

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 8207/2017

NEMOVITÁ VĚC:	stp.č.134 včetně stavby čp 149 bydlení a p.p.č.200/34 zahrada, vše v katastrálním území Nemošice a obci Pardubice, okres Pardubice, podíl 3/8 LV 421
Katastrální údaje :	Kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Pardubice, k.ú. Nemošice
Adresa nemovité věci:	Sportovní 149, 530 03 Pardubice
Vlastníci stavby a pozemku:	SJM Molnár Jozef a Molnárová Hana, Sportovní 149, 530 03 Pardubice, vlastnický podíl: 3 / 4 Hana Molnárová, Sportovní 149, 530 03 Pardubice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou, IČ 611 87 836, soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta

Adresa objednavatele: Nádražní 486, 517 21 Týniště nad Orlicí

ZHOTOVITEL : René Tomeš

Adresa zhotovitele: Sportovní 409/31, 50009 Hradec Králové
IČ: 72884452 telefon: 603203065 e-mail: tomes@reality-hk.cz
DIČ: CZ56080612176

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny obvyklé ceny nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství pro potřeby Exekutorského úřadu Rychnov nad Kněžnou pro účel prodeje nemovitosti v dražbě ve věci 194EX 892/16 (ocenění stávajícího stavu)



NÁVRH TRŽNÍ HODNOTY

PODÍL 3/8 K celku: 650 000 Kč

Datum místního šetření: 3.8.2017 Stav ke dni : 3.8.2017
Za přítomnosti: znalce a paní Hany Molnárové, povinný ač řádně obeslán, se nedostavil, telefonicky sdělil, že mu čas místního šetření nevyhovuje
Počet stran: 15 stran Počet příloh: 16 Počet vyhotovení: 2

Hradci Králové, dne 26.8.2017

René Tomeš

NÁLEZ

Znalecký úkol

zjištění tržní hodnoty nemovitých věcí, resp. jejich spoluvlastnického podílu k celku v rozsahu 3/8:

stp.č.134 včetně stavby čp 149 bydlení a p.p.č.200/34 zahrada, vše v katastrálním území Nemošice a obci Pardubice, okres Pardubice, vše včetně součástí a příslušenství, dále ocenění práv a závad spojených s výše uvedenou nemovitou věcí.

Základní pojmy a metody ocenění

PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch nebo jakýkoliv zájem související s předmětem ocenění. Nejsou žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost zhotovitele.

Časové omezení – stanovená tržní hodnota nemovitých věcí je vypočtena z podkladů dostupných v tomto čase, za změny po datu vyhotovení ocenění odhadce nepřebírá zodpovědnost. Za běžných podmínek lze cenu uvedenou v tomto ocenění považovat za udržitelnou po dobu 6ti měsíců.

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné a je bez závad. Zástavní práva a omezení v souvislosti s exekucním řízením nejsou posuzována.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy. S ohledem na účel ocenění není způsob stanovení ceny upraven žádným zvláštním předpisem

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Porovnávací ocenění

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých objektů typů nemovitostí se nepředpokládá, že uskutečněné prodeje by měly být starší 2 let, neboť tyto údaje ztrácí po delší době svou vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek RK a správcí nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti

TRŽNÍ HODNOTA

Odhadnutá částka, za kterou by se nemovitý majetek směňoval k datu oceňování mezi potenciálním

prodávajícím a kupujícím při zájmu nemovitou věc prodat a druhou stranou koupit .

Tržní hodnotu nemovité věci ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovité věci, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovité věci a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje nezaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovité věci vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovité věci, nové trendy a další.

Obvyklá cena se vytvoří při konkrétní koupi či prodeji nemovité věci, není možno ji určit přesně.

Přehled podkladů

vlastní zjištění na místě samém dne 3.8.2017

výpis z LV č. 421

snímek katastrální mapy z www.cuzk.cz

údaje sdělené objednavatelem

Usnesení zn. 194 EX 892/16-70 ze dne 8/7/2017

internetové stránky www.mestaobce.cz

informace podané spoluvlastníkempaní Molnárovou

www.mapy.cz

nabídka www.sreality.cz

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozd. zákonů

fotodokumentace pořízená na místě samém

informace zjištěné na místě samém

Jiří Kokoška a kol.: Oceňování nemovitostí díl II Oceňování cenou obvyklou, nakladatelství ARCH

Zbyněk Zazvonil: Oceňování nemovitostí na tržních principech

Místopis

Pardubice jsou univerzitní a statutární město na východě Čech, metropole Pardubického kraje s výraznou správní, obytnou, obslužnou a výrobní funkcí pardubicko-hradecké aglomerace. Leží ve východní části Polabí na soutoku řek Labe a Chrudimky, přibližně 100 kilometrů východně od Prahy a 20 km jižně od Hradce Králové v nadmořské výšce přibližně 220 metrů.

S téměř 90 tisíci obyvateli jsou desátým největším městem Česka, jsou i největším městem Pardubického kraje i okresu Pardubice.

Ve městě MHD, autobusové a vlakové nádraží, letiště. Veškerá infrastruktura a vybavenost.

Nemošice jsou částí města Pardubice, součást městského obvodu Pardubice IV.

Rovinaté pozemky v JV stavebně nesrostlé části Pardubic.

Pozemky jsou přístupné z nezaplněné slepé komunikace ulice Sportovní v Nemošicích.



SOUČASNÝ STAV

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna
 ostatní nákupní zóna
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / 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

Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: 200/35	Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice

Celkový popis

Pozemek st. 134 je zastavěný stavbou pro bydlení a doprovodnými stavbami a se zahradou p.č.200/34 tvoří jednotný funkční celek - nepravidelného tvaru.

Objekt je užíván spoluvlastníky k bydlení.

Součástí tržní hodnoty jsou:

stp.č.134 o výměře 434m²

stavba rodinného domu čp 149 Nemošice na stp.č.134

garáž s dílnou na stp.č.134

studna

venkovní úpravy přípojky elektro, přípojka vody, plynu, kanalizace, zpevněné plochy, oplocení, plotová vrata,vrátka

trvalé porosty.

Silné stránky

nemovitost v obci s veškerou občanskou vybaveností

část obce vhodná pro bydlení

dostatečná rozloha pozemků

Slabé stránky

spoluvlastnický podíl

stavebně technický stav objektu – objekt před modernizací a rekonstrukcí

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
--	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu
(např. přípojky inženýrských sítí)
 Exekuce
Komentář: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - bez vlivu na cenu
Zahájení exekuce - Molnár Jozef

Ostatní rizika: nejsou
Komentář: objekt užíván spoluvlastníky k bydlení

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

pozemky zastavěné objekty pro bydlení s doprovodnou stavbou - garáž s dílnou

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: vzorek 1) Prodej stavebního pozemku 789 m²
Lokalita: Pardubice - Dražkovice, okres Pardubice
Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 789 m² v klidné části Pardubic – Dražkovice. Pozemek, o celkového výměře 789 m², je kompletně oplocen, je rovinnatého obdélníkovitého charakteru. Na pozemku je umístěna dvoupodlažní chata o výměře 4x4 m. Pozemek se nachází ve stávající zástavbě rodinných domů, v klidné části obce, skoro na konci jednosměrné ulice, jako poslední pozemek určený k zástavbě. Pozemek je kompletně zasítován – obecní vodovod a kanalizace na pozemku, elektřina rozvedena ze stavebního sloupku na hranici pozemku, plyn. Příjezd k pozemku je po obecní komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - rezervace	1,00
velikost pozemku - porovnatelná	1,00
poloha pozemku - blíž k centru Pardubic	0,95
dopravní dostupnost - porovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - bydlení	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky v Dražkovicích se běžně obchodují	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 727 910	789	2 190,00	0,95	2 080,50

Název: vzorek 2) Prodej stavebního pozemku 1 152 m²
Lokalita: V Zahradách, Mikulovice
Popis: NOVÉ ROZDĚLENÍ POZEMKŮ! PŘÍPOJKY EL. ENERGIE, VODY A PLYNU JSOU JIŽ ZAHRNUTY V CENĚ! Hledáte pro výstavbu Vašeho domu prostorný pozemek v těsné blízkosti Pardubic? Výhradně nabízíme jednotlivě k prodeji atraktivní pozemky o výměrách 1152 m², 1314 m², 1213 m² a 1236 m² (1 490

Kč/m²), ve vyhledávané lokalitě v obci Mikulovice, ulice V Zahradách. Pozemky jsou slunné, s nádherným výhledem do volné krajiny. Dle aktuálního územního plánu jsou určeny pro bydlení v rodinných domech. Přípojky inženýrských sítí (voda, elektrická energie, plyn) prodávající aktuálně zařizuje, předpokládaný termín realizace přípojek: elektro - do konce roku 2017, voda a plyn - jaro 2018. Přístup je zajištěn z veřejné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka	0,95
velikost pozemku - větší plocha	1,00
poloha pozemku - vzdálenější od centra Pardubic	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - větší plocha pozemku	1,10
vybavenost pozemku - chybí kanalizace	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky v okolí do 5km	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 716 480	1 152	1 490,00	1,26	1 884,03

Zjištěná průměrná jednotková cena

1 982,27 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

pozemky připravené k zástavbě, rovinné, ve stejné obci. V místě a čase se s pozemky obchoduje za cenu 1982Kč/1m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	134	434	1 982,00	860 188
zahrada	200/34	316	1 982,00	626 312
Celková výměra pozemků		750	Hodnota pozemků celkem	1 486 500

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
garáž s dílnou st 134	přízemní zděná stavba přístupná z domu čp 149 nebo vraty z p.č.200/34, stavba stará 40 let, bez údržby 90,00 m ³	2 500 Kč/m ³	225 000 Kč	60 %	90 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					90 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Rodinný dům čp. 149

samostatně stojící stavba o dvou nadzemních podlažích s dispozicí:

IPP - sklípek

INP - veranda, chodba, kuchyň, koupelna s WC, 3x pokoj, schodiště

IINP - prostory bez využití - místnosti s chodbou.

Dům je v INP trvale užíván ke svému účelu.

Původní objekt z roku 1927 byl koncem 70-tých let minulého století rozšířen a nastaven do současné podoby. IINP není dosud dokončeno. Prvky dlouhodobé životnosti nevykazují viditelné statické vady, prvky krátkodobé životnosti jsou na pokraji své životnosti - před obměnou. Dům je před celkovou modernizací a rekonstrukcí - opotřebením odhaduji na 65%.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
čp 149	8*2,2+133,82*6,25	=	853,98 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	cihelné a betonové pasy	S	100
2. Zdivo	cihelné a plynosil tvárnice	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Střecha	plochá	S	100
5. Krytina	lepenková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	60
7. Vnitřní omítky	chybí	C	40
8. Fasádní omítky	břízolitové omítky	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	keramické	S	100
11. Schody		S	100
12. Dveře	hladké plné dveře	S	100
13. Okna	zdvojená vakuová	S	100
14. Podlahy obytných místností	v IINP hrubé betony	C	50
14. Podlahy obytných místností	koberce	S	50
15. Podlahy ostatních místností	v IINP hrubé betony	C	50
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	50
16. Vytápění	etážové plynovým kotlem a lokální kamna na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody	studené i teplé	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu		S	100
22. Kanalizace	do kanalizace	S	100

23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	S	100
25. Záchod	záchod splachovací	S	100
26. Ostatní		C	100

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9127
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 668,91
Plná cena: 853,98 m ³ * 4 668,91 Kč/m ³	=	3 987 155,76 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: původní objekt 1927, přístavba a nástavba 40 let
 Opotřebení: 65,000 %

- 2 591 651,24 Kč

Rodinný dům čp. 149 - zjištěná cena

= 1 395 504,52 Kč

FOTODOKUMENTACE:



PŘÍJEZDOVÁ CESTA



Pohled na dům od cesty



Pohled na dům



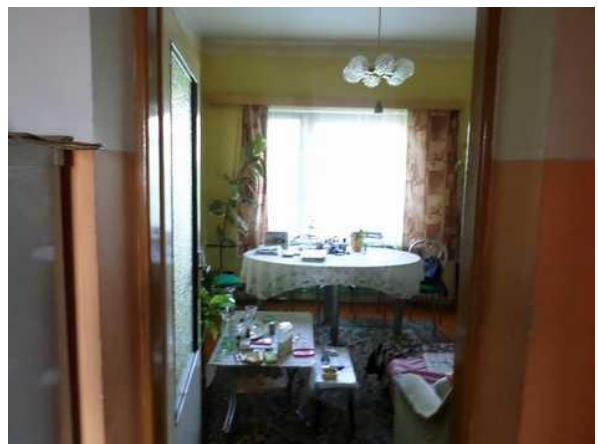
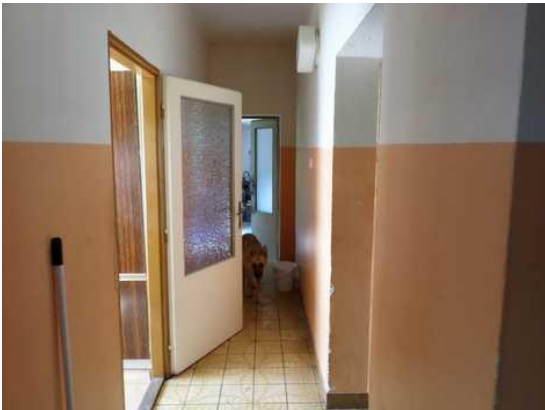
Cesta podél pozemku



Boční pohled na dům



Okolí pozemku





Prostory IINP

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Obestavěný prostor: 854,00 m³

Zastavěná plocha: 140,00 m²

Plocha pozemku: 750,00 m²

Pozemky včetně staveb v části obce Pardubice – Nemošice, pozemky s možností napojení na veškeré sítě v obci, stavby před celkovou modernizací a rekonstrukcí. MHD v místě.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: vzorek 3) RD Příčná 321

Lokalita: Nemošice - Pardubice

Popis:	<p>Jedná se o nemovitosti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - parc.č.St. 445 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 118 m², jehož součástí je stavba pro bydlení č.p. 321, Nemošice; - parc.č.St. 446 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., garáž; - parc.č. 199/14 - ostatní plocha o výměře 667 m²; <p>To vše zapsáno na LV 535 v kat.ú. Nemošice, obec Pardubice, okres Pardubice. Rodinný dům je napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a na distribuční síť elektrické energie.</p> <p>Jedná se o samostatně stojící dům, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, s plochou střechou.</p> <p>Dům je montovaný, vstup do domu je od severu.</p> <p>Dispoziční členění:</p> <ul style="list-style-type: none"> - suterén - 2x sklep, kotelna, uhelna, chodba se schodištěm. - přízemí - zádveří, hala, schodiště, obývací pokoj, 2x ložnice, kuchyň s jídelnou, spíž, koupelna s WC. <p>Porovnatelná nemovitost co do polohy, rozsahu a velikosti pozemku. Jde o montovanou stavbu.</p>	
Pozemek:	801,00 m ²	
Užitná plocha:	171,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - vydraženo - celek	0,85	
K2 Velikosti objektu - porovnatelná	1,00	
K3 Poloha - porovnatelná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - porovnatelné	1,00	
K5 Celkový stav - montovaná vrchní stavba	1,10	
K6 Vliv pozemku - porovnatelný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej v dražbě nemovitosti	1,00	
K8 prodej spoluvlastnického podílu - menšinový podíl	0,85	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - vydraženo - celek; Velikosti objektu - porovnatelná; Poloha - porovnatelná; Provedení a vybavení - porovnatelné; Celkový stav - montovaná vrchní stavba; Vliv pozemku - porovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - prodej v dražbě porovnatelné nemovitosti; prodej spoluvlastnického podílu - menšinový podíl;	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 105 000 Kč	0,79	1 672 949 Kč



Zdroj: vlastní

Název:	vzorek 4) RD Sportovní čp 150	
Lokalita:	Nemošice Pardubice	
Popis:	prodej domu 12/2016 ve stejné části obce - ulice Sportovní - prodej čp 150 - starší objekt prošel v r 2010 nákladnou modernizací a rekonstrukcí - obměněny veškeré zařizovací předměty, rekonstrukce konstrukcí dlouhodobé životnosti. Přízemní stavba v malé části podsklepená s doprovodnou stavbou garáže a altánu. Porovnatelná nemovitost - zděná konstrukce, umístění - stejná ulice, objekt v lepším stavebně technickém stavu byl prodán za 3,7mil na volném trhu.	
Pozemek:	680,00 m ²	
Použité koeficienty:		Zdroj: vlastní
K1 Redukce pramene ceny - volný prodej celku	0,85	

K2 Velikosti objektu - přízemní	1,30	
K3 Poloha - porovnatelná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba po modernizaci	0,75	
K5 Celkový stav - celková rekonstrukce před 7 lety	0,80	
K6 Vliv pozemku - porovnatelný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej celku objektu v lepším stavebně technickém stavu	0,85	
K8 prodej spoluvlastnického podílu - menšinový podíl	0,85	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - volný prodej celku; Velikosti objektu - přízemní; Poloha - porovnatelná; Provedení a vybavení - zděná stavba po modernizaci; Celkový stav - celková rekonstrukce před 7 lety; Vliv pozemku - porovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - prodej celku objektu v lepším stavebně technickém stavu; prodej spoluvlastnického podílu - menšinový podíl;		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
3 700 000 Kč	0,48	1 772 365 Kč

Název:	vzorek 5) Prodej rodinného domu 170 m², pozemek 450 m²	
Lokalita:	Hradištská, Pardubice - Ohrazenice	
Popis:	Nabízíme vám k prodeji RD v Pardubicích Ohrazenicích. Tento dům je v původním stavu, - po dohodě možnost kompletní rekonstrukce viz. vizualizace. V současné době disponuje 4. pokoji, chodbou, koupelnou, toaletou, schodištěm a sklepem. K domu je přistavěn přístavek a garáž. Veškeré sítě jsou na pozemku. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.	
Pozemek:	450,00 m ²	
Užitná plocha:	170,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídka celku, nezobchodováno	0,70	
K2 Velikosti objektu - porovnatelná	1,00	
K3 Poloha - okolí do 5km	1,00	
K4 Provedení a vybavení - před celkovou modernizací	1,00	
K5 Celkový stav - před rekonstrukcí	1,00	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - volný prodej celku domu k rekonstrukci	0,85	
K8 prodej spoluvlastnického podílu - menšinový podíl	0,85	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka celku, nezobchodováno; Velikosti objektu - porovnatelná; Poloha - okolí do 5km; Provedení a vybavení - před celkovou modernizací; Celkový stav - před rekonstrukcí; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - volný prodej celku domu k rekonstrukci; prodej spoluvlastnického podílu - menšinový podíl;		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 980 000 Kč	0,58	1 733 205 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovitosti

Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované, před uskutečněním prodeje dochází k jednání, při nichž je velmi často nabídková cena ponížena

Koeficient K2 – zohledňuje velikost a dispozici a příslušenství oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K3 – zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K4 – zohledňuje provedení, vybavení a součásti oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K5 – zohledňuje celkový stav a stáří oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K6 – zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K7 – zohledňuje okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

Koeficient K8 – zohledňuje prodej spoluvlastnického podílu - V případě zjištění tržní hodnoty spoluvlastnického podílu na nemovité věci je nutné zohlednit nižší obchodovatelnost v porovnání nákupu nemovitosti jako celku.

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K8.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	1 672 949 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 726 173 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 772 365 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	1 726 173 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 726 173
podíl	
	* 3,00 / 8,00 = 647 314,88
Výsledná porovnávací hodnota	647 315 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V minulosti jsem zjistil 2 skutečně obchody s nemovitostmi v místě, v současné době jsou v nabídce v místě a okolí do 5ti km nabízeny převážně novostavby a několik objektů pro bydlení, z nabídky jsem vybral jeden vzorek porovnatelné nemovitosti – dvoupodlažní stavba před celkovou modernizací a rekonstrukcí, vzorek 5. Mně známé 2 obchody (vzorek 3 a 4) s porovnatelnými nemovitostmi co do umístění - Nemošice. Při ocenění pozemků vycházím z porovnání s nabídkou pozemků (vzorek 1,2) v okolí a vlastním odhadem s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem – rozsah, polohu, stavebně technický stav a dalších skutečností výše uvedených. Ve všech případech se prodaly nebo jsou nemovité věci nabízeny jako celek.

V tuzemsku se s jednotlivými spoluvlastnickými podíly na volném trhu obchoduje minimálně. Nákup spoluvlastnického podílu může být zdrojem potenciální potíží, a to z důvodu, že se po nabytí daného podílu nestane kupec výlučným vlastníkem, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky. Tyto nepříjemnosti spojené s koupí podílu, se následně odrážejí v zájmu potenciálních kupujících při nabídce podílu k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena podílu - tedy při prodeji spoluvlastnického podílu " je cena dosažená na trhu nižší než polovina při prodeji celé nemovitosti. Při prodeji podílu nemovitosti, kdy se kupující s ostatními spoluvlastníky neznají, jsou rizika

případných budoucích neshod mezi nimi ještě akcentována. Vzhledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je nutné stanovit hodnotu podílu nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku.

Výpočet věcných břemen

1 věcné břemeno ve prospěch ČEZ Distribuce

věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle vyznačení - příloha ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s. na stp.č.134 osazen budník s elektroměrem.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Věcné břemeno ve prospěch ČEZ Distribuce - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 3 / 8

Ocenění věcného břemene činí

= 3 750,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota podíl 3/8	647 315 Kč, zaokrouhlo 650 000Kč
Věcná hodnota podíl 3/8	2 972 005 Kč/8*3 = 1 114 502Kč
z toho hodnota pozemku	1 486 500 Kč/8*3 = 557 438Kč
Věcné břemeno podíl 3/8	3 750 Kč

**NÁVRH TRŽNÍ HODNOTY nemovitostí, resp. jejich spoluvlastnického podílu 3/8 k celku - stp.č.134 včetně stavby čp.149 bydlení na stp.č.134 a p.p.č.200/34 zahrada, vše v katastrálním území Nemošice a obci Pardubice, okres Pardubice , vše včetně součástí a příslušenství a včetně práv a závad spojených s nemovitými věcmi,
650 000Kč, slovy: šestsetpadesáttisíc Kč.**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Spoluvlastnický podíl v rozsahu 3/8 k celku je velmi obtížně obchodovatelný.

Závěr:

1. Podíl 3/8 nemovitých věcí dle LV 421 v kat.území a obci Nemošice – tržní hodnota 650 000,-Kč
2. Žádná práva spojená s nemovitými věcmi nebyla povinným sdělena ani na místě samém zjištěna, žádné listiny o existenci těchto práv nebyly povinným předloženy a znalcem zjištěny – cena 0,-Kč
3. Závady spojené s nemovitými věcmi v členění:
 - a) zástavní práva – nezjištěna: cena 0,-Kč
 - b) věcná práva – břemeno ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.: cena celkem 10 000Kč, podíl 3/8 : 3750Kč, toto omezení nemá vliv na cenu obvyklou, vymezení věcného břemena je na stp.č.134 pod pilířem pro elektroměr (příloha),hodnota břemene se neodečítá od výsledné ceny, jiná práva nebyla zjištěna ani povinným sdělena, cena 0,-Kč
 - c) práva nájmu, pachtu a výměnk nebyla povinným sdělena ani na místě samém zjištěna, listiny o existenci těchto závad nebyly povinným předloženy a znalcem zjištěny – cena 0,-Kč
4. tržní hodnotu spoluvlastnického podílu 3/8 k celku stp.č.134 včetně stavby čp 149 bydlení a p.p.č.200/34 zahrada, vše v katastrálním území Nemošice a obci Pardubice, okres Pardubice, ke dni3.8.2017 navrhuji ve výši 650 000Kč, slovy: Šestsetpadesát tisíc Kč

Hradci Králové 26.8.2017

René Tomeš
 Sportovní 409/31
 50009 Hradec Králové
 telefon: 603203065
 e-mail: tomes@reality-hk.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.9.1987 pod č.j.Spr. 690/84 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací na odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 8207/2017 znaleckého deníku.
--------------------------	---

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
List vlastnictví 421 z 8.5.2017	2
Usnesení 194 EX 892/16-68, 70	5
Pozvánka k jednání	1
Katastrální mapa a Poloha nemovitosti v obci	2
Vyznačení věcného břemena	1
Vzorky 1-5	5