

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15783-425/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	AKKRM insolvence, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Chlebná Božena Švihov 38, 538 25 Měretice
Číslo jednací:	KSPA 65 INS 23448 / 2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu ½ nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Zaječice u Chrudimi, Zaječice, okres Chrudim
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	09.02.2022
Zpracováno ke dni:	09.02.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh.
Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.02.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 1/2 pozemku parc. č. st. 119/1 jeho součástí je stavba č.p. 62 – rodinný dům v obci Zaječice, okres Chrudim, katastrální území Zaječice u Chrudimi.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu 1/2 nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, znalecký posudek č. 162/ZP/2014 ze dne 29.12.2014 vypracovaný paní Ing. Petrou Kolářovou

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. st. 119/1 v katastrálním území Zaječice u Chrudimi
Adresa předmětu ocenění:	Zaječice u Chrudimi, Zaječice, okres Chrudim
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Chrudim
Obec:	Zaječice
Katastrální území:	Zaječice u Chrudimi

2. Prohlídka a zaměření

Částečná prohlídka nemovitosti byla provedena dne 09.02.2022. Důvod provedení pouze částečné prohlídky - špatný stav objektu neumožňuje provést kompletní prohlídku všech prostor se zaměřením. Prohlídka byla za přítomnosti: pan Spilka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Chlebná Božena, Švihov 38, 53825 Měřetice, podíl ½



Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 119/1 jehož součástí je stavba č.p. 62 – rodinný dům v obci Zaječice, okres Chrudim, katastrální území Zaječice u Chrudimi.

4. Dokumentace a skutečnost

Skutečnost nebylo možné zcela ověřit. Objekt je ve velmi špatném technickém stavu a pohyb uvnitř je nebezpečný. Nebylo tak možné provést kompletní prohlídku.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je stavební pozemek parc. č. 119/1 o rozloze 756 m². Pozemek je v územní plánu obce veden jako plocha smíšená obytná – venkovská.

Na pozemku se nachází stavba rodinného domu č.p. 62 postavená do tvaru L o zastavěné ploše cca 232 m². Jedná se o objekt částečně podsklepený, se 2 nadzemními podlažími. Základy jsou kamenné, svislé konstrukce jsou převážně kamenné. Střecha je valbová, krytinu tvoří pálená taška.

Ve Státním okresním archivu v Chrudimi je k domu č. p. 62 záznam z roku 1876, který uvádí, že se jedná o mlýnskou usedlost, v roce 1924 zde byl požár, v roce 1939 -

1941 objekt rekonstruován.

Veškeré dřevěné konstrukce jsou shnilé a pohyb po objektu je nebezpečný a ne všude možný. Veškeré krátkodobé i dlouhodobé konstrukce vykazují známky poškození. Do objektu místy zatéká, není dlouhodobě obýván ani udržován. Objekt je vhodný k demolici nebo ke generální rekonstrukce, která by ale vzhledem k naddimenzované velikosti objektu byla neúměrně nákladná. Do objektu dále není zajištěn přístup. Vchod byl dříve řešen přes pozemek parc. č. st. 119/2, který je ale nyní oplocen a není možné se tak dostat ke vchodu do objektu.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem je předmětem ocenění zejména stavební pozemek pod stavbou a kolem stavby č.p. 62. Existence stavby samotné i nutnost její demolice je v ocenění zohledněno koeficientem.

Pozemek je převážně bez porostů a je rovinatý. K pozemku lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Pozemek je umístěn ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Východní okrajová část pozemku, která se nachází v blízkosti vodního toku Ležák, se nachází v oblasti s nízkým stupněm nebezpečí vzniku záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů a možnost parkování je na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.02.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Zaječice
Katastrální území: Zaječice u Chrudimi
Počet obyvatel: 1 058
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **939,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **359,00 Kč/m²**

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. a č. 424/2021 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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 vlastnictví	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,855}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,931}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	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 vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,889}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,968$

1. Pozemek

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,931$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 $I = I_T * I_O * I_P = 0,931 * 1,000 * 1,040 = 0,968$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	359,-	0,968		347,51	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 119/1	756	347,51	262 717,56
Stavební pozemek - celkem			756		262 717,56

1.2. Rodinný dům

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:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Sklep	40,00	1,80 m
1NP	232,00	3,50 m
2NP	232,00	3,50 m
504,00 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	Sklep	$(40) \cdot (1,80) =$	72,00
NP	1NP	$(232) \cdot (3,50) =$	812,00
NP	2NP	$(232) \cdot (3,50) =$	812,00
Z	Zastřešení	$(1/2) \cdot 3,50 \cdot 9,20 \cdot (18,00 - 8,90/2) +$ $(1/2) \cdot 3,50 \cdot 8,90 \cdot (16,50 - 9,20/2) -$ $(1/3) \cdot (8,90 \cdot 6,00) \cdot (1/2) \cdot 3,50 -$ $(1/3) \cdot (9,20 \cdot 5,00) \cdot (1/2) \cdot 3,50 =$	345,51
Obestavěný prostor - celkem:			2 041,51 m³

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	kamenné	P	100
2. Zdivo	převážně kamenné, smíšené	P	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	střecha valbová	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce		C	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	P	100
8. Fasádní omítky	vápenocementové omítky, částečně chybí	P	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady		C	100
11. Schody	dřevěné	P	100

12. Dveře	dřevěné	P	100
13. Okna	dřevěná kastlová	P	100
14. Podlahy obytných místností	prkenná podlaha	P	100
15. Podlahy ostatních místností	chybí	C	100
16. Vytápění		C	100
17. Elektroinstalace		C	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody		C	100
20. Zdroj teplé vody		C	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace		C	100
23. Vybavení kuchyně		C	100
24. Vnitřní vybavení		C	100
25. Záchod		C	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	P	22,30	100	0,46	10,26
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	C	0,80	100	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	P	6,20	100	0,46	2,85
8. Fasádní omítky	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Dveře	P	3,30	100	0,46	1,52
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	C	1,10	100	0,00	0,00
16. Vytápění	C	4,40	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,10	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	C	3,00	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	2,80	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	5,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,40	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					41,23
Koeficient vybavení K4:					0,4123

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	7,10	100,00	0,46	3,27	7,93	146	180	81,11	6,4320
2. Zdivo	P	22,30	100,00	0,46	10,26	24,88	146	180	81,11	20,1802
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	20,37	81	81	100,00	20,3700
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	12,61	81	85	95,29	12,0161
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	7,76	81	85	95,29	7,3945
7. Vnitřní omítky	P	6,20	100,00	0,46	2,85	6,91	81	81	100,00	6,9100
8. Fasádní omítky	P	3,10	100,00	0,46	1,43	3,47	81	81	100,00	3,4700
11. Schody	P	2,40	100,00	0,46	1,10	2,67	81	81	100,00	2,6700
12. Dveře	P	3,30	100,00	0,46	1,52	3,69	81	81	100,00	3,6900
13. Okna	P	5,20	100,00	0,46	2,39	5,80	81	81	100,00	5,8000
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100,00	0,46	1,01	2,45	81	81	100,00	2,4500
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	1,46	81	85	95,29	1,3912

Opotřebení: **92,8 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 975,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,4123

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,5310

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **1 854,88**

Plná cena: 2 041,51 m³ * 1 854,88 Kč/m³

= **3 786 756,07 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 92,8 % /100)

* 0,072

Nákladová cena stavby CS_N

= **272 646,44 Kč**

Koeficient pp

* 0,968

Cena stavby CS

= **263 921,75 Kč**

Rodinný dům - zjištěná cena

= **263 921,75 Kč**

1.3. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs. kabelem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.2. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs.
kabelem

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

34,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	125,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	292,05
Plná cena: 34,00 m * 292,05 Kč/m	=	9 929,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 62 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 62 / 65 = 95,4 \%$	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 1 489,46 Kč
Koeficient pp	* 0,968
Cena stavby CS	= 1 441,80 Kč

Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs. kabelem - zjištěná cena = 1 441,80 Kč

Pozemek - rekapitulace

1.1. Pozemky:	262 717,56 Kč
Stavby a porosty na pozemku:	
1.2. Rodinný dům	263 921,75 Kč
1.3. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm ² závěs. kabelem	1 441,80 Kč
Stavby na pozemku - celkem	+ 265 363,55 Kč
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 528 081,11 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 2
Pozemek - zjištěná cena celkem	= 264 040,56 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek	264 041,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	131 358,78 Kč
1.2. Rodinný dům	131 961,- Kč
1.3. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm ² závěs. kabelem	721,- Kč
	= 264 041,- Kč

Výsledná cena - celkem: 264 041,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 264 040,- Kč

slovy: Dvěšestědesátčtyřitisícčtyřicet Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. st. 119/1 v katastrálním území Zaječice u Chrudimi

Pozemek v katastrálním území Zaječice u Chrudimi, obec Zaječice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Zaječice u Chrudimi, Zaječice, okres Chrudim	plocha 756 m ²	výstavba nového RD	na pozemku či v dosahu	rovinatý, neoplocený, velký objekt ve špatném stavu k demolici
1	Ostřešany, okres Pardubice	plocha 3257 m ²	výstavba RD	el. energie na pozemku	rovinatý, udržovaný, neoplocený
2	Chroustovice, okres Chrudim	plocha 1726 m ²	výstavba RD	vodovod a kanalizace na hranici, el. energie v dosahu	rovinatý, obhospodařovaný, neoplocený
3	Podlažice, Chrast, okres Chrudim	plocha 1782 m ²	výstavba RD	elektrina, voda a kanalizace na hranici pozemku	rovinatý, udržovaný, neoplocený
4	Horní Ředice, okres Pardubice	plocha 5964 m ²	výstavba RD	na pozemku	rovinatý, částečně zastavěný, RD k demolici a RD po část. rekonstrukci, 3x stodola, dvorek

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1.532,08 Kč	Nepoužit	1.532,08 Kč	0.95	0.90	1.00	0.95	1.10	1.00	0.8935	1.714,70 Kč
2	984,94 Kč	Nepoužit	984,94 Kč	0.90	0.95	1.00	0.95	1.20	0.95	0.9260	1.063,65 Kč
3	1.116,72 Kč	Nepoužit	1.116,72 Kč	1.00	0.95	1.00	0.90	1.20	0.90	0.9234	1.209,36 Kč
4	1.390,01 Kč	Nepoužit	1.390,01 Kč	1.05	0.80	1.00	1.05	1.00	1.05	0.9261	1.500,92 Kč
Celkem průměr											1.372,16 Kč
Minimum											1.063,65 Kč
Maximum											1.714,70 Kč
Směrodatná odchylka - s											291,89 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1.080,27 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.664,05 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – zejména přímá možnost výstavby bez nutnosti demolice stávajícího objektu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$1.372,16 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$756 \text{ m}^2$$

$$= 1.037.351 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.037.000,-- \text{ Kč}$$

Podíl je na trhu s nemovitostmi vždy obtížněji obchodovatelný, nežli nemovitost jako celek. Z tohoto důvodu je výsledná obvyklá cena podílu snížena o 10 %.

$$1.037.000 * (1/2) * 0,9 = 466.650,-- \text{ Kč}$$

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

264.040,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

466.650,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena podílu $\frac{1}{2}$ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

467.000 Kč

Slovy: čtyřistašedesátsedmtisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Jan Chroust, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.02.2022



Jan Chroust



Martin Málek



Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15783-425/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 119/1
Obec:	Zaječice [572578]
Katastrální území:	Zaječice u Chrudimi [790362]
Číslo LV:	529
Výměra [m ²]:	756
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Zaječice [190365] ; č. p. 62; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 119/1
Stavební objekt:	č. p. 62
Adresní místo:	č. p. 62

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chlebná Božena, Švihov 38, 53825 Mířetice	1/2
[redacted]	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

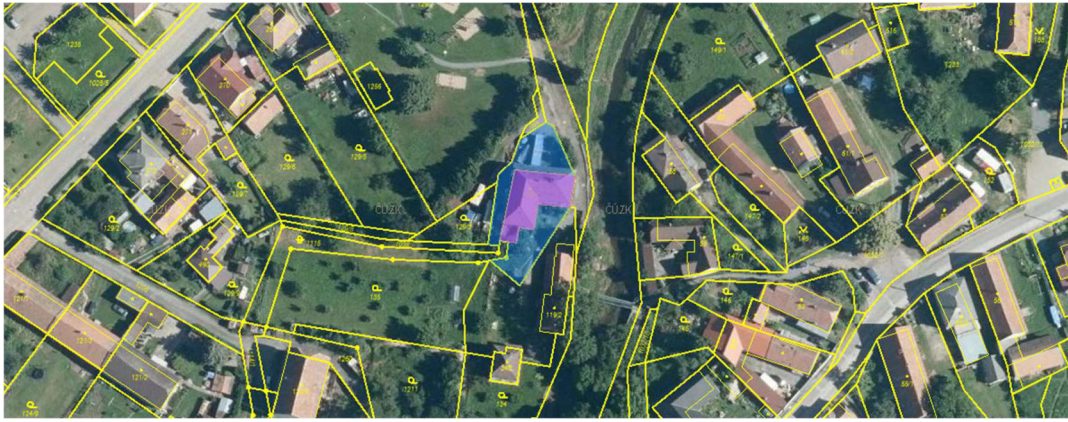
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

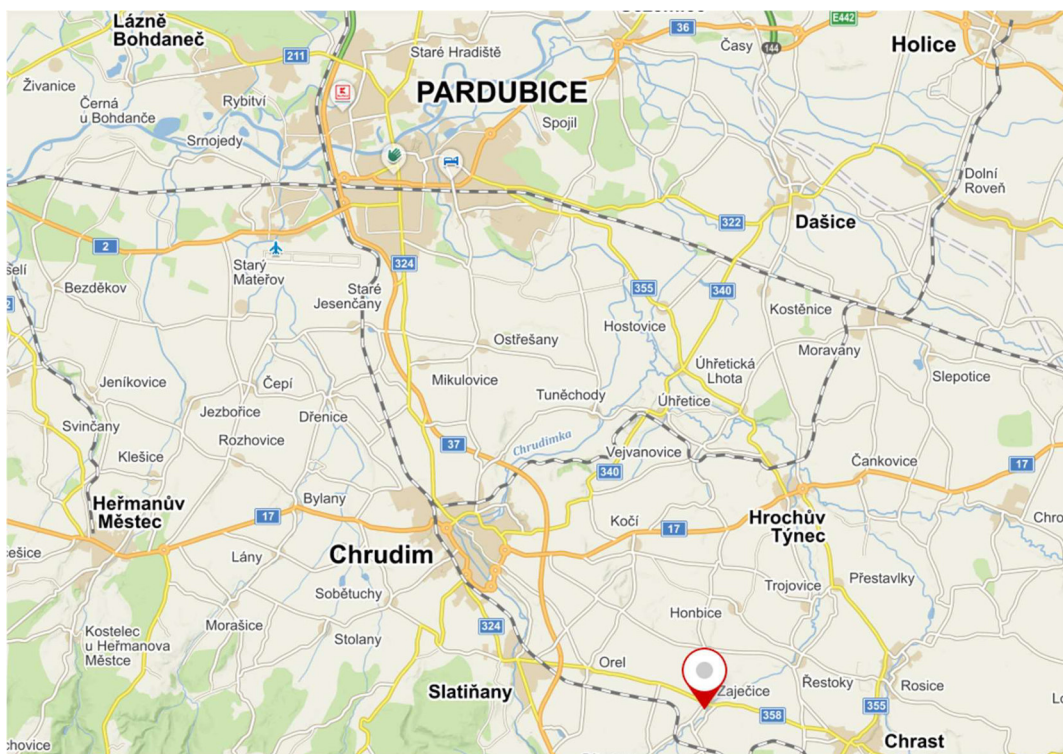
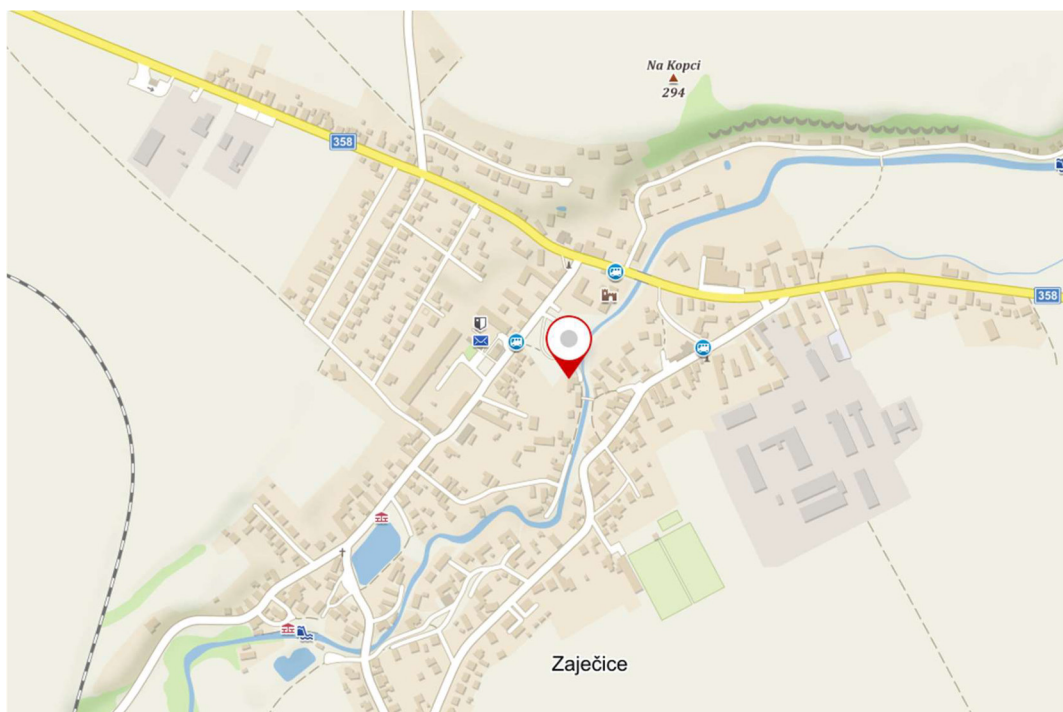
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Chlebná Božena
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Chlebná Božena
Zahájení exekuce - Chlebná Božena

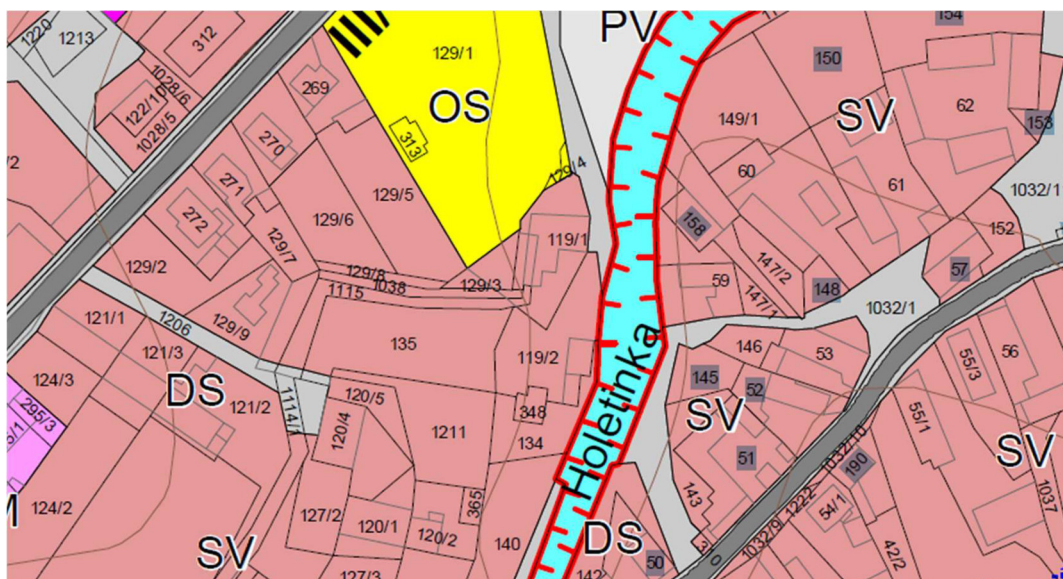


Mapa



Územní plán

  plochy smíšené obytné - venkovské



Pořízená fotodokumentace









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

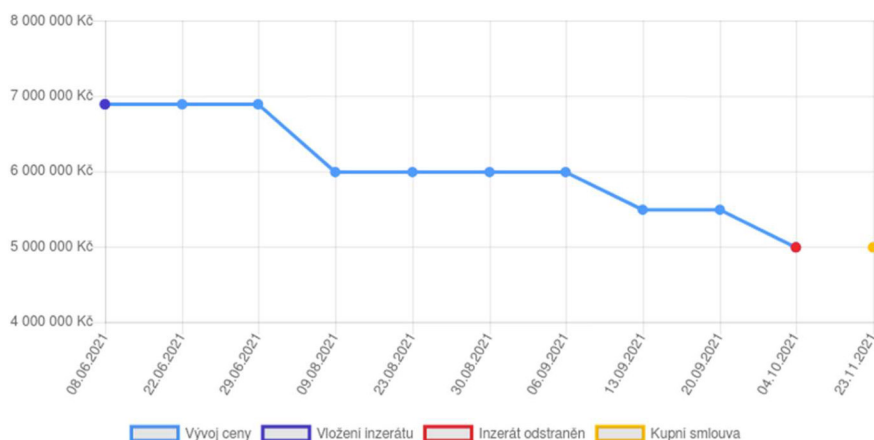


Prodej, Pozemek, 3257 m², Ostřešany, okres Pardubice

Celková cena: 4.990.000 Kč

Adresa: Ostřešany, okres Pardubice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Ostřešany, okres Pardubice	Číslo řízení	V-16964/2021-606
Cena dle kupní smlouvy	4 990 000 Kč	Plocha pozemku (m ²)	3257
Kupní smlouva podepsaná dne	23.11.2021	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

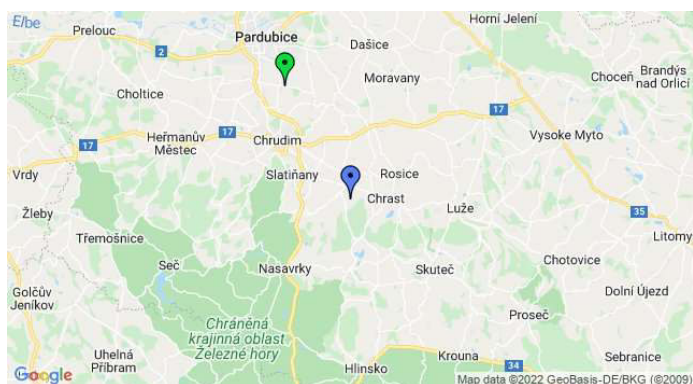
Exkluzivně Vám k prodeji nabízíme stavební pozemek v Ostřešanech. Cca 10 minut autem od Pardubic, 10 minut autem od Chrudimi a 20 minut autem od Hradce Králové. Pozemek je situován na okraji obce v klidné části s výhledem do kraje. Elektřina je již na pozemku a dá se k ní připojit. Velikost pozemku zajišťuje dostatek soukromí a klidu pro vaše bydlení. Výhodou tohoto pozemku je již vydané stavební povolení. Dům je navržen s ohledem na detail, moderně a s dostatkem úložných prostorů. Pokud by se Vám projekt nelíbil, tak se dá samozřejmě upravit. Obec Ostřešany disponuje mateřskou školou, základní školou, obecním úřadem, praktickým lékařem, dětským lékařem a knihovnou. Jezdí zde pravidelně linka městské hromadné dopravy Pardubice.

V případě, že celý pozemek nevyužijete, tak nad ním lze přemýšlet i jako o dlouhodobé investici. Pokud se obec bude v budoucnosti rozšiřovat, tak se pozemek dá rozdělit a prodat. V případě zájmu mě neváhejte kontaktovat, rád Vám sdělím více informací.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



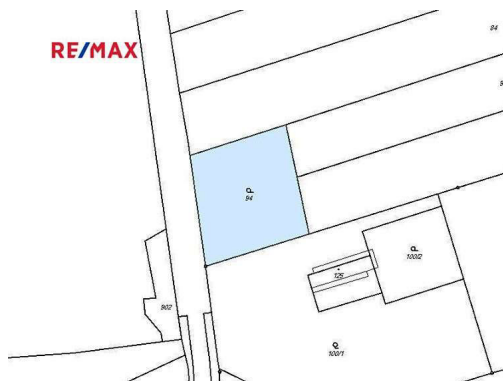
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

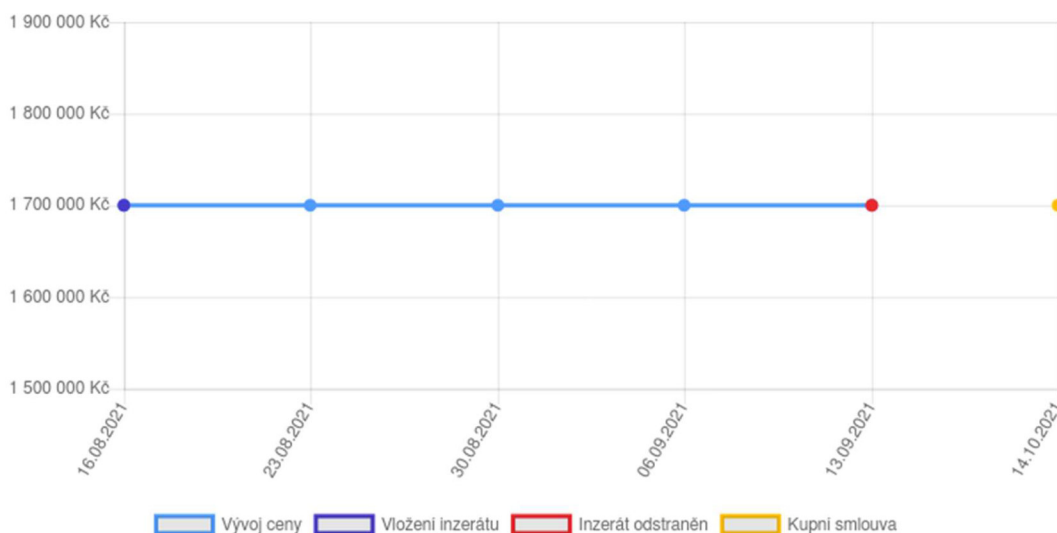


**Prodej, Pozemek, 1726 m²,
Chroustovice, okres Chrudim**

Celková cena: 1.700.000 Kč

Adresa: Chroustovice, okres Chrudim

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Chroustovice, okres Chrudim	Plocha pozemku (m²)	1726
Cena dle kupní smlouvy	1 700 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	14.10.2021	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-9457/2021-603		

Slovní popis

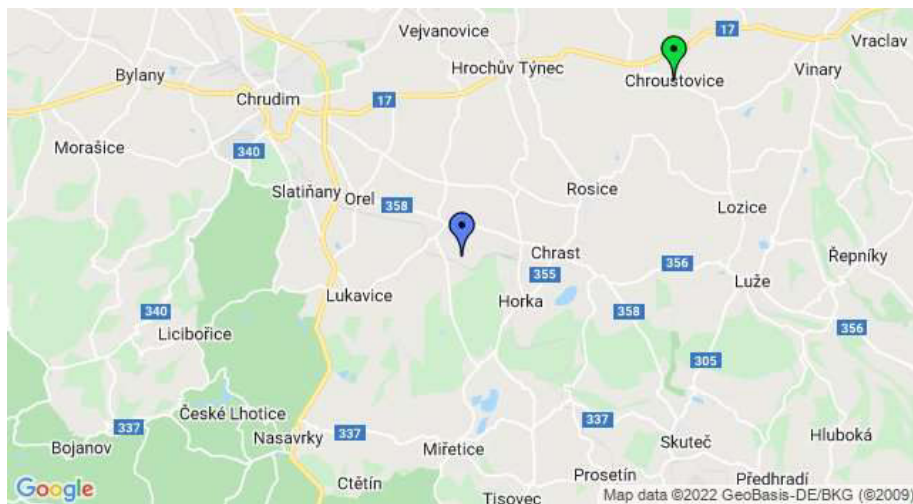
Exkluzivně nabízíme k prodeji rovinný stavební pozemek čtvercového tvaru v Holešovicích u Chroustovic o výměře 1726 m², 15 km od Chrudimi. Pozemek je situovaný na severním okraji obce. Dle územního plánu je určen pro výstavbu

rodinného domu venkovského typu / max. 2 nadzemní podlaží + podkroví/, koeficient zastavění pozemku 25%. Přípojka vody a kanalizace v rohu pozemku, elektřina a plyn v dosahu. Aktuálně na pozemku vzrostlé ovocné stromy, tráva.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

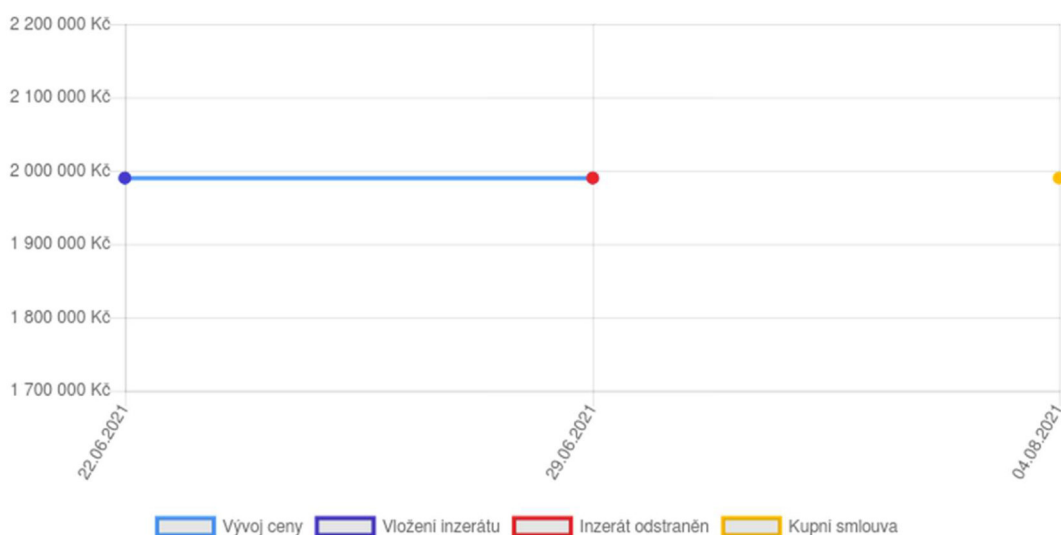


Prodej, Pozemek, 1782 m², Podlažice, Chrast, okres Chrudim

Celková cena: 1.990.000 Kč

Adresa: Podlažice, Chrast, okres Chrudim

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



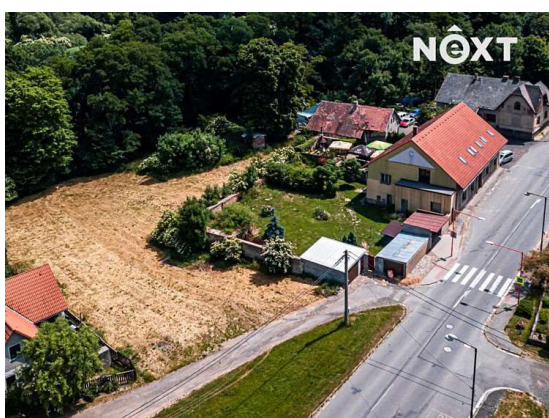
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Podlažice, Chrast, okres Chrudim	Číslo řízení	V-7112/2021-603
Cena dle kupní smlouvy	1 990 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	1782
Kupní smlouva podepsaná dne	04.08.2021	Současné využití	pro bydlení

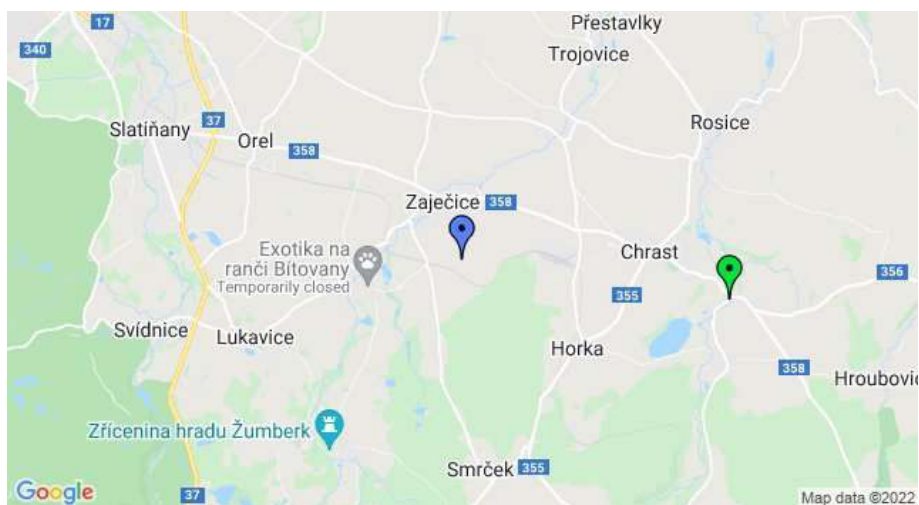
Slovní popis

S výhradním zastoupením majitele Vám nabízíme k prodej stavební pozemek v obci Podlažice. Jedná se o pozemek o velikosti 1 782 m². Voda, elektřina, kanalizace na hranici pozemku. V případě potřeby zajistíme nejvýhodnější financování na trhu. Přijďte na prohlídku! Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N90333.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

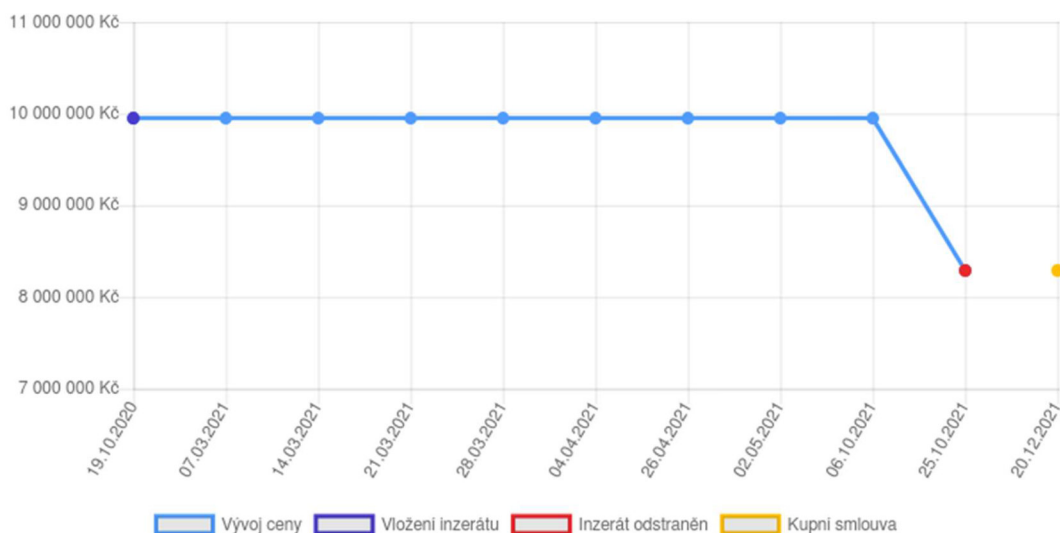


Prodej, Pozemek, 5964 m², Horní Ředice č.p. 200, okres Pardubice

Celková cena: 8.290.000 Kč

Adresa: Horní Ředice, okres Pardubice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Horní Ředice, okres Pardubice	Číslo řízení	V-18307/2021-606
Cena dle kupní smlouvy	8 290 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	5964
Kupní smlouva podepsaná dne	20.12.2021	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

Dobrý den, rád bych Vám nabídl příležitost k investici. Jedná se o dva rodinné domy s číslem popisným 37 a 200 v Horních Ředících. Najdeme je na rozlehlém pozemku, který má celkovou výměru 5 964 m², kde se nachází ještě další tři stodoly. První dům je vhodný spíše k demolici nebo k rozsáhlejší rekonstrukci, naopak druhý už má částečnou rekonstrukci za sebou a je o dispozici 6+2. Aktuálně je využíván k pronájmu

zaměstnanců jedné stavební firmy. Přičemž nový majitel v téhle spolupráci může pokračovat. V území plánu je celý pozemek určen k výstavbě rodinných domů. Takže pokud hledáte nemovitost za účelem investice, tak je tato nabídka určena přímo pro Vás. Horní Ředice je obec ve které žije přibližně 1 000 obyvatel. Nalezneme tu 6 autobusových čekáren, kde projede v pracovní den až 27 spojů ze směru Pardubice - Holice. Obec disponuje občanskou vybaveností jako je základní škola, dětské hřiště, prodejna smíšeného zboží, fotbalové hřiště a restauraci. Nejblíží město jsou Holice s ostatní občanskou vybaveností jako je pošta, supermarket, lékař, bankomat atd. V případě vážného zájmu Vám zašlu na email virtuální 3D prohlídku, díky které si celý dům který se aktuálně pronajímá projdete sami z pohodlí Vašeho domova. A pokud byste se chtěli dozvědět více informací, pak mě neváhejte kontaktovat, rád Vás osobně nemovitostí provedu. S úctou, Petr Ivanko | realitní specialista.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost