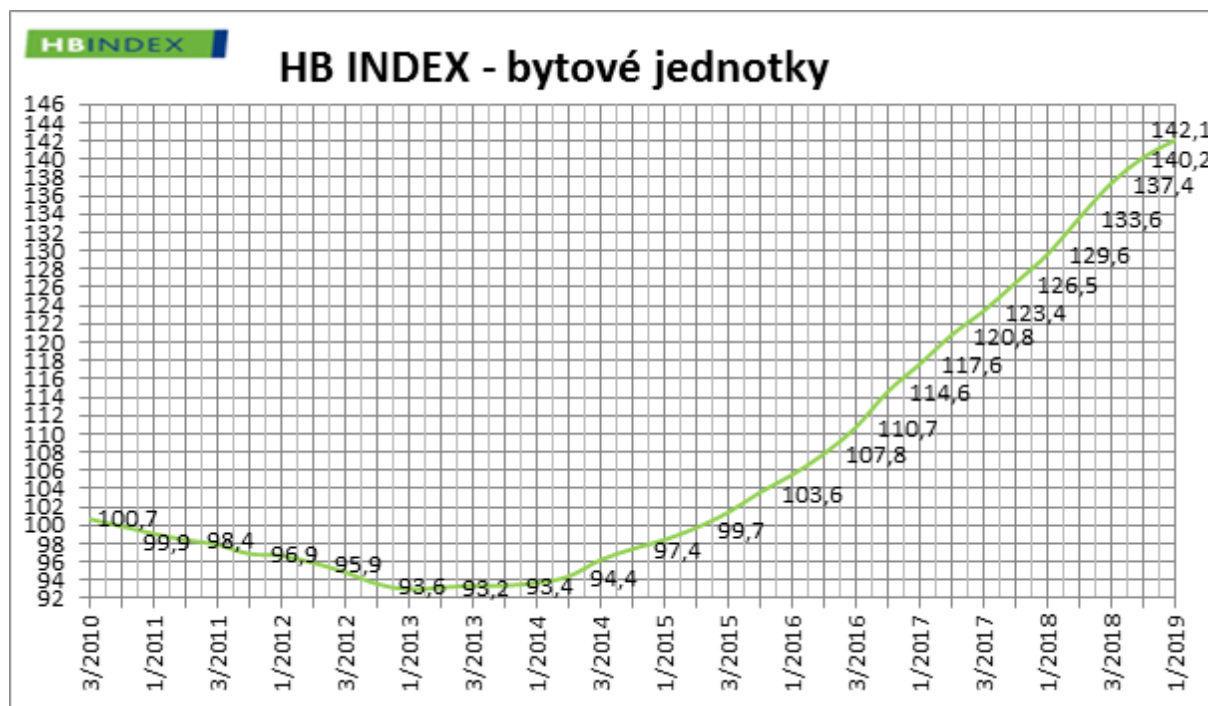
Porovnání : poloha (stejný dům), bytový dům (ten samý), poloha v domě (nepatrně lepší), velikost bytu (shodná)

Cena po redukcii : **1 680 500,-Kč**

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí byly vybrány výše uvedené srovnávací nemovité věci a to A) byty nabízené na webu B) zrealizované prodeje v obci – ve stejném domě. Tyto srovnávací nemovité věci jsou s oceňovanými nemovitými věcmi poměrně dobře srovnatelné:

A) rozpětí redukováných cen **1 605 500,- Kč až 1 875 500,- Kč**

B) rozpětí zrealizovaných cen: **1 757 500,- Kč až 1 680 500,- Kč**



Výsledná porovnávací hodnota je stanovena ve střední hranici, zejména s ohledem na polohu, velikost bytu, technický stav domu a předpokládaný technický stav bytu, tj. při rozpětí :

1 605 500,- Kč až 1 875 500,- Kč

**B. ocenění srovnávacím způsobem** (cena obvyklá)

**1 700 000,- Kč**

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)

### **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:

- technický stav bytového domu
- zděná konstrukce
- částečná orientace na jih
- žádaná velikost bytu 2+1

#### Faktory negativně ovlivňující cenu:

- blízkost frekventované komunikace (Palackého)
- umístění v domě (4. NP)
- pravděpodobně průměrný technický stav bytu

#### 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)*

**1.184.000,-Kč**

*cena porovnávacím (srovnávacím) způsobem*

**1.700.000,-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 předpokládaný technický stav, byla navržena obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství ve výši: **1.700.000,- Kč**

Ideální jedna šestina : 283.330,- Kč

**S ohledem na skutečnost, že jde o prodej ideální 1/6 nemovitosti (menšinový podíl), je závěrečná cena ponížena o 30%, tj. = 198.330, Kč**

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

- ideální 1/6 jednotky č. 671/11, kterou je byt o velikosti 2+1 v budově č.p. 669, 670, 671, 672 a 673 v části obce Chrudim III na pozemku označeném jako stp.č. 2377,,
- ideální 1/6 spoluvlastnického podílu ve výši 192/10000 na společných částech domu č.p. 669, 670, 671, 672 a 673 v části obce Chrudim III na pozemku označeném jako stp.č. 2377,
- ideální 1/6 spoluvlastnického podílu ve výši 192/10000 na pozemku označeném jako stp.č. 2377, vše v katastrálním území a obci Chrudim LV č. 5750, LV č. 9367

**c e n a   o b v y k l á**

**198.300,- Kč**

*slovy: jednotodevadesátosmtisíctřístakorunčeskýcj)*

Ve Slatiňanech 15.5. 2019

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.19.

### **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. 688-06-19 znaleckého deníku.



## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z LV č. 9367, a č. 5750  
Snímek z KN  
Mapa oblasti  
Fotodokumentace

2  
1  
1  
1

## Informace o jednotce

|                              |                                                   |
|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Číslo jednotky               | 671/11                                            |
| Typ jednotky:                | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů |
| Způsob využití:              | byt                                               |
| Budova:                      | <a href="#">č. p. 669, 670, 671, 672, 673</a>     |
| Katastrální území:           | <a href="#">Chrudim [654299]</a>                  |
| Číslo LV:                    | <a href="#">9367</a>                              |
| Podíl na společných částech: | 192/10000                                         |

## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                    | Podíl |
|---------------------------------------------------------------------|-------|
| Kóstel Richard, Resselovo náměstí 113, Chrudim I, 53701 Chrudim     | 1/6   |
| Kóstelová Vlasta, Dr. Václava Peška 671, Chrudim III, 53701 Chrudim | 5/6   |

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

|                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|
| Typ                                                                       |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kóstel Richard |
| Schváleno oddlužení                                                       |

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](#)

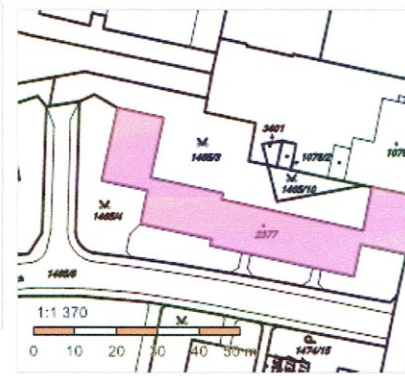
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.05.2019 09:00:00.

© 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: 5.5.5 build 0

## Informace o stavbě

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Stavba:                  | č. p. 669, 670, 671, 672, 673        |
| Obec:                    | <a href="#">Chrudim [571164]</a>     |
| Část obce:               | <a href="#">Chrudim III [409901]</a> |
| Katastrální území:       | <a href="#">Chrudim [654299]</a>     |
| Číslo LV:                | <a href="#">5750</a>                 |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. <a href="#">st. 2377</a>       |
| Typ stavby:              | budova s číslem popisným             |
| Způsob využití:          | bytový dům                           |



## Vymezené jednotky

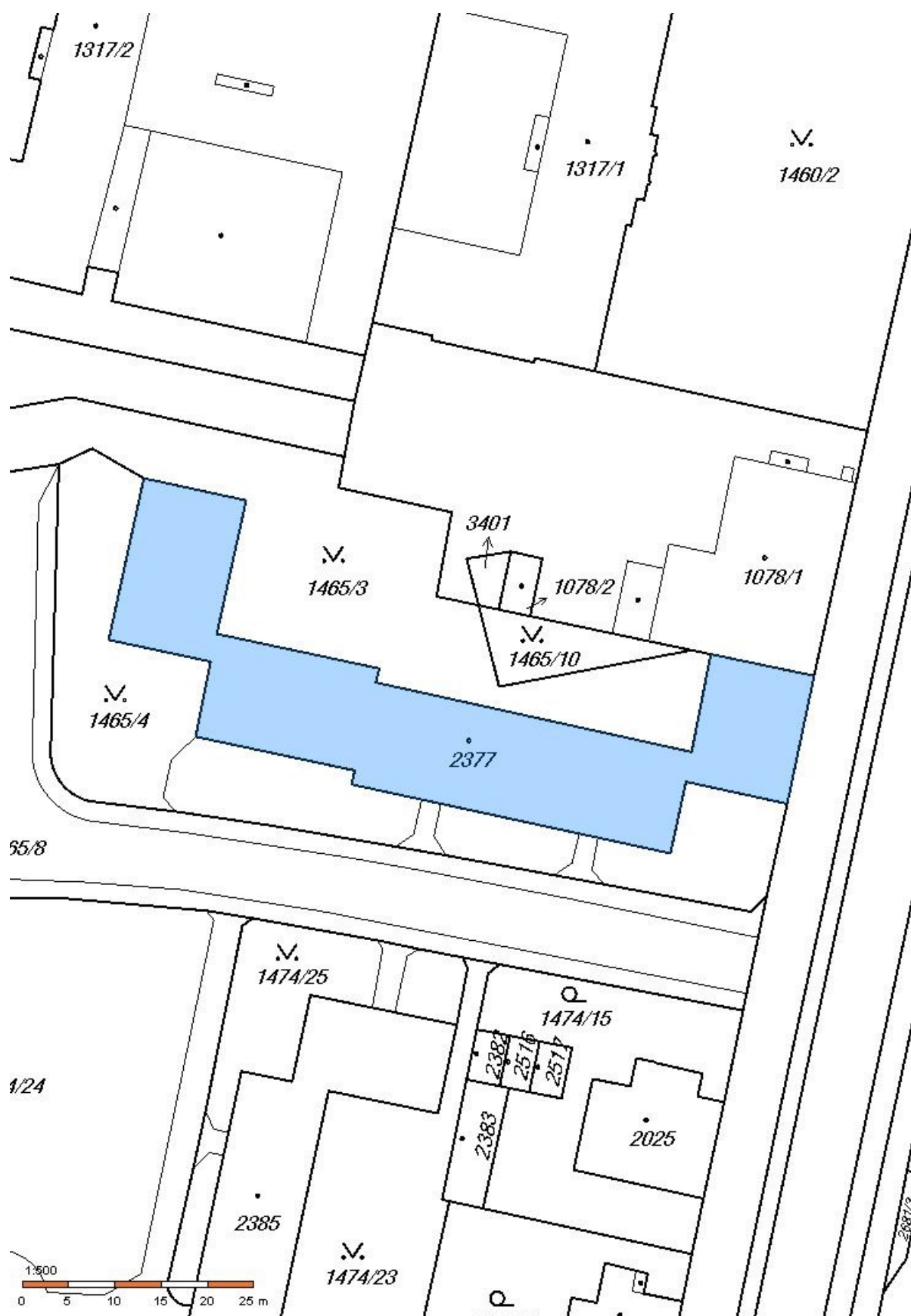
[669/1, 669/2, 669/3, 669/4, 669/5, 669/6, 669/101, 669/102, 670/1, 670/2, 670/3, 670/4, 670/5, 670/6, 670/7, 670/8, 670/9, 670/10, 670/11, 670/12, 671/1, 671/2, 671/3, 671/4, 671/5, 671/6, 671/7, 671/8, 671/9, 671/10, 671/11, 671/12, 672/1, 672/2, 672/3, 672/4, 672/5, 672/6, 672/7, 672/8, 672/9, 672/10, 672/11, 672/12, 673/1, 673/2, 673/3, 673/4, 673/5, 673/6, 673/7, 673/8](#)

Informace z RUIAN

## Vlastníci, jiní oprávnění

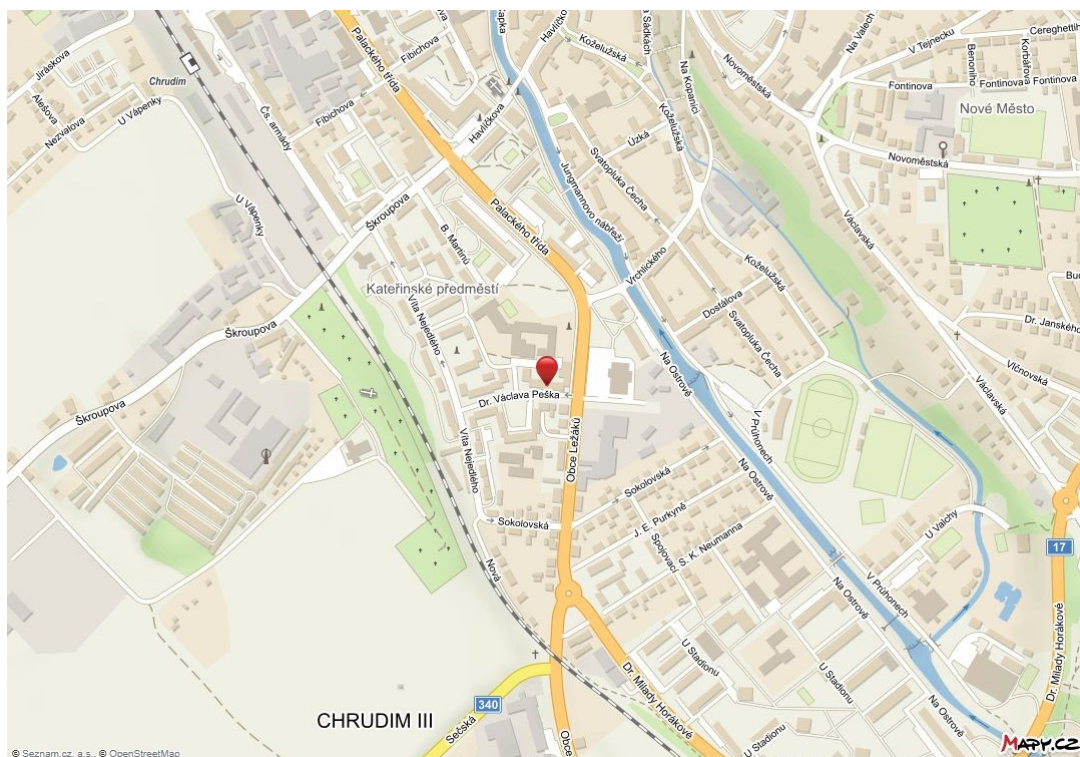
| Vlastnické právo                                                                         | Podíl     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| SJM Abrešek Libor a Abrešková Naděžda, Dr. Václava Peška 672, Chrudim III, 53701 Chrudim | 259/10000 |
| Bahníková Jiřina, Dr. Václava Peška 672, Chrudim III, 53701 Chrudim                      | 190/10000 |
| Bartošová Erika, Sadová 707, Chrudim IV, 53701 Chrudim                                   | 6/625     |
| Bělohlávek Michal, Dr. Václava Peška 672, Chrudim III, 53701 Chrudim                     | 192/10000 |
| Benedikt Jan, Jožky Jabůrkové 184, Trnová, 53009 Pardubice                               | 261/10000 |
| Bíza Zdeněk, Obce Ležáků 673, Chrudim III, 53701 Chrudim                                 | 212/10000 |
| Brabcová Hana MUDr., č. p. 64, 53701 Sobětuchy                                           | 347/10000 |
| Cypránová Tereza, Vrchy 19, 53701 Sobětuchy                                              | 259/20000 |
| Čepela Zdeněk, U Stadionu 756, Chrudim III, 53703 Chrudim                                | 192/10000 |
| Dostál Roman, Dr. Václava Peška 671, Chrudim III, 53701 Chrudim                          | 192/10000 |
| Dubský Ladislav, Resselovo náměstí 112, Chrudim I, 53701 Chrudim                         | 211/10000 |
| Dvořák Marek, Dr. Václava Peška 671, Chrudim III, 53701 Chrudim                          | 259/20000 |
| Fiedler Jiří Mgr., Rokycanova 169/9, Žižkov, 13000 Praha 3                               | 190/10000 |
| Hamplová Irena, Lhotka 191, 56002 Česká Třebová                                          | 207/10000 |
| SJM Hanuš Karel Ing. a Hanušová Ivana Ing., Škroupova 53, Chrudim III, 53701 Chrudim     | 192/10000 |
| Harsová Jarmila, Dr. Václava Peška 672, Chrudim III, 53701 Chrudim                       | 200/10000 |
| Hejtmánková Gabriela, Vrchy 19, 53701 Sobětuchy                                          | 259/20000 |
| Henzl Vladimír, Sečská 560, 53821 Slatiňany                                              | 192/10000 |
| Horák Jiří Ing., U Stadionu 738, Chrudim III, 53703 Chrudim                              | 2/100     |
| SJM Horník Vladimír a Horníková Jana, Dr. Václava Peška 670, Chrudim III, 53701 Chrudim  | 190/10000 |
| Ječmínek Petr, Dr. Václava Peška 670, Chrudim III, 53701 Chrudim                         | 12/625    |
| Kandová Helena Mgr., Obce Ležáků 673, Chrudim III, 53701 Chrudim                         | 285/10000 |

[https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=\\_ZNrEoB\\_MZuc7kl-aMx8g4-tf6SiP5eb4ULijVNg9Be4qMvp8Rvhl9W0RMSAR0xHP5...](https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=_ZNrEoB_MZuc7kl-aMx8g4-tf6SiP5eb4ULijVNg9Be4qMvp8Rvhl9W0RMSAR0xHP5...) 1/3



Pozemek p.č. 2377 v k.ú. č. 654299

## MAPA OBLASTI



Pozemek p.č. 2377 v k.ú. č. 654299



Pozemek p.č. 2377 v k.ú. č. 654299

## FOTODOKUMENTACE

