

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10990-768/2020

Objednatel znaleckého posudku: Prokonzulta, a.s. - dražební společnost
Křenová 299/26, 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za
účelem konání dražby nemovitých věcí.

Adresa předmětu ocenění: č.p. 4, Slepotice, okres Pardubice

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 26.03.2020

Zpracováno ke dni: 26.03.2020

Zhotovitel: XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.04.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 4 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 84, 552/3, 555 v obci Slepotic, okres Pardubice, katastrální území Lipec u Slepotic za účelem konání dražby nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 4, obec Slepotic
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 4, Slepotic, okres Pardubice
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Pardubice
Obec:	Slepotic
Ulice:	
Katastrální území:	Lipec u Slepotic

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 26.03.2020. Prohlídka byla za přítomnosti: Novotný Petr.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkch, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Novotný Petr a Novotná Petra, Lipec 4, 53002 Slepotic

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 4 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 84, 552/3, 555 v obci Slepotic, okres Pardubice, katastrální území Lipec u Slepotic.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá zcela skutečnému stavu. Stavba kolny na pozemku parc. č. 555 není zapsána ani zakreslena v KN.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, je zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt v současné podobě postaven kolem roku 1950.

Základy má smíšené, konstrukce objektu je převážně cihlová, místy smíšená, stěny mají tloušťku převážně 45 cm a stropy jsou pravděpodobně keramickobetonové. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena starší pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové, částečně chybí nebo jsou poškozené. Zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 2+1. V domě se nachází obývací pokoj o výměře 17,61 m², kuchyně o výměře 12,91 m², komora o výměře 1,06 m², ložnice o výměře 12,92 m², koupelna o výměře 4,86 m², WC o výměře 5,06 m². Podlahová plocha činí 54,42 m²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde instalována kastlová okna, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod a severozápad. V koupelně se nachází starší klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Sociální zařízení je podstandardního provedení. V domě jsou dýhované plně interiérové dveře, zárubně jsou ocelové nebo dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nenachází žádná kuchyňská linka, pouze elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je stará a z části poškozená laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni je položena keramická dlažba, v koupelně je položena keramická dlažba. V ostatních místnostech je cementový potěr.

Další vybavení se v rodinném domě nenachází.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Jako zdroj vody slouží obecní studna na obecním pozemku před domem. Objekt je připojen na jímku, zemní plyn není zaveden. Řešení vytápění v domě: kamna, ÚT s kotlem na tuhá paliva je v domě instalováno, není ale funkční. Topná tělesa jsou závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Objekt má zastaralé stěny, střecha domu je zastaralá, okna jsou zastaralá, podlahy jsou poškozeny, vybavení je poškozeno a rozvody, zejména pak rozvody ÚT vykazují známky poškození. Rodinný dům je před kompletní rekonstrukcí.

Rodinný dům s malým dvorkem je postaven na pozemku parc. č. st. 81, který společně s domem tvoří funkční celek. Pozemky parc. č. 552/3 a 555 tvoří zahradu a jsou přístupné z obecního pozemku před domem. Netvoří ale společně s domem jednotný funkční celek. Vzhledem k umístění, tvaru a charakteru těchto pozemků lze konstatovat, že tyto pozemky je vhodné využívat jako zahradu oceňovaného rodinného domu, případně sousedního domu č.p. 5., se kterým přímo sousedí. Část těchto pozemků je i s ústním souhlasem vlastníka využívána vlastníky rodinných domů č.p. 5 a č.p. 20. Tyto části jsou pak odděleny plotem a tvoří funkční celek se zahradami těchto domů. Toto užívání pozemků sousedy není smluvně ošetřeno.

Nachází se zde vzrostlé ořechy a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku.

Na rodinný dům navazuje menší přístřešek z části kamenné konstrukce, který je v desolátním stavu. Na pozemku zahrady parc. č. 555 je postavena zděná kolna se základy na betonových pasech. Tato kolna může sloužit i jako garáž, není zde ale vybudována zpevněná podlaha. Stavba není kolaudována a není zapsána ani zakreslena v KN.

Dům je situovaný v části obce Slepotic - Lipec, která je stavebně nesrostlá se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1950
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	smíšené
	Konstrukce	převážně cihlová, místy smíšená
	Stropy	Pravděpodobně keramickobetonové
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	sedlová

	Krytina střechy	Starší pálená taška		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	vápenocementové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Typ oken v domě	kastlová		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné		
	Vnitřní dveře	dýhované plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	elektrický sporák, kuchyňská linka chybí		
	Dispozice RD	2+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Obývací pokoj	17,61 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	12,91 m ²
		Ostatní prostory	Komora	1,06 m ²
		Pokoj	Ložnice	12,92 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	4,86 m ²
		Koupelna, WC	WC	5,06 m ²
		Podlahová plocha 54,42 m ²		
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	napojení na obecní studnu		
	Svod splašek	jímka		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kamna, ÚT na tuhá paliva nefunkční		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	bojler		
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba ostatní: cementový potěr		
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí		
	Vady rodinného domu	rozvody: poškozený prvek vybavení: poškozený prvek podlahy: poškozený prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdívo: zastaralý prvek		
Popis pozemku		Trvalé porosty	vzrostlé ořechy	

	Venkovní stavby	Přístřešek v dezolátním stavu, zděná kolna
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Pozemky zahrad jsou z části využívány sousedy	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 26.03.2020 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. 1:

„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 prodejkch 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě 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. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) 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.

Rodinný dům č.p. 4, obec Slepotice

Rodinný dům Lipce č.p. 4 obec Slepotice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Slepotice, okres Pardubice	54.42 m ² , 2+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	570 m ²	samostatný, 2+1, bez kuch. linky, ÚT-kotel na TP-nefunkční, kamna, kolna, studna, jímka
1	Podměstská, Proseč, okres Chrudim	75 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	137 m ²	samostatný, 2+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna, vodovod, kanalizace
2	Leština, okres Ústí nad Orlicí	250 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1080 m ²	hosp. stavení, 5+1, bez kuch. linky, kamna, akumul. kamna, hosp. stavení, chlévy, kolny
3	Nová, Nový Bydžov, okres Hradec Králové	150 m ² , Přízemní	Dobrý	1004 m ²	samost., 7+kk, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, vodovod, kanal., stodola, chlévy, kolna
4	Mokrovousy, okres Hradec Králové	126 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	265 m ²	samostatný, 2+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna, dílna, stodola, kolna, studna
5	Chrast, okres Chrudim	95 m ² , Přízemní	Dobrý	429 m ²	samostatný, 4+1, bez kuch. linky, kamna, vodovod, septik, plyn, stodola

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	14.000,00 Kč	0.8	11.200,00 Kč	1.10	0.99	1.05	0.85	1.00	1.00	0.9719	11.523,81 Kč
2	7.000,00 Kč	0.8	5.600,00 Kč	0.90	0.90	0.85	1.15	1.05	0.90	0.7482	7.484,64 Kč
3	12.000,00 Kč	0.8	9.600,00 Kč	1.05	0.95	1.15	1.15	1.20	0.90	1.4247	6.738,26 Kč
4	7.936,51 Kč	0.8	6.349,21 Kč	1.05	0.96	0.95	0.90	1.10	0.95	0.9006	7.049,98 Kč
5	8.421,05 Kč	Nepoužit	8.421,05 Kč	1.07	0.98	1.10	0.96	1.05	0.90	1.0464	8.047,65 Kč
Celkem průměr											8.168,87 Kč
Minimum											6.738,26 Kč
Maximum											11.523,81 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.938,88 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											6.229,99 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											10.107,75 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

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

8.168,87 Kč/m²

*

_____ 54,42 m²

= 444.550 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

445.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům Lipec č.p. 4 obec Slepotice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Slepotice, okres Pardubice	54.42 m ² , 2+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	570 m ²	samostatný, 2+1, bez kuch. linky, ÚT-kotel na TP-nefunkční, kamna, kolna, studna, jímka
1	Podměstská, Proseč, okres Chrudim	75 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	137 m ²	samostatný, 2+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna, vodovod, kanalizace
2	Leština, okres Ústí nad Orlicí	250 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1080 m ²	hosp. stavení, 5+1, bez kuch. linky, kamna, akumul. kamna, hosp. stavení, chlévy, kolny
3	Nová, Nový Bydžov, okres Hradec Králové	150 m ² , Přízemní	Dobrý	1004 m ²	samost., 7+kk, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, vodovod, kanal., stodola, chlévy, kolna
4	Mokrovousy, okres Hradec Králové	126 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	265 m ²	samostatný, 2+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna, dílna, stodola, kolna, studna
5	Chrast, okres Chrudim	95 m ² , Přízemní	Dobrý	429 m ²	samostatný, 4+1, bez kuch. linky, kamna, vodovod, septik, plyn, stodola

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14.000,00	0,80	11.200,00
2	7.000,00	0,80	5.600,00
3	12.000,00	0,80	9.600,00
4	7.936,51	0,80	6.349,21
5	8.421,05	-	8.421,05
Maximální hodnota		11.200,00	(případ č.1)
Minimální hodnota		5.600,00	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		2,0000	OK
Aritmetický průměr		8.234,05	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům Lipec č.p. 4 obec Slepotice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Slepotice, okres Pardubice	54.42 m ² , 2+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	570 m ²	samostatný, 2+1, bez kuch. linky, ÚT-kotel na TP-nefunkční, kamna, kolna, studna, jímka	X
1	Podměstská, Proseč, okres Chrudim	75 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	137 m ²	samostatný, 2+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna, vodovod, kanalizace	3
2	Leština, okres Ústí nad Orlicí	250 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1080 m ²	hosp. stavení, 5+1, bez kuch. linky, kamna, akum. kamna, hosp. stavení, chlévy, kolny	2
3	Nová, Nový Bydžov, okres Hradec Králové	150 m ² , Přízemní	Dobrý	1004 m ²	samost., 7+kk, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, vodovod, kanal., stodola, chlévy, kolna	1
4	Mokrovousy, okres Hradec Králové	126 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	265 m ²	samostatný, 2+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna, dílna, stodola, kolna, studna	3
5	Chrast, okres Chrudim	95 m ² , Přízemní	Dobrý	429 m ²	samostatný, 4+1, bez kuch. linky, kamna, vodovod, septik, plyn, stodola	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	14.000,00	0,80	11.200,00	3	33.600,00
2	7.000,00	0,80	5.600,00	2	11.200,00
3	12.000,00	0,80	9.600,00	1	9.600,00
4	7.936,51	0,80	6.349,21	3	19.047,63
5	8.421,05	-	8.421,05	2	16.842,10
Mezisoučet				11	90.289,73
<u>Celkem</u>					<u>8.208,16</u>

Základní cena: 8.208,16 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$8.208,16 * 1,0700 = \mathbf{8.782,73 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\mathbf{8.782,73 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 54,42 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$\mathbf{= 477.956,17 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{478.000,-- \text{ Kč}}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

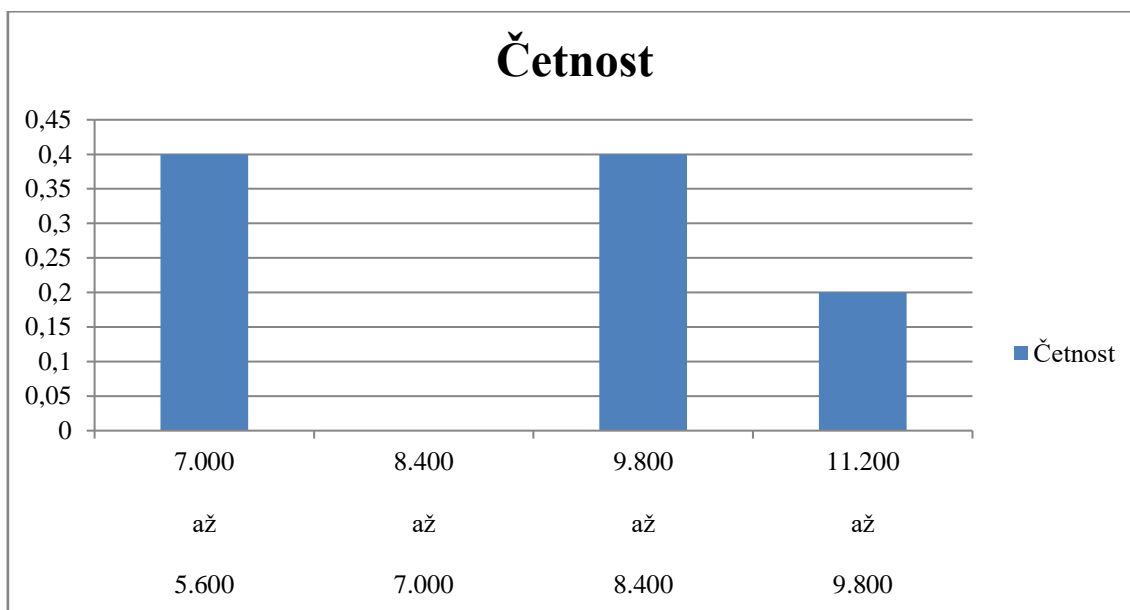
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14.000	0,80	11.200,00
2	7.000	0,80	5.600,00
3	12.000	0,80	9.600,00
4	7.937	0,80	6.349,21
5	8.421	-	8.421,05

Střední hodnota	8.234,05
Medián	8.421,05
Rozdíl max-min	5.600,00
Minimum	5.600,00
Maximum	11.200,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
5.600	až	7.000	2	0.4
7.000	až	8.400	0	0
8.400	až	9.800	2	0.4
9.800	až	11.200	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 5.600,00 Kč/m² do 9.799,99 Kč/m²

* 54,42 m²

od 304.752,00 Kč do 533.315,46 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 305.000,-- Kč do 533.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

445.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

478.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 305.000,-- Kč do 533.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

460.000 Kč

Slovy: čtyřistašedesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.04.2020

D. 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 10990-768/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Rodinný dům

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 84
Obec:	Slepotice (575658)
Katastrální území:	Lípec u Slepotic (750476)
Číslo LV:	423
Výměra [m ²]:	137
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:	Lípec (150479) , č. p. 4: rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 84
Stavební objekt:	č. p. 4
Adresní místa:	č. p. 4

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Novotný Petr a Novotná Petra, Lípec 4, 53002 Slepotice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

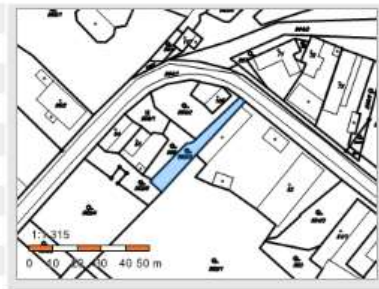
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novotná Petra
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novotný Petr
Zahájení exekuce - Novotná Petra
Zahájení exekuce - Novotný Petr

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	552/3
Obec:	Slepovice [575658]
Katastrální území:	Lípec u Slepotic [750476]
Číslo LV:	423
Výměra [m ²]:	267
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Novotný Petr a Novotná Petra, Lípec 4, 53002 Slepovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31000	267

Omezení vlastnického práva

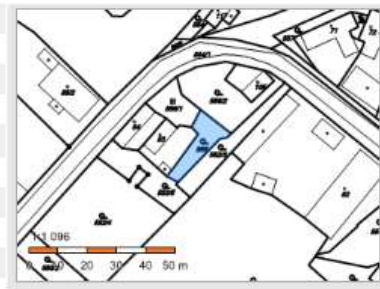
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novotná Petra
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novotný Petr
Zahájení exekuce - Novotná Petra
Zahájení exekuce - Novotný Petr

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	555
Obec:	Slepotice [575658]
Katastrální území:	Lípec u Slepotic [750476]
Číslo LV:	423
Výměra [m ²]:	166
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

SJM Novotný Petr a Novotná Petra, Lípec 4, 53002 Slepotice

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

31000 166

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novotná Petra

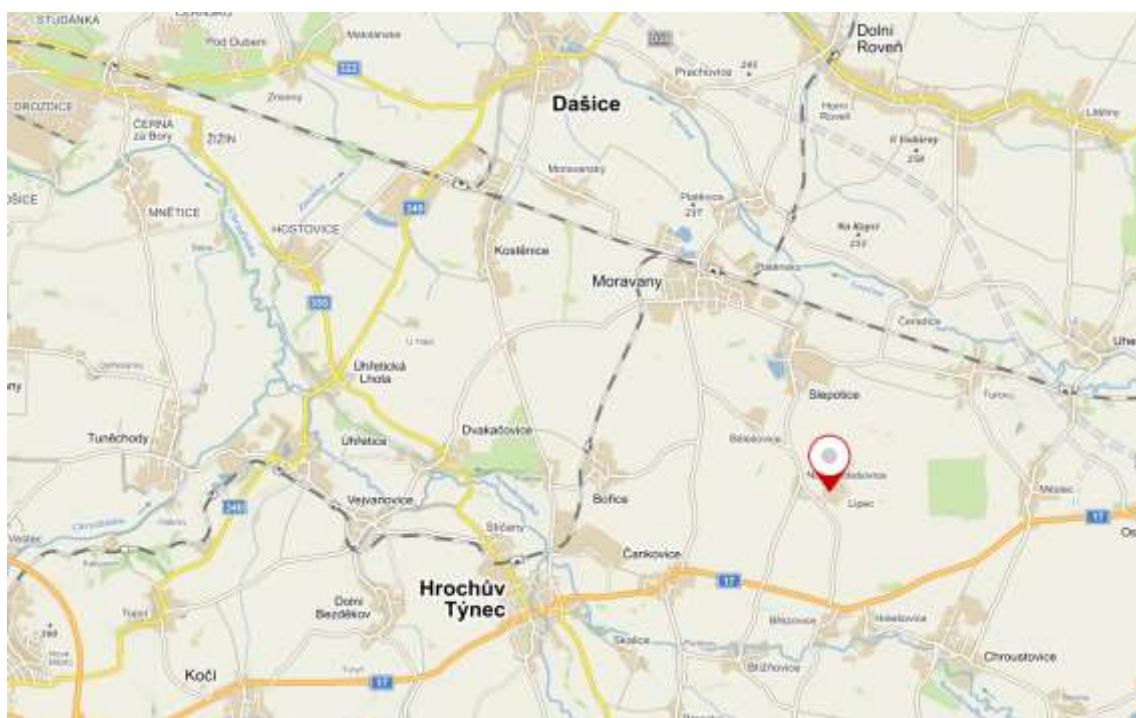
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novotný Petr

Zahájení exekuce - Novotná Petra

Zahájení exekuce - Novotný Petr

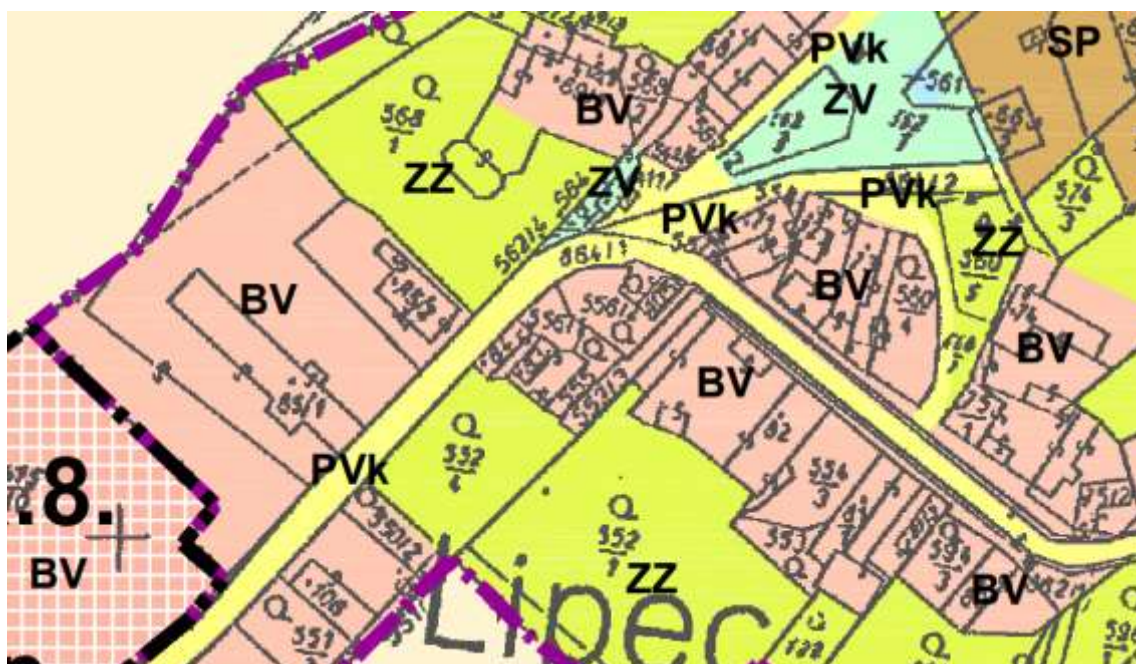


Mapa



Územní plán

BV	BV	BV	plochy bydlení v rodinných domech - venkovské
----	----	----	---



Pořízená fotodokumentace







Zahrada



Zahrada užívána sousedem



Zahrada

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

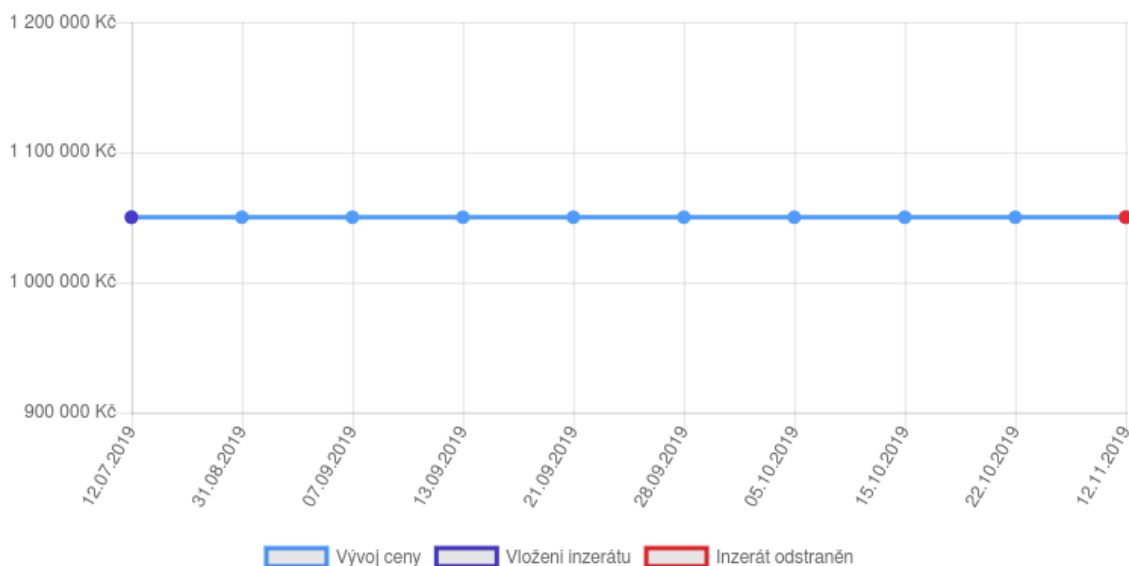


**Prodej, Rodinný dům, 75 m²,
Podměstská, Proseč, okres Chrudim**

Celková cena: 1.050.000 Kč

Adresa: Podměstská, Proseč, okres Chrudim

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



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

Adresa	Podměstská, Proseč, okres Chrudim	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 050 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	81
Poznámka k ceně	1 050 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	75
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	137
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží	1		

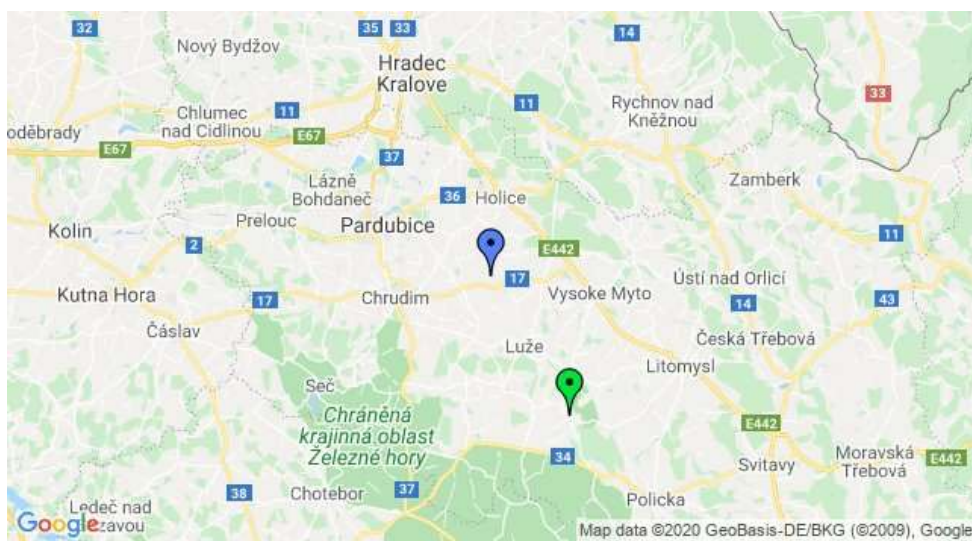
Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji přízemní rodinný dům v obci Proseč . Nemovitost o velikosti 2+1 s pozemkem 137 m2 z toho zahrada 56 m2. Objekt se nachází v klidné a hezké obci. Do objektu je přivedena voda z vodovodního řádu a přípojka el. energie. Nemovitost je napojena na kanalizaci . Vytápění jednotlivě na tuhá paliva. Přípojka plynu je na hranici pozemku. Po vstupu do objektu se po pravé straně nachází WC . Přímě se jde pokoje, který se nachází v období rekonstrukce. Vlevo se vchází do chodby. Vpravo pak následně do kuchyně a vlevo do obývacího pokoje. Přímě se jde do koupelny. Více informací u makléře. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

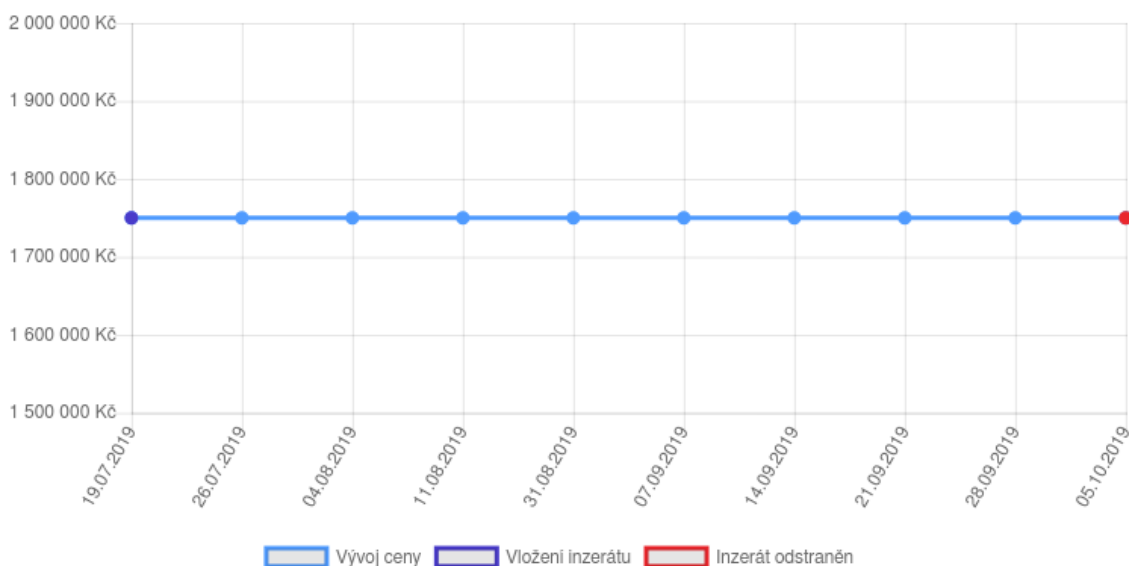


Prodej, Rodinný dům, 250 m², Leština, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 1.750.000 Kč

Adresa: Leština, okres Ústí nad Orlicí

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



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

Adresa	Leština, okres Ústí nad Orlicí	Plocha užitná	250
Cena	1 750 000 Kč	Podlahová plocha	250
Poznámka k ceně	1 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	1080
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Patrový	Voda	Místní zdroj
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Odpad	Septik
Zastavěná plocha (m2)	333	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Prodej vesnického hospodářského stavení s uzavřeným dvorem. Má zajímavou vnitřní architekturu a jsou zde zachovány původní prvky ze začátku minulého století. Obytnou

část tvoří 4 místnosti, koupelna a veranda v přízemí a 2 místnosti v patře. V hospodářské části se nachází kůlna, chlév a další prostory. Tato nemovitost je suchá a stavba zchovalá, ale v původním stavu, je třeba počítat s větší rekonstrukcí. Dům je natočen na jižní stranu, ze dvou stran je obklopen velkou zahradou plnou ovocných stromů. Doporučujeme prohlídku. Obec leží v rekreační oblasti s mnoha turistickými cíly jako Nové Hradky, Toulouckovy Maštale, Luže, dojezdová vzdálenost do Litomyšle je 15 km, do Vysokého Mýta 13 km. Nabízíme možnost financování a převodu energií.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

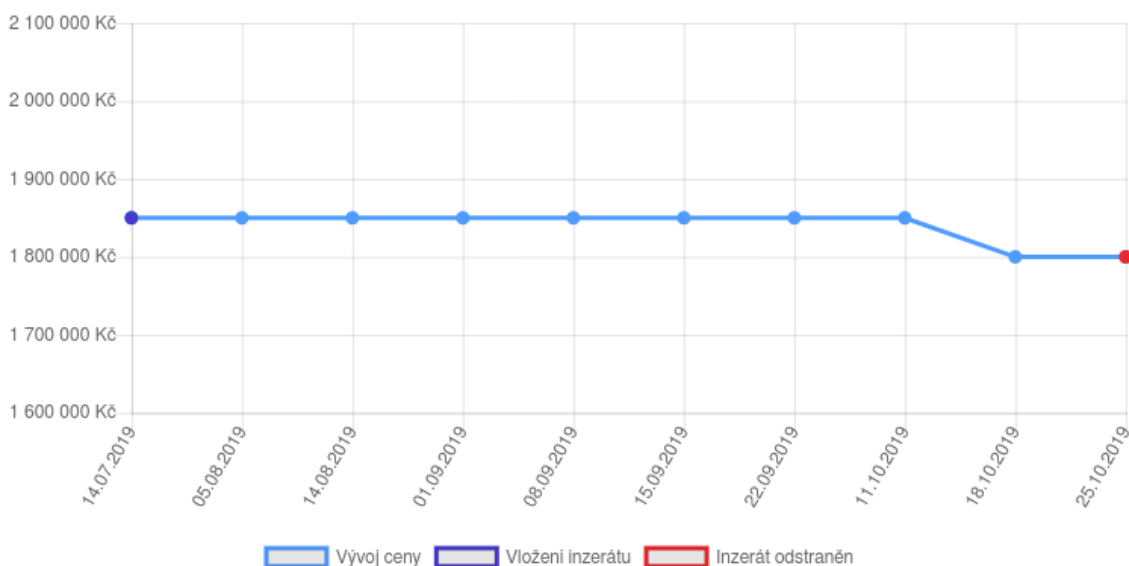


Prodej, Rodinný dům, 150 m², Nová, Nový Bydžov, okres Hradec Králové

Celková cena: 1.800.000 Kč

Adresa: Nová, Nový Bydžov, okres Hradec Králové

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



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

Adresa	Nová, Nový Bydžov, okres Hradec Králové	Zastavěná plocha (m2)	150
Cena	1 800 000 Kč	Plocha užitná	150
Poznámka k ceně	1 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	1004
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Prizemní	Umístění objektu	Centrum obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

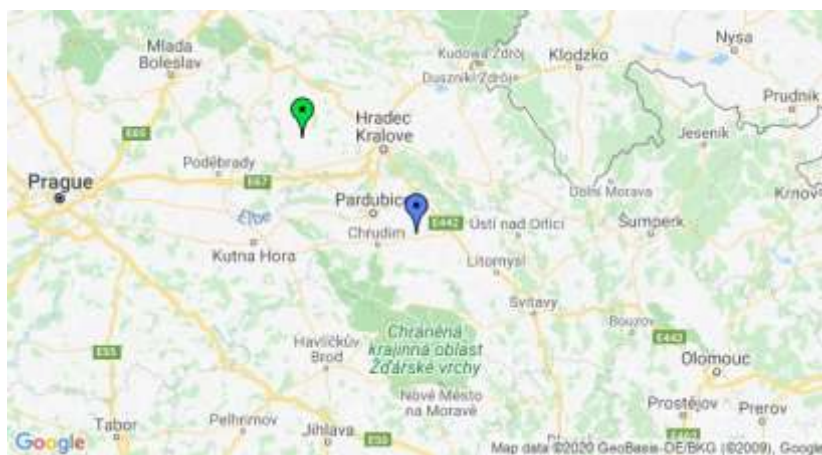
Dovoluji si Vám nabídnout dům v obci Nová Skřeněř nedaleko od nového Bydžova. V 70 letech min.století prošla nem. rekonstrukcí. Hydro izolace, okna, elektrika, rozvody topení a vody, střecha. Dispozice domu: 7 pokojů + koupelna, kotelna. Podkroví skýtá

prostor pro vybudování dalších obytných pokojů. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. K hranicím pozemku je přivedena plynová přípojka. K nemovitosti náleží zahrada, chlévy, prostorná stodola s garáží a dílnou. Na nemovitosti není žádná právní vada která by neumožňovala jeho prodej. Nákup domu lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi zajistím za velmi lukrativních podmínek. Více informací a možností při prohlídce nemovitosti, na kterou Vás srdečně zvu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

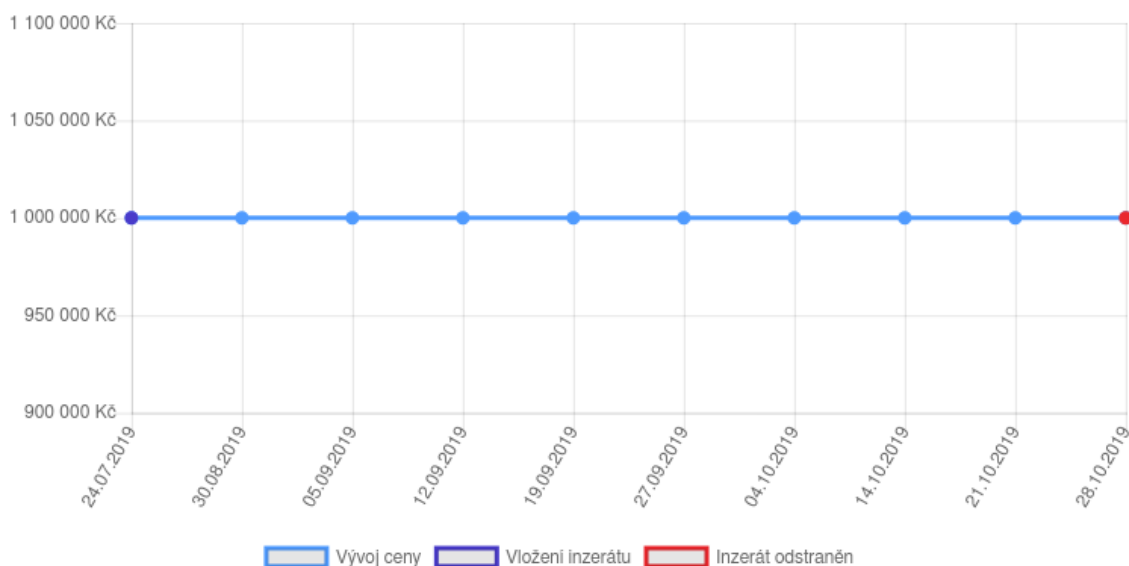


**Prodej, Rodinný dům, 126 m²,
Mokrovousy, okres Hradec Králové**

Celková cena: 1.000.000 Kč

Adresa: Mokrovousy, okres Hradec
Králové

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



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

Adresa	Mokrovousy, okres Hradec Králové	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	1 000 000 Kč	Plocha užitná	126
Poznámka k ceně	1 000 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	265
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

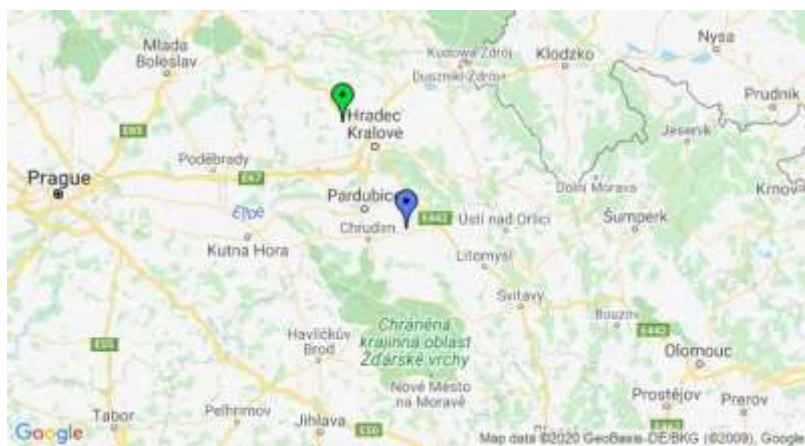
K prodeji nabízíme rodinný dům 126 m² se zahradou o rozloze 251 m² v obci Mokrovousy. Zastavěná plocha a nádvoří se studnou má celkovou rozlohu 265 m². Objekt se sedlovou střechou nabízí dispozici obytných prostor 2+1 a je určen ke kompletní rekonstrukci. Součástí zastavěné plochy je zděná dílna 9 m², skladovací

místnost 9 m2, dřevěná stodola 59 m2 a zděný technický přístavek 27 m2, který byl dříve určeno pro chov hospodářských zvířat. Na pozemku jsou připraveny přípojky plynu a vodovodní sítě. Obec Mokrovousy se nachází 15 km severozápadně od Hradce králové a nabízí veškerou základní občanskou vybavenost. V případě zájmu o bližší informace nebo sjednání prosím kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

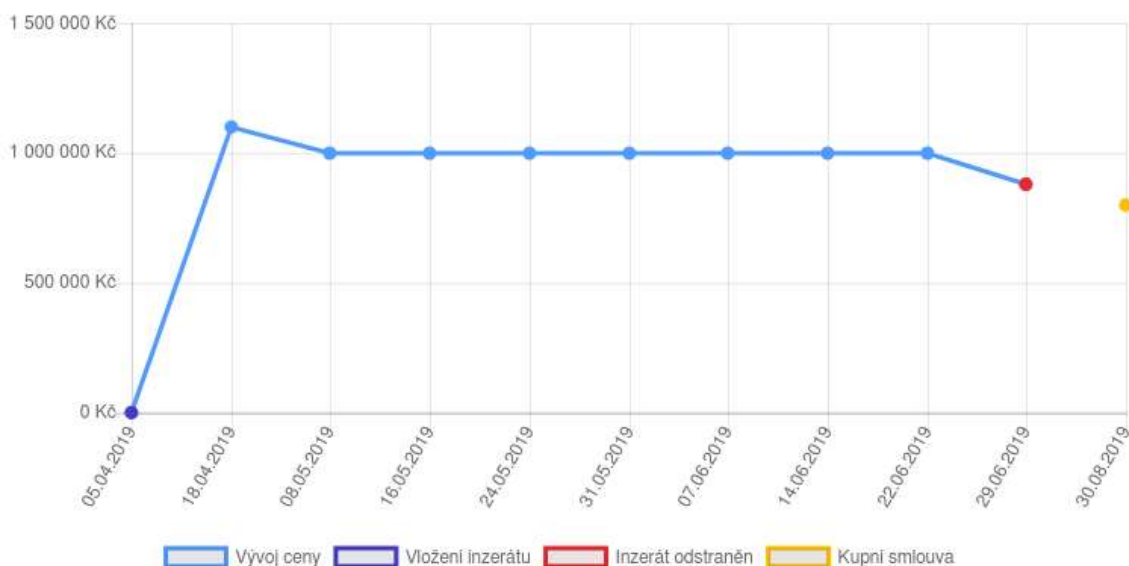


Prodej, Rodinný dům, 95 m², č.p. 49, Chrast, okres Chrudim

Celková cena: 800.000 Kč

Adresa: 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	Chrast, okres Chrudim	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	800 000 Kč	Plocha užitná	95
Kupní smlouva podepsaná dne	30.08.2019	Plocha přidruženého pozemku	429
Číslo řízení	V-7093/2019	Odpad	Septik
Poznámka k ceně	999 000 Kč	Plyn	Plynovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Typ domu	Přízemní		

Slovní popis

Hledáte rodinný dům k rekonstrukci v klidné části obce a blízkosti rybníka s přírodou? Tak přesně pro Vás máme k prodeji určený rodinný dům s obytnou plochou 95 m².

Zastavěná plocha domu s navazující stodolou je 155 m². Na pozemku o celkové ploše 429 m² se nachází samostatně stojící menší stodola určena k demolici. Dům si můžete zrekonstruovat dle vlastních představ a neplatit vysoké peníze za již zrekonstruovanou nemovitost. Dům se nachází na konci obce v klidné části. V blízkosti Chacholický válcový mlýn a Chacholický rybník. Aktuální dispozice domu 4+1, průchozí půda nad celým domem a stodolou s možností vestavby. Přípojky: voda obecní, septik, plyn zaveden do domu, el. 220/380V. Podlahy dlažba nebo dřevěné s PVC. Samostatná koupelna a wc. PENB nebyl dodán, uvádíme proto třídu - G. Zvu Vás na prohlídku nemovitosti, kde rád zodpovím veškeré Vaše dotazy. Těším se na Váš zájem. S pozdravem Milan Polívka

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost