

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7966/226/12/17

o ceně nemovité věci podílu id. 1/4 pozemku p.č.st. 1253, součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 1194, Česká Třebová, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území a obci Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí

Objednatel znaleckého posudku:

Mgr. David Švrček, insolvenční správce dlužníka
Jarmily Müllerové, nar. 1951
se sídlem Akademika Heyrovského 1178/6
500 02 Hradec Králové
č.j. KSPA 53 INS 16794/2017

Účel znaleckého posudku: - stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství pro účely ocenění hodnoty předmětu zajištění ve smyslu ustanovení § 219 odst. 4 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nem. věcmi spojených
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad, která v insolvenčním řízení nezaniknou

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 10.11.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Rudolf Junger
Benátky 138
570 01 Litomyšl
telefon: 461 612 789, 602 434 033
e-mail: Junger@lit.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh, celkem 27 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, jednou v elektronické podobě.

V Litomyšli 6.12.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovit cenu nemovitých věcí a to nemovité věci podílu id. 1/4 pozemku p.č.st. 1253, součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 1194, Česká Třebová, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území a obci Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV č. 1765.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Podíl id. 1/4 na RD č.p. 1194 a p.č.st. 1253
Adresa předmětu ocenění: Na Výsluní 1194
560 02 Česká Třebová
LV: 1765
Kraj: Pardubický
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Česká Třebová
Katastrální území: Česká Třebová
Počet obyvatel: 15 710
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **644,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdiček nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - katastrálně sousedí s Ústím nad Orlicí	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{482,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.11.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

4.1. Výpis z katastru nemovitostí střediska Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, LV č. 1765, k.ú. Česká Třebová, obec Česká Třebová

4.2. Snímek katastrální mapy

4.3. Usnesení o úpadku č.j. KSPA 53 INS 16794/2017-A-6

4.4. Snímky a mapy z internetu

5. Vlastnické a evidenční údaje

5.1. LV č. 1765

Kovář Miroslav, Vojanova 598/42, 40007 Ústí nad Labem ... 1/4

Müllerová Jarmila, Dolní Třešňovec 148, 56301 Lanškroun ... 1/4

Svobodová Hana Mgr., Na Výsluní 1134, 56002 Česká Třebová ... 1/2

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc podíl id. 1/4 pozemku p.č.st. 1253, součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 1194, Česká Třebová, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území a obci Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV č. 1765.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní, okrajové, části města Česká Třebová, při ulici Na Výsluní. Přístup po veřejné, zpevněné komunikaci ulice Na Výsluní po pozemcích p.č. 3497/4 a p.č. 3493/3 ve vlastnictví Města Česká Třebová. Pozemek p.č.st. 1253 je v katastru nemovitostí zapsaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zastavěný stavbou rodinného domu č.p. 1194, Česká Třebová. Skutečný stav odpovídá stavu vedenému v katastru nemovitostí, jedná se o zděnou stavbu s částečným podsklepením a se dvěma nadzemními podlažími. Nemovitá věc umístěná ve svažitém terénu. Rodinný dům postavený kolem roku 1930, v roce 1960 přistavěno druhé nadzemní podlaží. Nezastavěná část pozemku p.č.st. 1253 je užívána jako zahrada u domu.

Místní šetření bylo provedeno dne 10.11.2017. Nebyl umožněn vstup do celého domu. Vybavení je uvažováno v běžném standardu.

V obci je možnost napojení na veřejnou vodovodní, plynovodní, elektroinstalační i kanalizační síť, v místě je zřízena i žumpa na vyvážení. V platném územním plánu se nemovitá věc nachází v zastavěném území obce v ploše bydlení venkovské nízkopodlažní.

Město Česká Třebová má v době ocenění 15 710 obyvatel. Jedná se o město s velmi dobrou občanskou vybaveností. V České Třebové se nachází městský úřad, bankovní úřady, pošty, policie, mateřské školy, základní školy, střední školy, zdravotnické zařízení, hotely, restaurace, hypermarkety, rozsáhlá síť obchodů i služeb, čerpací stanice, krytý plavecký bazén, krytý zimní stadión, autobusové a vlakové nádraží. Město Česká Třebová nemá cenovou mapu stavebních pozemků. Oceňovaná nemovitá věc se nachází mimo záplavová území.

Dle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

7. Základní pojmy a metody ocenění

V daném případě je pro určení ceny v čase a místě obvyklé pro kombinaci použita cena zjištěná, tj. cena určená dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb., a dle vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, a cena zjištěná porovnáním s vlastním trhem obdobných nemovitých věcí. Větší váha je přiřazena vlastnímu porovnání cen obdobných nemovitých věcí, kdy trh nabízí informace o cenové úrovni obdobných nemovitých věcí v daném období.

8. Obsah znaleckého posudku

Podíl id. 1/4

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 1194

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č.st. 1253

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., 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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluhl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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 - nemovitá věc ve spoluvlastnictví - předmětem ocenění pouze 1/4, umístění ve svažitém terénu, chybí zahrada	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdiček nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,840}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	1,00

celku		
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - zastávka více než 201 m	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,941}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,815}$$

Podíl id. 1/4

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 1194

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p. 1194, Česká Třebová, umístěná na pozemku p.č.st. 1253, v katastrálním území a obci Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí. Oceňovaná stavba se nachází ve východní, okrajové, části města Česká Třebová, při ulici Na Výsluní. Přístup po veřejné, zpevněné komunikaci ulice Na Výsluní.

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s částečným podsklepením a dvěma nadzemními podlažími. Podkroví není v sedlovém krovu mírného spádu zřízeno. Rodinný dům umístěný ve svažitém terénu.

Rodinný dům je zděný, původní stavba z roku cca 1930, v roce 1960 rekonstrukce a zřízení druhého nadzemního podlaží. V suterénu se nachází garáž, v 1.NP a ve 2.NP se nachází bytové jednotky

Místní šetření bylo provedeno dne 10.11.2017. Nebyl umožněn vstup do celého domu. Vybavení je uvažováno v běžném standardu.

Rodinný dům je dokončená stavba s obestavěným prostorem do 1100 m³, proto je jeho cena stanovena porovnávací metodou dle § 35. V základní ceně rodinného domu je zahrnuto standardní

vybavení rodinného domu, uvedené v příloze č. 11 k oceňovací vyhlášce.

Cena rodinného domu, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k oceňovací vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m². Je-li součet výměr zastavěných ploch všech společně užívaných vedlejších staveb s rodinným domem větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části třetí hlavy I. oceňovací vyhlášky.

K rodinnému domu náleží venkovní úpravy, kterými jsou přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, žumpa, oplocení - venkovní úpravy jsou již zahrnuty v ceně rodinného domu. Rodinný dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, zemní plyn a elektrickou síť.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	87 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1960
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 078,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	4,20*8,00	=	33,60 m ²
1.NP:	4,20*2,30+14,60*7,60+2,00*2,00+4,20*6,00	=	149,82 m ²
2.NP:	4,20*2,30+12,10*7,60+2,00*2,00+4,20*6,00	=	130,82 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	33,60 m ²	2,25 m
1.NP:	149,82 m ²	3,20 m
2.NP:	130,82 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

Os:	(4,20*8,00)*(0,10+2,10+0,15)	=	78,96 m ³
Ov:	(4,20*2,30+14,60*7,60+2,00*2,00+4,20*6,00)*(0,10+3,00+0,20)+(4,20*2,30+12,10*7,60+2,00*2,00+4,20*6,00)*(2,20+0,20)	=	808,37 m ³
Oz:	((4,20*2,30)*0,50/2)+((12,10*7,60)*1,20/2)+((4,20*6,00)*1,20/2)+((4,20*1,20)/2*3,80/3)+((2,50*7,60)*2,60/2)	=	100,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	987,93 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	149,82 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	314,24 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,10	

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 B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ² - pouze pozemek stavební 305 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 87 let:

$$s = 1 - 0,005 * 87 = \mathbf{0,565}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,581}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,840}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,078,- \text{ Kč/m}^3 * 0,581 = 1\,207,32 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 987,93 \text{ m}^3 * 1\,207,32 \text{ Kč/m}^3 * 0,840 * 0,970 = 971\,850,78 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 971 850,78 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č.st. 1253

Předmětem ocenění je pozemek p.č.st. 1253 v katastrálním území a obci Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV č. 1765.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní, okrajové, části města Česká Třebová, při ulici Na Výsluní. Přístup po veřejné, zpevněné komunikaci ulice Na Výsluní po pozemcích p.č. 3497/4 a p.č. 3493/3 ve vlastnictví Města Česká Třebová. Pozemek p.č.st. 1253 je v katastru nemovitostí zapsaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zastavěný stavbou rodinného domu č.p. 1194, Česká Třebová. Skutečný stav odpovídá stavu vedenému v katastru nemovitostí. Nemovitá věc umístěná ve svažitém terénu. Nezastavěná část pozemku p.č.st. 1253 je užívána jako zahrada u domu.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,840$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

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 nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,02
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

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,840 * 0,980 * 0,970 = 0,799$

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	482,-	0,799		385,12

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1253	305,00	385,12	117 461,60

Stavební pozemek - celkem **117 461,60**

Pozemek p.č.st. 1253 - zjištěná cena = 117 461,60 Kč

C. REKAPITULACE

Podíl id. 1/4

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 1194

971 850,80 Kč

1. Ocenění staveb - celkem:

971 850,80 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č.st. 1253

117 461,60 Kč

2. Ocenění pozemků - celkem:

117 461,60 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Podíl id. 1/4 - celkem:

272 328,- Kč

Výsledná cena - celkem:

272 328,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

272 330,- Kč

slovy: Dvěstěsedmdesátdvatisíctřistatřicet Kč

V Litomyšli 6.12.2017

Ing. Junger Rudolf
Benátky 138
570 01 Litomyšl

znalec v oboru
Stavebnictví odv. stavby obytné
Ekonomika odv. ceny a odhady nemovitostí

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18.12.1991 č.j. Spr. 1975/91 pro základní obor Ekonomika odvětví stavby a odhady nemovitostí, Stavebnictví odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7966/226/12/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7966/226/12/17.

Ing. Rudolf Junger
Benátky 138
570 01 Litomyšl

E. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklou cenou se 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 nebo 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.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto 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.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu nemovité věci, nelze ji tedy přesně stanovit.

Problematiku odhadu obvyklé hodnoty nemovité věci je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitou věc lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitou věc vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. dle platného cenového předpisu), odhadnuté obvyklé ceny, která je předpokládána prodávajícím. Na odhad obvyklé ceny má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovité věci, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následné zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.

Předmětem ocenění je nemovitá věc podíl id. 1/4 pozemku p.č.st. 1253, součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 1194, Česká Třebová, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území a obci Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV č. 1765.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní, okrajové, části města Česká Třebová, při ulici Na Výsluní. Přístup po veřejné, zpevněné komunikaci ulice Na Výsluní po pozemcích p.č. 3497/4 a p.č. 3493/3 ve vlastnictví Města Česká Třebová. Pozemek p.č.st. 1253 je v katastru nemovitostí zapsaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zastavěný stavbou rodinného domu č.p. 1194, Česká Třebová. Skutečný stav odpovídá stavu vedenému v katastru nemovitostí, jedná se o zděnou stavbu s částečným podsklepením a se dvěma nadzemními podlažními. Nemovitá věc umístěná ve svažitém terénu. Rodinný dům postavený kolem roku 1930, v roce 1960 přistavěno

druhé nadzemní podlaží. Nezastavěná část pozemku p.č.st. 1253 je užívána jako zahrada u domu.

Místní šetření bylo provedeno dne 10.11.2017. Nebyl umožněn vstup do celého domu. Vybavení je uvažováno v běžném standardu.

V obci je možnost napojení na veřejnou vodovodní, plynovodní, elektroinstalační i kanalizační síť, v místě je zřízena i žumpa na vyvážení. V platném územním plánu se nemovitá věc nachází v zastavěném území obce v ploše bydlení venkovské nízkopodlažní.

Město Česká Třebová má v době ocenění 15 710 obyvatel. Jedná se o město s velmi dobrou občanskou vybaveností. V České Třebové se nachází městský úřad, bankovní úřady, pošty, policie, mateřské školy, základní školy, střední školy, zdravotnické zařízení, hotely, restaurace, hypermarkety, rozsáhlá síť obchodů i služeb, čerpací stanice, krytý plavecký bazén, krytý zimní stadión, autobusové a vlakové nádraží. Město Česká Třebová nemá cenovou mapu stavebních pozemků. Oceňovaná nemovitá věc se nachází mimo záplavová území.

Dle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

Silné stránky nemovité věci:

- komplexní občanská vybavenost města Česká Třebová
- dobrá lokalita vhodná k bydlení, dobrá dostupnost přírody
- bezproblémová dostupnost z veřejné komunikace
- možnost napojení na veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektroinstalační síť
- garáž přímo v rodinném domě

Slabé stránky nemovité věci:

- menší výměra pozemku – u domu není prakticky žádná zahrada
- nemovitá věc ve spoluvlastnictví
- starší rodinný dům vyžadující již rekonstrukci a modernizaci – přístup do části objektu nebyl umožněn
- delší dostupnost centra města a nákupní zóny

Stanovení porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K_c	m^2	m^2		Kč	Kč/ m^2	K_c	Foto Kč/ m^2
Dr. E. Beneše, Česká Třebová	143,33	579	3+1	1 650 000	11 512	0,58	6 677

RD 3+1, Česká Třebová je město s velmi dobrou občanskou vybaveností - pošta, mateřská škola, základní školy, střední školy, učiliště, zdravotnické zařízení, městský úřad, bankovní úřady, tenisové kurty, krytý plavecký bazén, lyžařský vlek, zimní stadion, kluziště, cyklostezka, rozsáhlá síť obchodů i služeb, supermarkety, vlakové nádraží, autobusové nádraží. Město Česká Třebová nemá cenovou mapu stavebních pozemků. Město má platný územní plán a oceňovaný pozemek p.č.st. 1530 je užíván v souladu s tímto územním plánem, kde je vedený v ploše bydlení městské nízkopodlažní. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, elektroinstalaci, kanalizaci a zemní plyn.



Předmětem ocenění je pozemek p.č.st. 398/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 304, pozemek p.č. 387 a pozemek p.č. 3432/3, tvořící zahradu u rodinného domu, vše umístěné na ulici Dr. E. Beneše v České Třebové, v okrese Ústí nad Orlicí, v Pardubickém kraji.

V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektroinstalace, vody, kanalizace a zemního plynu. Pozemky jsou přístupné ze zpevněné, veřejné asfaltové komunikace. Oceňovaný rodinný dům č.p. 304 se nachází v zastavěné části města Česká Třebová, na ulici Dr. E. Beneše, vlevo při silnici vedoucí ve směru na Ústí nad Orlicí. Rodinný dům je postavený jako samostatně stojící na vlastním stavebním pozemku p.č.st. 398/1. Rodinný dům byl postavený a užíván od roku 1852. V průběhu let byly v domě prováděny různé opravy a rekonstrukce. Původně byly v domě tři byty 2 + 1, 1 + 1 a 1 + 1. V roce 2010 byla provedena celková rekonstrukce a modernizace rodinného domu, kdy byly změněny i dispozice a dnes se v domě nachází jedna velká bytová jednotka 3 + 1. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a prodejny. Přístup k oceňovaným pozemkům je po veřejné komunikaci, vedené po pozemku p.č. 3431/20, jež je ve vlastnictví Města Česká Třebová a dále po pozemku p.č. 3431/1, jež je ve vlastnictví České republiky.

Oceňovaný rodinný dům č.p. 304 je součástí pozemku p.č.st. 398/1. Je postavený jako samostatně stojící. Rodinný dům je osazený v mírně svažitém terénu, v zastavěné části města Česká Třebová, na ulici Dr. E. Beneše. Jedná se o zděnou stavbu bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, v níž je částečně zřízeno podkroví. Stavba rodinného domu byla postavena v roce 1852. V průběhu let byly v domě prováděny různé opravy a rekonstrukce. Dispoziční změny byly provedeny v roce 1997. V roce 2010 byla provedena celková rekonstrukce a modernizace rodinného domu - nové rozvody vody, kanalizace, plynu a elektřiny, nové vnitřní příčky, nové vnitřní omítky, nová okna, nové dveře, nové podlahy, nové ústřední vytápění, kompletní rekonstrukce koupelny s WC a kompletní rekonstrukce kuchyně.

V rodinném domě se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 3 + 1. Rodinný dům je ke dni ocenění v dobrém technickém stavu se standardním moderním vybavením a je využíván k trvalému rodinnému bydlení. Rodinný dům je napojený přípojkami na veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektroinstalační síť. TUV je ohřívána plynovým kotlem. Vytápění domu je zřízeno ústřední s kotlem na zemní plyn. Parkování automobilu je možné venku, na vlastním pozemku u domu.

1.NP - vstupní zádveří, chodba, kuchyň, obývací pokoj, WC, schodiště do podkroví, prádelna, koupelna a pokoj

Podkroví - chodba a ložnice

Příslušenství k rodinnému domu tvoří zděná kolna, oplocení, zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí.

Zastavěná plocha: 164,44 m². Obestavěný prostor: 843,21 m³. Započitatelná plocha: 143,33 m². Pozemky: 579 m².

Rodinný dům byl prodán kupní smlouvou v listopadu roku 2017 za cenu: 1.650.000,000 Kč.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - koeficient 1,00; Lokalita - blíže obč. vybavenosti, ale méně klidná lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - 3+1, menší užitná plocha - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší, stáří cca stejné, ale po vnitřní rekonstrukci - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitá věc, není podílové spoluvlastnictví - koeficient 0,80;

Dvořákova, Česká 181,00 483 2+ a 3+1 2 160 000 11 934 0,61 7 280
Třebová

RD 2+1 a 3+1, Rodinný dům 5+2 s lodžii a zahradou o rozloze 306 m² v klidné části žádané lokality města Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí, ul. Dvořákova. Dům ze třicátých let minulého století je umístěn v klidné ulici stávající ze samých dvojdomků, přičemž každý je řešen individuálním architektonickým stylem. Obyvatelé ulice jsou převážně starousedlíci a bydlení zde tak nabízí v dnešní době tolik žádaný klid a pohodu, přičemž do centra města je to pouze pár minut chůze. Dům nabízený k prodeji je rozvržen na dvě samostatné bytové jednotky, každou v jednom podlaží. V přízemí se nachází vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, WC, koupelna, komora, vstup na půdu a pracovna se vstupem na prostornou, částečně zasklenou lodžii s výhledem do vlastní zahrady. V tomto patře jsou všechna okna plastová. Vytápění formou ústředního topení s kombinovaným plynovým kotlem. Elektřina 220/380 V. Veřejný vodovod a kanalizace. Celý dům byl průběžně rekonstruován, přičemž poslední úpravy byly provedeny v roce 2015. K domu náleží zahrada o rozloze 306 m², která je v současné době využívána částečně jako relaxační, s trávnikem, ovocnými stromy a prostorem na nadzemní bazén a částečně jako pěstební, s upravenými záhony. Dům je možno využívat jako dvougenerační, kdy v přízemí je byt 2+1 s příslušenstvím a v 1.NP byt 3+1 s příslušenstvím a rozměrnou lodžii, nebo je možno dům užívat jako prostorný 6+1 s 2x příslušenstvím a lodžii. K domu náleží nádvoří situované do klidné uzavřené části, skryté pohledům z ulice. Na nádvoří volně navazuje zahrada. Před domem je možnost parkování pro jedno vozidlo.

ZP – 113 m², užitná plocha – 181 m², pozemky 483 m². Prodej uskutečněn 12/2016 za cenu: 2.160.000,- Kč.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - vlastní databáze - koeficient 1,00; Lokalita - blíže občanské vybavenosti, ale méně klidná lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - 2+1 a 3+1, menší - koeficient 1,01; Provedení a vybavení - novější, lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - o něco větší, vlastní zahrada - koeficient 0,93; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitá věc, není podílové spoluvlastnictví - koeficient 0,80;



Grégrova, Česká 150,00 660 3+1 a 2+1 1 699 000 11 327 0,56 6 343
Třebová

RD 4+1, Nabízený prodej - rodinný dům v České Třebové, který se nachází v lokalitě Parník. Stavba leží na pozemku o celkové rozloze 660 m², z čehož zastavěná plocha činí 232 m², zbylé pozemky slouží převážně jako zahrada. Obytná plocha domu je zde nyní kolem 150 m². V případě potřeby lze dobře využít půdní prostory domu, přičemž se celková obytná plocha nemovitosti ještě o mnoho zvětší. Centrální částí domu je vstupní hala, ze které se dostaneme prakticky do všech místností domu. Na levé straně je zde kuchyně s jídelnou, z té se dále dostaneme do obývacího pokoje, ze kterého je vstup na balkon s hezkým výhledem na město a do krajiny. Ze vstupní haly se dále dostaneme do ložnice, dalšího většího pokoje, koupelny, WC a spíže. Dále je zde vstup do místnosti, ze které se schodištěm dostaneme na půdu a případně i ven na zahradu. Vytápění domu nyní zajišťují akumulární kamna na noční proud v každé místnosti, v případě potřeby zde lze vybudovat kotelnu na tuhá paliva, stavba má dva komíny a sklep. Nemovitost je napojena na elektřinu a obecní vodovod, odpad je sveden do septiku. Dům byl částečně rekonstruován a částečně nově postaven, kolaudace nemovitosti proběhla v roce 1982, zdivo stavby je převážně z tvárníc. Dále se ve spodní části pozemku nachází plechová garáž, jsou zde prostory k chovu drobného domácího zvířectva i k pěstování ovoce a zeleniny. V blízkém pěším dosahu od nemovitosti je veškerá potřebná občanská vybavenost, supermarkety, (Tesco, Kaufland, Lidl cca. 550 m), dále obchody, restaurace, plavecký bazén, hřiště, sportovní hala, škola, školka, pošta, atd. Ski areál Česká Třebová Peklák je vzdálený 1,6 Km od domu, 20 minut pěší chůze. Z města je dobré spojení autobusem i vlakem na Hradec, Brno, Pardubice atd., autobusová zastávka je jen pět minut chůze od domu. Hypoteční úvěr s ručením touto nemovitostí je možný a s jeho výběrem Vám rádi poradíme. Pro jakékoliv další doplňující informace nás neváhejte kontaktovat. Prohlídky nemovitosti jsou po předchozí domluvě možné kdykoliv, i o víkend. Rodinný dům, Česká Třebová, na prodej.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - lepší dostupnost obč. vybavenosti - koeficient 1,00; Velikost objektu - 4+1, menší užitná plocha - koeficient 1,01; Provedení a vybavení - mladší, lepší, možnost využití půdy - koeficient 0,92; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - větší, zahrada - koeficient 0,88; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitá věc, není podílové spoluvlastnictví - koeficient 0,80;

Variační koeficient před úpravami:	2,19 %	Variační koeficient po úpravách:	5,73 %
Započítatelná plocha	200,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	6 343 Kč/m ²	Minimální cena:	1 268 600 Kč
Průměrná jednotková cena:	6 767 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 353 400 Kč
Maximální jednotková cena:	7 280 Kč/m ²	Maximální cena:	1 456 000 Kč
Stanovená jednotková cena:	6 800 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 360 000 Kč

Podíl id. 1/4 z celkové porovnávací hodnoty činí 340.000,- Kč.

Stanovená porovnávací hodnota je orientační. V této hodnotě není plně zohledněna horší prodejnost podílu id. 1/4 oceňované nemovité věci a při hodnocení je vycházeno z předpokladu standardního vybavení v celém rodinném domě – do části objektu však nebyl umožněn přístup.

Obvyklá cena byla konzultovaná s realitními kanceláři regionu. Rodinné domy s pozemky se v lokalitě běžně obchodují, podíly na rodinných domech s pozemky se však přes realitní kanceláře běžně neobchodují. Prodejnost podílu id. 1/4 na rodinném domě je významně nižší, než prodejnost celého rodinného domu.

Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti, a zejména na to, že nebyla umožněna prohlídka celého oceňovaného objektu rodinného domu a prodejnost podílu na nemovité věci je horší než prodejnost celku, že nejbližší ceně obvyklé v daném místě a čase za nemovitou věc – podíl id. 1/4 pozemku p.č.st. 1253, součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 1194, Česká Třebová, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území a obci Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí – se jeví částka ve výši:

275.000,- Kč

slovy: Dvěstěsedmdesátpět tisíc Korun českých

F. CENA PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOU VĚCÍ SPOJENÝCH

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1765 pro katastrální území Česká Třebová, obec Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí, není zapsáno žádné věcné břemeno. K oceňovaným nemovitým věcem, uvedeným v tomto posudku, se neváže k datu ocenění žádné, mně známé, nájemní právo, ani věcné břemeno.

G. CENA ZÁVAD, KTERÉ V INS. ŘÍZENÍ NEZANIKNOU

K nemovitým věcem se neváží žádné, mně známé, závady, které by zpeněžením v insolvenčním řízení nezanikly.

V Litomyšli dne 6.12.2017

Ing. Junger Rudolf
Benátky 138
570 01 Litomyšl