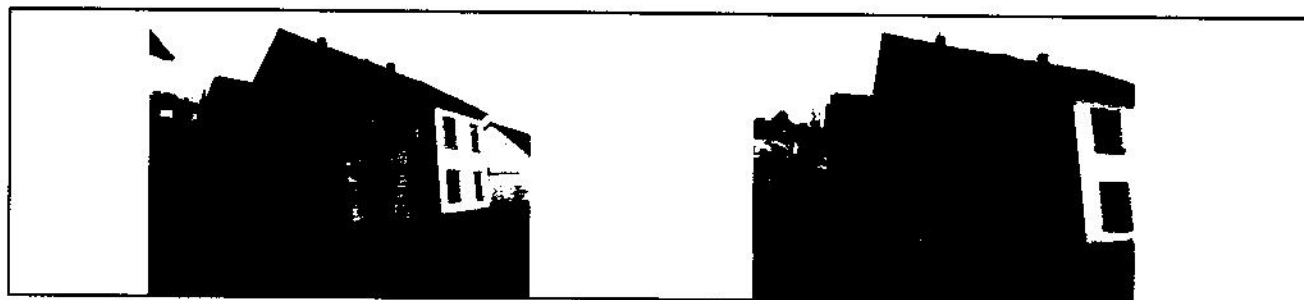


znalec z oboru stavebnictví
a ekonomiky
ceny a odhady nemovitostí
a oceňování podniků

Vladimír K A R L Í K
Hrnčířská 268
570 01 Litomyšl
tel. 461 612 670

kancelář: Litomyšl, Smetanovo nám. 120, tel. 461 612 670 nebo 602 351 480
e-mail: znalec.karlik@lit.cz



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5944-033-2016

- o ceně :** rodinného domu č.p. 105 včetně příslušenství a pozemků v obci Česká Třebová, k.ú. Lhotka u České Třebové, vedené na LV č. 117
- vlastník :** Lubomír Pačiska, Za Humny 3186/84, 69701 Kyjov, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Iveta Pačisková, Lhotka 105, 56002 Česká Třebová, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
- objednavatel :** Ing. Eva Procházková, nám. Svobody 1548/5, 669 02 Znojmo, insolvenční správce
- účel posudku :** zjištění obvyklé ceny dle zákona č. 151/97Sb. pro potřeby insolvenčního řízení. Nelze použít pro daň z převodu.

Znalec nebyl klientem vpuštěn do objektu, proto byl znalecký posudek proveden, tzv. z ulice. Interiér je pouze předpokládán, výměry jsou zjištěny z nahlížení do KKM+ortofoto a odborným odhadem!

Posudek obsahuje celkem **třicet sedm** stran textu včetně obálky a je vypracován ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží objednavatel.

Copyright

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto elaborátu nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu, bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele elaborátu.

V Litomyšli 21.03.2016

Vyhotovení č: **1**

ZNALECKÝ POSUDEK

Podklady pro vypracování posudku :

a) dodané objednavatelem posudku

-viz. příloha

- ústní informace majitele

b) opatřené znalcem

-viz. příloha

- fotodokumentace

- prohlídka na místě samém a jednání na příslušných úřadech

Na vyzvání znalce nebyly předloženy žádné jiné doklady o nemovitosti, např. o stáří nebo vyšší ceně nemovitosti, nájemních smlouvách nebo výskytu radonu.

Vlastníci nemovitostí dle jednotlivých LV:

LV č. 117 pro obec Česká Třebová, k.ú. Lhotka u České Třebové

Lubomír Pačiska, Za Humny 3186/84, 69701 Kyjov, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

Eveta Pačisková, Lhotka 105, 56002 Česká Třebová, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

Datum, k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 23.02.2016.

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 23.02.2016 za přítomnosti znalce a objednavatele posudku.

Počasí: +4 °C, zataženo, déšť

Pomůcky použité při měření nemovitosti: měřicí lať SOKKIA SK 202/8, ocelové pásmo POWERLET-20 a svinovací dvoumetr, měřicí délkoměr LEICA, typ Disto Classic.

Upozornění:

Pokud není v posudku uvedeno jinak, jsou všechny informace, na které se znalec odvolává, dány ústně majitelem nebo objednavatelem. Písemné informace jsou uvedeny v podkladech nebo provedena odvolávka, kde se podklad nachází. Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pro účely stanovení administrativní ceny, dle níže uvedených předpisů a pro v nich uvedených případech. V případě použití zjištěné ceny pro jiné než uvedené účely, neodpovídá znalec za jakékoliv následky škody tímto použitím vzniklé.

Za skutečnosti nebo změněné podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku nelze převzít zodpovědnost.

Znalec upozorňuje, že v posudku jsou uvedeny osobní údaje osob, a proto nakládání s tímto znaleckým posudkem podléhá režimu zákona č. 101/2000 Sb. O ochraně osobních údajů.

Použité oceňovací a jiné podklady :

- Zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů.
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.
- Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14.03.2006, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, zejména Zákona č. 68/2007 Sb. ze dne 07.03.2007.
- Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 367/1990 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 265/1991Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů.
- ostatní návazné zákony, vyhlášky a předpisy.

Všeobecné údaje**Informace k použitým metodám.**

Cena zjištěná cenovým předpisem: je cenová hladina, kterou stát stanovil pro výběr tzv. trojdane (darovací, dědická a z převodu nemovitostí). Nemá s obvyklou cenou nic společného a je uváděna pro informaci, jaká je skutečnost od názoru státu na cenu nemovitostí. V době ocenění se jednalo o vyhlášky č. 183/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb. ve znění dalších předpisů. V poslední době i v cenovém předpisu je zaveden výpočet porovnávací metodou. Zde jsou ovšem data zprůměrovaná a spíše se jedná o průměr, od kterého se může skutečná prodejní cena lišit a také se v mnoha případech liší. Tato průměrná porovnávací cena nemůže přesně vyjádřit odlišnosti resp. klady a zápory jednotlivých nemovitostí. **Z těchto důvodů není použita tato metoda.**

Konečná hodnota-nákladová metoda: je výpočet nákladovou metodou (náklady na pořízení obdobné stavby podavatelským způsobem) s odečtením opotřebení. Tato metoda se u rodinných domů používá pouze krajově, upřednostňuje se porovnávací metoda s použitím dostupných údajů o prodeji nebo nabídce obdobných objektů (velikostně, vybavením, polohou atd.) v místě a čase. Zde je nutné upozornit, že nabídka realitních kanceláří může být jiná, než konečná prodejní cena. **Je v tomto ocenění použita pro přehlednost a informovanost. Nejedná se o hlavní výpočtovou metodu.**

Porovnávací metoda: u rodinných domů je nejvhodnější, nejlépe vyjadřuje skutečnou situaci na trhu a de facto je to jediná uznávaná metoda při ocenění obytných staveb (RD, byty). U průmyslových objektů je nutné porovnávat porovnatelné. Vychází se z dostupných ověřených údajů o prodejních cenách, když chybí, tak z cenových nabídek realitních kanceláří obdobných objektů (velikostně, vybavením, polohou atd.) v místě a čase. Zde je nutné upozornit, že nabídka realitních kanceláří může být jiná, než konečná prodejní cena a proto je nutné nabídku korigovat. Existuje více porovnávacích metod, které dávají různou váhu kladným a záporným vlivům, velikosti, vybavením, stavu a podobně. **V tomto posudku je použita metoda prof. Ing. J. Křížáče, kde se jednotlivé srovnávané domy indexují a tím se koriguje výsledná cena.**

Průmyslová metoda: odvozuje hodnotu majetku od hodnoty budoucích příjmů, které z něho lze získat. Přítomná hodnota budoucích příjmů se zjišťuje procesem diskontování budoucích hodnot příjmů na jejich přítomnou hodnotu.

Objekty, které jsou schopny generovat příjem, jsou obvykle na základě této skutečnosti oceňovány. Při použití příjmové metody je ocenění provedeno na základě kapitalizace potenciálního čistého příjmu z majetku v míře odpovídající investičním rizikům obsaženým ve vlastnictví tohoto majetku. Prvním krokem při metodě kapitalizace příjmu je stanovení potenciálního hrubého příjmu, který může být generován oceňovaným majetkem. Dále je stanovena neobsazenost a provozní náklady, které jsou odečteny od potenciálního hrubého příjmu pro získání provozního příjmu. Odečtením rezervy na renovace

od provozního příjmu je stanoven čistý provozní příjem před zdaněním. Hodnota majetku je potom stanovena pomocí přímé kapitalizace.

Pokud je správně aplikována, je tato metoda obecně považována za spolehlivou indikaci hodnoty majetků pořizovaných pro jejich schopnost produkovat příjem. **U rodinných domků nebo budov obdobného charakteru (venkovská stavení obytného charakteru, byty) se nepoužívá.**

Tyto metody a jejich výsledné ceny jsou zde uvedeny pro informaci, aby nedocházelo k nedorozumění, že výpočet tou a tou metodou je jiný, resp. jeho výsledek. Uvádím zde i důvody, které mě vedli k použití porovnávací metody.

NÁLEZ a OCENĚNÍ

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Rekonstrukce: ☐ celková ☐ dílčí ☒ stavba dokončena v r. 1930 ☐ změna stavby v r. ☐ rekonstrukce v r. ☐ střeška, fasáda ☐ zateplení ☐ okna, dveře ☐ ostatní

SOUČASNÝ STAV

Konstrukce: ☒ zděné ☐ betonové ☐ montované
☐ kovové ☐ dřevěné ☐ jiné
 Využití: ☒ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání
☐ bydl., podn. ☐ část. obsazen ☐ volný objekt
 Okoli: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna
☐ ostatní ☐ nákupní zóna
 Připojení: ☒ zpevněná komunikace
 Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
☒ / ☐ elektro ☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD ☐ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř

☒ silnice II., III. tř

Poloha v obci:

Okrajová část - zástavba RD

Číslo obyvatel:

15 771 (stagnace)

Stavebně technický stav stavby:

neudržovaná k částečné rekonstrukci

Topení:

ústřední / etážové - plyn

Energetický průkaz stavby:

Není

Prodejnost nemovitosti:

prodejná do 6 měsíců

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV

Typ	PP RD	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP	Rozesta- venost
Obytná/ Nebyt.						
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%
	121 / 0	0	487	681	97	100,00

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)**Charakteristika obce:**

Město Česká Třebová se nachází ve Východních Čechách v Pardubickém kraji v okrese Ústí nad Orlicí. Leží při silnici č. 14 na trase Ústí nad Orlicí – Třebovice, za kterými navazuje na silnici č. 43 Svitavy – Lanškroun. Město je důležitým železničním uzlem na trase z Prahy na Ostravu nebo Brno.

Vybavenost obce: obec je vybavena obecním úřadem, mateřskými školami, základními a středními školami, ordinacemi lékařů, úplnou sítí obchodů a služeb, supermarkety, plaveckým krytým bazénem, poštou, vlakovým nádražím celostátního významu, lyžařskou sjezdovkou. Průmysl v obci je rozvinutý, např. Korado, Orlik kompresory, Mika a další.

Spádovost: obec Česká Třebová je sama spádovým městem pro okolní obce.

Regionální infrastruktura: přístup po hlavní silnici č. 14 na trase Ústí nad Orlicí – Třebovice (za Třebovicemi navazuje na silnici č. 43 Svitavy – Lanškroun), dále po silnici č. 358 z Litomyšle do České Třebové, železniční spojení na trase Praha – Česká Třebová – Brno nebo Olomouc, vlakové nádraží je v místě. Vodní spojení po Labi Chvaletice (nákladní doprava). Letecké spojení polní letiště ve Vysokém Mýtě. Vzdálenosti některých okolních měst: Svitavy cca 21 km, Litomyšl 12 km, Ústí nad Orlicí 11 km, Lanškroun cca 19 km.

Památky a přírodní zajímavosti: Česká Třebová: stará radnice z roku 1547, děkanský kostel sv. Jakuba Většího. Přírodní zajímavosti: velká rozloha lesů, klidná místa, relativně čistá příroda. Nedaleko města se nachází Kozlovský vrch s rozhlednou a chatou Maxe Švabinského a rozhledna Andrlův Chlum.

Poloha nemovitosti v obci:

Rodinný dům se nachází v obci Česká Třebová, k.ú. Lhotka u České Třebové, část obce Lhotka. Je umístěn severně od centra města, v jeho okrajové části, cca 150 m vzdušnou čarou vlevo od silnice první třídy č. 14, za restaurací Lhotka. Okolí tvoří obytná zástavba a parkoviště. V okolí nemovitosti se nenacházejí žádné stavby ani vlivy negativně ovlivňující klidné užívání nemovitosti kromě výše uvedené silnice první třídy č. 14 a frekventovaného železničního koridoru Praha – Česká Třebová – Olomouc procházejícího ve vzdálenosti 150 m od nemovitosti. Vzdálenost do centra je 2 km, k obchodní zóně, k autobusové zastávce 300 m, k autobusovému a vlakovému nádraží 2 km. Přední přístup k nemovitosti je přímo z ulice z pozemku p.p.č. 122/5 ve vlastnictví města Česká Třebová. Zadní přístup k nemovitosti je z ulice z pozemku p.p.č. 454/33 ve vlastnictví města Česká Třebová.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř

Obecní popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)**Základní popis:**

Objekt nebyl klientem vpuštěn do objektu, proto byl znalecký posudek proveden, tzv. z ulice. Interiér je pouze předpokládán, výměry jsou zjištěny z nahlížení do KKM+ortofoto a odborným odhadem.

Objekt se o levou polovinu dvojdomku, resp. o zděný řadový krajní rodinný dům, kdy nebylo zjištěno, zda je přiklepený, je se dvěma nadzemními podlažními se sedlovou střechou. Stavba obsahuje jednu bytovou jednotku o velikosti pravděpodobně 3+1. Vybavení domu je provedeno pravděpodobně v nižším standardu.

Druh stavby:

rodinný dům.

Předmět využití:

bydlení.

Dispoziční řešení (předpoklad):

obývací pokoj – zádveří, chodba, kuchyň, pokoj, koupelna, WC

terasa – dva pokoje

Plánované rekonstrukce:

instalace zemního plynu

-běžná a pravidelná údržba

Příslušenství stavby:

Venkovní úpravy (ploty, branka, atd.) a přípojky inženýrských sítí (elektrická energie, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, zemní plyn), bez významnějších porostů

Technický popis oceňované nemovitosti

Stavba dokončena v r. 1930 Dílčí rekonstrukce v r. Celková rekonstrukce v r.
 Stavebně technický stav: neudržovaná k částečné rekonstrukci
 Energetický průkaz stavby: Není
 Rekonstrukce stavby: ☐ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiér

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.): ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
 Přístupová komu.: ☒ zpevněná ☐ nezpevněná přes pozemky parc. číslo 722/5, 454/33
 Využití: ☒ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání ☐ bydl. a podnik. ☐ část obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

☐ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
722/5	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Česká Třebová
454/33	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Česká Třebová

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

☐ Nemovitost není pronajímána / propachtována
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Zhodnocení rizik nemovitosti

První rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

NO	Popis rizika
	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojených s právním stavem nemovitosti

nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

NO	Popis rizika
	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1
NO	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
	NO
	byla v minulosti zaplavena ☒ nebyla v minulosti zaplavena
	proti povodni / záplavě: ☐ doporučuji ☒ není nutné

Rizika spojených s umístěním nemovitosti

Nemovitost je umístěna mezi silnicí první třídy č. 14 a frekventovaným železničním koridorem Praha - Česká Třebová -

Olomouc, které jsou vzdušnou čarou od nemovitosti vzdáleny 150 m. Z tohoto důvodu může být zvýšená hladina hluku a prašnosti v ovzduší.

Další rizika nebyla zjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti ovlivňující obvyklou cenu
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

V odhadu tržní hodnoty je nutné zohlednit věcné břemeno doživotního užívání dle odstavce IV. ze dne 17.01.1994 pro Zachařová Věra r.č. 465323/061.

Na základě předloženého LV č. 117 pro k.ú. Lhotka u České Třebové ze dne 03.09.2015 je na oceňovaných nemovitostech evidováno zástavní právo *zástavní právo exekutorské pro Komerční banku, a.s., zástavní právo exekutorské pro Zdravotní pojišťovnu ministerstva vnitra, zástavní právo exekutorské pro O2 Czech Republic a.s., zástavní právo exekutorské pro Secapital S.a r.l., zástavní právo exekutorské pro Českou televizi, zástavní právo exekutorské pro Rajsigla Aleše, zástavní právo exekutorské pro Českou republiku* (podrobný popis je uveden na listu vlastnictví přiloženém v zadní části ocenění). Výše uvedené zástavní právo nebylo v odhadu tržní hodnoty zohledněno.

Na základě předloženého LV č. 117 pro k.ú. Lhotka u České Třebové ze dne 03.09.2015 je na oceňovaných nemovitostech evidováno *1x zahájení exekuce, 9x exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, 6x nařízení exekuce* (podrobný popis je uveden na listu vlastnictví přiloženém v zadní části ocenění).

Další rizika nebyla zjištěna.

Jinaka ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Popis ostatních rizik

Posudek nebyl klientem vpuštěn do objektu, proto byl znalecký posudek proveden, tzv. z ulice. Interiér nemovitosti lze předpokládat, výměry jsou zjištěny z nahlížení do KKM+ortofoto a odborným odhadem.

Další rizika nebyla zjištěna.

Shled listů vlastnictví

VLASTNICTVÍ číslo 117			
CZ053 Pardubický		Okres:	CZ0534 Ústí nad Orlicí
580031 Česká Třebová		Katastrální území:	681377 Lhotka u České Třebové
		č.o.:	
Číslo listu	Vlastník	Podíl	
RČ: 710220/3999	Lubomír Pačiska	Za Humny 3186/84, 69701	1 / 2
RČ: 685528/1565	Iveta Pačisková	Kyjov	
		Lhotka 105, 56002 Česká Třebová	1 / 2
stavba je součástí pozemku			
Rodinný dům		č.p. 105	na pozemku p.č. st. 137 ANO
Stavební parcela		Parcela KN	271 m ² zastavěná plocha a nádvoří

454/21

Pozemková parcela

Parcela KN

216 m²

zahrada

Výpočet věcné hodnoty staveb**Nález**

Znalec nebyl klientem vpuštěn do objektu, proto byl znalecký posudek proveden, tzv. z ulice. Interiér je pouze předpokládán, výměry jsou zjištěny z nahlížení do KKM+ortofoto a odborným odhadem.

Jedná se o levou polovinu dvojdomku, resp. o zděný řadový krajní rodinný dům, kdy nebylo zjištěno, zda je podsklepený, je se dvěma nadzemními podlažními se sedlovou střechou. Stavba obsahuje jednu bytovou jednotku o velikosti pravděpodobně 3+1. Vybavení domu je provedeno pravděpodobně v nižším standardu.

Dispoziční řešení:

-přízemí – zádveří, chodba, kuchyň, pokoj, koupelna, WC

-patro – dva pokoje

Provedení konstrukcí:

Základy betonové proložené kamenem s vloženou izolací proti zemní vlhkosti; zdivo cihelné; stropy dřevěné s omítkou; střecha sedlová, nad přední částí plochá, nad zadní přístavbou nízká pultová; krytina betonové tašky; klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu; vnitřní omítky vápenné; fasádní omítky vápenné (opadávají); vnější obklady nejsou provedeny; vnitřní obklady keramické (pravděpodobně sociální zařízení a za kuchyňskou linkou); schody standardní; dveře hladké; okna dřevěná rámová (ve špatném stavu); podlahy obytných místností: koberec (obytné místnosti), keramická dlažba (sociální zařízení, chodba); podlahy ostatních místností nejsou; vytápění ústřední s plynovým kotlem, deskové radiátory; elektroinstalace světelná; bleskosvod není instalován; rozvod vody studené a teplé; zdroj teplé vody je el. bojler; instalace plynu je provedena (zemní plyn); kanalizace je provedena a je svedena do veřejného řádu; vybavení kuchyní (kuchyňská linka, kombinovaný sporák); vnitřní vybavení (vana, umývadlo); záchod (splachovací záchod); ostatní vybavení se zde nenachází.

Stáří: přesné stáří nemovitosti se nepodařilo zjistit, dle odborného odhadu pochází stavba přibližně z roku 1930.

Stavební úpravy:

provedení zemního plynu

minimální údržba

Nevady:

opadáva fasáda

špatná okna

linky ve zdivu

pravděpodobně nižší standard vnitřního vybavení

okna ve špatném stavu

Výměry

zastavěná plocha

přízemí (1.NP): $10,82 \cdot 7,19 + 5,74 \cdot 2,40 + 2,43 \cdot 2,13 = 96,75 \text{ m}^2$

patro (2.NP): $10,82 \cdot 7,19 = 77,80 \text{ m}^2$

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby**Název podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
přízemí	96,75 m ²	70,50 m ²
patro	77,80 m ²	50,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1. přízemí			
zádveží	7,00 m ²	1,00	7,00m ²
chodba	11,00 m ²	1,00	11,00m ²
kuchyň	15,00 m ²	1,00	15,00m ²
pokoj	30,00 m ²	1,00	30,00m ²
koupelna	6,00 m ²	1,00	6,00m ²
WC	1,50 m ²	1,00	1,50m ²
1. přízemí - celkem	70,50 m²		70,50 m²
2. patro			
pokoj	25,00 m ²	1,00	25,00m ²
pokoj	25,00 m ²	1,00	25,00m ²
2. patro - celkem	50,00 m²		50,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
Hlavní část domu	$(10,82 \times 7,19) \times (0,10 + 2,50 + 0,30 + 2,50 + 0,30 + 3,60/2)$	=	583,47 m ³
Přední malá část domu s plochou střechou	$(2,43 \times 2,13) \times (0,10 + 2,50 + 0,30 + 2,50 + 0,30)$	=	29,50 m ³
Zadní část domu s pultovou střechou	$(5,74 \times 2,40) \times (0,10 + 2,80 + 0,30 + 3,50/2)$	=	68,19 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	681,16 m³

Popis konstrukce	Popis
Podklady	-betonové proložené kamenem s vložkou izolací proti zemní vlhkosti
Stěny	-cihelné
Stropy	-dřevěné rovné s omítkou
Střecha	-sedlová, nad přední částí plochá, nad zadní přístavbou nízká pultová
Střecha	-betonové tašky
Střecha	-pozinkovaný plech
Střecha	-vápenné
Střecha	-vápenné (opadávající)
Střecha	-chybí
Střecha	-keramické (pravděpodobně sociální zařízení a za kuchyňskou linkou)
Střecha	-standardní
Střecha	-hladké
Střecha	-dřevěná rámová (ve špatném stavu)
Střecha	-koberec (obytné místnosti), keramická dlažba (sociální zařízení, chodba)
Střecha	-chybí
Střecha	-ústřední s plynovým kotlem, deskové radiátory
Střecha	-světelná
Střecha	-chybí
Střecha	-studené a teplé
Střecha	-el. bojler
Střecha	-zemní plyn
Střecha	-je provedena a je svedena do veřejného řádu
Střecha	-kuchyňská linka, kombinovaný sporák
Střecha	-vana, umývadlo
Střecha	-splachovací záchod
Střecha	-chybí

Obestavěná plocha	[m ²]	97
Obestavěný prostor	[m ³]	681,16
Obestavěná plocha (JC)	[Kč/m ²]	4 500
Obestavěnost	%	100,00
Obestavěná hodnota (RC)	Kč	3 065 230
Obestavěnost	roků	86
Obestavěnost	roků	14
Obestavěnost	%	70,00

Věcná hodnota (VH)	Kč	919 569
--------------------	----	---------

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Rodinný dům se nachází v obci Česká Třebová, k.ú. Lhotka u České Třebové, část obce Lhotka. Je umístěn severně od centra města, v jeho okrajové části, cca 150 m vzdušnou čarou vlevo od silnice první třídy č. 14, za restaurací Lhotka. Okolí tvoří obytná zástavba a parkoviště. V okolí nemovitosti se nenacházejí žádné stavby ani vlivy negativně ovlivňující klidné užívání nemovitosti kromě výše uvedené silnice první třídy č. 14 a frekventovaného železničního koridoru Praha – Česká Třebová – Olomouc procházejícího ve vzdálenosti 150 m od nemovitosti. Vzdálenost do centra je 2 km, k obchodní zóně, k autobusové zastávce 300 m, k autobusovému a vlakovému nádraží 2 km.

Přední přístup k nemovitosti je přímo z ulice z pozemku p.p.č. 722/5 ve vlastnictví města Česká Třebová. Zadní přístup k nemovitosti je z ulice z pozemku p.p.č. 454/33 ve vlastnictví města Česká Třebová.

Pozemky jsou svažité k západu, vzájemně na sebe navazují a společně tvoří půdorys přibližně ve tvaru obdélníku. Stavební pozemek p.č. st. 137 je cca z poloviny zastavěn rodinným domem, druhá polovina slouží jako zahrada. Pozemek p.p.č. 454/21 tvoří funkční celek s pozemkem zastavěným rodinným domem a slouží jako zahrada. Zahrada je běžná, je celá oplocená, běžně udržovaná, zatravněná s několika málo ovocnými porosty, orientovaná k západu. Funkční celek znamená pozemek, který navazuje na pozemek zastavěný stavbou hlavní, nepřerušovaný pozemky nebo cestami jiného majitele.

Ustanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky pro obytnou výstavbu se ve městě obchodují za obvyklou cenu od 600 do 1100 Kč/m² v závislosti na poloze, tvaru, velikosti a sklonu. V tomto případě odhaduji obvyklou cenu u zastavěného pozemku i u neuvěřejícího pozemku do 1000 m² na 600 Kč/m², protože se jedná o polohu okrajovou s nepříliš dobrou výhledovou výhledem. Podklady a informace poskytl realitní kancelář TANA Ústí nad Orlicí a databáze realitní sítě RVČ. Pro ocenění pozemků porovnáním cen byly využity údaje z realitního trhu, zjištěné v realitních kancelářích regionu a na realitních serverech www.sreality.cz, www.reality.cz, farmy.cz, www.nemovitosti.cz i z vlastní databáze.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 137	271	600	1/1	162 600
zahrada	454/21	216	600	1/1	129 600
Celková výměra pozemků:		487	Hodnota pozemků celkem:		292 200

Výpočet porovnávací hodnoty

Pro porovnávací metodu jsem použil podobné rodinné domy z okolí obce. Jedná se o realizované prodejní ceny nemovitostí prodávaných místními realitními kancelářemi. Porovnáním dle porovnávací metody byla stanovena hodnota nemovitosti.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c				Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
m ²	m ²						
Česká Třebová, ul. Luční	103,00	423	1+3	1 000 000	9 709	1,00	9 709
Česká Třebová, RD se nacházel na ul. Luční v České Třebové, nedaleko oceňovaného. Jedná se o starší koncový řadový dům, který byl přízemní s částečným podsklepením a s pokojem bez topení v podkroví. Dům byl postaven pravděpodobně ve 20-tých letech m.s. a byl vzhledově ve špatném stavu, ale uvnitř proběhla v 90-tých letech výstavba koupelny a kuchyně. Zahrada měl dům spíše větší než odpovídající krajovému stavení. Zahrada byla běžně udržovaná bez významných stromů a staveb. Ocenění: Redukce pramene ceny - kupní smlouva - koeficient 1,00; Lokalita - stejná - koeficient							

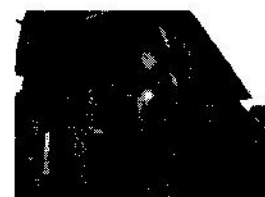


1,00; Velikost objektu - podobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - podobné - koeficient 1,00; Vliv pozemku - podobný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitost - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva; Lokalita - stejná; Velikost objektu - podobná; Provedení a vybavení - podobné; Celkový stav - podobné; Vliv pozemku - podobný; Úvaha zpracovatele ocenění - dobrá nemovitost;

Česká Třebová, ul. 89,00 305 850 000 9 551 1,06 10 124
Táborská

RD Česká Třebová, RD se nacházel na ul. Táborská v České Třebové, nedaleko oceňovaného. Jednalo se o starší koncový řadový dům, který byl přízemní s částečným podsklepením, bez podkrovní. Dům byl postaven pravděpodobně ve 20-tých letech m.s. a byl vzhledově i celkově ve špatném stavu. Standard vybavení ze 60-tých let m.s.. Zahradu měl dům běžné velikou a neudržovanou.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní smlouva - koeficient 1,00; Lokalita - podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - podobná - koeficient 1,01; Provedení a vybavení - mírně horší - koeficient 1,02; Celkový stav - mírně horší - koeficient 1,02; Vliv pozemku - mírně větší pozemek - koeficient 1,01; Úvaha zpracovatele ocenění - poměřitelná nemovitost - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva; Lokalita - podobná; Velikost objektu - podobná; Provedení a vybavení - mírně horší; Celkový stav - mírně horší; Vliv pozemku - mírně větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - poměřitelná nemovitost;

Česká Třebová, ul. 162,00 450 1 700 000 10 494 0,98 10 284
Čechova

RD Česká Třebová, RD se nacházel na ul. Čechova v České Třebové, cca 400m vzdušnou čarou od oceňovaného. Jednalo se o starší koncový řadový dům, který byl patrový s částečným podsklepením. Dům byl postaven pravděpodobně ve 30-tých letech m.s. a byl vzhledově ve špatném stavu, ale uvnitř proběhla v roce 2005 přestavba koupelny a kuchyně a výměna plastových oken. Zahradu měl dům spíše větší než odpovídající majovému umístění. Zahradu byla běžně udržovaná bez významných stromů a staveb.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní smlouva - koeficient 1,00; Lokalita - podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - mírně větší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - podobné - koeficient 1,00; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva; Lokalita - podobná; Velikost objektu - mírně větší; Provedení a vybavení - podobné; Celkový stav - podobné; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Výpočetní koeficient před úpravami:		4,16 %	Variační koeficient po úpravách:		2,41 %
Výpočetní plocha		120,50 m ²			
Minimální jednotková cena:		9 709 Kč/m ²	Minimální cena:	1 169 935 Kč	
Průměrná jednotková cena:		10 039 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 209 700 Kč	
Maximální jednotková cena:		10 284 Kč/m ²	Maximální cena:	1 239 222 Kč	
Porovnávaná jednotková cena:		10 000 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:	1 205 000 Kč	

Resumé ocenění

Metoda stanovení ceny obvyklé

Ustanovená cena je odpovídající prodejním cenám v obci. Jako podklady o prodejích byly použity materiály od kanceláře CONSULT VK Litomyšl s.r.o., TANA a MGO Ústí nad Orlicí a realitní sítě RVČ. Podobné nemovitosti se prodávají v České Třebové a v okolních městech za podobnou cenu při běžných realitních podmínkách, mimo exekuce a bez věcného břemene.

Silné stránky nemovitosti

- zlepšení realitního trhu, ceny nemovitostí stoupají
- dobrá dostupnost do okolních měst
- přístup z veřejných pozemků
- přední a zadní přístup

Slabé stránky nemovitosti

- věcné břemeno bytu
- menší pozemek
- jedna polovina dvojdomku
- poloha mezi hlavní silnicí a železničním koridorem
- zvažité pozemek
- špatný technický stav nemovitosti

Úvodnění: špatný technický stav, poloha na okraji města. Všechny silné i slabé stránky jsem zohlednil v obvyklé ceně nemovitosti.

Věcné břemeno

Věcné břemeno bytu je na hodnotu nemovitosti zásadní, velmi ovlivňuje využití rodinného domu, od něhož se odvíjí i jeho hodnota.

Příklady: znaleci nebylo předáno žádné znění věcného břemene, ani žádná listina z které by mohl znalec poznat a zjistit rozsah, znění, délku a podobné určení věcného břemene, proto znalec vycházel pouze z veřejně dostupné informace z LV č. 117 pro k.ú. Lhotka u České Třebové.

Dostupné znění VB:

Věcné břemeno bytu dle odst. IV. smlouvy ze dne 17.1.1994 pro Zachařovou Věru, Lhotka č.p. 105, 560 02 Česká Třebová, r.č. 465323/061 na stp.č. 137, pp.č. 454/21. Listina : Smlouva o věcném břemenu 135/1994.

Neznám znění VB, ale z výše uvedených informací je zřejmé, že se bude jednat o VB bytu v č.p. 105 na pozemky stp.č. 137 a pp.č. 454/21, tedy půjde o využívání celé nemovitosti včetně pozemků. Tento styl věcného břemene velmi snižuje hodnotu oceňované nemovitosti. Je sjednáno pro jednu osobu, předpokládám, že VB je stále platné a oprávněný z věcného břemene nezemřel a tím věcné břemeno zaniklo. Protože tento druh věcného břemene zaniká nejen smlouvou o zrušení věcného břemene, ale i smrtí oprávněného. Při návštěvě mi otevřela starší paní, která mě nepustila dále, předpokládám, že se jedná o Zachařovou. Neznám informaci, že by bylo věcné břemeno zrušeno nebo zaniklo, proto s ním dále počítám v tomto znaleckém posudku.

Hodnotu věcného břemene stanovuji podle následujícího postupu. Zjistím hodnotu náhradního bytu, který je přiměřený pro oprávněného z VB. Předpokládá se, že se jedná o jednu osobu. Přiměřená cena bytu pro jednu osobu je byt 1+1 v tom samém městě. Nedaleko Rodinného domu je panelové sídliště Lhotka s byty 1+1, proto jsem zjistil cenu prodávaných podobných bytů. Prodejní ceny se pohybovaly v rozmezí od 400-600 tis. Kč. V tomto případě, kdy se jedná o okrajovou část obce, odhaduji obvyklou cenu náhrady (bytu 1+1) v této lokalitě na 450 000 Kč a tuto hodnotu odečítám od srovnávací hodnoty. Je však nutné podotknout, že v mnoha případech se jedná o velmi špatně umístěnou nemovitost, protože kupce musí zajistit náhradu bytu a oprávněný ji nemusí přijmout. Tyto byty této velikosti jsou velmi dobrou realitní komoditou, proto je těžší sehnat než velké byty. Toto odhaduji snížením ceny o 10% za prodávky a zvýšené náklady to z ceny zjištěné porovnávací metodou.

Závěr- RD

Jsem toho názoru, že obvyklá cena oceňovaného rodinného domu s příslušenstvím a pozemky odpovídá hodnotě zjištěné porovnávací metodou po odpočtu věcného břemene.

Rodinný dům

Cena zjištěná nákladovou metodou (věcná)	1 211 769 Kč
Cena zjištěná porovnávací metodou	1 205 000 Kč
Cena zjištěná výnosovou metodou	nepoužita
Cena věcného břemene	- 450 000 Kč
Zvýšené náklady na zrušení VB 10%	- 120 500 Kč

$1\ 205\ 000 - 120\ 500 - 450\ 000 = 634\ 500$ Kč za celou nemovitost

Obvyklá cena oceňovaného objektu 635 000 Kč

slovy : šestsetřicetpětisíc korun českých

Tato cena je cenou obvyklou zjištěnou dle zákona 151/97 Sb. pro potřebu insolvenčního řízení. Nelze použít pro daň z převodu nemovitostí.

Úpočet podílu připadajícího na Lubomíra Pačiska:

Je nutné upozornit, že u obvyklé ceny netvoří podíl na nemovitosti jeho nominální hodnota, ale je nutné odečíst riziko kupujícího (spolužívání nemovitosti s cizím spoludávatelem, velmi omezené užívání nemovitosti s nutností dohody se spoludávatelem apod.), že kupuje pouze část nemovitosti, která se obvykle pohybuje v rozmezí 10 až 20%. V tomto případě jsem toho názoru, že se jedná o problémový prodej a při uvažování v intencích kupujícího, se přikláním k názoru, že riziko kupujícího je vysoké a je nutné z celku odečíst maximálních 20% a potom teprve rozdělit nemovitost na 1/2 z celku. Tato částka ve výši 20% se neodečítá v případě, že by druhou polovinu odkupoval spoluvlastník paní Iveta Pačisková, pro kterou tato riziková srážka platí!!!!

$635\ 000 - 127\ 000 = 508\ 000$ Kč / 2 = 254 000 Kč

Podíl připadající na pana Lubomíra Pačiska 254 000 Kč

V Litomyšli 21.03.2016

znalec z oboru stavebnictví a ekonomiky
Ceny a odhady nemovitostí a
Oceňování podniků

Vladimír K A R L Í K
Hrnčířská 268
570 01 Litomyšl