

ocenění nemovitých věcí - objektu bydlení, číslo popisné 96, s venkovními úpravami, se součástmi a s příslušenstvím, se stavební parcelou číslo 5/2, s trvalými porosty, v katastrálním území Hlavečnick, obci Hlavečnick, kraj Pardubický.

**Objednavatel posudku:**

Soudní exekutor  
Mgr. Lenka Černošková  
Dolní 71  
796 01 Prostějov

**Účel posudku:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

**Spis:**

Sp. zn. 018 EX 09390/15

**Oceňovací předpis:**

Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

**Oceněno ke dni:**

15.listopadu 2017

**Posudek vypracoval:**

Jiří Melich  
Karla Čapka 681  
500 02 Hradec Králové 2

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 12 stran a přílohy.

V Hradci Králové, dne 17.listopadu 2017

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Blížeší údaje o nemovitých věcech

OBSAH: 1. NÁLEZ - blížeší údaje o nemovitých věcech

=====

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

3. OBVYKLÁ CENA - rámeček

4. - věcná hodnota nemovitých věcí v Kč

- metoda porovnávací nemovitých věcí

- cena nemovitých věcí v místě a čase

obvyklá

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

- PŘÍLOHY

1. Usnesení soudního exekutora

2. Výpis z katastru nemovitostí

3. Snímky katastrálních map

4. Polohová mapa

5. Porovnávané nemovitosti

Oceňované nemovité věci se nalézají ve vlastním zastavěném území obce Hlavečnick, jako samostatně stojící objekt bydlení, přístupný přímo z místní asfaltové komunikace mezi zástavbou samostatně stojících objektů rodinných domů v blízkosti budovy místního Obecního úřadu.

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- objekt bydlení, číslo popisné 96, na stavební parcele číslo 5/2,

- stavební parcela číslo 5/2, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 936m<sup>2</sup>,

- venkovní úpravy,

- trvalé porosty.

---

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Struktura popisu a stavu nemovitých věcí:

a) označení:

=====

Oceňované nemovité věci jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 97 pro katastrální území Hlavečnick, obec Hlavečnick, kraj Pardubický.

Objekt rodinného domu byl postaven okolo roku 1900.

Stavební parcela je oplocena dožilým oplocením zatravněného dvora.

b) přípojky: - objekt byl napojen na elektrickou  
===== přípojku, vodovodní přípojku a  
kanalizační přípojku

c) příslušenství: - venkovní úpravy: (přípojky inženýrských  
===== sítí; elektrická přípojka - odpojená,  
vodovodní přípojka, kanalizační  
přípojka), zděný pilíř elektro, ocelový  
drátěný plot ze strojového pletiva na  
ocelových sloupcích, ocelová plná  
plotová vrata na betonových sloupcích,  
dřevěný laťový plot na ocelových  
sloupcích a betonové podezdívce, venkovní  
suché WC, ocelové sušáky na prádlo

d) součásti: - trvalé ovocné porosty (jabloně, třešeň,  
===== ořešák vlašský)  
- trvalé okrasné porosty (listnaté keře)

e) inženýrské sítě: - v místě je možnost napojení na veškeré  
===== veřejné inženýrské sítě včetně plynovodní  
přípojky

f) klady a zápory nemovitých věcí:  
=====

+ celková plocha pozemku + tvar pozemku + veškeré veřejné inženýrské sítě v místě - stáří  
objektu - objekt neobývaný a stavebně i konstrukčně zcela neobyvatelný - odpojená dodávka  
všech inženýrských sítí - podstandardní až havarijní stavebně konstrukční stav objektu -  
povinnost úhrady daně z nabytí nemovitých věcí kupujícím - zástavní právo smluvní pro  
Stavební spořitelnu České spořitelny - zahájení exekuce - exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

g) nájemní vztahy:  
=====

- k nemovitým věcem nebyly ke dni místního šetření předloženy  
žádné listiny o uzavřených nájemních smluvních vztazích,

h) věcná břemena:  
=====

- v katastru nemovitostí nejsou zapsána v oddílu "C" žádná věcná  
břemena, která by nemovité věci jakkoli znehodnocovala,

i) movité věci:  
=====

- nejsou předmětem ocenění vyjma přímého vybavení, které je nutné  
pro plnohodnotné využívání oceňovaného objektu, (předměty  
sociálních zařízení, zdroj vytápění, sporák).

## 1.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 97 pro katastrální území Hlavečnick, obec Hlavečnick, kraj Pardubický evidován:

- pan Tomáš Horák, rodné číslo 810506/4891, trvale bytem  
Hlavečnick, číslo popisné 96, PSČ 533 15, Hlavečnick.

## 1.3 Přílohy posudku

Usnesení soudního exekutora, Sp. zn. 018 EX 09390/15-056, ze dne 1.11.2017 o nařízení exekuce na majetek povinného, kterým je pan Tomáš Horák, rodné číslo 810506/4891.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Hlavečnick, obec Hlavečnick, kraj Pardubický, list vlastnictví číslo 97, vyhotovený soudním exekutorem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, dne 5.10.2017.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Hlavečnick, obec Hlavečnick, kraj Pardubický, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 1.11.2017 z mapových listů DKM, v měřítku 1:500.

Polohová mapa obce Hlavečnick.

Porovnávané nemovitosti - aktuální nabídky v době ocenění.

Fotodokumentace nemovitých věcí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 15.11.2017 na místě samém.

\* Tento znalecký posudek byl vypracován znalcem na základě všech dostupných informací, které měl k dispozici v době místního šetření a při jeho písemném vyhotovování tak z nich přímo vycházel. Znalec si proto vyhrazuje právo na korekci závěrů, pokud by byly zjištěny jakékoli jiné podstatné skutečnosti, které mu nebyly známy při vypracování tohoto ocenění.

## 1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Objekt rodinného domu, číslo popisné 96
- 2) Stavební parcela
- 3) Součásti a příslušenství

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Objekt rodinného domu, číslo popisné 96

#### 2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt rodinného domu (bydlení), číslo popisné 96. Stavba je bez podzemního podlaží, s jedním nadzemním podlažím a s volným půdním prostorem pod sedlovou střechou. Objekt byl postaven kolem roku 1900 na stavební parcele číslo 5/2. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina konstrukcí krátkodobé životnosti je v objektu původní, z roku výstavby. Objekt je nyní zcela neobývaný a neobyvatelný.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: \* obytná část: zádveří, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, komora,

\* hospodářská část: sklad tuhých paliv, vstup na půdu, prostor chovu domácích zvířat (chlévy),

- podkroví: volný půdní prostor

Základové konstrukce stavby jsou běžného zakládání, vytvořené jako kamenné pasy, bez provedených vodorovných izolací proti zemní vlhkosti. Podezdívka je kamenná i cihelná. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné ze smíšeného zdiva, z plných pálených cihel a z kamene. Stropní konstrukce jsou provedeny s viditelnými trámy a klenbové v hospodářské části. Krov je dřevěný vaznicový trámový. Zastřešení je tvořeno sedlovou střechou. Střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné hladké, výrazně poškozené vzlínající vlhkostí, v hospodářských prostorách. Fasádní omítky jsou dvouvrstvé hladké, poškozené a dožilá. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schody jsou osazeny do půdního prostoru, cihelné. Dveře jsou osazeny dřevěné plné, náplňové. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena dřevěná zdvojená a dřevěná jednoduchá, ven a dovnitř otevíravá. Podlahy jsou dřevěné prkenné a betonové s nášlapnou vrstvou s krytinami z PVC. Vytápění bylo zajištěno osazenými kamny na tuhá paliva. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V, odpojená. Bleskosvod není na objektu osazen. V objektu je proveden rozvod studené vody, v ocelovém potrubí. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace je v kameninovém potrubí. V kuchyni je osazený plynový sporák na propanbutanovou bombu. Z hygienických zařízení je osazeno umyvadlo, (WC je osazeno venkovní suché). Výtah není osazen. Z ostatních konstrukcí jsou před některými okny objektu namontovány ocelové mříže.

Objekt je celkově v podstandardním až havarijním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a neprováděné již mnohaleté ani nejzákladnější údržbě.

#### 2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 111  
SKP: 46.21.11

Typ: A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím  
Druh konstrukce: Zděná

### 2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	48,53*6,49*2,83	=	891.34 m <sup>3</sup>
Zastřešení	48,53*6,49*3,12/2	=	491.34 m <sup>3</sup>
			-----
celkem =			1382.67 m <sup>3</sup>

### 2.1.5 Opotřebení stavby

Při stáří 117 let a životnosti 140 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 83.5714%.

## 4. OBVYKLÁ CENA

### 4.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

#### 4.1.1 Popis

Způsob ocenění:

=====

V případě stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí je nutno konstatovat skutečnost, že se jedná o prodej majetku v exekučním řízení. Základním rozhodovacím kritériem při volbě způsobu ocenění - odhadu tržní hodnoty se stala metoda porovnávací a metoda věcné hodnoty, neboť stanovení obvyklé ceny výnosovým způsobem, která vychází zejména ze základních hodnot zjištěných z celkových výnosů z pronájmu nemovitostí a s ohledem na možné dosažitelné výnosy po dobu, po kterou bude povinný nemovitosti vlastnit, a to s ohledem na místo polohy i kapacitu trhu v produkci daného nemovitého majetku, je v daném případě obtížně reálné.

Soubor nemovitých věcí je specifikován v soupisu jednotlivých nemovitostí, stavebního objektu, vlastnictvím parcely a velikostí plošné výměry a druhu pozemku včetně fotodokumentace.

Legislativní úpravy:

=====

U uvedených nemovitostí jsou v katastru nemovitostí zapsána zástavní práva, která byla na nemovité věci uvalena.

Zástavní práva uvalená na jednotlivé nemovité věci zanikají prodejem tohoto nemovitého majetku.

Nemovitý majetek je v exekučním řízení povinného, jako fyzické osoby.

- Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.

S ohledem na skutečnost, že vlastník nemovitých věcí nesmí s nemovitým majetkem nikterak nakládat ani jej pronajímat, nelze tak využít výnosový způsob ocenění. Tržní hodnota nemovitého majetku je tak odhadována na základě stanovení obvyklé ceny metodou porovnávací a metodou věcné hodnoty s přihlédnutím zejména k aktuálnímu stavebnímu a

technickému stavu nemovitých věcí. Daný soubor nemovitostí je úzce specifikován jeho stavebně technickým charakterem, a proto je jiné využití nemovitostí sice možné, vždy však za předpokladu nutnosti velkého množství finančních investic do souboru nemovitostí, a to s ohledem na jejich stávající podstandardní konstrukční a stavební stav.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

=====

- časový faktor nabídky - rizikový faktor v zániku zástavních práv v katastru nemovitostí - exekutor neručí za vady na nemovitých věcech - technický, konstrukční a stavební stav objektu - místní poloha - velikost pozemku - využitelnost stavby - energetická náročnost prostorů - náklady na provoz objektu - nejlepší využití nemovitého majetku - obecné podmínky v dané lokalitě - obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitostí - poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku - závazková práva

## 4.2 Věcná hodnota nemovitých věcí - definice

### 4.2.1 Popis

Věcná hodnota nemovitých věcí je dána součtem zůstatkových hodnot veškerých jeho částí. Podle stavu, provedení, konstrukcí a vybavenosti byla zjištěna odpovídající cena za konkrétní měrnou jednotku. Zůstatkové hodnoty jsou určeny z reprodukčních pořizovacích cen, snížených o adekvátní míru opotřebení s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání nemovitých věcí.

Toto ocenění je zpravidla podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost, nebo vybudovat nemovitost novou. K této hodnotě je dále nutno přičíst hodnotu pozemku, je-li ve vlastnictví povinného jako majitele oceňovaného stavebního objektu.

U pozemků se vychází z výměr podle evidence katastru nemovitostí, z bonitních půdně ekologických jednotek pozemků, umístění pozemků v dané aglomeraci a možností jejich využití. Pro ocenění pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku.

Zjištěné výsledky jsou tak pro tržní cenu u oceňovaných nemovitostí také použitelné, neboť se jedná o objekt s podstandardní konstrukční vybaveností se součástími a se základním příslušenstvím a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

## 4.3 Věcná hodnota nemovitostí - objekt bydlení č.p. 96

### 4.3.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	891,34	=	891.34 m <sup>3</sup>
Zastřešení	491,34	=	491.34 m <sup>3</sup>
			-----
		celkem =	1382.68 m <sup>3</sup>



### 4.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 117 let a životnosti 140 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 83.5714%.

### 4.3.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	4.085,-
Index přepočtu základní ceny		x 0.3000
Cena za celý obestavěný prostor 1382.68 m <sup>3</sup>	= Kč	1.694.474,34
Snížení ceny za opotřebení 83.5714%	- Kč	1.416.095,93
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	278.378,41
<b>Věcná hodnota nemovitostí - objekt bydlení č.p. 96</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>278.378,-</b>

## 4.4 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 5/2

### 4.4.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m <sup>2</sup>	= Kč	450,-
Index přepočtu základní ceny		x 0.9000
Cena za celou výměru 936.00 m <sup>2</sup>	= Kč	379.080,-
<b>Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 5/2</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>379.080,-</b>

## 4.5 Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

### 4.5.1 Popis

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku

\*\*\*\*\*

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku byl vzat v úvahu zejména faktický stav nemovitých věcí, lokalita, celková využitelnost, vlastnické vztahy, přístup, inženýrské sítě, poloha v místě apod.

Analýza použitých metod dochází k závěru, že s ohledem na rozsah stavebního a pozemkového fondu hodnocených nemovitých věcí, polohu v místě, účel možného současného i budoucího využití jednotlivých částí nemovitých věcí, ale hlavně jeho stavebně technický stav, je optimálním zjištěním obvyklé ceny "Metoda porovnávací" a Metoda věcné hodnoty."

Zjištěná obvyklá cena je tak reálná i jako metoda porovnávací při srovnání s nabídkovými prodeji obdobných nemovitých věcí a jejich možnými dosažitelnými prodejními cenami. Tato metoda je založena na srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž úplatný převod vlastnictví co nejbližší odpovídá oceňovaným nemovitým věcem a je srovnatelný s nabídkami na trhu nemovitostí.

Ocenění je prováděno z hlediska substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, počet podlaží, poloha v lokalitě, konstrukční systémy, vybavenost, fyzické opotřebení,

stav nemovitého majetku, sklonitost terénu, velikost pozemku, tvar parcely, využitelnost plochy, vliv nabídky a poptávky apod.).

#### METODA POROVNÁVACÍ:

=====

Dle porovnávací metody jsou srovnatelné pozemky v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

- nabízené pozemky v blízkém okolí oceňovaných nemovitých věcí co nejbližše nemovitostem v katastrálním území Hlavečnick:

A) v ploše 1.207 m<sup>2</sup> za 489,- Kč / 1m<sup>2</sup> , k.ú. Hlavečnick.

Dle porovnávací metody nejsou srovnatelné rodinné domy v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

- nabízené rodinné domy v blízkém okolí oceňovaných nemovitých věcí katastrálního území Hlavečnick:

A) rodinný dům 550.000,- Kč; 90m<sup>2</sup> , pozemek 450m<sup>2</sup> , Krakovany,

B) rodinný dům 690.000,- Kč; 100m<sup>2</sup> , pozemek 178m<sup>2</sup> , Týnec n.L.,

C) rodinný dům 699.000,- Kč; 60m<sup>2</sup> , pozemek 256m<sup>2</sup> , Týnec n.L.

Nabídky jsou aktuální, avšak požadované ceny nereálné s ohledem na to, že v jejich ceně jsou zahrnuty i provize a poplatky. Dále dle Českého statistického úřadu bylo zjištěno, že ceny nabídkové byly od roku 2014 v průměru o 20 % vyšší než ceny skutečné realizované a tento stav trval obdobně i v roce 2015 až 2016 a přetrvává i v roce 2017.

Z tohoto důvodu je ocenění provedeno dle současné reálné situace na trhu s nemovitým majetkem v době a místě obvyklé, a to především s ohledem na stavební a konstrukční stav objektu, tvar pozemku, plochu parcely a především s ohledem na celkovou reálnou využitelnost a stav oceňovaných nemovitých věcí.

Obvyklá cena, resp. její platnost je omezena faktory, které mohou nastat po provedeném ocenění a mohou tak mít vliv na výši ceny obvyklé.

#### 4.5.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí

Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	657.458,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	660.000,-
Obvyklá cena nemovitých věcí odvozená z výše uvedených hodnot	= Kč	660.000,-
<b>Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>660.000,-</b>

## 5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena nemovitých věcí celkem	Kč	660.000,-
-------------------------------------	----	-----------

Slovy: Šestsetšedesáttisíc Kč

V Hradci Králové, dne 17.listopadu 2017

.....  
vypracoval

