

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18018-235/2023

Zadavatel znaleckého posudku: BONA ELECTA s.r.o.
Štefánikova 1163
742 21 Kopřivnice

Číslo jednací: KSPA 65 INS 3649/2021

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny podílu ½ nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Rozhraní č.p. 171, okres Svitavy

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 13.02.2023

Zpracováno ke dni: 13.02.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.02.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny podílu ½ obytné části zemědělské usedlosti č.p. 171 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 4/2, 168/3 a dále podílu ½ na pozemku zahrady 79/2, 81/10 v obci Rozhraní, okres Svitavy, katastrální území Vilémov u Rozhraní.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu ½ nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné důležité informace, které by měly 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 stanovení 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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, znalecký posudek č. 14225-1447/2021 ze dne 5.7.2021 vypracovaný spol. XP invest, s.r.o.

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 171
Adresa předmětu ocenění:	Rozhraní č.p. 171, okres Svitavy
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Svitavy
Obec:	Rozhraní
Ulice:	
Katastrální území:	Vilémov u Rozhraní

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka vnitřních prostor nebyla provedena. Byla provedena pouze obhlídka a vizuální kontrola, zda nedošlo k viditelným změnám stavby oproti stavu v roce 2021, kdy proběhla kompletní prohlídka. Pro výpočet byly dále využity podklady a fotodokumentace pořízené v roce 2021 pro potřeby znaleckého posudku

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

LV 224

Jelínek Lubomír, č. p. 171, 56903 Rozhraní, podíl ½

Jelínek Martin, č. p. 171, 56903 Rozhraní, podíl ½

LV 359

SJM Jelínek Martin a Jelínková Lenka

Jelínek Martin, č. p. 171, 56903 Rozhraní

Jelínková Lenka, č. p. 27, 56904 Brněnec

Nemovitosti:

LV 224

Rodinný dům č.p. 171 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 4/2, 79/2, 81/10 v obci Rozhraní, okres Svitavy, katastrální území Vilémov u Rozhraní.

LV 359

Pozemek parc. č. 168/3 v obci Rozhraní, okres Svitavy, katastrální území Vilémov u Rozhraní.

4. Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav nebylo možné zcela ověřit. V roce 2021 byla provedena prohlídka pouze cca poloviny celkových obytných prostor odpovídající jedné bytové jednotce obývané dlužníkem, panem Martinem Jelínkem. Zastavěná plocha odpovídá zakresu v KN. Dne 13.2.2023 proběhla vizuální obhlídka objektu, bez prohlídky vnitřních prostor.

5. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o obytnou část zemědělské usedlosti, která byla administrativně rozdělena na obytnou a hospodářskou část, přičemž každá z nich je v KN evidována samostatně a má různé vlastníky. Stavebně se ovšem jedná o propojený objekt, což výrazně omezuje možnost s jednotlivými částmi nakládat bez dohody vlastníků obou částí.

Oceňovaný objekt má jedno nadzemní podlaží a je částečně podsklepený. Je rozdělen na 2 podlahovou plochou téměř shodné samostatné bytové jednotky. V části objektu je půda a v části je vybudováno obytné podkroví, které ale není zcela dokončeno. Na základě letopočtu uvedeného na vjezdové bráně byl objekt původně postaven v roce 1883. V roce 2005 proběhla rekonstrukce části obytných prostor, zejména pak došlo k vybudování menší nástavby a nové střechy nad částí objektu, vybudování podkrovního pokoje, přístavba zádveří a celková modernizace jedné bytové jednotky, včetně rekonstrukce koupelny a kuchyně. Druhá bytová jednotka, včetně příslušné části domu, zůstala v původním stavu. V obou částech pak došlo k výměně oken za plastová s izolačním dvojsklem.

Základy jsou kamenné, konstrukce objektu je kamenná či smíšená, stěny mají tloušťku převážně 80 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Střecha je sedlová, na ní pak navazuje zvýšená část se sedlovou střechou s polovalbou a vikýři. Střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vnější omítky jsou převážně vápenocementové, stavba není zateplena. Část stěny ze dvora je obložena OSB deskami.

Dispozičně je objekt rozdělen na 2 samostatné bytové jednotky 2+kk a 3+1, přičemž prohlídka proběhla pouze v bytové jednotce 2+kk.

V bytové jednotce 2+kk se nachází pokoj o výměře 21,60 m², chodba o výměře 6,00 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 41,11 m², chodba o výměře 2,86 m², koupelna s WC o výměře 4,64 m², hala o výměře 12,58 m², zádveří o výměře 10,92 m².

V bytové jednotce 3+1 se nachází chodba o výměře 11,25 m², komora o výměře 7,00 m², koupelna o výměře 7,00 m², pokoj o výměře 20,00 m², ložnice o výměře 20,00 m², kuchyně o výměře 25,00 m², WC o výměře 0,80 m², pokoj o výměře 9,00 m². Výměry této bytové jednotky vychází z nákresu poskytnutého v roce 2021 panem Martinem Jelínkem. Výměry nebylo možné ověřit vlastním měřením.

Celková podlahová plocha činí 199,74 m²

V obytné části se dále nachází sklep přístupný z bytové jednotky 3+1.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem, v celém objektu jsou instalovány žaluzie. Orientace obytných prostor je na jih a východ. Vybavení koupelny tvoří klasické vany, umyvadla a na WC jsou klasické toalety. Jsou zde použity tyto dveře: dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně dveří jsou ocelové v BJ 2+kk, dřevěné v původní BJ 3+1. Vchodové dveře jsou plastové v BJ 2+kk, dřevěné pak v BJ 3+1 a u vstupů ze dvora. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, prkenná podlaha, v kuchyni je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny

keramickou dlažbou a v chodbě je keramická dlažba. Ostatní místnosti mají na podlaze keramickou dlažbu.

Součástí vybavení domu je krb.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do jímky a rozvod zemního plynu je připojen. V domě je topení řešeno ústředně plynovým kotlem a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem. Každá bytová jednotka má vlastní plynovou a vodovodní přípojku, vlastní plynový kotel a vlastní rozvody topení. Pouze přípojka el. energie je společná pro obě jednotky, resp. je jedna pro celý objekt.

Stěny jsou bez vad, částečně bez dokončených finálních úprav. Střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je bez vad a v objektu jsou rozvody bez vad. Celkový stav objektu je dobrý, stará část s BJ 3+1 pravděpodobně vyžaduje modernizaci, nová část s BJ 2+kk pak dokončení některých finálních úprav.

Na pozemku, který náleží k objektu, jsou ovocné a okrasné dřeviny, pozemek je oplocen z části pletivem do ocelových sloupků. Samotný pozemek je převážně svažité či mírně svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Jsou zde dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Objekt je umístěn v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí a charakter okolí odpovídá řídké obydlené oblasti. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. 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, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Objekt 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 zastávka autobusových a vlakových spojů.

Dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.02.2023 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:

„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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Kraj: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Rozhraní
Katastrální území: Vilémov u Rozhraní
Počet obyvatel: 319
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **904,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{166,00}$
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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - obytná část býv. zemědělské usedlosti rozdělena na 2 bytové jednotky se společnými konstrukčními prvky - při opravách nutná dohoda na společných investicích se spoluvlastníkem	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu	IV	1,00

záplav		
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,684}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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 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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,691}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,960}$$

1. Obytná část zemědělské usedlosti

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:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
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
1NP	$13*9,5+5,8*11,5-0,8*6,9+4*4-2*2/2 =$	198,68	2,80 m
2NP	$9,5*4 =$	38,00	2,80 m
Podkroví	$7*5 =$	35,00	2,20 m
		271,68 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1NP	$(13*9,5+5,8*11,5-0,8*6,9+4*4-2*2/2)*(2,80) =$	556,30
NP	2NP	$(9,5*4)*(2,80) =$	106,40
Z	Podkroví+zastřešení	$(1/2)*3,70*9,50*(13,00-6,60/2) +$ $(1/2)*3,40*6,60*(14,10-9,50/2)$ $+2*(2,80*2,00*(2*4,00+4,00)/6) =$	297,78
Obestavěný prostor - celkem:			960,48 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 bez izolace	P	100
2. Zdivo	převážně kamenné s vyzdívkami	P	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	sedlová do tvaru L s vikýři a polovalbou	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	plech a pozink	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenocementové, vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	vápenocementové	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
11. Schody	dřevěné točité	S	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100

13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha	S	50
14. Podlahy obytných místností	prkenné podlahy	S	50
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	50
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová - v hliníku	P	50
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	50
19. Rozvod vody	ocelové trubky	P	50
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	jímka	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	krb	S	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	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	50	1,00	2,05
17. Elektroinstalace	P	4,10	50	0,46	0,94
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	50	1,00	1,50
19. Rozvod vody	P	3,00	50	0,46	0,69
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60

Součet upravených objemových podílů	81,21
Koeficient vybavení K ₄ :	0,8121

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	4,02	140	200	70,00	2,8140
2. Zdivo	P	22,30	100,00	0,46	10,26	12,63	140	200	70,00	8,8410
3. Stropy	S	8,40	33,00	1,00	2,77	3,41	18	150	12,00	0,4092
3. Stropy	S	8,40	67,00	1,00	5,63	6,93	140	150	93,33	6,4678
4. Střecha	S	5,20	33,00	1,00	1,72	2,11	18	150	12,00	0,2532
4. Střecha	S	5,20	67,00	1,00	3,48	4,28	122	150	81,33	3,4809
5. Krytina	S	3,20	33,00	1,00	1,06	1,30	18	80	22,50	0,2925
5. Krytina	S	3,20	67,00	1,00	2,14	2,63	52	80	65,00	1,7095
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	33,00	1,00	0,26	0,32	18	80	22,50	0,0720
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	67,00	1,00	0,54	0,66	52	80	65,00	0,4290
7. Vnitřní omítky	S	6,20	50,00	1,00	3,10	3,82	18	60	30,00	1,1460
7. Vnitřní omítky	S	6,20	50,00	1,00	3,10	3,82	52	60	86,67	3,3108
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,82	18	50	36,00	1,3752
10. Vnitřní obklady	S	2,30	50,00	1,00	1,15	1,42	18	50	36,00	0,5112
10. Vnitřní obklady	S	2,30	50,00	1,00	1,15	1,42	52	60	86,67	1,2307
11. Schody	S	2,40	50,00	1,00	1,20	1,48	18	80	22,50	0,3330
11. Schody	S	2,40	50,00	1,00	1,20	1,48	140	150	93,33	1,3813
12. Dveře	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,03	18	60	30,00	0,6090
12. Dveře	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,03	52	60	86,67	1,7594
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	3,20	18	70	25,71	0,8227
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	3,20	3	70	4,29	0,1373
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50,00	1,00	1,10	1,35	18	40	45,00	0,6075
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50,00	1,00	1,10	1,35	52	60	86,67	1,1700
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	50,00	1,00	0,55	0,68	18	50	36,00	0,2448
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	50,00	1,00	0,55	0,68	52	60	86,67	0,5894
16. Vytápění	S	4,40	100,00	1,00	4,40	5,42	18	40	45,00	2,4390
17. Elektroinstalace	S	4,10	50,00	1,00	2,05	2,52	18	50	36,00	0,9072
17. Elektroinstalace	P	4,10	50,00	0,46	0,94	1,16	72	72	100,00	1,1600
19. Rozvod vody	S	3,00	50,00	1,00	1,50	1,85	18	50	36,00	0,6660
19. Rozvod vody	P	3,00	50,00	0,46	0,69	0,85	52	60	86,67	0,7367
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,22	18	40	45,00	0,9990
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,62	18	50	36,00	0,2232
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,45	18	50	36,00	1,2420
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,62	18	30	60,00	0,3720
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	50,00	1,00	2,55	3,14	18	60	30,00	0,9420
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	50,00	1,00	2,55	3,14	52	60	86,67	2,7214
25. Záchod	S	0,40	50,00	1,00	0,20	0,25	18	50	36,00	0,0900
25. Záchod	S	0,40	50,00	1,00	0,20	0,25	52	60	86,67	0,2167
26. Ostatní	S	3,60	50,00	1,00	1,80	2,22	18	60	30,00	0,6660
26. Ostatní	S	3,60	50,00	1,00	1,80	2,22	52	60	86,67	1,9241

Opotřebení: **55,3 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0750
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8121
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 907,70
Plná cena: 960,48 m ³ * 3 907,70 Kč/m ³	=	3 753 267,70 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 55,3 % /100)	*	0,447
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 677 710,66 Kč
Koeficient pp	*	0,960
Cena stavby CS	=	1 610 602,23 Kč
Obytná část zemědělské usedlosti - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 610 602,23 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Obytná část zemědělské usedlosti - zjištěná cena	=	805 301,12 Kč

2. Přípojka vody DN 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 13,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 031,52
Plná cena: 13,00 m * 1 031,52 Kč/m	=	13 409,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 50 = 36,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 36,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	=	8 582,25 Kč
Koeficient pp	*	0,960
Cena stavby CS	=	8 238,96 Kč
Přípojka vody DN 50 mm - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	8 238,96 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena	=	4 119,48 Kč

3. Přípojky elektro kabel Al 16 mm² vzdušné vedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.3. Přípojky elektro kabel Al 16 mm ² vzdušné vedení
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	17,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	548,93
Plná cena: 17,00 m * 548,93 Kč/m	=	9 331,81 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 63 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 63 / 100 = 63,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 63,0 \% / 100)$	*	0,370
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 452,77 Kč
Koeficient pp	*	0,960
Cena stavby CS	=	3 314,66 Kč
Přípojky elektro kabel Al 16 mm² vzdušné vedení - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	3 314,66 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Přípojky elektro kabel Al 16 mm² vzdušné vedení - zjištěná cena	=	1 657,33 Kč

4. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9840
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	728,10
Plná cena: 10,00 m * 728,10 Kč/m	=	7 281,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 40 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plynová přípojka do DN 40 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,550
=	4 004,55 Kč
*	0,960
=	3 844,37 Kč
=	3 844,37 Kč
*	1 / 2
=	1 922,19 Kč

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena

5. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou,
ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

53,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 290,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 3,0700

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **712,24**

Plná cena: 53,00 m² * 712,24 Kč/m²

= **37 748,72 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 40 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,550
=	20 761,80 Kč
*	0,960
=	19 931,33 Kč
=	19 931,33 Kč
*	1 / 2

Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek - zjištěná cena

= **9 965,67 Kč**

6. Pozemky

6.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

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 $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,010 = 0,960$

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	166,-	0,960		159,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 4/2	196	159,36	31 234,56
§ 4 odst. 1	zahrada	79/2	240	159,36	38 246,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	81/10	619	159,36	98 643,84
§ 4 odst. 1	zahrada	168/3	559	159,36	89 082,24
Stavební pozemky - celkem			1 614		257 207,04

6.2. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - polokmen na pozemku p.č.: 168/3 7	2 Ks	1 745,-		1 745,-	3 490,-
jabloň - polokmen na pozemku p.č.: 168/3 7	2 Ks	1 652,-		1 652,-	3 304,-
třešeň - polokmen na pozemku p.č.: 168/3 32	1 Ks	1 348,-	- 20 %	1 078,40	1 078,40
třešeň - polokmen na pozemku p.č.: 81/10 42	6 Ks	678,-	- 20 %	542,40	3 254,40
třešeň - polokmen na pozemku p.č.: 79/2 42	3 Ks	678,-	- 20 %	542,40	1 627,20
Součet:				=	12 754,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	12 754,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav západní na pozemku p.č.: 168/3 Jehličnaté stromy I	7 620,-		12 roků 7 620,-	6,00 ks 45 720,-
zimostráz malolistý na pozemku p.č.: 168/3 Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 330,-		12 roků 1 330,-	30,00 ks 39 900,-
šeřík obecný na pozemku p.č.: 168/3 Listnaté keře opadavé a stálezelené III	4 280,-		22 roků 4 280,-	2,00 ks 8 560,-
vrba – botanické a okrasné druhy na pozemku p.č.: 168/3 Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		17 roků 1 090,-	1,00 ks 1 090,-
Součet:				95 270,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	57 162,- Kč
Porosty - zjištěná cena celkem			=	69 916,- Kč
Pozemky - rekapitulace				
6.1. Pozemky:				257 207,04 Kč
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	327 123,04 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 2
Pozemky - zjištěná cena celkem			=	163 561,52 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Obytná část zemědělské usedlosti	805 301,- Kč
2. Přípojka vody DN 50 mm	4 119,- Kč
3. Přípojky elektro kabel Al 16 mm ² vzdušné vedení	1 657,- Kč
4. Plynová přípojka do DN 40	1 922,- Kč
5. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek	9 966,- Kč
6. Pozemky	163 562,- Kč
6.1. Oceňované pozemky	128 603,52 Kč
6.2. Porosty	34 958,- Kč
	<hr/>
	= 163 562,- Kč

Výsledná cena - celkem: 986 527,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 986 530,- Kč

slovy: Devětsetosmdesátšesttisícpětsetřicet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Rozhraní č.p. 171, okres Svitavy

Rozhraní č.p. 171, okres Svitavy					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Rozhraní č.p. 171, okres Svitavy	199.742 m ²	dobrý	1614 m ²	část zem. usedlosti (spol. konstr.), 2+kk a 3+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT-plyn. kotel, sklep,
1	Chrastavec č.p. 65, okres Svitavy	116 m ²	dobrý	460 m ²	samostatný, 2+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna s výměníkem, garáž, dílna
2	Chrastavec č.p. 70, okres Svitavy	81 m ²	před rekonstrukcí	693 m ²	samostatný, 2+kk, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel + kamna, sklep
3	Hradec nad Svitavou č.p. 320, okres Svitavy	150 m ²	před rekonstrukcí	952 m ²	samostatný, 4+1, bez kuch. linky, ÚT-plyn. kotel, stodola

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	19 827,59 Kč	1	19 827,59 Kč	0.95	1.04	0.95	0.95	1.1	0.980837	20 214,97 Kč
2	23 456,79 Kč	1	23 456,79 Kč	0.95	1.06	0.9	0.96	1.15	1.0005552	23 443,77 Kč
3	20 785,80 Kč	1	20 785,80 Kč	1.2	1.03	0.85	0.98	1.05	1.0810674	19 227,11 Kč
Celkem průměr										20 961,95 Kč
Minimum										19 227,11 Kč
Maximum										23 443,77 Kč
Směrodatná odchylka - s										2 205,35 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										18 756,60 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										23 167,30 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: stav										
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

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.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$20\,961,95 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 200 \text{ m}^2$$

$$= 4\,192\,390 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

4 192 000 Kč

Podíl ½

Podíl je na trhu s nemovitostmi vždy obtížněji obchodovatelný, nežli nemovitost jako celek. Oceňovaná nemovitost je již prakticky stavebně rozdělena na 2 obdobně veliké bytové jednotky. Případné investice ale vyžadují dohodu všech vlastníků, což u objektu zemědělské usedlosti může být problematické. Z tohoto důvodu je výsledná obvyklá cena podílu snížena o 15%.

$$4\,192\,000 * (\frac{1}{2}) * 0,85 = 1\,781\,600,-- \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

986 530 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 782 000 Kč

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.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny podílu ½ obytné části zemědělské usedlosti č.p. 171 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 4/2, 168/3 a dále podílu ½ na pozemku zahrady 79/2, 81/10 v obci Rozhraní, okres Svitavy, katastrální území Vilémov u Rozhraní.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 782 000,- Kč

Slovy: jedenmilionsedmsetosmdesátdvatisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář 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 14.02.2023

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



Jan Chroust

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 18018-235/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

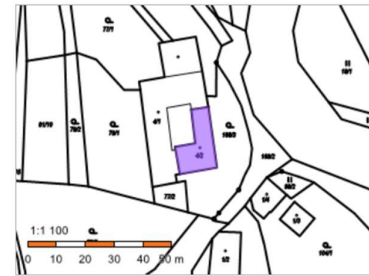
I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

LV 224

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 4/2
Obec:	Rozhraní [578681]
Katastrální území:	Vilémov u Rozhraní [742279]
Číslo LV:	224
Výměra [m ²]:	196
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:	Rozhraní [142263] ; č. p. 171; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 4/2
Stavební objekt:	č. p. 171
Adresní místa:	č. p. 171

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jelínek Lubomír, č. p. 171, 56903 Rozhraní	1/2
Jelínek Martin, č. p. 171, 56903 Rozhraní	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jelínek Martin

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	79/2
Obec:	Rozhraní [578681]
Katastrální území:	Vilémov u Rozhraní [742279]
Číslo LV:	224
Výměra [m ²]:	240
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jelínek Lubomír, č. p. 171, 56903 Rozhraní	1/2
Jelínek Martin, č. p. 171, 56903 Rozhraní	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72544	240

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jelínek Martin

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	81/10
Obec:	Rozhraní [578681]
Katastrální území:	Vilémov u Rozhraní [742279]
Číslo LV:	224
Výměra [m ²]:	619
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jelínek Lubomír, č. p. 171, 56903 Rozhraní	1/2
Jelínek Martin, č. p. 171, 56903 Rozhraní	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jelínek Martin



LV 359

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	168/3
Obec:	Rozhraní [578681]
Katastrální území:	Vilémov u Rozhraní [742279]
Číslo LV:	359
Výměra [m ²]:	559
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 Jelínek Martin a Jelínková Lenka	
<i>Jelínek Martin, č. p. 171, 56903 Rozhraní</i>	
<i>Jelínková Lenka, č. p. 27, 56904 Brněnec</i>	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75600	292
72544	267

Omezení vlastnického práva

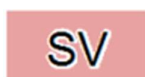
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jelínek Martin



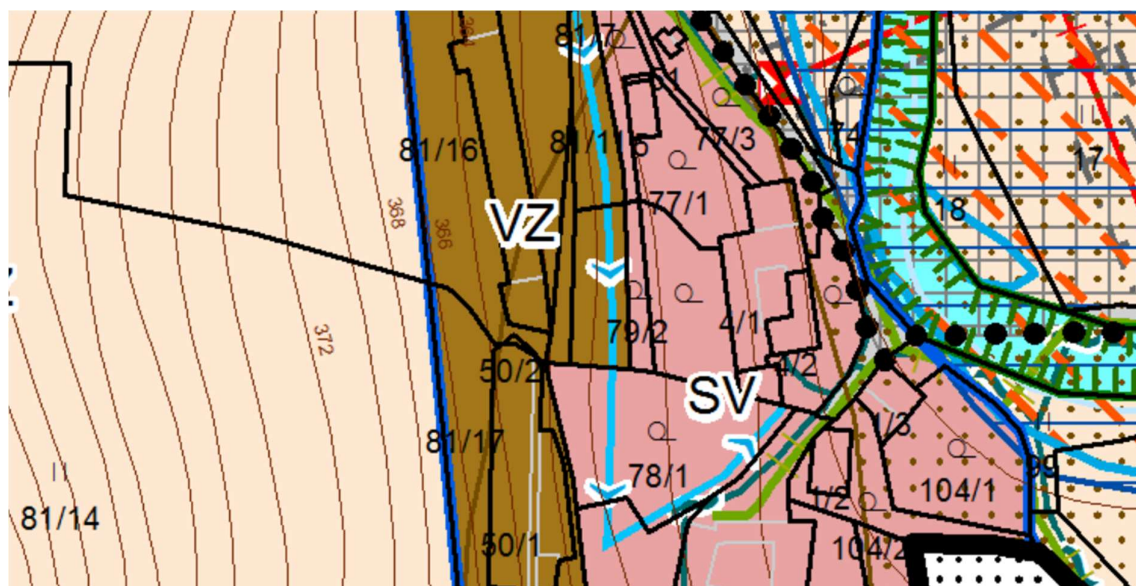
Územní plán



venkovské



zemědělská výroba



Fotodokumentace předmětu ocenění



dvorek (foto z roku 2021)



pokoj v podkroví (foto z roku 2021)



obývací pokoj (foto z roku 2021)



koupelna (foto z roku 2021)



plynový kotel (foto z roku 2021)



zádveří (foto z roku 2021)



podkrovní pokoj (foto z roku 2021)



WC (foto z roku 2021)



RD ze zahrady (foto z roku 2021)



pozemky zahrady (foto z roku 2021)



zádveří (foto z roku 2021)



obývací pokoj (foto z roku 2021)



kuchyně (foto z roku 2021)



dvorek (foto z roku 2021)



RD se zahradou (foto z roku 2023)



Prostor před RD (foto z roku 2023)



RD se zahradou (foto z roku 2023)



RD se zahradou (foto z roku 2023)

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

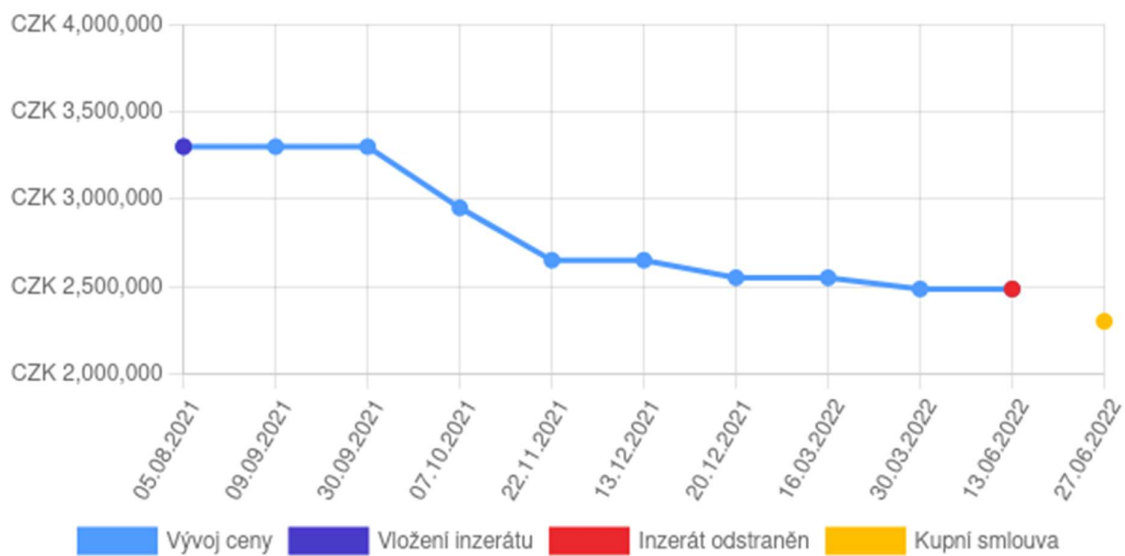


Rodinný dům, 116 m², Chrastavec č.p. 65, okres Svitavy

Celková cena: 2 300 000 Kč

Lokalita: Chrastavec č.p. 65, okres Svitavy

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



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

Lokalita	Chrastavec č.p. 65, okres Svitavy	Cena dle KS	2 300 000 Kč
Číslo řízení	V-5495/2022-609	Datum podpisu KS	27.06.2022
Poznámka k ceně	2 485 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	460 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Prizemní	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	130 m ²	Podlahová plocha	116 m ²
Užitná plocha	198 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod

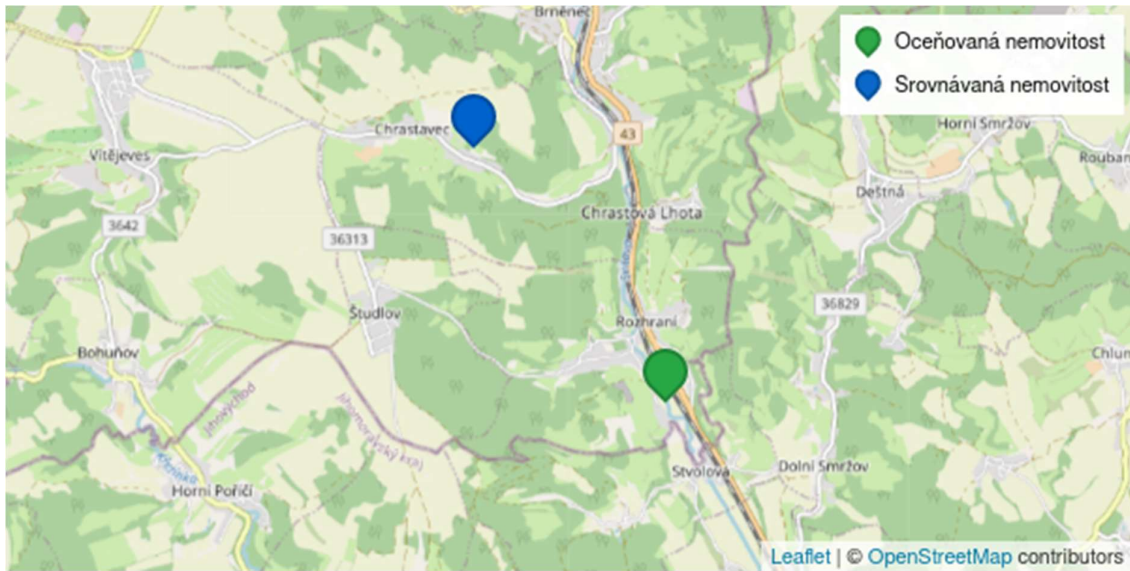
Se souhlasem majitele výhradně nabízíme RD v obci Chrastavec okr. Svitavy o dispozici 2+1+zimní zahrada. Jedná se o samostatně stojící, přízemní RD s možností zbudování prostorného obytného podkroví. RD je v průběžně modernizovaném a udržovaném stavu ihned k užívání včetně zánovních dřevěných oken. V hlavní obytné části (1.NP) se nachází chodba, dva obytné pokoje, kuchyně, jídelna, zimní zahrada, koupelna a WC. Dále se zde nachází technické zázemí domu (garáž, sklad a dílna). Ve 2.NP se nachází prostorná půda, která je připravena pro zbudování prostorného podkrovního bydlení. Příjezd k nemovitosti po asfaltové komunikaci. Vytápění RD zajišťují kamna na tuhá paliva s teplovodním výměníkem. Voda je do RD přivedena pitná z obecního řádu. Elektrická energie 230/400 V je do RD zavedena. Plynovod je veden při hranici pozemku. Pro odvádění splaškových vod zde slouží septik. RD se nachází v okrajové části obce. Součástí domu je zahrada. ZP 130 m², UP 198 m² (včetně prostorné půdy pro podkroví 82 m²), OP (1.NP) 116 m², zahrada 330 m², CP 460 m². Obec Chrastavec se nachází na území okresu Svitavy a náleží pod Pardubický kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Svitavy. Obec Chrastavec se rozkládá asi padesát kilometrů od Brna a dvacet kilometrů od města Svitavy, kde je veškerá občanská vybavenost. Na katastrálním území této malé obce má nahlášený trvalý pobyt asi 211 obyvatel. Obec Chrastavec je začleněna do IDS Pardubického kraje.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

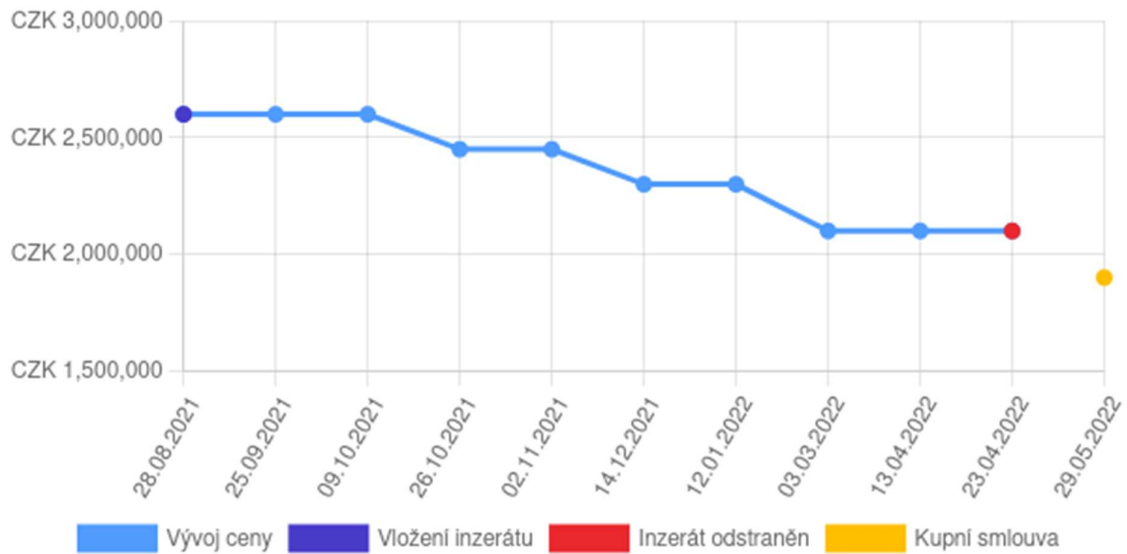


Rodinný dům, 81 m², Chrastavec č.p. 70, okres Svitavy

Celková cena: 1 900 000 Kč

Lokalita: Chrastavec č.p. 70, okres Svitavy

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



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

Lokalita	Chrastavec č.p. 70, okres Svitavy	Cena dle KS	1 900 000 Kč
Číslo řízení	V-4596/2022-609	Datum podpisu KS	29.05.2022
Poznámka k ceně	2 100 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	693 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Prizemní	Elektřina	230V
Zastavěná plocha	110 m ²	Užitná plocha	81 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	81 m ²		

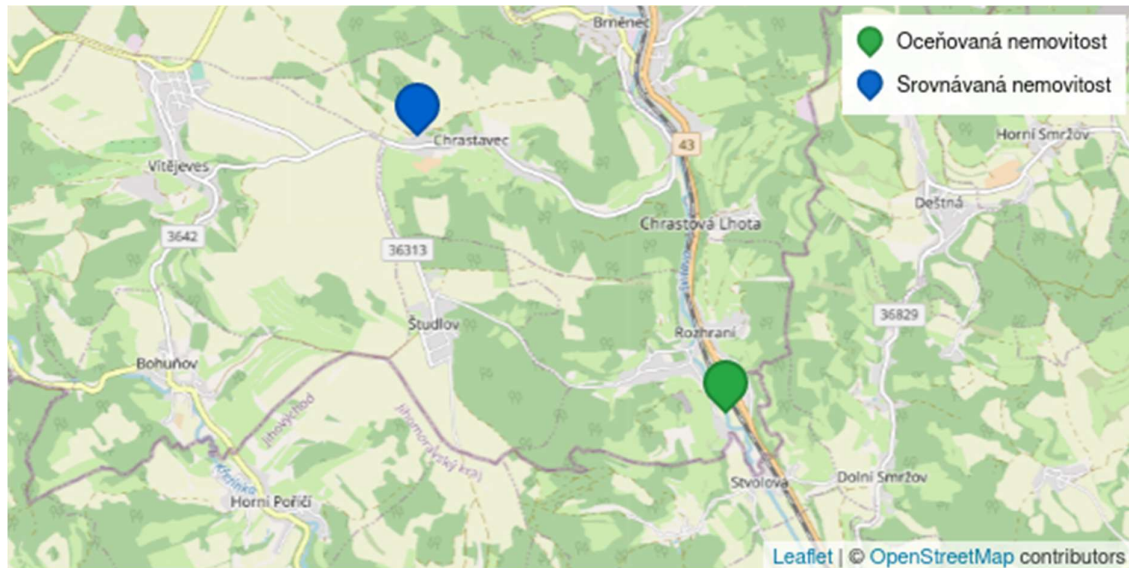
Nabízíme exkluzivně k prodeji rodinný dům 2+kk se zahradou v obci Chrastavec. Plocha pozemku včetně domu je přibližně 693 m², z toho je zastavěná plocha přibližně 110 m². Nemovitost je vhodná k částečné rekonstrukci. Malá obec Chrastavec s přibližně 200 obyvateli se nachází v okrese Svitavy v Pardubickém kraji přibližně 12 km severně od Letovic, 5 km jižně od Březové nad Svitavou a zhruba 20 km od Svitav. Vzhledem k velikosti obci je občanská vybavenost minimální, v obci se nachází obchod s potravinami, obecní úřad, hřbitov a kostel. Ostatní občanská vybavenost je v okolních obcích Březová nad Svitavou a Letovice, kde je dopravní obslužnost zajištěna autobusovou dopravou (zastávka je vzdálena zhruba 100 m). Popis nemovitosti: Jedná se o samostatně stojící, přízemní, částečně podsklepený dům zasazený do okolního svahu. Dům je z cihlového zdiva s kamennými sklepy a sedlovou střechou. Nemovitost je vhodná k rekonstrukci, ale obyvatelná. Dům umožňuje i vybudování obytného podkroví. V rámci rekonstrukce již byly zhotoveny nové rozvody elektřiny a vody a nové topení včetně vyložkování komína. Do domu se vstupuje chodbou (8,1 m²), z níž je přístupný přístavek skladu (5 m²), koupelna (3,8 m²), WC (1,5 m²) a obývací pokoj s dětským pokojem a kuchyňským koutem (tvar písmene „L“, 40 m²). Vedle obývacího pokoje se nachází ložnice (15 m²). Na chodbu dále navazuje sklad (7,9 m²) s následným vstupem na okolní pozemky. Zahradu svažítá s atypickým tvarem pozemku (viz. přiložené fotografie). Dům samotný je připojen na obecní vodovod, elektřinu i plyn, pouze kanalizace je svedena do jímky. Uvedené plochy místností a nemovitosti jsou přibližné (pouze orientační). Dům je ohodnocen energetickou náročností „G“, možnost nastěhování je dle dohody. K případnému financování lze rovněž využít našich služeb. Prohlídky jsou možné pouze každé úterý v časech 15:00 – 16:30 a to po předchozí domluvě minimálně dva dny předem (dům je obýván rodinou s malými dětmi). Pro bližší informace a prohlídku volejte realitního zprostředkovatele.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

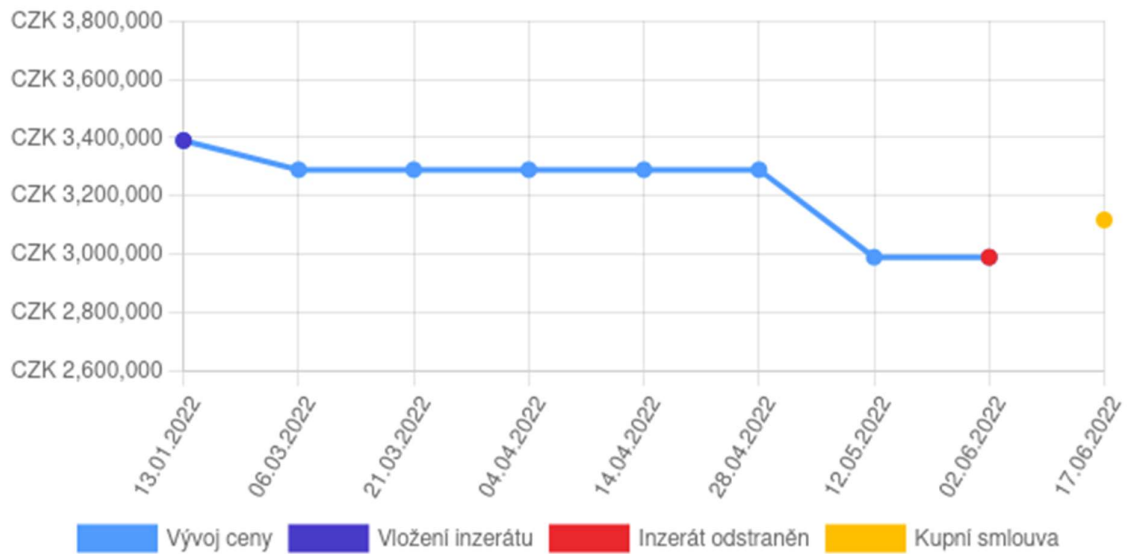


Rodinný dům, 150 m², Hradec nad Svitavou č.p. 320, okres Svitavy

Celková cena: 3 117 870 Kč

Lokalita: Hradec nad Svitavou č.p. 320, okres Svitavy

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



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

Lokalita	Hradec nad Svitavou č.p. 320, okres Svitavy	Cena dle KS	3 117 870 Kč
Číslo řízení	V-5244/2022-609	Datum podpisu KS	17.06.2022
Poznámka k ceně	2 990 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	952 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Prizemní	Podlaží bytu	1
Zastavěná plocha	444 m ²	Podlahová plocha	150 m ²
Užitná plocha	200 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Hradec nad Svitavou. Dům o min. velikosti 4+1 s možností rozšíření o podkroví a technické místnosti. K domu náleží velká zděná stodola a zahrada o velikosti 952 m². Dům je obyvatelný, určen k rekonstrukci. Topení je zajištěno plynovým kotlem a dále je možné vytápění kotlem na tuhá paliva. Uvedená cena platí při financování kupní ceny v hotovosti nebo úvěrem zprostředkovaným STING Finance. Do konce června 2022 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 5,49 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

