

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2925/2019

O ceně nemovité věci - pozemku evidovaného jako st.p.č. 23 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba rodinného domu Městec, č.p. 28, pozemků evidovaných jako p.p.č. 577 (ostatní plocha, jiná plocha), p.p.č. 581 (ostatní plocha, jiná plocha), k.ú. Městec, obec Chroustovice.

Objednatel znaleckého posudku:

BFT Management, a.s.
V Olšinách 16/82
100 00 Praha

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny.

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 3.4.2019 znalecký posudek vypracovala:

Ivana Kobosilová Hudová
Resselovo nám. 80
537 01 Chrudim
telefon: 723 612 697
e-mail: ivana.hudova@centrum.cz
IČ: 642 21 741

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

V Chrudimi 14.4.2019

Výtisk č. 2

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem podepsaného znalce je vypracovat znalecký posudek s odhadem ceny v daném místě a čase obvyklé na základě ojejdnavky provedení odhadu ceny předmětu aukce, čj. 28561.

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 nepromkpujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísne 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika:

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle platného oceňovacího předpisu.**

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

VYHLÁŠKA

č. 457

ze dne 14. prosince 2017,

kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc.

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

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Městec, č.p. 28
Adresa předmětu ocenění:	Chroustovice 538 63 Chroustovice
LV:	157
Kraj:	Pardubický
Okres:	Chrudim
Obec:	Chroustovice
Katastrální území:	Městec
Počet obyvatel:	1 271
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	840,00 Kč/m ²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 282,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.4.2019 za přítomnosti pana Jakuba Horáka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny nebo následně znalcem zajištěny následující podklady:

Základní podklady:

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 157, pro k.ú. Městec, obec Chroustovice.

Situační podklady:

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Městec .

Další podklady:

Údaje o dosažených cenách z Katastru nemovitostí v Chrudimi.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle údajů z KN je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví č. 157, pro k.ú. Městec, obec Chroustovice zapsán:

Částečný výpis

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Horák Jakub, Městec 28, 53863 Chroustovice

B) Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití
St. 23	229	zastavěná plocha a nádvoří	
	Součástí je stavba: Městec, č.p. 28, rodinný dům		
	Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23		
577	5	ostatní plocha	jiná plocha
581	12	ostatní plocha	jiná plocha

6. Celkový popis nemovité věci

Městys Chroustovice s 1 271 obyvateli se nachází v okrese Chrudim v Pardubickém kraji. Městys Chroustovice, k níž náleží místní části Chroustovice, Březovice, Holešovice, Mentour, Městec, Lhota u Chroustovic, Poděčely, Žilovice, Městys Chroustovice leží ca 13 km od správního centra území Chrudimi na trase silnice I tř. /č.17 Chrudim x Vysoké Mýto.

Občanská vybavenost je soustředěna do vlastních Chroustovic, kde se na náměstí nachází budova obecního úřadu, naproti knihovna, pošta s pobočkou České spořitelny, obchody, restaurace s pensionem, kostel. Dále je zde mateřská škola (kapacita 50 dětí) a základní škola (kapacita 250 dětí, je zde tělocvična), zdravotní středisko, prodejny smíšeného zboží, masa, cukrárna. V zámku je umístěno odborné učiliště a praktická škola.

Dopravní spojení/ dostupnost pouze BUS. Nejbližší stanice ČD Uhersko 1,5 km.

Autobusové linky: Chrudim - Vysoké Mýto, Pardubice - Vysoké Mýto, Luže - Uhersko, Chroustovice - Chrást.

Železniční spojení: stanice Uhersko (4km) na trati Praha - Česká Třebov.

Městec je místní částí obce Chroustovice a leží 2 km severně od Chroustovic. Zástavba je soustředěná kolem rozsáhlé návsi a silnice III. třídy č. 32271 v zemědělských usedlostech s členěním na obytnou část a hospodářské budovy a rodinných domech.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p. 28
2. Pozemky

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

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,720}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 - nebyly zjištěny další vlivy	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 0,720$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 1,000$$

1. Rodinný dům č.p. 28

Jedná se o přízemní stavbu rodinného domu s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepená, bez účelově využitého podkrovní.

Dispoziční řešení/ výčet místností:

1.NP: pokoj 11.68m², pokoj 16.26m², kuchyň 13.90m², pokoj/ stavebně nedokončen 9.94m², chodba 4.58m², koupelna 5.09m², dílna/ stavebně neupravená 18.86m².

Dle sdělení vlastníka a zjištění při místním šetření, byly provedeny stavební úpravy:

2015: nové vnitřní omítky, keramická dlažba, rozvody vody, kanalizace, elektro, zdroj teplé vody, vybavení kuchyně a soc. zařízení

2015: 2018: výměna oken

2017: snížení stropů, zateplení vč. prkenných podlah v půdních prostorech, nová střešní krytina vč. klempířských kcí

2018: drenáže, zadní část vnější omítky, plovoucí povrchy podlah, opěrná zeď

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby:

119 let

Základní cena ZC (příloha č. 24):

1 386,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:

=

124,83 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	124,83 m ²	2,66 m

Obestavěný prostor

RD vč. zastřešení:	=	591,07 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	591,07 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZPI =	124,83 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	124,83 m ²
Podlažnost:	ZP / ZPI = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: 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 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva - - chybí	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 119 let:

$$s = 1 - 0,005 * 119 = \mathbf{0,405}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = 0,546}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,000**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 1\,386,- \text{ Kč/m}^3 * 0,546 = 756,76 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 591,07 \text{ m}^3 * 756,76 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,000 = 447\,298,13 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **447 298,13 Kč**

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

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

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	282,-	1,000		282,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 23	229	282,00	64 578,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	577	5	282,00	1 410,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	581	12	282,00	3 384,-
Stavební pozemky - celkem			246		69 372,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = **69 372,- Kč**

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům č.p. 28
2. Pozemky

447 298,10 Kč
69 372,- Kč

Výsledná cena - celkem:

516 670,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

516 670,- Kč

slovy: Pětsetšestnácttisícšestsetsedmdesát Kč

Obvyklá cena

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb.,

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Cena obvyklá zjištěná na základě srovnávací metody:

RD Dolní Bezděkov, KC 1.490.000,-Kč, 18.600,-Kč/m²
RD Chacholice, KC 960.000,-Kč, 16.000,-Kč/m²
RD České Lhotice, KC 1.200.000,-Kč, 14.300,-Kč/m²

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné nemovitosti v obdobných lokalitách se nejčastěji prodávají a nabízejí v rozmezí 1.200.000,- Kč až 1.400.000,- Kč.

Odhad tržní hodnoty je provcden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. 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.

Na LV č. 157 k.ú. Městec jsou v omezení vlastnického práva zapsána:

- zástavní práva smluvní vč. souvisejících zápisů
- zákaz zcizení
- zákaz zatížení
- věcné břemeno vstupu na nemovitosti za účelem vyhodnocení znaleckého posudku, příp. ke

klientským prohlídkám do doby úplné úhrady zajištěných dluhů

- podzástavní právo

existence výše uvedených omezení nejsou v ceně zohledněny

- věcné břemeno dle čl. IV smlouvy - vyznačeno v geom.pl. 142-10/2008 pro ČEZ Distribuce, a.s.

VB pro ČEZ Distribuce, a.s. s ohledem na rozsah a charakter omezení nemá vliv na obvyklou cenu

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí podle odborného odhadu činí:

Obvyklá cena pozemku evidovaného jako st.p.č. 23 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba rodinného domu Městec, č.p. 28, pozemků evidovaných jako p.p.č. 577 (ostatní plocha, jiná plocha), p.p.č. 581 (ostatní plocha, jiná plocha), k.ú. Městec, obec Chroustovice:

1.300.000,- Kč

Závěr – zdůvodnění obvyklé ceny:

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- klidná lokalita
- nákupní možnosti v místě
- přijatelná vzdálenost Chroustovic se základní obč. vybaveností
- RD po částečných stavebních úpravách

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pouze lokální vytápění objektu na tuhá paliva
- malá velikost pozemku
- chybí dokončení fasády

V Chrudimi 14.4.2019

Ivana Kobosilová Hudová
Resselovo nám. 80
537 01 Chrudim
telefon: 723 612 697
e-mail: ivana.hudova@centrum.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.18.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 17.11.1995, č.j. Spr 1884/95, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2925/2019 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Zákres VB

1

Fotodokumentace ze dne 3.4.2019.

2





