

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 18641-1392/2018

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 3671 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Chrudim IV, č.p. 980, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3671), a dále pozemku p.č. 2415/37 - ostatní plocha, vše v k.ú. Chrudim, obec Chrudim, okres Chrudim.

### Objednavatel posudku:

Radek Zahradník  
Žerotínovo nám. 641/15  
75002 Přerov  
IČ: 72987596

### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu dražby

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 4.10.2018 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 10.10.2018

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé hodnoty nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 3671 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Chrudim IV, č.p. 980, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3671), a dále pozemku p.č. **2415/37** - ostatní plocha, vše v k.ú. Chrudim, obec Chrudim, okres Chrudim.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

#### **Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 4.10.2018, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 4.10.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a vlastníků předmětu ocenění pana Martina Fialy a paní Lenky Fialové.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 11077, pro k.ú. Chrudim, obec Chrudim, okres Chrudim, vyhotovený objednavatelem dne 18.9.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Chrudim, obec Chrudim, okres Chrudim, vyhotovená znaleckým ústavem dne 4.10.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

## 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Pardubický  
**Obec:** Chrudim  
**Katastrální území:** Chrudim (654299)

**List vlastnictví číslo:** 11077

**Vlastník:**

*Společné jmění manželů*  
Fiala Martin a Fialová Lenka  
Čavisovská 980, Chrudim IV, 53705 Chrudim

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími s mírnou pultovou střechou krytou pozinkovaným plechem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Chrudim, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Předmět ocenění se nachází na adrese Čevisovská 980, Chrudim IV, 537 05 Chrudim. Parkování je možné ve vlastní garáži nebo na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2415/43 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 2415/40 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Chrudim, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 537 01 Chrudim.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 5+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1974. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- venkovní schody z ocelové konstrukce a s dřevěnými stupni
- zpevněné plochy (betonové)
- přípojky IS

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## 6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 980
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

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

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

##### 1.1.a) Rodinný dům č.p. 980 – § 35

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	8,80×11,14	=	98,03 m <sup>2</sup>
II.NP	8,80×11,14	=	98,03 m <sup>2</sup>
I.PP	9,05×6,07	=	54,93 m <sup>2</sup>
Součet:		=	250,99 m <sup>2</sup>

**Podlažnost:** 250,99 / 98,03 = 2,56

#### Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	9,05×6,07×2,16	=	118,66 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	8,80×11,14×5,88	=	576,43 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	695,09 m <sup>3</sup>

**Rodinný dům:** typ D

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** podsklepená

**Podlaží:** se dvěma nadzemními podlažími

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s izolací	4,30 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	24,30 %	Standardní
3. Stropy – panelové s rovným podhledem	9,30 %	Standardní
4. Střecha – pultová	4,20 %	Standardní
5. Krytina – plechová pozinkovaná	3,00 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,40 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
8. Fasádní omítky – cementové hladké	3,30 %	Standardní
9. Vnější obklady – keramické	0,40 %	Standardní
10. Vnitřní obklady – keramické (kuchyně, koupelna, WC)	2,40 %	Standardní
11. Schody – kovové s dřevěným obložením a zábradlím	3,90 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,40 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,30 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – betonové, textilní krytiny	2,30 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – betonové, PVC, keramická dlažba	1,40 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední vytápění s plynovým kotlem	4,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – 230 V	4,00 %	Podstandardní
18. Bleskosvod – je proveden	0,50 %	Standardní
19. Rozvod vody – teplá i studená	2,80 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – plynová karma	1,60 %	Podstandardní
21. Instalace plynu – ano (zemní plyn)	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	2,90 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – kombinovaný sporák	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo 2x, sprchový kout	5,00 %	Standardní
25. Záchod – splachovací WC 2x	0,40 %	Standardní
26. Ostatní	3,00 %	Nevyskytuje se

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:**

<b>Kraj:</b>	Pardubický
<b>Obec:</b>	Chrudim
<b>Počet obyvatel:</b>	23 102
<b>Základní cena (ZC):</b>	2 140,- Kč/m <sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení:** příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl zjištěn při místním šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	D
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se	II. Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	0,00

stavbou		
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace:	1974
Stáří stavby (y):	44
Koeficient pro úpravu (s):	0,780

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,723

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 1 547,22 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 1,000

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,000

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 695,09 \times 1\,547,22 \times 1,000 \times 1,000 = 1\,075\,457,15 \text{ Kč}$

**Rodinný dům č.p. 980 – zjištěná cena:** 1 075 457,15 Kč

## 2) Pozemky

### 2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

#### 2.1.a) Pozemky – § 4

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Chrudim

Název okresu: Chrudim

**Základní cena pozemku: ZC = 840,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 341 \text{ m}^2$

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m<sup>2</sup>.

**Index trhu: I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00



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

**Index polohy:**  $I_P = 1,000$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,000$

#### § 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 840,0000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 3671	Zastavěná plocha a nádvoří	155	130 200,-
2415/37	Ostatní plocha	186	156 240,-
	Součet:	341	286 440,-

**Pozemky – zjištěná cena:**

**286 440,- Kč**

### 3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

#### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),

- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### **1) RD Chrudim - ul. Gorkého, okres Chrudim**

RD Chrudim, lokalita Na Rozhledně, vilková zástavba z předválečných let, jedná se o polovinu dvojdomu s malým dvorkem, o 2.NP a 1.PP s půdou. Objekt určen k rekonstrukci. Nabízená nemovitost je celá podsklepená, má 2 NP a půdu s mansardou. Objekt je určen k rekonstrukci. V 1. NP se nacházejí 2 místnosti, koupelna, WC a chodba se vstupem na dvorek, v 2.NP je jedna velká a jedna menší místnost, v podkroví je jeden pokoj s komorou a půda. Dům je napojen na veřejné sítě (voda, kanalizace, elektřina a plyn), topení v současnosti řešeno podokenními plynovými WAV kamny a přímotopy, ohřev vody elektrickým bojlerem.

Nabídková CENA: 1 850 000,- Kč

### **2) RD Chrudim - Topol, okres Chrudim**

RD na pozemku o velikosti 1068m<sup>2</sup> v Chrudimi, v místní části Topol. Dům je částečně podsklepený a dispozičně je řešený jako 4+1, s možností půdní vestavby. V přízemí domu je kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna s WC a spíž, v patře se nachází 2 pokoje, komora a půda, kde je možné vybudovat další obytné místnosti. Do domu je zavedena elektřina 230/380V, voda z vlastní studny (obecní vodovod je na hranici pozemku), zemní plyn je zaveden v HUP. Ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění domu je řešeno el. kotlem a teplovodními radiátory, V kuchyni jsou k dispozici kamna na dřevo. Dům je v dobrém, udržovaném stavu, v roce 1998 byla vyměněna střešní krytina za novou. Na pozemku se dále nachází dřevěná garáž s dřevníkem. Na zahradě u domu je řada keřů, okrasných a ovocných stromů.

Nabídková CENA: 2 750 000,- Kč

### **3) RD Sobětuchy, okres Chrudim**

RD v obci Sobětuchy. Nemovitost se nachází v klidné části obce. Dispozice domu: 1.NP - vstupní chodba, chodba se schodištěm do druhého patra, ložnice, obývací pokoj, jídelna, kuchyň a koupelna. 2.NP - chodba, koupelna, kuchyň, tři pokoje. Dům je tedy řešen jako dvě bytové jednotky 3+1. Dům je celkově podsklepen (garáž pro 2 automobily, prádelna, 4 sklepy a pracovní prostor s ponkem. Zahradu poskytuje soukromí s dílnou, posezením, skleníkem a bazénem v zemi.

Nabídková CENA: 2 990 000,- Kč

### **4) RD Chrudim - ul. Sportovní, okres Chrudim**

RD ve velmi klidné a oblíbené lokalitě Chrudim - Markovice. Dům je třípodlažní, byl postaven jako dvougenerační o dispozici 5+2 a užitné ploše 213 m<sup>2</sup>. Ve spodním podlaží (75 m<sup>2</sup>) se nachází garáž, kotelna a sklepy. Na přízemí (72 m<sup>2</sup>) jsou 2 pokoje, koupelna, WC, kuchyně s jídelnou, komora a chodba. V podkroví (66 m<sup>2</sup>) jsou 3 pokoje, kuchyň, koupelna s WC a chodba. Pro druhý byt je samostatná garáž mimo dům (24 m<sup>2</sup>). Kolem domu (3 strany) je již vzrostlá zahrada s ovocnými stromy. Na zahradě je vybudovaná pergola (19 m<sup>2</sup>) a bazén, nyní využíván jako nádrž na dešťovou vodu. Dům je v původním, ale velmi zchovalém stavu s již novými koupelnami a novými plastovými okny. Topení je zajištěno společným plynovým kotlem.

Nabídková CENA: 3 200 000,- Kč

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyлаďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku nebo ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- kompletní občanská vybavenost města
- možnost napojení na kompletní IS

### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>RD Chrudim - ul. Gorkého, okres Chrudim</b>	
Výchozí cena (VC):	1 850 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	0,95
Jednotková cena (JC):	2 060 707,32 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Chrudim - Topol, okres Chrudim</b>	
Výchozí cena (VC):	2 750 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,10
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 380 952,38 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Sobětuchy, okres Chrudim</b>	
Výchozí cena (VC):	2 990 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,10
K <sub>technického stavu</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	2 353 404,17 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Chrudim - ul. Sportovní, okres Chrudim</b>	
Výchozí cena (VC):	3 200 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,05
K <sub>technického stavu</sub> :	1,20
Jednotková cena (JC):	2 418 745,28 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického\ stavu})$

Minimální jednotková cena:	2 060 707,32 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	2 303 452,29 Kč
Maximální jednotková cena:	2 418 745,28 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	2 300 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	2 300 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 2 300 000,- Kč**

## C. REKAPITULACE

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	1 075 457,- Kč
Cena pozemků	286 440,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>1 361 897,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>2 300 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou</b>	<b>0,- Kč</b>

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**2 300 000,– Kč**

**Cena slovy: dvamilionytřístatisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Michaela Pokorná

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 10.10.2018

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecký ústav

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18641-1392/2018 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)



## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy