

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 799/11/2019

O obvyklé ceně vlastnického podílu na nemovitostech - stavebního pozemku p.č. st. 127, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 67 v ul. Albrechtická, pozemků p.č. 248/6, 248/7 a 248/18 včetně součástí a příslušenství a trvalých porostů v katastrálním území a obci Vysoké Chvojno, okres Pardubice, kraj Pardubický.

Objednavatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Svitavy
JUDr. Igor Olma
Nám. Míru 53/59
568 02 Svitavy

Účel znaleckého posudku:

Stanovit obvyklou cenu nemovitostí pro exekuční řízení.

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 3. 5. 2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jiří Čadík
Větrná 782
533 04 Sezemice

Počet stran: 13 včetně titulního listu, 4 strany příloh,
objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Sezemicích 5. 5. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu nemovitostí a jejich příslušenství vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 111 EX 50/11-12 ze dne 17. 3. 2011

Stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Albrechtická 67
533 21 Vysoké Chvojno
LV: 101, 268
Kraj: Pardubický
Okres: Pardubice
Obec: Vysoké Chvojno
Katastrální území: Vysoké Chvojno
Počet obyvatel: 412

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 570,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{454,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 3. 5. 2019, bez přítomnosti povinné.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 101 pro KÚ a obec Vysoké Chvojno - viz příloha
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 268 pro KÚ a obec Vysoké Chvojno - viz příloha
- Usnesení o ustanovení znalce č.j. 111 EX 50/11-56, evid.č.opr.: 3805354125
- Studium dokumentace v archivu stavebního úřadu MÚ Holice dne 10. 4. 2019
- Prohlídka nemovitosti 3. 5. 2019 - povinná ani její syn se na smluvený termín nedostavili.
- Katastrální mapa - přístupem na internet
- Zpráva o nebezpečí povodně - Intermap.cz

5. Dokumentace a skutečnost

V archivu SÚ MÚ Holice je dochovaná dokumentace na přístavbu a rekonstrukci RD čp. 67 z listopadu 1979, ověřená ve stavebním řízení a stavebním povolením. Práce dle této dokumentace z vnějšího ohledání jsou provedeny. Na pozemku p.č. 248/6 stojí hospodářský objekt, který není ani v archivu doložen ani není na katastru zaznamenán.

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek s rodinným domem a dalšími pozemky se nachází na severozápadní straně ulice Albrechtická, mezi individuálními rodinnými domy venkovského typu, v blízkosti centra obce. Je zde stavební pozemek, objekt původního rodinného domu s mladší přístavbou, hospodářský objekt, přípojka elektro z vrchní rozvodné sítě NN, přípojka vody, plynu, oplocení, vjezdová vrata a branka, zpevněné plochy a zahrada se smíšeným trvalým porostem.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům čp. 67
2. Hospodářský objekt
3. Pozemky
4. Pozemek p.č. 248/18
5. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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., a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,834}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,826}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,020}$$

1. Rodinný dům čp. 67

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 386,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

ZP: = 148,83 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
ZP:	148,83 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

OP: = 638,00 m³
Obestavěný prostor - celkem: = **638,00 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 148,83 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 148,83 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - dle dokumentace - neověřeno	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení - dle dokumentace - neověřeno	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,269}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 1\,386,- \text{ Kč/m}^3 * 0,269 = 372,83 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 638,00 \text{ m}^3 * 372,83 \text{ Kč/m}^3 * 1,030 * 0,990 = 242\,551,49 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	242 551,49 Kč
Rodinný dům čp. 67 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	242 551,49 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	11 / 24

Rodinný dům čp. 67 - zjištěná cena = **111 169,43 Kč**

2. Hospodářský objekt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
ZP	99,00	2,50 m
	99,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor
NP	OP	350 = 350,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		350,00 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	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	část zděná, část dřevěná, část chybí	P	100
3. Stropy	bez stropní konstrukce	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkrovní	P	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová - bez ověření	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					51,89
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5189

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5189
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 111,48
Plná cena: 350,00 m ³ * 1 111,48 Kč/m ³	=	389 018,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 70 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1- 71,4 % / 100)	*	0,286
Nákladová cena stavby CS_N	=	111 259,15 Kč
Koeficient pp	*	1,020
Cena stavby CS	=	113 484,33 Kč
Hospodářský objekt - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	113 484,33 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	11 / 24
Hospodářský objekt - zjištěná cena	=	52 013,65 Kč

3. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 130,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,130,00) / 1\,130,00 = \mathbf{0,977}$$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,030**

Index polohy pozemku **I_P = 0,990**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - bez	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

$$\mathbf{\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,990 = 1,020}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	454,-	1,020		463,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 127	241	463,08	
	Redukční koeficient R = 0,977			452,43	109 035,63
§ 4 odst. 1	zahrad	248/6	378	463,08	
	Redukční koeficient R = 0,977			452,43	171 018,54
§ 4 odst. 1	zahrad	248/7	511	463,08	
	Redukční koeficient R = 0,977			452,43	231 191,73
Stavební pozemky - celkem			1 130		511 245,90
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	511 245,90 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	11 / 24
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	234 321,04 Kč

4. Pozemek p.č. 248/18

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy pozemku

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{1,020}$$

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/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	454,-	1,020		463,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	248/18	38	463,08	17 597,04
Stavební pozemek - celkem				38	17 597,04

Pozemek p.č. 248/18 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	17 597,04 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2

Pozemek p.č. 248/18 - zjištěná cena celkem	=	8 798,52 Kč
---------------------------------------------------	---	--------------------

5. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	528 842,94
Celková výměra pozemku	m ²	1 168,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	135 832,95
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	8 829,14

Trvalé porosty - celkem:		8 829,14 Kč
---------------------------------	--	--------------------

Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	8 829,14 Kč
----------------------------------------------------------------------	---	--------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	11 / 24
----------------------------------------	---	---------

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	4 046,69 Kč
----------------------------------------------	---	--------------------

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům čp. 67	111 169,40 Kč
2. Hospodářský objekt	52 013,70 Kč
3. Pozemky	234 321,- Kč
4. Pozemek p.č. 248/18	8 798,50 Kč
5. Trvalé porosty	4 046,70 Kč

Výsledná cena - celkem:	<u>410 349,30 Kč</u>
--------------------------------	-----------------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>410 350,- Kč</u>
------------------------------------------------	----------------------------

slovy: Čtyřistadesettisícťřistapadesát Kč

D. OCENĚNÍ OBVYKLOU CENOU

Obvyklou cenou se rozumí cena ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) která zní :

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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno ke dni 3. 5. 2019, jeho platnost je časově omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít významný vliv na odhadnutou obvyklou cenu.

Obvyklá cena rodinného domu Vysoké Chvojno č.p. 67 s pozemky, trvalými porosty a příslušenstvím je ve výsledku stanovena vážením ceny administrativní - zjištěné a ceny porovnávací. Pro porovnání jsou použity nabízené ceny v místě působících developerů a realitních kanceláří.

Porovnatelný rodinný dům je nabízen na portálu S-Reality:

RD Holice - Podlesí, ZP 240 m², pozemek 1 439 m², špatný stav, 1 290 tis Kč

RD Chvojenec, ZP 206 m², pozemek 830 m², určeno k rekonstrukci, 1 480 tis Kč

RD Dolní Ředice, UP 70 m², pozemek 953 m², k rekonstrukci, 1 699 tis Kč

Porovnatelný rodinný dům je nabízen na portálu Reality i-dnes:

RD Týniště n. Orli., ZP 175 m², pozemek 400 m², k rekonstrukci, 1 650 tis Kč

Výslednou cenu obvyklou:

Pozemku p.č. st. 127 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 241 m², součástí je stavba č.p. 67 objekt bydlení, pozemku p.č. 248/6 - zahrada o výměře 378 m², pozemku p.č. 248/7 - zahrada o výměře 511 m², vše v katastrálním území a obci Vysoké Chvojno, okres Pardubice, zapsáno na LV č. 101 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Pardubice

stanovují na:

1 400 000 Kč

Slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc korun českých

Výše spoluvlastnického podílu povinné, id. 11/24, tj.:

641 670 Kč

Slovy: Šestsetčtyřicetjedentisícšestsetsedmdesát korun českých

Výslednou cenu obvyklou:

Pozemku p.č. 248/18 - trvalý travní porost o výměře 38 m², tvořící se stavbou a stavebním pozemkem JFC

stanovuji na:

11 400 Kč

Slovy: Jedenácttisícčtyřista korun českých

Výše spoluvlastnického podílu povinné, id. 1/2, tj.:

5 700 Kč

Slovy: Pěttisícset korun českých

Dle výše uvedených výpisů z katastru nemovitostí jsou vlastnická práva k oceňované nemovitosti omezena:

- Zástavním právem exekutorským a soudcovským a nařízeními exekuce

Shora uvedená cena obvyklá tato omezení vlastnických práv nezohledňuje, předpokládám jejich vypořádání v rámci prodeje v dražbě. Nemovitost je dále uvažovaná jako volná a nezatížená jinými neevidovanými omezeními vlastnických práv.

V Sezemích 5. 5. 2019

Ing. Jiří Čadík
Větrná 782
533 04 Sezemice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.19.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Hradci Králové ze dne 17. 11. 1995 č. j. Spr. 2409/95 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 799/11/2019 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 799/11/2019.