

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 32/4642/2020

o zjištěné ceně a ceně obvyklé nemovitostí zapsaných na LV č. 338 (stavební parcela č. 230-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Rosice, č.p. 208, bydlení a pozemková parcela č. 515/3-ovocný sad) pro obec Rosice, katastrální území Rosice u Chrasti, kraj Pardubický a příslušenství.

Objednavatel posudku:

JUDr. Kamil Souček
Exekutorský úřad Náchod
Masarykovo náměstí 56
Náchod

Účel posudku:

083 EX 818/19 - stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

Oceněno ke dni:

24.dubna 2020

Posudek vypracoval:

Ing. Bohuslav Rohlena
Nádražní 1500
Nové Město nad Metují

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 18 stran textu a 9 stran přílohy.

V Novém Městě nad Metují, dne 20.května 2020

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitých věcí

Dle Usnesení č.j. 083 EX 818/19-25 ze dne 12.2.2020 bylo uloženo provedení ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 338 (stavební parcela č. 230-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Rosice, č.p. 208, bydlení a pozemková parcela č. 515/3-ovocný sad) pro obec Rosice, katastrální území Rosice u Chraští, kraj Pardubický a příslušenství.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v okrajové části obce Rosice, lokalita "Na Beránku".

Nemovitosti se nenacházejí v záplavové oblasti 100leté vody - Q100 (dle VUV Praha).

Objekt bydlení čp. 208 je dle provedení kcí užíván od cca 20-tých let minulého století. V roce 1967 byla vypracována PD na provedení vestavby podkroví. PD na provedení ÚT je z roku 1971.

Dle místní prohlídky bylo podkroví a ÚT provedeno - viz foto.

Vstup je do přístavěné verandy, z které je vstup do chodby se schodištěm do sklepa a podkroví. Z chodby je vstup vlevo do kuchyně, z které jsou přístupné 3 pokoje a přístup do koupelny s WC. V podkroví jsou dva pokoje. Sklep je cihelný s klenutým stropem. Vstup do kotelny je zvenku objektu (dispozičně na konci RD).

Dům je napojen na veř. rozvod el. energie, obecní vodovod, obecní kanalizaci a rozvod plynu.

K zadnímu štítu domu byla původně přístavěná stodola. Tato stodola byla v roce 2018 zbourána a na jejím místě postavena dílna.

Objekt dílny je zděný, střecha pultová provedená z ocelových I nosníků a příčného nosníku ze dvou ocelových I nosníků, krytina vlnitý eloxovaný plech, podlaha betonová, okna plastová, elektro 220/380 V, podhled stropu nedokončený, tepelná izolace střechy provedena, vrata s elektro otevíráním a dveře.

Přístup k nemovitosti čp. 208 je ze státní silnice.

Obec Rosice má dle Malého lexikonu obcí 2019 celkem 1.391 obyvatel.

Obec Rosice se nachází v blízkosti Chrudimi.

V obci Rosice je komplexní občanská vybavenost (základní škola, mateřská školka, ordinace praktických lékařů, pošta, obchody, hostince).

Obcí neprochází železniční trať. Autobusové spojení provozuje několik společností.

V nemovitosti bydlí pan Lukáš Košín.

Povinný umožnil prohlídku a provedení fotodokumentace druhého nařízeného místního šetření. Z nařízeného prvního místního šetření se telefonicky omluvil.

Ocenění RD je provedeno porovnávacím způsobem. V tomto porovnávacím způsobu ocenění RD jsou zahrnuty venkovní úpravy (přípojky elektro, vody, kanalizace, plynu, pilíř pro HUP, zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení, plotová vrata a vrátka).

Vedlejší stavba - dílna je oceněna samostatně.

Na pozemku se nachází nepoužívaná kopaná studna (cenou zjištěnou neoceněno - minimální cena, nebyla doložena nezávadnost vody).

Trvalé porosty jsou oceněny samostatně.

Dle ÚP (schválen zastupitelstvem obce, platnost od 18.8.2017) obce Rosice se pozemková parcela č. 515/3-ovocný sad nachází v ploše BI - bydlení v rodinných domech.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení č.j. 083 EX 818/19-25 ze dne 12.2.2020

- Výpis z KN, LV č. 338 vypracovaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 7.4.2020 dálkovým přístupem, prokazující stav evidovaný k datu 7.4.2020

- kopie katastrální mapy
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný MF ČR dne 25.9.2014
- částečná projektová dokumentace
- údaje sdělené na MěÚ v Rosicích a Chrasti
- územní plán obce Rosice
- údaje sdělené vlastníkem nemovitostí
- vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí
- realitní server sreality.cz
- údaje sdělené realitními kanceláři působícími v regionu
- Google Street View z průjezdu vozidla Google car
- fotodokumentace ze dne 24.4.2020
- prohlídka a zaměření dne 24.4.2020
- odborná literatura

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 338 pro katastrální území Rosice u Chrasti, obec Rosice zapsán:

Lukáš Košík, nar. 12.1.1991

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební parcela č. 230 + par. č. 515/3
- 2) Vedlejší stavba - dílna
- 3) Rodinný dům č.p. 208
- 4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

2. POSUDEK A OCENĚNÍ – ZJIŠTĚNÁ CENA

2.1 Stavební parcela č. 230 + par. č. 515/3

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Jednotný funkční celek.

2.1.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 575+3757 = 4332.00 m²

2.1.3 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 1001 - 2000	3	0.70
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	4	1.01
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	2	0.98
Součin hodnot		0.3741

$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3741$

2.1.4 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitosť pozemku a expozice Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněná území a ochranné pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00

6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.03
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.03

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.03) \times 1 = 0.970$$

2.1.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.01
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	3	-0.05
V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		

7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * -0.03

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.03) \times 1.01 = 0.980$

2.1.7 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	369,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 985 \text{ Kč} \times 0.3741 = 369 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.9510
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.970 \times 0.980$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	350,92
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.846	= Kč	296,88
$R = (200 + (0.8 \times 4332)) / 4332 = 0.846$		
Cena za celou výměru 4332.00 m ²	= Kč	1.286.084,16
Stavební parcela č. 230 + par. č. 515/3	Cena celkem Kč	1.286.084,-

2.2 Vedlejší stavba - dílna

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Jedná se o přízemní stavbu s pultovou střechou, která byla postavena v roce 2019 na místě původní stodoly.

Obvodové kce jsou zděné, pultová střecha provedena z ocelových nosníků a příčného nosníku provedeného ze dvou ocelových I nosníků, krytina eloxovaný plech, střecha zateplena, dosud není proveden podhled, okna plastová, podlaha betonová, el. ovládaná vrata, vytápění kotlem na TP - typ Bulerjan, rozvod elektro, omítky vnitřní dokončeny, fasáda pouze podkladní omítka.

Stav kci je úměrný stáří, nejsou viditelné poruchy zdiva apod. Kce objektu jsou částečně nedokončeny.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
SKP: 46.21.19.9
Typ: B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba $8.95 \times 7.55 \times (4.25 + 3.30) \times 0.5 = 255.09 \text{ m}^3$

2.2.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 \times n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
3.	Stropy chybí	0.19800	100%	-0.198*1.852
6.	Klempířské konstrukce chybí	0.01700	100%	-0.017*1.852
9.	Dveře nadstandard	0.03000	100%	0.03
10.	Okna nadstandard	0.01100	100%	0.011
				-0.35718

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$K4 = 1 + (0.54 \times n) = 1 + (0.54 \times -0.35718) = 0.8071$

2.2.5 Opotřebení stavby

Při stáří 1 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 1.25%.

2.2.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m^3 obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.8071
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1920
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9510
$pp = It \times Ip = 0.970 \times 0.980$		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.892,78
Cena za celý obestavěný prostor 255.09 m^3	= Kč	482.829,25
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	482.829,25
Snížení ceny za opotřebení 1.25%	- Kč	6.035,37
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	476.793,88
Vedlejší stavba - dílna	Cena celkem Kč	476.794,-

2.3 Rodinný dům č.p. 208

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Jedná se o přízemní částečně podsklepený rodinný dům s podkrovím a se sedlovou polovalbovou střechou s rizaletem. Původní dům byl dle zjištěných informací postaven kolem roku 1920. V letech 1967-71 byla provedena rekonstrukce objektu a vestavěno podkroví (viz předložená PD). Současně bylo provedeno ÚT s kotlem na plyn.

Obvodové kce jsou zděné tl. 45, vnitřní 30 cm, vodorovná izolace provedena, stropy nad sklepem klenuté, nad přízemí rovné nespalné, nad podkrovím z ocelových I nosníků a stropnic Hurdis, střecha sedlová, polovalbová s rizaletem, krytina pálené tašky, nad rizaletem plechová falcovaná krytina, klempířské kce úplné, fasáda škrábaná břizolitová hladká, okna plastová (cca rok 2010), podlahy keramická dlažba, parkety, plovoucí podlahy (cca rok 2010), keramické obklady v kuchyni a koupelně s WC, vytápění plynovým kotlem přístupným zvenku objektu, v pokoji krbová kamna, deskové a žebrové radiátory, ohřev vody el. boiler, v koupelně vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, el. sporák v kuchyni, schody do sklepa cihelné, do podkroví teracové schody.

Stav kcí je úměrný stáří a prováděným stavebním úpravám.

V porovnávacím způsobu ocenění RD jsou zahrnuty i venkovní úpravy.

2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

2.3.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	3.70*5.40*2.20	=	43.96 m ³
Vrchní stavba	12.20*8.95*4.10+5.00*2.20*3.10	=	481.78 m ³
Zastřešení	12.20*8.95*4.00*0.5+7.30*1.50*2.00*0.5	=	229.33 m ³
celkem =			755.06 m ³

2.3.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
9.	Vnější obklady chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
13.	Okna nadstandard	0.05200	100%	0.052
16.	Vytápění nadstandard	0.05200	100%	0.052
18.	Bleskosvod chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852

26. Ostatní chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
			0.02066

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.02066) = 1.0112$$

2.3.5 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	1	A
1. Druh stavby Samostatný rodinný dům	3	0.00
2. Provedení obvodových stěn b) Zdivo cihelné nebo tvárniové	3	0.00
3. Tloušťka obvod. stěn 45 cm	2	0.00
4. Podlažnost c) Hodnota více jak 1 do 2 včetně	2	0.01
5. Napojení na síť (přípojky) Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	5	0.08
6. Způsob vytápění stavby Ústřední , etážové , dálkové	3	0.00
7. Zákl. příslušenství v RD d) Úplné - standardní provedení	3	0.00
8. Ostatní vybavení v RD Bez dalšího vybavení	1	0.00
9. Venkovní úpravy Většího rozsahu nebo nadstand. provedení	4	0.04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	2	0.00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou Nad 800 m ² celkem	3	0.01
12. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
13. Stavebně- technický stav Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 100 let)	2	0.6000
Celkem *		0.14
* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává		

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + 0.14) \times 0.6 = 0.684$$

2.3.6 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.601,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.684
It: index trhu		x 0.970
Ip: index polohy		x 0.980
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.040,99
Cena za celý obestavěný prostor 755.06 m ³	= Kč	786.007,05
Rodinný dům č.p. 208	Cena celkem Kč	786.010,-

2.4 Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

Oceněno podle § 47 vyhlášky.

2.4.1 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m ²	Cena
1.	Stavební parcela č. 230 + par. č. 515/3	4332.00	1286084.00
Celková výměra a cena		4332.00	1286084.00
Jednotková cena pozemků = 1286084.00 / 4332.00 = 296.8800			

2.4.2 Výpočet ceny porostů (§ 47 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu (150.00 m ² x 296,88 Kč/m ²)	= Kč	44.531,99
Podíl ve výši 6,5% ze zjištěné ceny	= Kč	2.894,58
Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Cena celkem Kč	2.895,-

3. REKAPITULACE – ZJIŠTĚNÁ CENA

1) Stavební parcela č. 230 + par. č. 515/3	Kč	1.286.084,-
2) Vedlejší stavba - dílna	Kč	476.794,-
3) Rodinný dům č.p. 208	Kč	786.010,-
4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	2.895,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	2.551.783,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	2.551.780,-

Slovy: Dvamilionypětsetpadesátjedentisícšedmsetosmdesát Kč

4. OBVYKLÁ CENA

OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN A ZÁVAD

Na LV č. 338 (stavební parcela č. 230-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Rosice, č.p. 208, bydlení a pozemková parcela č. 515/3-ovocný sad) pro obec Rosice, katastrální území Rosice u Chrasti, kraj Pardubický, není zapsáno žádné věcné břemeno.

Na listu vlastnictví jsou zapsána v části C,DLV Zástavní právo smluvní, Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu, Zahájení exekucí, Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti.

Nejedná se o věcná břemena, pouze o omezení převodu.

Věcné břemeno: **0,- Kč**

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ

(TRŽNÍ CENY - V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÉ)

Předmětem zjištění ceny obvyklé jsou nemovitosti zapsané na LV č. 338 (stavební parcela č. 230-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Rosice, č.p. 208, bydlení a pozemková parcela č. 515/3-ovocný sad) pro obec Rosice, katastrální území Rosice u Chrasti, kraj Pardubický a příslušenství (vše na pozemcích č. par. st. 230 a par. č. 515/3 – vedlejší stavba – dílna, studna, venkovní úpravy (přípojky elektro, vody, kanalizace, plynu, pilíř pro HUP, zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení, plotová vrata a vrátka) a trvalé porosty.

DEFINICE:

- Tržní hodnota:

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitý majetek směňoval k datu oceňování mezi potencionálním prodávajícím a kupujícím při zájmu jednotlivé nemovitosti prodat a druhou stranou koupit bez osobních vlivů po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

- Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. 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.

Citace: porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným, nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Obvyklá cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito tří základních metod:

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije cenu zjištěnou dle oceňovací vyhlášky (pokud lze provést), vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období skutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

Stanovení ceny obvyklé je provedeno dle Komentáře k určování obvyklé ceny vydané MF ČR dne 25.9.2014.

Nákladový způsob:

CENA ZJIŠTĚNÁ

1) Stavební parcela č. 230 + par. č. 515/3	Kč	1.286.084,-
2) Vedlejší stavba - dílna	Kč	476.794,-
3) Rodinný dům č.p. 208	Kč	786.010,-
4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	2.895,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	2.551.783,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	2.551.780,-

Slovy: Dvamilionypětsetpadesátjedentisícšedmsetosmdesát Kč

Cena zjištěná dle oceňovacího předpisu je pouze orientační, slouží pro výpočet daně z nabytí nemovitostí. Ve výpočtu cenou zjištěnou jsou použity koeficienty prodejnosti apod., ale dosud je v převážné většině případů cena vyšší než cena realizovaná.

Výnosový způsob:

U rodinných domů s jednou bytovou jednotkou případně se dvěma bytovými jednotkami není tento způsob zcela objektivní – malý výnos z nájmu a tím i cena obvyklá je nízká. Proto tento způsob neprovádím.

Porovnávací způsob:

A) Realizované objekty bydlení v Rosicích (R1-R4):

- 1) Stavební parcela č. 136/1-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 874 m², jejíž součástí je stavba, Rosice, č.p. 155, rodinný dům
Prizemní rodinný dům, sedlová střecha, novější fasáda, plastová okna
Realizace: Kupní smlouva zapsaná do KN pod V-2902/2019-603, právní účinky vkladu dne 9.4.2019
Kupní cena: 1.100.000,-Kč
Hodnocení: dle prohlídky z ulice objekt v dobrém stavu, půdorysně větší, relativně nízká cena, u mnou oceňované nemovitosti velký pozemek v ÚP pro výstavbu (nutno dořešit příjezd)



- 2) Stavební parcela č. 206-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 384 m², jejíž součástí je stavba, Rosice, č.p. 192, objekt k bydlení a pozemková parcela č. 189/2-zahrada o výměře 1.192 m²
Prizemní rodinný dům, sedlová střecha, pěkný pozemek
Realizace: Kupní smlouva zapsaná do KN pod V-9277/2018-603, právní účinky vkladu dne 16.11.2018
Kupní cena: 1.400.000,-Kč
Hodnocení: dle prohlídky z ulice objekt v udržovaném stavu, relativně nižší cena, velikostně srovnatelná nemovitost – dům, menší, ale relativně velký pozemek



- 3) Stavební parcela č. 141-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 528 m², jejíž součástí je stavba, Rosice, č.p. 159, rodinný dům
Prízemní rodinný dům, sedlová střecha, malý pozemek
Realizace: Kupní smlouva zapsaná do KN pod V-4274/2018-603, právní účinky vkladu dne 25.5.2018
Kupní cena: 650.000,-Kč
Hodnocení: dle prohlídky z ulice objekt v udržovaném stavu, velice nízká cena, velikostně větší dům, malý pozemek, není možnost rozšíření stavby do stran



- 4) Stavební parcela č. 313-zastavěná plocha a nádvoří o výměře 603 m², jejíž součástí je stavba, Rosice, č.p. 262, rodinný dům a pozemková parcela č. 186/4-orná půda o výměře 433 m²
Třípodlažní rodinný dům, pultová střecha,
Realizace: Kupní smlouva zapsaná do KN pod V-4072/2018-603, právní účinky vkladu dne 21.5.2018
Kupní cena: 2.008.000,-Kč
Hodnocení: dle prohlídky z ulice objekt v udržovaném stavu, dle mého názoru obvyklá cena na dům tohoto typu, větší podlahové plochy domu, menší pozemky, za domem samostatná garáž



B) Ostatní skutečnosti (R-5):

Současný vlastník pan Lukáš Košík se stal vlastníkem na základě kupní smlouvy ze dne 20.8.2018, pod V-6703/2018-603, s právními účinky k okamžiku 20.8.2018, 13:03:48. Kupní cena byla ve výši 823.216,-Kč.

Současný vlastník na objektu bydlení dle jeho informací neprováděl žádné úpravy. Objekt dílny provedl sám vlastním nákladem. Dále provedl zpevněnou plochu ze zámkové dlažby na dvorku.

Dále je nutno vzít do úvahy, že pozemková parcela č. 515/3 o výměře 3.757 m² je v platném ÚP obce Rosice v ploše BI - bydlení v rodinných domech.

Realizované pozemky pro výstavbu:

- 1) Pozemková parcela č. 208-orná půda o výměře 2291 m², byla převedena na základě kupní smlouvy pod V-9627/2018, právní účinky vkladu dne 28.11.2018 za cenu celkem 500.000,-Kč, tj. 218,24Kč/m². Tento pozemek je v ÚP v ploše BI – bydlení v rodinných domech.
- 2) Pozemková parcela č. 190/10-zahrada o výměře 810 m², byla převedena na základě kupní smlouvy pod V-10654/2019, právní účinky vkladu dne 18.12.2019 za cenu celkem 200.000,-Kč, tj. 247,-Kč/m². Tento pozemek je v ÚP v ploše BI – bydlení v rodinných domech.
- 3) Pro zabezpečení přístupu k pozemkové parcele č. 190/10 byla předmětem převodu (od jiného vlastníka) pozemková parcela č. 190/11-zahrada o výměře 71 m², a to na základě kupní smlouvy pod V-10655/2019, právní účinky vkladu dne 18.12.2019 za cenu celkem 7.100,-Kč, tj. 100,-Kč/m². Tento pozemek je v ÚP v ploše BI – bydlení v rodinných domech. Kupující zřídili pro vlastníka vedlejšího pozemku přístup na tento pozemek věcným břemenem.

Vyhodnocení porovnávacího způsobu:

Ozn.	Cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K	Cena porovnávací
R1	1.100.000,-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,6	1,6	1.760.000,-
R2	1.400.000,-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,3	1,3	1.820.000,-
R3	650.000,-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,5	1,5	975.000,-
R4	2.008.000,-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	2.208.800,-
R5	823.216,-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,2	1,2	987.859,-

K – celkový koeficient úprav

K1 – koeficient úpravy na polohu

K2 – koeficient úpravy na velikost

K3 – koeficient úpravy na celkový stav, stáří

K4 – koeficient úpravy dle typu konstrukcí objektu

K5 – koeficient úpravy dle pramenu ceny (nabídka, realizace)

K6 – koeficient úpravy dle úvahy znalce

Dle Komentáře k určování obvyklé ceny vydaný MF ČR vyřazují R3 a R5 - extrém.

Průměrná cena (po zaokrouhlení) Kč 5.788.800,-/3 = 1.929.600,-Kč

Obvyklá cena nemovitostí jako celku je ve výši cca 1.930.000,-Kč.

ZÁVĚR:

V tomto případě použiji medián mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou stanovenou porovnávacím způsobem:

Cena zjištěná:	2.551.780,-Kč
Cena obvyklá porovnávacím způsobem:	1.930.000,-Kč
Průměr (zaokrouhleno)	2.240.890,-Kč

Stanovuji cenu obvyklou nemovitostí zapsaných na LV č. 338 (stavební parcela č. 230-zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba: Rosice, č.p. 208, bydlení a pozemková parcela č. 515/3-ovocný sad) pro obec Rosice, katastrální území Rosice u Chrasti, kraj Pardubický a příslušenství (vše na pozemcích č. par. st. 230 a par. č. 515/3 – vedlejší stavba – dílna, studna, venkovní úpravy (přípojky elektro, vody, kanalizace, plynu, pilíř pro HUP, zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení, plotová vrata a vrátka) a trvalé porosty, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

2.241.000,- Kč

Slovy: Dvamiliónydvěstěčtyřicetjedentisíc Kč

Stanovená obvyklá cena nemovitosti slouží pouze pro stanovení vyvolávací ceny pro dražbu). Skutečná cena obvyklá se vždy zjistí až při dražbě.

Zhotovitel prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem zjištění ceny obvyklé. Honorář za provedení posudek není závislý na stanovené výše ceny obvyklé. Posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu ocenění a nejsou shledány skutečnosti svědčící o nepravdivých nebo zkreslených skutečnostech. Má se za to, že získané informace jsou pravdivé a věrohodné. Pokud by bylo v budoucnosti doloženo, že informace byly předány zpracovateli nepravdivé a nevěrohodné, nenese zpracovatel za ně zodpovědnost.

V Novém Městě nad Metují, dne 20.května 2020

.....
vypracoval

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5.12.1989, č.j. Spr. 449/89, v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a rozhodnutím ze dne 19.1.1993, č.j. Spr. 2259/92 v oboru Stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 32/4642/2020.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§127a OSŘ). Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Bohuslav Rohlena