

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 055099/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Svitavy JUDr. Igor Olma, soudní exekutor nám. Míru 53/59 568 02 Svitavy
Číslo jednací:	111 EX 2652/22
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Chrast, okres Chrudim
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	14.08.2024
Zpracováno ke dni:	14.08.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.09.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 814/2 v obci Chrast, okres Chrudim, katastrální území Chrast, na listu vlastnictví č. 296.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán, informace zjištěné na stavebním úřadě, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 814/2
Adresa předmětu ocenění:	Chrast, okres Chrudim
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Chrudim
Obec:	Chrast
Ulice:	Nová Čtvrť
Katastrální území:	Chrast

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 14.08.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena pouze částečná prohlídka - pozemek nebyl zpřístupněn, obhlídka pouze z ulice.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Dostál František, Tyršova 374, 53851 Chrast

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 814/2 v obci Chrast, okres Chrudim, katastrální území Chrast, na listu vlastnictví č. 296.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Město Chrast se nachází v jihovýchodní části okresu Chrudim, cca 10 km od okresního města. Má přibližně 3 160 obyvatel a rozšířenou občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, obchody, služby, poštu, lékaře, částečnou kulturní vybavenost. Je obsluhováno autobusovou i vlakovou dopravou. Má kompletní veřejné inženýrské sítě.

Oceňovaný pozemek se nachází na severozápadním okraji obce. Jedná se o zahradu mezi rodinnými domy, naproti pozemku je technický areál. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace, není zbudován vjezd na pozemek.

Pozemek je plně zarostlý, těžko přehledný, neprostupný. Dle vnější obhlídky a satelitních snímků jsou na pozemku zjištěny drobné stavby – 2x kůlna (1x havarijní stav, 1x lepší – cca 9 m²). Dále zjištěny trvalé porosty – ovocné i okrasné. Pozemek je v uliční části oplocen pletivem, ze severní části je pak oplocen plotem náležícím k sousední nemovitosti. Není známo zasíťování pozemku, dle mapového portálu města je v místě dostupná voda, elektřina, plyn. Kanalizační řad je vzdálen cca 60 m, dle informací ze stavebního úřadu je možné zbudování jímky.

Dle územního plánu se jedná o zastavitelnou plochu – bydlení individuální. Územní plán nemá stanovenou minimální výměru stavebního pozemku, je pouze nutné dodržení standardních odstupových vzdáleností – 2 m od hranice pozemku, 7 m od jiných staveb (ověřováno telefonicky na stavebním úřadu). Při dodržení těchto vzdáleností zůstane i přes nevýhodný trojúhelníkový tvar zastavitelná plocha cca 270 m² s možností umístění menšího až standardního rodinného domu (viz ilustrační nákres v příloze). Pro další ocenění je proto pozemek posouzen jako zastavitelný rodinným domem.

Pozemek není zatížen žádnými věcnými břemeny, je předmětem zástavního práva smluvního a exekučního řízení – nezohledňováno.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 14.08.2024 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 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno 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. 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 572,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - 3 159 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - město Chrudim 10 km	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - kompletní IS	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - železniční i autobusové spojení	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - MŠ, ZŠ, obchody, služby, pošta, lékaři, základní kulturní zařízení	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 161,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | IV | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | V | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | II | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,920}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index I = $I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,920 = 0,892$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 161,-	0,892	0,300	310,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	814/2	531	310,68	164 971,08
Stavební pozemek - celkem			531		164 971,08

1.2. Kůlna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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
1. NP 3*3 =	9,00	2,00 m
	9,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP+zastřešení (3*3)*(2,00+1,00/2) =	22,50
Obestavěný prostor - celkem:		22,50 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9600

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9600
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 770,32
Plná cena: 22,50 m ³ * 2 770,32 Kč/m ³	=	62 332,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 35 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)

	*	0,286
Nákladová cena stavby CS_N	=	17 827,01 Kč
Koeficient pp	*	0,920
Cena stavby CS	=	16 400,85 Kč

Kůlna - cena zjištěná	=	16 400,85 Kč
------------------------------	---	---------------------

1.3. Trvalé porosty

Množství dřevin bylo stanoveno po nahlédnutí na pozemek přes plot, výčet nemusí být kompletní pro hustý porost. Stáří je odhadnuto - pozemek je plně zarostlý již na nejstarších satelitních snímcích.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
orešák vlašský 30	2 Ks	3 033,-		3 033,-	6 066,-
jabloň - polokmen 30	4 Ks	1 402,-		1 402,-	5 608,-
třešeň - vysokokmen 30	1 Ks	1 482,-		1 482,-	1 482,-
bez černý 30	2 Ks	35,-		35,-	70,-
Součet:				=	13 226,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	13 226,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté stromy I	19 650,-	- 30 %	30 roků 13 755,-	4,00 ks 55 020,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 30 %	30 roků 1 162,-	5,00 ks 5 810,-
Součet:				60 830,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	45 622,50 Kč

Trvalé porosty = **58 848,50 Kč**

Pozemek - rekapitulace

1.1. Pozemky: **164 971,08 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Kůlna 16 400,85 Kč

1.3. Trvalé porosty 58 848,50 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **75 249,35 Kč**

Pozemek - cena zjištěná celkem = **240 220,43 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.

Pozemek parc. č. 814/2 v katastrálním území Chrast

Chrast, Chrast, okres Chrudim							
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - stav pozemku	K6 - příslušenství	K7 - ostatní
Oceňovaný objekt	Chrast, okres Chrudim	531 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	možnost E, V, P	zarostlý, nepřipravený k výstavbě	2x kůlna (jedna v havarijním stavu), částečné oplocení	sousedství technického objektu, nevýhodný tvar
1	Parc. č. 601/3, Zaječice, okres Chrudim	650 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	IS dostupné u pozemku	upravený, s okrasnými porosty	oplocení	u průjezdní komunikace, nevýhodný tvar, blízkost záplavové oblasti
2	Parc. č. 399/5, 399/13, Smrkový Týnec, Rabštejská Lhota, okres Chrudim	1238 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	E, V, K	upravený	nezjištěno	nezjištěny
3	Parc. č. 321/3, Rosice, okres Chrudim	1328 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	IS v dosahu	upravený, s okrasnými porosty	nezjištěno	blízkost záplavové oblasti
4	Parc. č. 1204/2, Čankovice, okres Chrudim	1071 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	E, V, K na pozemku	upravený	nezjištěno	nezjištěny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 stav pozemku	K6 příslušenství	K7 ostatní	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 369,23 Kč	1	1 369,23 Kč	0.9	1	1	1.15	1.05	1	0.9	0.97808	1 399,92 Kč
2	2 590,00 Kč	1	2 590,00 Kč	0.9	0.9	1	1.25	1.05	0.95	1.15	1.16146	2 229,94 Kč
3	1 332,83 Kč	1	1 332,83 Kč	0.95	0.9	1	0.9	1.05	0.95	1	0.76758	1 736,41 Kč
4	2 240,90 Kč	1	2 240,90 Kč	0.9	0.95	1	1.25	1.05	0.95	1.15	1.22599	1 827,83 Kč
Celkem průměr												1 798,53 Kč
Minimum												1 399,92 Kč
Maximum												2 229,94 Kč
Směrodatná odchylka - s												341,43 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												1 457,10 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												2 139,96 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).												

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje pozemků v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, výměry pozemků (porovnání je v cenách za m², ale větší pozemky jsou obvykle obchodovány za nižší jednotkové ceny), zasíťování, stav pozemku, příslušenství, a ostatní faktory (u oceňovaného pozemku nevýhodný tvar a blízkost technických objektů, u vzorků např. těsná blízkost povodňové oblasti).

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

$$1\,789,07 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 531 \text{ m}^2$$

$$= 949\,996 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

950 000 Kč

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost pozemků, jejich stav, zasíťování, příslušenství, negativní faktory.

Výsledek dle cenového předpisu

240.220 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

950.000 Kč

Rozdíly mezi cenou dle cenového předpisu a výsledkem porovnáním lze odůvodnit jednak růstem cen (základní ceny v ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně) a jednak faktem, že 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:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 814/2 v obci Chrast, okres Chrudim, katastrální území Chrast, na listu vlastnictví č. 296, pro účely exekučního řízení.

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

950.000 Kč

Slovy: devětsetpadesáttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.09.2024



Ing. Jitka Mašínová



Martin Málek



Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

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 055099/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, výřez z územního plánu + inženýrské sítě + zastavitelnost pozemku, fotodokumentace, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	814/2
Obec:	Chrast [571539]
Katastrální území:	Chrast [653799]
Číslo LV:	296
Výměra [m ²]:	531
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dostál František, Tyršova 374, 53851 Chrast	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32501	531

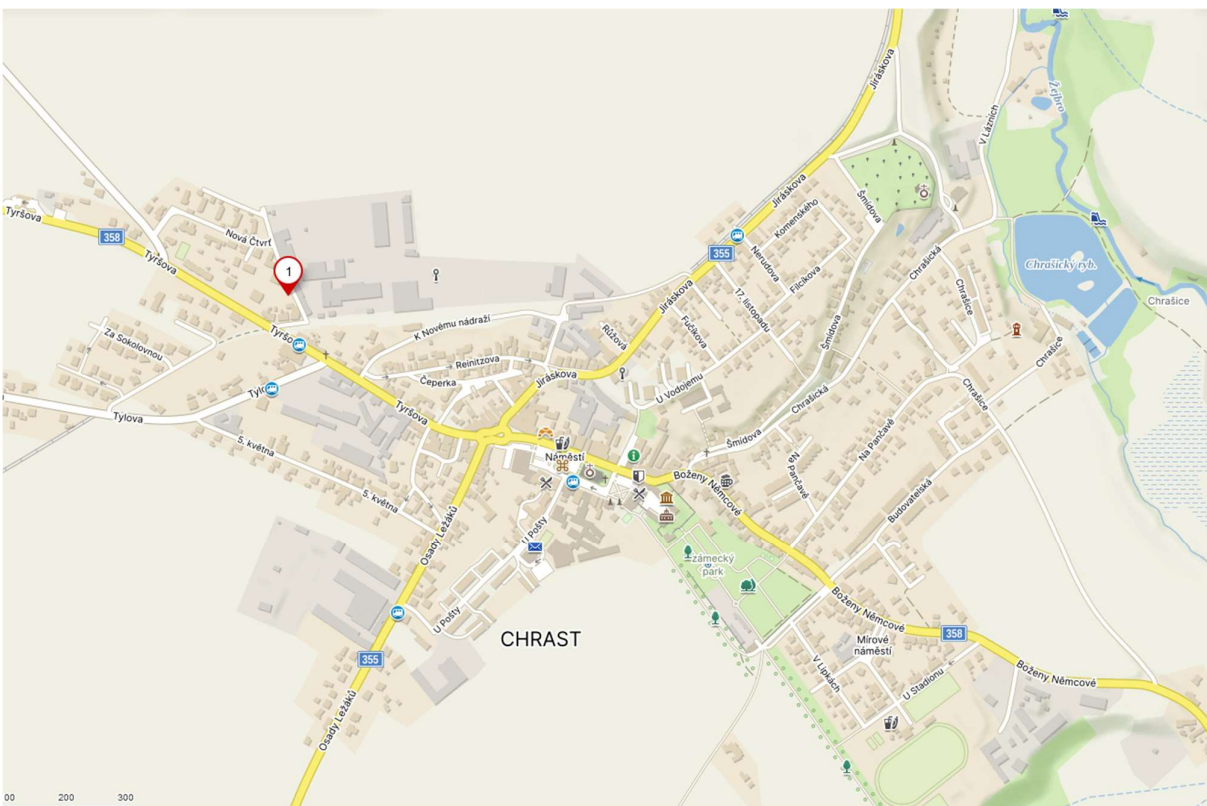
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

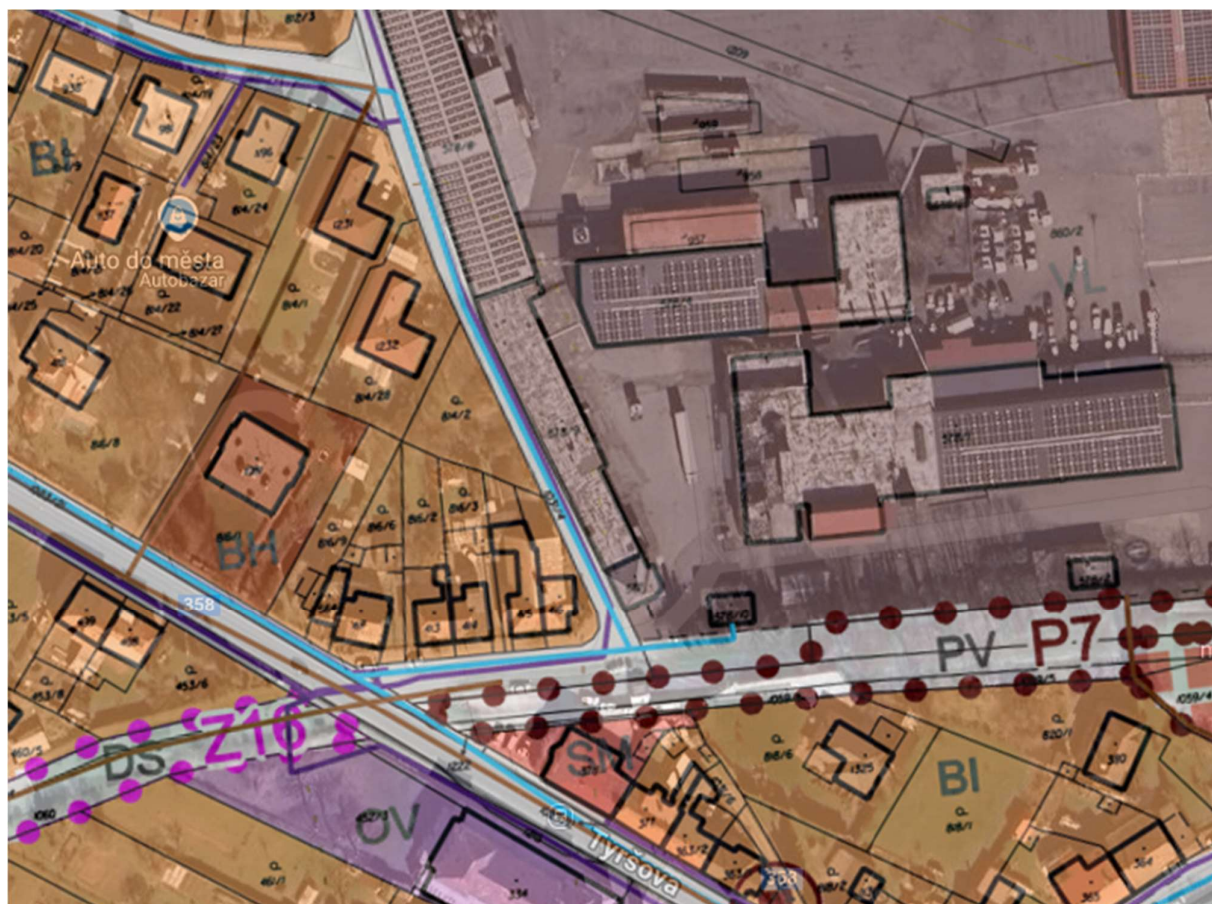
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Dostál František
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ortofoto mapa a mapa



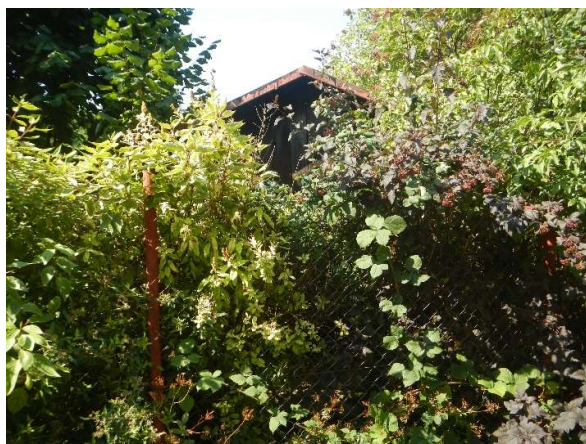
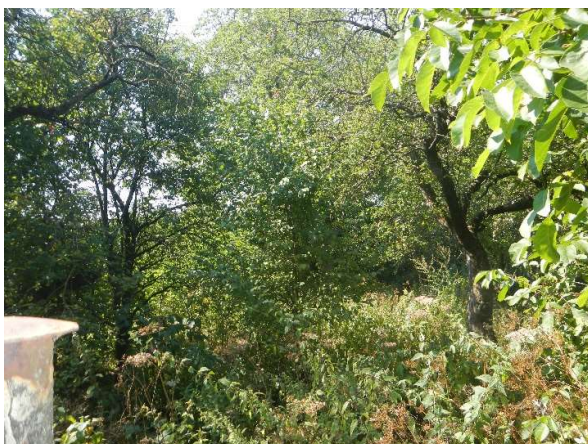
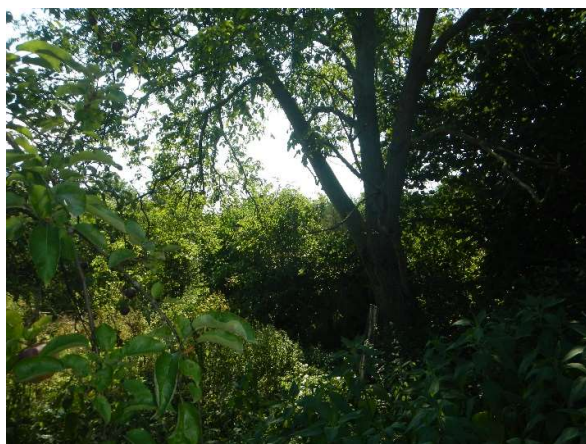
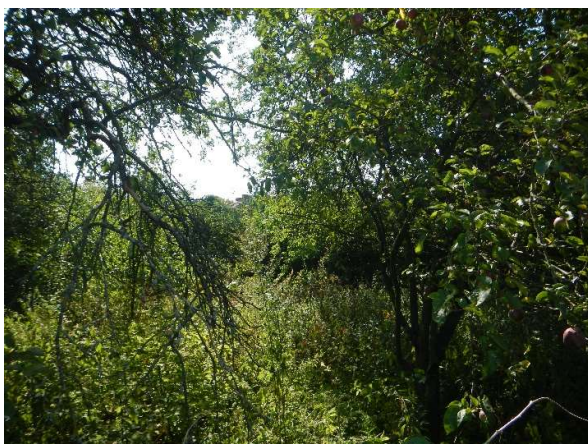
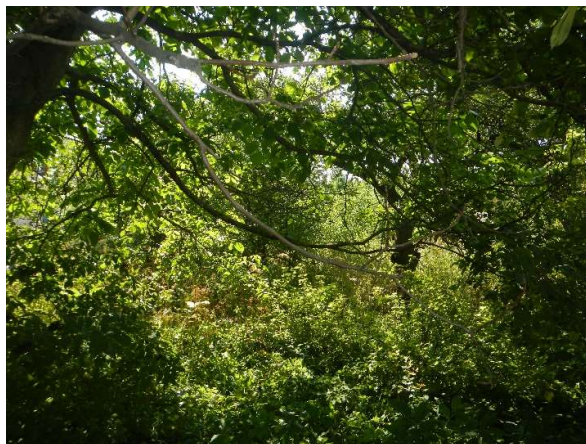
Výřez z územního plánu, inženýrské sítě, zastavitelnost



BI	BI	Bydlení - v rodinných domech
		Vodovod lokální
		kanalizace gravitační
		Plynovod STL



Fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

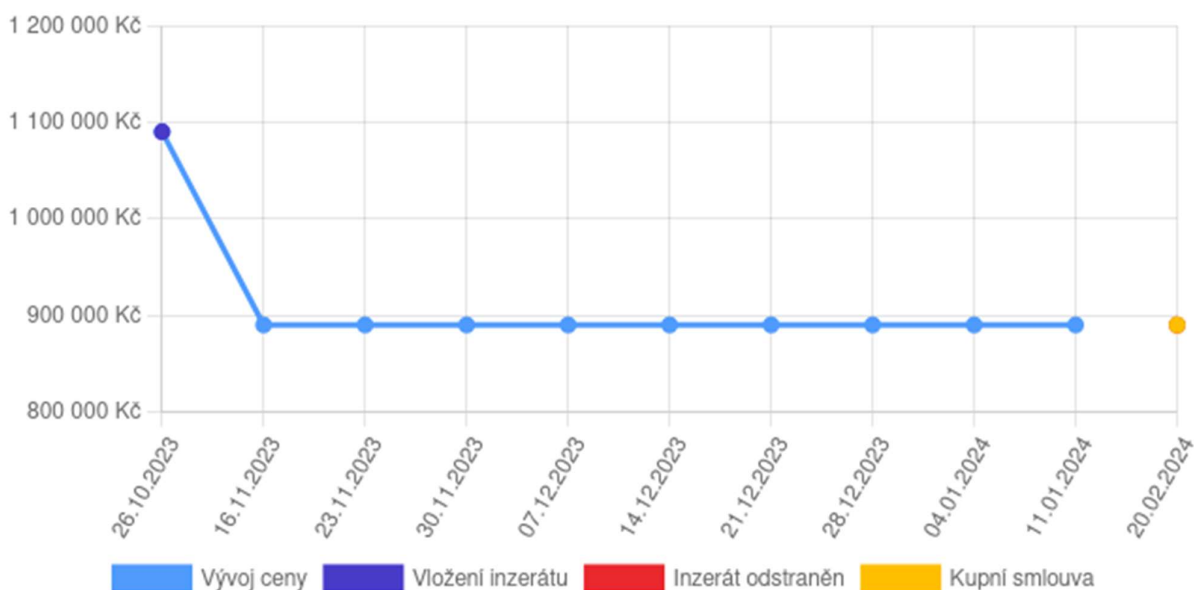
Lokalita	Zaječice, okres Chrudim	Cena dle KS	890 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.02.2024	Číslo řízení	V-1429/2024-603
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha pozemku	650 m ²
Elektřina	230V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod	Zasít'ovaný pozemek	Ano

Hledáte akorát velkou parcelu pro výstavbu domečku za lidovou cenu? Tak pojd'te stavět do Zaječic! Pozemek o ideální rozloze lze zastavět ze 40% a veškeré sítě jsou na hranici pozemku. Ze Zaječic dojedete autem za 10 minut do Chrudimi, za 3 minuty do Chrastí a Pardubice zvládnete za 20 minut. Nad obcí začíná krásná příroda Železných hor. Veškeré podmínky získání této parcelky s vámi rád proberu osobně, tak se mi ozvěte.

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

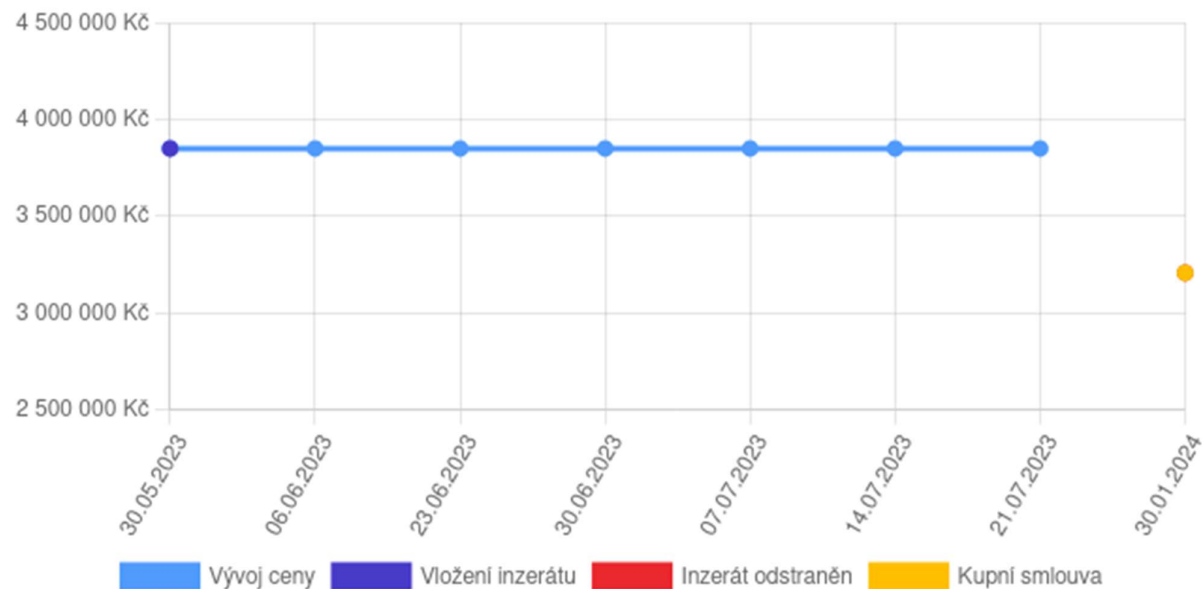
Lokalita	Rabštejská Lhota, okres Chrudim	Cena dle KS	3 206 420 Kč
Právní účinky ke dni	30.01.2024	Číslo řízení	V-828/2024-603
Plocha pozemku	1238 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Nabízíme Vám pozemek o celkové výměře 1238 m² v obci Rabštejská Lhota. Jedná se o rovinatý pozemek, který je územním plánem určen k výstavbě rodinného domu. Na hranici pozemku je zavedena elektřina, kanalizace a dále se zde bude dodělavat obecní vodovod. V Rabštejské Lhotě najdete školu, školku, obchody a v blízkosti se nachází s dobrou dostupností město Chrudim. Pro více informací kontaktujte makléře. více

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

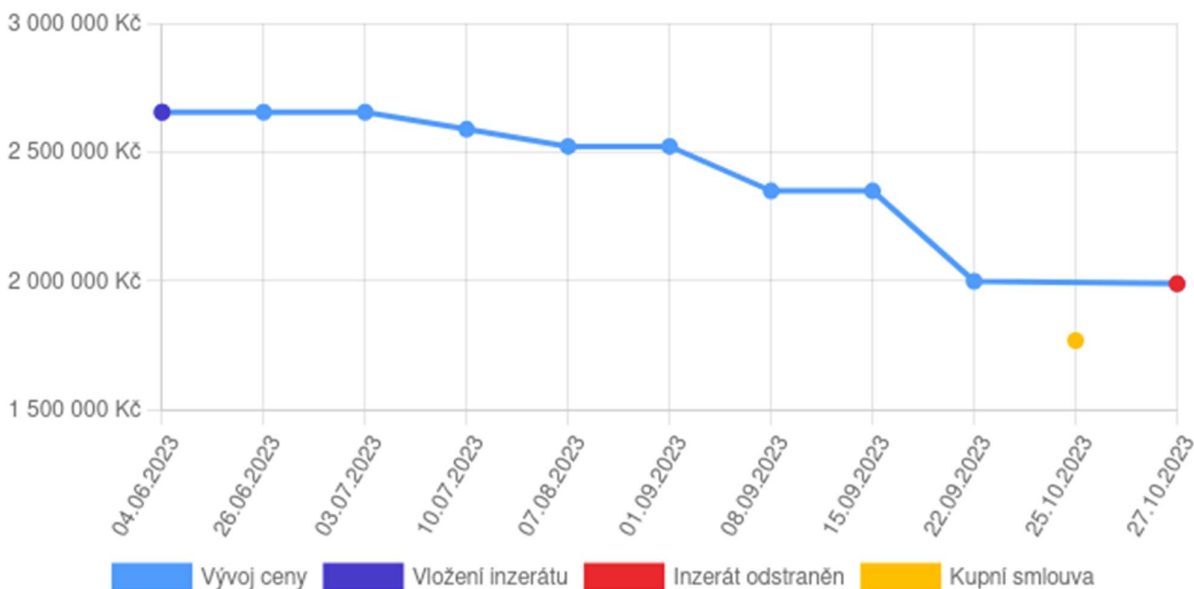
Lokalita	Rosice, okres Chrudim	Cena dle KS	1 770 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.10.2023	Číslo řízení	V-7823/2023-603
Poznámka k ceně	+ zprostředkovatelský poplatek a právní servis		Plocha pozemku 1328 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plyn	Plynovod		

Hledáte dostatek prostoru pro vysněný dům, chcete jen pár sousedů, soukromí, přírodu a bohatou infrastrukturu na dosah? Věnujte pozornost mé nabídce a třeba jste právě našli. V exkluzivním zastoupení majitelů nabízím ke koupi atraktivní stavební pozemek v klidné části na okraji obce Rosice, 15 min autem od okresního města Chrudim. Pozemek o celkové rozloze 1328 m² je rovinatý a má vyhovující tvar pro výstavbu domu s bohatým zázemím bez přílišných limitů. Pozemek je obklopený novou výstavbou nadstandardních rodinných domů a přírodou. Velikosti všech okolních pozemků zajišťují dostatek soukromí. Na pozemek je sjezd z obecní asfaltové komunikace. IS jsou v dosahu. V obci budete mít po ruce mateřskou a základní školu, poštu, několik prodejen s potravinami, dvě hospůdky, sportovní areál s fotbalovým hřištěm, tenisovými volejbalovými a nohejbalovými dvorci, cyklotrasy a několik historických památek. Pokud se Vám nabídka doposud líbila tak Vás ráda osobně ubezpečím o vašem dobrém úsudku.

2. Fotodokumentace



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



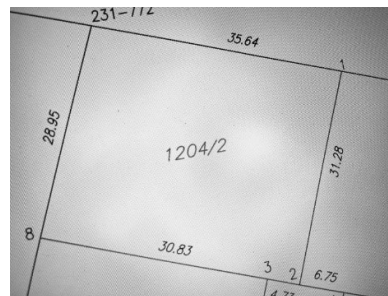
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Čankovice, okres Chrudim	Cena dle KS	2 400 000 Kč
Datum podpisu KS	16.07.2024	Číslo řízení	V-5697/2024-603
Plocha pozemku	1071 m ²	Stav	Velmi dobrý
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plyn	Ne		

Rádi by jste začali stavět svůj vysněný dům ? Nebo hledáte investici na udržení hodnoty volných finančních prostředků ? Dovoluji si Vám nabídnout pozemek v nové lokalitě nedaleko měst Pardubice a Chrudim. Jedná se o prodej kompletně zasiťovaného pozemku v obci Čankovice - 11 km od Chrudimi a 17 km od Pardubic. Pozemek o výměře 1071 m² je určen k výstavbě RD s jehož realizací lze začít ihned. Veškeré IS jsou vybudované - vodovod, kanalizace bude obecní, ČEZ, asphaltová komunikace s veřejným osvětlením. Okolní parcely jsou prodané a na některých již započala výstavba. Koupí pozemku v této lokalitě doporučuji pro jeho výbornou dostupnost do okolních měst a pro výhody jako: rovinatý pozemek, obecní kanalizace a obecní cesty, sjezd z obecní zpevněné komunikace zajišťuje komfortní příjezd k pozemku, osvětlení, nemalé okolní pozemky zajistí více soukromí na zahradě. Pro více informací mne neváhejte kontaktovat. Díky perfektní znalosti finančního trhu, je náš hypoteční specialista schopný zajistit nejlepší financování na míru právě pro Vás.

2. Fotodokumentace



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

