

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 10/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí..



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č.č. 1144/18 v obytném domě čp. 1144 ve funkčním celku s pozemky par.č. 1477/4, 1477/5 a 1477/11 vedené na LV č.3842 a 3343 pro obci a k.ú. Chotěboř.

Znalec: Ing. Zdeněk Langpaul
Herálec 187
582 55 Herálec
telefon: 775 708 180
e-mail: z.langpaul@seznam.cz

Zadavatel: Insolvenční správce, RČ/IČO: 00027014, JUDr. Danuše Polláková Staňková
Jindřišská 1441
53002 Pardubice

Číslo jednací: KSPA 60 INS 5450/2019

OBVYKLÁ CENA	2 400 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 3.6.2023

Vyhotoveno: V Herálci 30.7.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně obvyklé bytové jednotky č.č. 1144/18 v obytném domě čp. 1144 ve funkčním celku s pozemky par.č. 1477/4, 1477/5 a 1477/11 vedené na LV č.3842 a 3343 pro obci a k.ú. Chotěboř.

1.2. Účel znaleckého posudku

Úkolem bylo zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - nemovitých věcí:

bytová jednotka č.č. 1144/18 v obytném domě čp. 1144 ve funkčním celku s pozemky par.č. 1477/4, 1477/5 a 1477/11.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Spoluvlastník Alena Musilová nesdělila znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Obecné předpoklady a omezující podmínky

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů poskytnutých Zadavatelem.
2. Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole *Znalecký úkol* a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
3. Informace z jiných zdrojů než od Zadavatele a Spoluvlastníka-povinného, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
4. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné jen za omezujících podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto posudku a jsou osobními, nezaujatými analýzami, názory a závěry.
5. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
6. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zhotoviteli nejpozději k datu ocenění, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
7. Konstatuji, že nemám žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto znaleckého posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledkem znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.7.2023 za přítomnosti spoluvlastníka paní Aleny Musilové _ spoluvlastníka a jejího syna Josefa Musila..

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka znaleckého posudku **KSPA 60 INS 5450/2019**
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 3842 a 3343 pro obec a k.ú. Chotěboř.
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu - databáze nemovitostí INEM - vlastní databáze
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 337/2022 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Osoba povinná - spoluvlastník, která má předmět ocenění v držení ve výši 1/6 nebyl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena za účasti paní Aleny Musilové spoluvlastníka, která má předmět ocenění v držení ve výši 1/2 a syna Josefa Musila. Popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné doklady nebyly doloženy.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Metody oceňování

Nemovitost by se měla vždy **ocenit** třemi základními oceňovacími metodami – **nákladovou, výnosovou a porovnávací.**

Nákladová metoda vychází z nákladů, které by byly zapotřebí k pořízení obdobné nemovitosti v určitém čase. U této metody ocenění se pracuje se základními mírami nemovitosti jako – obestavěný prostor v m³, užitný prostor objektu v m², výměra pozemků, zastavěná plocha, délka

liniových staveb apod.

Existují 4 základní metody, ale většinou se používá metoda podle THU – technicko-hospodářských ukazatelů (vycházející ze statistických aktuálních cenových ukazatelů ve stavebnictví, dle jednotlivých druhů staveb a konstrukcí) což je **obdobu druhé**, nejvíce používané nákladové metody, a to podle Oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění bez použití koeficientu prodejnosti (dnes koeficientu polohy a trhu tzv. pp). V obou případech mimo novostaveb se výpočty пониžují o tzv. opotřebení, tj. poměrem mezi stářím stavební konstrukce a její další životností. **Výsledkem** tohoto ocenění je **nákladová cena** neboli **věcná hodnota nemovitosti**.

Metoda porovnávací nebo také **komparativní** (multikriteriální, monokriteriální, přímé a nepřímé) pak oceňovanou nemovitost porovnává s jinými nabízenými nemovitostmi v daném místě, které jsou si co nejvíce podobné. Nejpresnějšího výsledku je možné dosáhnout při porovnání s výslednými kupními cenami, což je také nejvíce pracné a velmi náročně pro zjištění takto zrealizovaných prodejů a zjištění technického stavu jednotlivých konstrukcí, opotřebení a příslušného vybavení nemovitostí..

Výnosová metoda je poslední obecně uznávanou metodou. Na nemovitost se dívá jako na investici, která jeho majiteli přináší pravidelný **výnos (nájemné)**. V této metodě ocenění nemovitosti se počítá s **čistým výnosem**, tj. výnosem upraveným o náklady na opravy a udržování nemovitosti, pojištění, daň z nemovitostí a ostatních nákladů souvisejících s provozem pronájmu nemovitosti. Tento čistý výnos se nakonec vydělí **mírou kapitalizace výnosů**. Ta se stanovuje podílem ze skutečných prodejů jednotlivých typů nemovitostí a jejich bývalých skutečných čistých výnosů (upravených nájmů). **V tomto případě není použita.**

Rekapitulace tržního ocenění, anebo také stanovení **ceny obvyklé**, je součástí každého oceňovacího odborného posudku. Obecně platí, že pokud existuje v daném místě trh s obdobnými nemovitostmi, pak se více přiklání k porovnávací metodě. Pokud se nemovitost dlouhodobě pronajímá, přiklání se k výnosové metodě ocenění. Pokud se s obdobnou nemovitostí neobchoduje a zároveň ji není možné ani pronajmout, přiklání se k nákladové metodě.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí jsou sebrána a tvořena data, která jsou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena jsou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Je zjištěna poloha nemovitých věcí, je provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaného pozemku. Jsou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, je vypracován popis polohy a stavu pozemků a je provedena analýza trhu s vybranými vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data jsou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována jsou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a

zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze.

Získaná data zpracovaná v porovnávací tabulce porovnávací analýzou, kdy difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným objektem se rozdíl upravují ve formě srážek, nebo přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek odrážel - přiblížil zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného bytu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známe ceny vzorků a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnání - přizpůsobování **je založeno na následujících předpokladech:**

- jsou-li porovnávané objekty, u nichž je prodejní cena známa, horší než objekty oceňované, lze předpokládat, že oceňované objekty mají vyšší cenu než objekty porovnávané.

- jsou-li porovnávané objekty, u nichž je prodejní cena známa, lepší než objekty oceňované, lze předpokládat, že oceňované objekty mají nižší cenu než objekty porovnávané .

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Chotěboř, k.ú. Chotěboř
Adresa nemovité věci: Severní 1144, 583 01 Chotěboř

Vlastnické a evidenční údaje

viz příloha _ výpis z LV č. 3842 ze dne 9.1.2023 vyhotoveno dálkovým přístupem

Dokumentace a skutečnost

Posuzuji skutečný stav zjištěný na místě samém v den průzkumu a zaměření. Údaje pro ocenění vycházejí z místního šetření a zaměření provedeného znalcem.

Místopis

Chotěboř leží v kraji Vysočina, severovýchodně od Havlíčkova Brodu na rozhraní Českomoravské vysočiny a Železných hor. Nedaleko města protéká řeka Doubrava. U jižního okraje města je vybudována malá vodní nádrž Břevnice na Břevnickém potoce. Kolem vodní nádrže najdeme chatovou osadu a na severním břehu jsou upraveny pláže přírodního koupaliště. Město je obklopeno zalesněnými stráněmi kopců. Jižním směrem od Chotěboře je u obce Počátky postaveno malé dopravní letiště.

Obytná dům ve kterém je bytová jednotka situován východně od centra přibližně 200 m vzdušnou čarou na ul. Severní. Dům na pozemcích zast.plocha a nádvoří par.č. 1477/4, 1477/5 a pozemku ostatní plocha par.č. 1477/11 o šesti nadzemních podlažích se suterénem o dvou vchodech. Střecha rovná, schodiště s teracových stupňů, vytápění z centrální kotelny. Opatřen osobním výtahem.

Stavebně technický stav: fasáda zateplená, nová platová okna - běžná údržba.

Stáří: užíván od roku 1977

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: rozšířené centrum - bytová zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Bytová jednotka je součástí bytového domu se vstupem vchodem čp. 1144. umístěna na druhém nadzemním podlaží.

Podlahy obytných místností jsou převážně parketové, běžná keramická dlažka, Okna Plastová, dveře hladké. Stěny koupelny a částečně kuchyně jsou opatřeny keramickým obkladem.

Kuchyň je vybavena linkou a el. sporákem. Koupelna smaltovanou vanou a umyvadlem. Voda je rozvedena studená i teplá z centrální kotelny. Splaškové vody jsou svedeny společnou přípojkou do veřejné kanalizace. Vytápění je ústřední teplovodní z centrální kotelny. Elektrina rozvedená světelná.

Vnitřní dispozice: 3+1

chodba, komora, wc, koupelna, kuchyň, pokoj, obývací pokoj, ložnice se vstupem na balkon a dětský pokoj, v suterénu kóje.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
Komentář: na podíl 1/6

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1144/18
2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1144/18
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. Cena pozemku dle cenové mapy
3. Porovnávací hodnota
 - 3.1. Porovnávací metoda

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při ocenění předmětných nemovitých věcí na cenu obvyklou jsem použil metodu přímého porovnání. **Pro stanovení porovnávací ceny** jsou využity výhradně kupní ceny nemovitých věcí v dané lokalitě.

Při ocenění nemovitostí byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení podkladů a zjištěných dostupných informací a průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu nemovitých věcí. Závěr znalce ohledně zjištěné ceny obvyklé je přezkoumatelný. Odpovídá ust. § 2 odst. 1 zák.č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a tento závěr je možné objektivně přezkoumat.

Je přezkoumatelná tak, že z uvedených údajů je možno zjistit, že ustanovený znalec skutečně provedl ocenění nemovitých věcí tak, aby byla odborným odhadem zjištěna obvyklá cena.

Znalec ve svém posudku provedl ocenění porovnávacím způsobem a uvedl konkrétní srovnávané nemovitosti v dané lokalitě, přičemž ve znaleckém posudku je dostatečně popsáno, jakým postupem znalec k obvyklé ceně nemovitostí dospěl.

Do úvahy byly vzaty následující skutečnosti:

- dostatečná výměra bytu
- dopravní dostupnost
- klidná lokalita
- napojení na inženýrské sítě
- blízkost centra
- nutnost celkové vnitřní rekonstrukce (*vnitřní instalace a zařizovací předměty na hranici své životnosti*)

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1144/18 v obytném domě čp. 1144 ve funkčním celku s pozemky par.č. 1477/4, 1477/5 a 1477/11 vedené na LV č.3842 a 3343 pro obci a k.ú. Chotěboř
Adresa předmětu ocenění:	Severní 1144 583 01 Chotěboř
LV:	368
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Chotěboř
Katastrální území:	Chotěboř
Počet obyvatel:	8 995
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	936,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. 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
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 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 642,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Poptávka nižší než nabídka - nárůst cen stavebních materiálů a zvýšení úrokových sazeb	I	-0,04

2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - podílové spoluvlastnictví 1/4	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - skokový nárůst cen stavebních materiálů	III	0,30
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,810}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,250}$$

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 celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - byt užívá další spoluvlastník	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 vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,851$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,313$$

1. Bytová jednotka č. 1144/18

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	46 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	24 222,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
chodba:	(1,33*3,42+1,36*1,54) *	1,00 = 6,64 m ²
komora:	(1,27*1,75) *	1,00 = 2,22 m ²
kuchyň:	(3,45*1,74+1,60*0,88) *	1,00 = 7,41 m ²
dětský pokoj:	(3,45*4,69) *	1,00 = 16,18 m ²
obýv. pokoj:	(3,43*6,02) *	1,00 = 20,65 m ²
ložnice:	(3,44*4,49) *	1,00 = 15,45 m ²
wc:	(0,81*1,04) *	1,00 = 0,84 m ²
koupelna:	(1,49*1,56) *	1,00 = 2,32 m ²
balkon:	(3,35*0,86) *	0,17 = 0,49 m ²
sklep.koje:	(2,10*1,20) *	0,10 = 0,25 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>72,45 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00

8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 46 let:

$$s = 1 - 0,005 * 46 = \mathbf{0,770}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,770 = \mathbf{0,809}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,810}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 24\,222,- \text{ Kč/m}^2 * 0,809 = 19\,595,60 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 72,45 \text{ m}^2 * 19\,595,60 \text{ Kč/m}^2 * 0,810 * 1,050 = 1\,207\,455,89 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 207 455,89 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,250}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

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 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

6

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,250 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{1,313}$

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. 1 642,- 1,313 842,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1477/4	190	842,95	160 160,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1477/5	191	842,95	161 003,45
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1477/11	709	842,95	597 651,55
Stavební pozemky - celkem			1 090		918 815,50
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	918 815,50 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	404 / 15 000
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	24 746,76 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1144/18

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
chodba:	(1,33*3,42+1,36*1,54) * 1,00 = 6,64 m ²
komora:	(1,27*1,75) * 1,00 = 2,22 m ²
kuchyň:	(3,45*1,74+1,60*0,88) * 1,00 = 7,41 m ²
dětský pokoj:	(3,45*4,69) * 1,00 = 16,18 m ²
obýv. pokoj:	(3,43*6,02) * 1,00 = 20,65 m ²
ložnice:	(3,44*4,49) * 1,00 = 15,45 m ²
wc:	(0,81*1,04) * 1,00 = 0,84 m ²
koupelna:	(1,49*1,56) * 1,00 = 2,32 m ²
balkon:	(3,35*0,86) * 0,17 = 0,49 m ²
sklep.koje:	(2,10*1,20) * 0,10 = 0,25 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	72,45 m²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S 5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S 18,20	100	1,00	18,20

3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70

Součet upravených objemových podílů 100,00
Koeficient vybavení K₄: 1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	23 045,69

Plná cena: 72,45 m² * 23 045,69 Kč/m² = **1 669 660,24 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 100 = 46,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 46,0 % / 100)

* 0,540

Bytová jednotka č. 1144/18 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **901 616,53 Kč**

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 404 / 15 000

Bytová jednotka č. 1144/18 - zjištěná cena = **901 616,53 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Cena pozemku dle cenové mapy

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,250$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

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 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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,250 * 1,000 * 1,050 = 1,313$

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	642,-	1,313		842,95	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1477/4	190	842,95	160 160,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1477/5	191	842,95	161 003,45
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1477/11	709	842,95	597 651,55
Stavební pozemky - celkem			1 090		918 815,50
Cena pozemku dle cenové mapy - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	918 815,50 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	404 / 15 000
Cena pozemku dle cenové mapy - zjištěná cena celkem				=	24 746,76 Kč


3. Porovnávací hodnota

3.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	72,45 m ²
Plocha pozemku:	1 090,00 m ²


Srovnatelné nemovité věci:

Název:	BJ č.1036/7	
Lokalita:	V Drážkách, Chotěboř	
Podlaží:	3. NP	
Dispozice:	2+1	
Typ stavby:	zděný	
Zastavěná plocha:	57,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,98	
K3 Poloha - obdobná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - stejné	1,00	
K5 Celkový stav - horší	0,95	
K6 Vliv pozemku - neovlivňuje	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - pokles cen proti roku 2022 (zdroj Sreality)	0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 900 000 Kč	0,90	2 610 000 Kč





Zdroj: KS _
V-260/2022-601_ právní úč.
vkladu práva 4.2.2022

Název:	BJ č.1131/12	
Lokalita:	Smetanova 1131, Chotěboř	
Podlaží:	3. NP	
Dispozice:	2+1	
Typ stavby:	panelový	
Zastavěná plocha:	68,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobné	1,00	
K3 Poloha - obdobná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00	
K5 Celkový stav - horší	0,95	
K6 Vliv pozemku - neovlivňuje	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - pokles cen proti roku 2022 (zdroj Sreality)	0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 100 000 Kč	0,92	2 852 000 Kč




Zdroj: KS _
V-9405/2021-601_ právní
úč. vkladu práva 24.1.2022


Název:	BJ č.1324/13		
Lokalita:	Smetanova 1131, Chotěboř		
Podlaží:	3. NP		
Dispozice:	2+1		
Typ stavby:	panelový		
Zastavěná plocha:	63,00 m ²		
Použité koeficienty:			 <p>Zdroj: KS _ V-4887/2022-601_ právní úč. vkladu práva 18.8.2022</p>
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva		1,00	
K2 Velikosti objektu - mírně větší		1,05	
K3 Poloha - obdobná		1,00	
K4 Provedení a vybavení - horší		0,85	
K5 Celkový stav - horší		0,95	
K6 Vliv pozemku - obdobné		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - pokles cen proti roku 2022 (zdroj Sreality)		0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc		Upravená cena
3 280 000 Kč	0,82		2 689 600 Kč

Název:	BJ č.1324/18		
Lokalita:	Tyršova 1324, Chotěboř		
Podlaží:	3. NP		
Dispozice:	2+1		
Typ stavby:	panelový		
Zastavěná plocha:	42,00 m ²		
Použité koeficienty:			 <p>Zdroj: KS _ V-4504/2022-601_ právní úč. vkladu práva 27.7.2022</p>
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva		1,00	
K2 Velikosti objektu - větší		1,05	
K3 Poloha - lepší		0,90	
K4 Provedení a vybavení - obdobné		1,00	
K5 Celkový stav - obdobné		1,00	
K6 Vliv pozemku - neovlivňuje		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - pokles cen proti roku 2022 (zdroj Sreality)		0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc		Upravená cena
2 050 000 Kč	0,92		1 886 000 Kč

Název:	BJ č.52/6		
Lokalita:	Krále Jana, Chotěboř		
Podlaží:	2. NP		
Dispozice:	3+1		
Typ stavby:	panelový		
Zastavěná plocha:	78,00 m ²		

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobné	1,00	
K3 Poloha - obdobná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00	
K5 Celkový stav - obdobné	1,00	
K6 Vliv pozemku - neovlivňuje	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - pokles cen proti roku 2022 (zdroj Sreality)	0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 500 000 Kč	0,97	2 425 000 Kč

Zdroj: KS _
V-84/2022-601_ právní úč.
vkladu práva 28.1.2022

Název:	BJ č.985/4	
Lokalita:	V Drážkách, Chotěboř	
Podlaží:	2. NP	
Dispozice:	3+1	
Typ stavby:	panelový	
Zastavěná plocha:	68,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobné	1,00	
K3 Poloha - obdobná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00	
K5 Celkový stav - obdobné	1,00	
K6 Vliv pozemku - neovlivní	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - pokles cen proti roku 2022 (zdroj Sreality)	0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 000 000 Kč	0,97	1 940 000 Kč

Zdroj: KS _
V-84/2022-601_ právní úč.
vkladu práva 28.1.2022

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Při ocenění předmětných nemovitých věcí na cenu obvyklou se užívá metoda přímého porovnání. Pro stanovení porovnávací ceny jsou využity výhradně kupní ceny nemovitých věcí v dané nebo blízké lokalitě.

Při ocenění nemovitostí byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení podkladů a zjištěných dostupných informací a průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu nemovitých věcí. Závěr znalce ohledně zjištěné ceny obvyklé je přezkoumatelný. Odpovídá ust. § 2 odst. 1 zák.č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a tento závěr je možné objektivně přezkoumat.

Cena je stanovena jako cena obvyklá celku dle vyznačení v LV.

Je přezkoumatelná tak, že z uvedených údajů je možno zjistit, že ustanovený znalec skutečně provedl ocenění nemovitých věcí tak, aby byla odborným odhadem zjištěna obvyklá cena bytu.

Znalec ve svém posudku provedl ocenění porovnávacím způsobem a uvedl konkrétní srovnávané nemovité věci v dané lokalitě, přičemž ve znaleckém posudku je dostatečně popsáno, jakým postupem znalec k obvyklé ceně nemovitostí dospěl.

Do úvahy byly vzaty následující skutečnosti:

- běžná výměra bytu
- lokalita v blízkosti centra
- stáří bytu a nedostatečná údržba - nutnost celkové vnitřní rekonstrukce (*vnitřní instalace a zařizovací předměty na hranici své životnosti*)

Minimální jednotková porovnávací cena	1 886 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 400 433 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 852 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 400 433 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 400 433 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1144/18	1 207 456,- Kč
2. Pozemky	24 747,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 232 203,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 232 200,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstětřicetdvatisícdvěstě Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 232 200 Kč
slovy: Jedenmiliondvěstětřicetdvatisícdvěstě Kč	

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1144/18

901 617,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Cena pozemku dle cenové mapy

24 747,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Porovnávací metoda

2 400 433,- Kč

Porovnávací hodnota	2 400 433 Kč
Věcná hodnota	926 364 Kč
z toho hodnota pozemku	24 747 Kč

Silné stránky

blízkost centra obce

Slabé stránky

nutnost celkové vnitřní rekonstrukce (*vnitřní instalace a zařizovací předměty na hranici své životnosti*)

Obvyklá cena	2 400 000 Kč
slovy: Dvamilionyčtyřistatic Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pokud statistika z loňského roku zaznamenala pokles o šest procent, letos to může být i o více než deset procent. Z nabídek realitní kanceláří je cenové rozpětí u nabízených bytů přímo v Chotěboří 2,340 mil až 2,99 mil. Kč. Dle vyjádření zástupců realitních kanceláří při konečné ceně vždy je usmlouváno 5-10% z ceny u takto starších nemovitých věcí a vyžadujících vnitřní rekonstrukci.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

Kontrola provedena podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky 503/2020. Při zpracování znaleckého posudku byly použity ověřené a ověřitelné podklady, ze kterých následně ocenění vychází. Současně byly použity metody ocenění, které dávají záruku objektivního stanovení ceny

nemovitých věcí.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně obvyklé bytové jednotky č. 1144/18 v obytném domě čp. 1144 ve funkčním celku s pozemky par.č. 1477/4, 1477/5 a 1477/11 vedené na LV č.3842 a 3343 pro obci a k.ú. Chotěboř.

Obvyklá cena	2 400 000 Kč
slovy: Dvamilionyčtyřistatisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena je 2 400.000,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.4.1991 č.j.Spr. 2136/90 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalečné a náhradu účtuji podle připojené likvidace.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 10/2023.

V Herálci 30.7.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Zdeněk Langpaul
Herálec 187
582 55 Herálec

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 10/2023

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

4



