

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 004278/2024

Zadavatel znaleckého posudku: AAA INSOLVENCE OK v.o.s. insolvenční správce dlužníka Petr Brož, narozený 9.5.1978, Tyršova 108, 261 01 Příbram
K Nemocnici 168/18, 741 01 Nový Jičín

Číslo jednací: KSPH 68 INS 19102/2021-B-20

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

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

Adresa předmětu ocenění: Chloumek č.e. 9, Kasejovice, okres Plzeň-jih

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 10.01.2024

Zpracováno ke dni: 10.01.2024

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 18 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.01.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ rekreačního objektu č.e. 9 a pozemku parc. č. St. 44, 1577 v obci Kasejovice, okres Plzeň-jih, katastrální území Chloumek u Kasejovic na listu vlastnictví č. 414.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního 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, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace realitních kanceláří, územní plán obce, geoportál Plzeňského kraje – vyobrazení inženýrských sítí.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt č.e. 9
Adresa předmětu ocenění:	Chloumek č.e. 9, Kasejovice, okres Plzeň-jih
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Plzeň-jih
Obec:	Kasejovice
Ulice:	
Katastrální území:	Chloumek u Kasejovic

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.01.2024, informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Brož Petr, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	podíl 1/2
Černá Kateřina, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	podíl 1/2

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.e. 9 a pozemek parc. č. St. 44, 1577 v obci Kasejovice, okres Plzeň-jih, katastrální území Chloumek u Kasejovic na listu vlastnictví č. 414.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu, přístavba (veranda) k rekreačnímu objektu není evidována v katastru nemovitostí. Vedlejší stavba (dřevník) se nachází částečně na pozemku jiného vlastníka.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 44 o výměře 87 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.e. 9- stavba pro rodinnou rekreaci.

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Stavba není podsklepená. V objektu je půda a nemá vybudované podkrovní.

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou hurdiskové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby cca před 40 lety, na místě původní zemědělské stavby. V době ocenění je objekt nevyužívaný z důvodu propadlého stropu v části objektu.

Vady rekreačního objektu:

rozvody: bez vad

podlahy: bez vad

střecha: zastaralý prvek,

zdivo: v části objektu je propadlý strop, vlivem zatékání do objektu, na severní straně se objevuje prasklina

okna: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rekreačního objektu je 2+1, koupelna s WC, zádveží.

Podlahová plocha	70,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	70,00 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná zdvojená, příslušenství oken tvoří okenice. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: lino

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: lino

Do rekreačního objektu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána z veřejného vodovodu, svod splašků je řešen do jímky (nepodařilo se ověřit, kde se jímka nachází). Vytápění je řešeno lokálně kamny, ohřev vody zajišťuje elektrický průtokový ohřívač.

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc.č. 1577 o výměře 340 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití neplodná půda. Pozemek je částečně oplocený dřevěným plotem a je užíván ve funkčním celku. Celková výměra pozemku činí 427 m². Sklon pozemku je rovinatý, na pozemku se nacházejí listnaté a jehličnaté dřeviny. Na části pozemku se nachází vedlejší stavba- dřevník, který se nachází z větší části na pozemku parc.č. 1575 (ostatní plocha) ve vlastnictví Města Kasejovice. Podle platného územního plánu jsou pozemky regulovány jako SV- plochy smíšené obytné venkovské.

V místě je možné připojení na tyto inženýrské sítě: elektřina, vodovod, kanalizace.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rekreační objekt je postaven na západním okraji obce Chloumek, který se nachází cca 2 km severně od sídelní části obce Kasejovice, charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nachází částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nachází částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	PENB	
	Objekt byl postaven v roce	před 40 lety
	Rozsah rekonstrukce domu	-
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	hurdiskové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška

	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad podlahy: bez vad střecha: zastaralý prvek zdivo: v části objektu je propadlý strop, vlivem zatékání do objektu, na severní straně se objevuje prasklina okna: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+1
	Typ oken	dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	okenice
	Orientace oken obytných místností	sever, jih, východ, západ
	Koupelna(y)	sprchový kout
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha 70,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 70,00 m ²
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	veřejný vodovod
	Svod splašek	jímka (nepodařilo se ověřit)
	Plynovod	-
	Řešení vytápění v domě	kamna
	Topná tělesa	-
	Řešení ohřevu vody v domě	elektrický průtokový ohřívač
	Podlahy v domě	chodba: lino koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: lino
	Popis stavu	před rekonstrukcí

	Velikost pozemku	427 m ²
--	------------------	--------------------

Popis pozemku rekreačního objektu	Trvalé porosty	listnaté a jehličnaté dřeviny
	Vedlejší stavby	dřevník (z větší části na pozemku Města Kasejovice)
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní okraj obce Chloumek, v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	Město Kasejovice- dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 10.01.2024 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 (podle oceňovacího předpisu se jako rekreační chata ocení stavba se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², objektu má zastavěnou plochu vč. verandy 106,70 m² a je tak oceněn jako rodinný dům)

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 414
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-jih
Obec: Kasejovice
Katastrální území: Chloumek u Kasejovic
Počet obyvatel: 1 387
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 556,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Kasejovice se nachází 10 km severozápadně od Blatné a cca 30 km jihovýchodně od Plzně.	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - v obci Kasejovice je elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Kasejovice- železniční a autobusová zastávka	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) - Kasejovice- obchod a služby, lékař, základní a mateřská škola, pošta, částečné sportovní a kulturní zařízení	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{800,00 \text{ Kč/m}^2}$

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví - spoluvlastnictví	IV	-0,02

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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,706}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,876}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,618}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,858}$$

1. stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chalupa, rekreační domek § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 199,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1NP:	87,00+19,70	=	106,70 m ²
------	-------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1NP:	106,70 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1 NP:	87,00*3,60+19,70*2,80	=	368,36 m ³
zastřešení:	87,00*3,80/2	=	165,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	533,66 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	106,70 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	106,70 m ²
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: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
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 síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium 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 pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,800 = \mathbf{0,304}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,876}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 3\,199,- \text{ Kč/m}^3 * 0,304 = 972,50 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 533,66 \text{ m}^3 * 972,50 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,876 = 445\,537,68 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 445 537,68 Kč

2. pozemky LV 414

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,876}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,876 = \mathbf{0,858}$$

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	800,-	0,858		686,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 44	87	686,40	59 716,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1577	340	686,40	233 376,-
Stavební pozemky - celkem			427		293 092,80
Pozemky LV 414 - zjištěná cena celkem				=	293 092,80 Kč

3. trvalé porosty

srážka u dřevin vzniklých spontánně

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název			Stáří	Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 1577			40 roků	8,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 50 %	7 920,-	63 360,-
na pozemku p.č.: 1577			40 roků	3,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	29 475,-
Součet:				92 835,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	69 626,25 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			=	69 626,25 Kč

Výsledky analýzy dat

1. stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 9	445 537,70 Kč
2. pozemky LV 414	293 092,80 Kč
3. trvalé porosty	69 626,30 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 808 256,80 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 808 260,- Kč

slovy: Osmsetosmtisícdvěšedesát Kč

spoluvlastnický podíl: 1 / 2 404 130,- 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.

Rekreační objekt Chloumek č.e. 9, Kasejovice, okres Plzeň-jih

Chloumek č.e. 9, Kasejovice, okres Plzeň-jih						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Chloumek č.e. 9, Kasejovice, okres Plzeň-jih	70 m ²	před rekonstrukcí	427 m ²		
1	Kopeckého č.e. 6, Mírotice, okres Písek	38 m ²	dobrý	359 m ²		
2	Týřovice č.e. 16, Pačejov, okres Klatovy	45 m ²	dobrý	356 m ²		není zavedena voda
3	Chřešťovice č.e. 65, Albrechtice nad Vltavou, okres Písek	44 m ²	dobrý	421 m ²	pergola	
4	Lišice č.e. 7, Dolní Lukavice, okres Plzeň-jih	35 m ²	před rekonstrukcí	324 m ²		

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	799 000,00 Kč	1	799 000,00 Kč	1.03	0.9	1.2	0.93	1	1	1.0345	772 329,90 Kč
2	899 000,00 Kč	1	899 000,00 Kč	1	0.9	1.2	0.93	1	0.9	0.9039	994 513,03 Kč
3	1 037 000,00 Kč	1	1 037 000,00 Kč	1	0.9	1.2	0.99	1.03	1	1.1012	941 634,98 Kč
4	800 000,00 Kč	1	800 000,00 Kč	1	0.9	1.1	0.89	1	1	0.8811	907 955,96 Kč
Celkem průměr		904 108,00 Kč									
Minimum		772 329,90 Kč									
Maximum		994 513,03 Kč									
Směrodatná odchylka - s		94 800,87 Kč									
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s		809 307,13 Kč									
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s		998 908,87 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											

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu, K3 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav objektu, K4 zohledňuje velikost pozemku, K5 zohledňuje venkovní úpravy a vedlejší stavby, koeficientem K6 jsou zohledněny další vlastnosti (voda a odpady v objektu).

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

$$12\,915,83 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 70 \text{ m}^2}$$

$$= 904\,108 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

904 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

404 130 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

904 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

452 000 Kč

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků realizovaných prodejů jako celku. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, veřejně se neobchodují, na realitním trhu je mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Takto faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů. V tomto případě je výsledná cena spoluvlastnického podílu redukována o 20 % a stanovena po zaokrouhlení na:

362 000 Kč

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

362 000 Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ rekreačního objektu č.e. 9 a pozemku parc. č. St. 44, 1577 v obci Kasejovice, okres Plzeň-jih, katastrální území Chloumek u Kasejovic na listu vlastnictví č. 414.

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

362 000,- Kč

Slovy: třistašedesátdvatisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.01.2024



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 004278/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2023 00:00:00				
Vytvoreno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 68 INS 19102/2021 pro Jiří Krejčíř, Ing.				
Okres: CZ0324 Plzeň-jih		Obec: 557862 Kasejovice		
Kat.území: 664294 Chloumek u Kasejovic		List vlastnictví: 414		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Brož Petr, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram		780509/1151		1/2
Černá Kateřina, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram		676202/1904		1/2
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 44	87	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chloumek, č.e. 9, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 44				
1577	340	ostatní plocha	neplodná půda	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
pohledávka ve výši Kč 450 000,-- s příslušenstvím				
Oprávnění pro				
Nehoda David Mgr., Častavina 779/6, Ruzyně, 16100 Praha 6, RC/ICO: 710410/4414				
Povinnost k				
Parcela: St. 44, Parcela: 1577				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. V-62/2013 433 ze dne 04.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.02.2013.				
				V-62/2013-433
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Usnesení soudu o dědictví Mgr. Kateřina Lukavská, notářka v Příbrami 9 D-894/2022 -95 ze dne 08.02.2023. Právní moc ke dni 14.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2023 13:54:59. Zápis proveden dne 18.04.2023.				
				V-1497/2023-406
Pro: Černá Kateřina, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram				RC/ICO: 676202/1904
Brož Petr, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram				780509/1151
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2023 00:00:00

Obec: 557862 Kasejovice

List vlastnictví: 414

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vyhotovil:

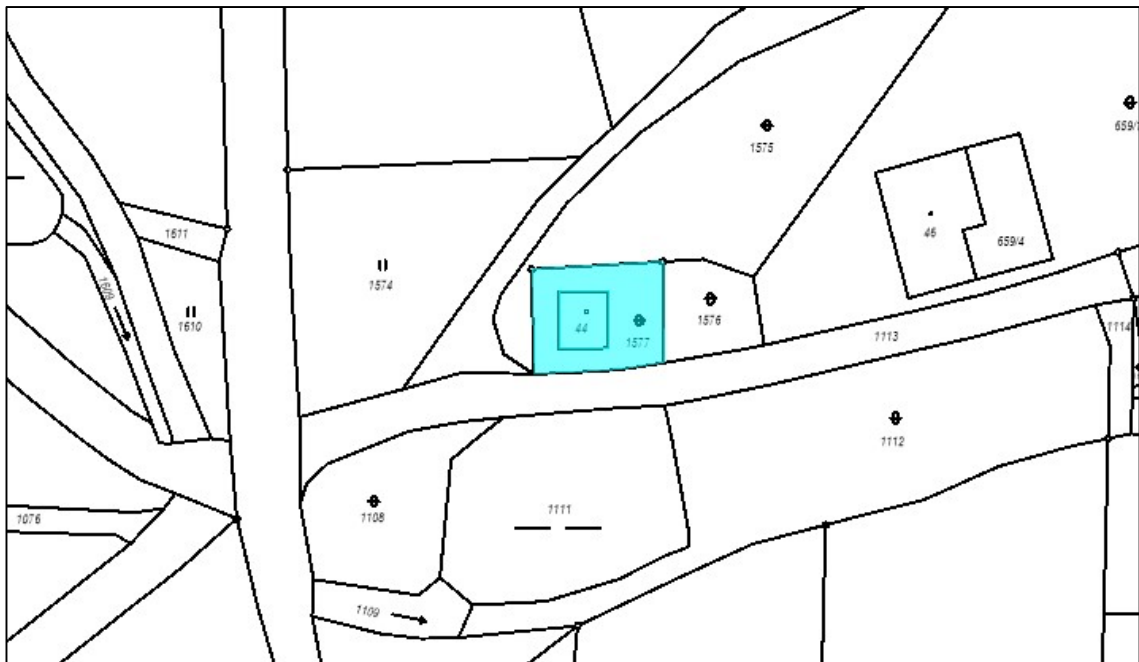
Vyhotoveno: 26.04.2023 12:03:59

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

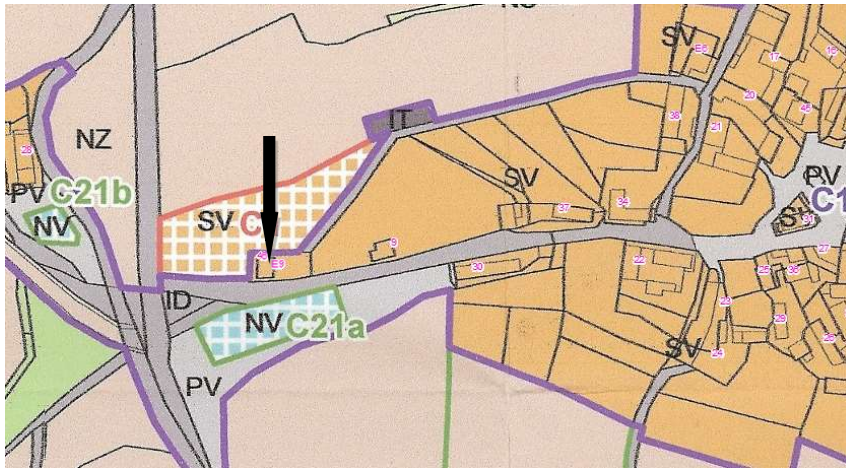
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.
strana 2

Katastrální mapa a ortofoto mapa



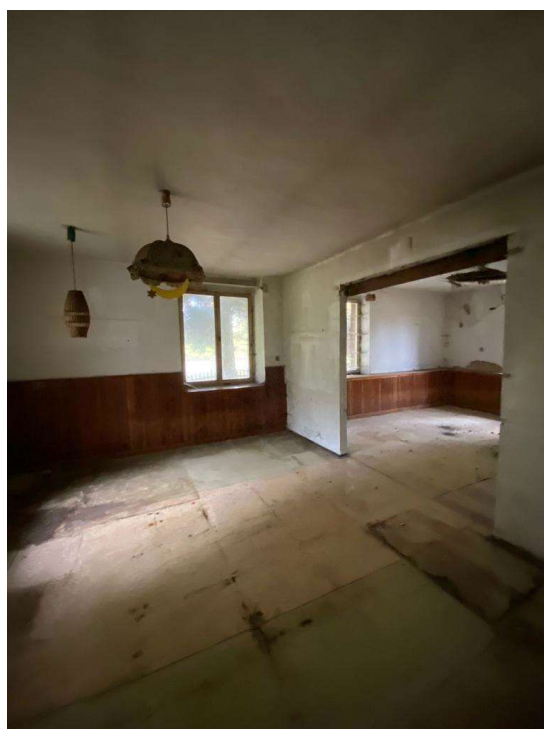
Výřez z územního plánu



Vyobrazení inženýrských sítí



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

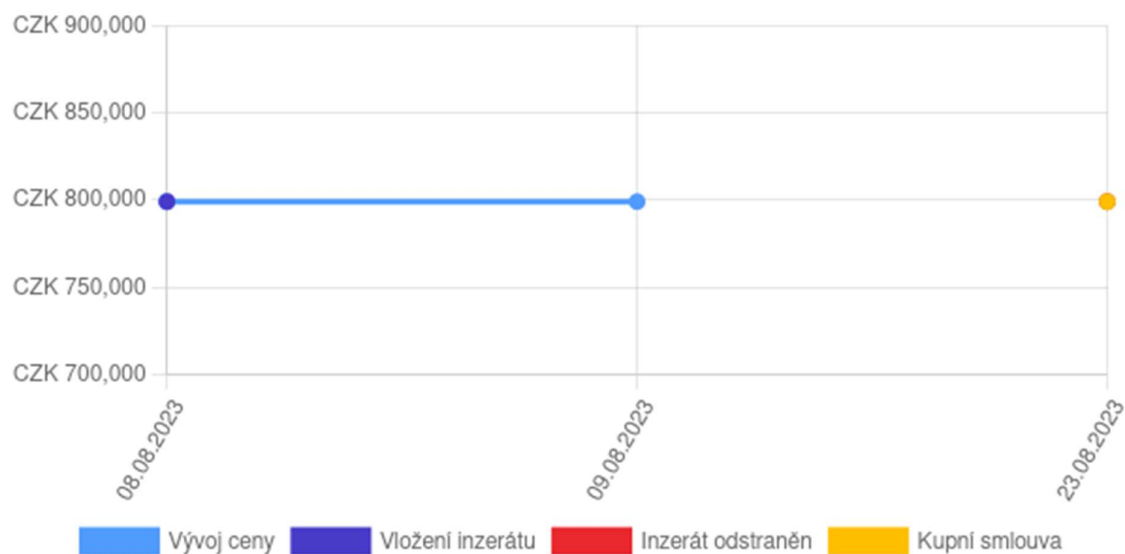


Rekreační objekt, 38 m², Kopeckého č.e. 6, Mirovice, okres Písek

Celková cena: 799 000 Kč

Lokalita: Kopeckého č.e. 6, Mirovice, okres Písek

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

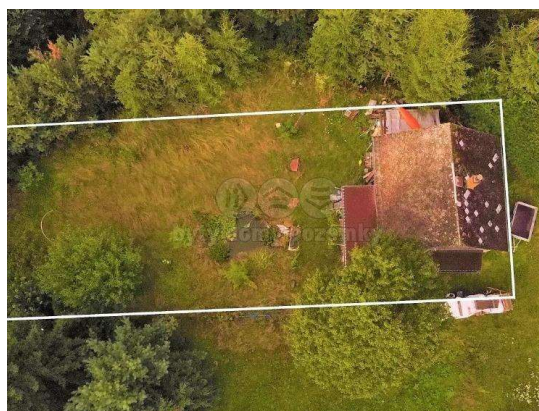


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Kopeckého č.e. 6, Mirovice, okres Písek	Cena dle KS	799 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.08.2023	Číslo řízení	V-3801/2023-305
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce, včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	359 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Prizemní
Elektřina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Podlahová plocha	38 m ²	Užitná plocha	38 m ²
Dispozice	3+kk	Poloha nemovitosti	Polosamota
Kanalizace	Septik	Počet nadzemních podlaží domu	1

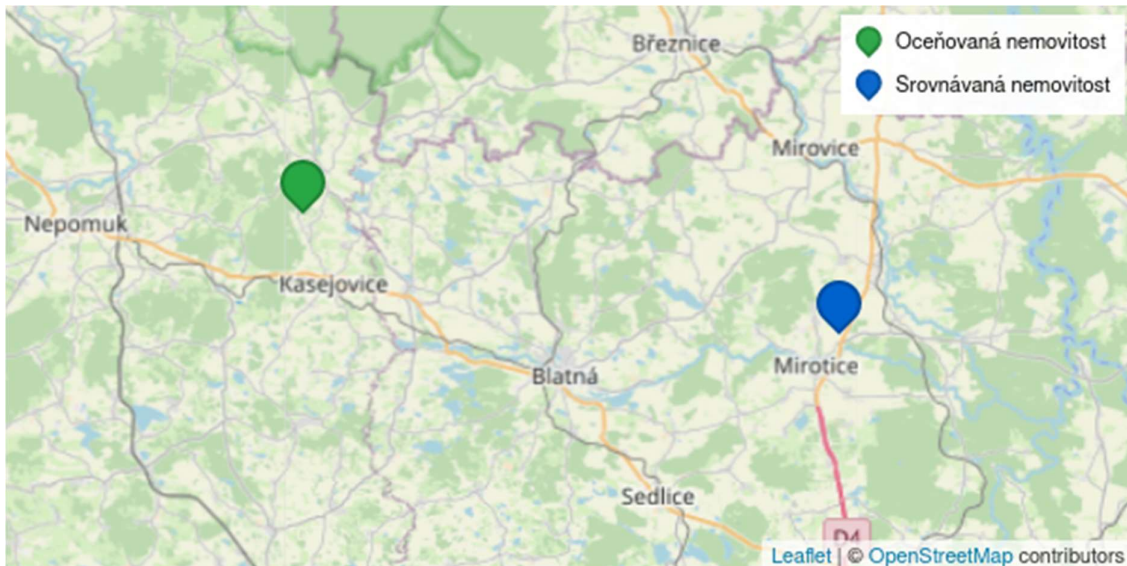
Pokud hledáte chatu na klidném a příjemném místě, ale zároveň chcete i veškerou občanskou vybavenost v blízkosti, tak tato nabídka je právě pro Vás. Jedná se o zděnou chatu se sklepem o zastavěné ploše 49 m² s dřevěnou terasou a zahrada o ploše 292 m². Příjezd po obecní komunikaci. Nemovitost je v původním stavu určená k rekonstrukci. Chata je napojena na elektřinu, zavedena voda z obecní studny, odpad sveden do jímky s přepadem do trativodu. Topení lokální na tuhá paliva. Na zahradě jezírko. Dobrá dostupnost do Prahy cca 45 minut po D4. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

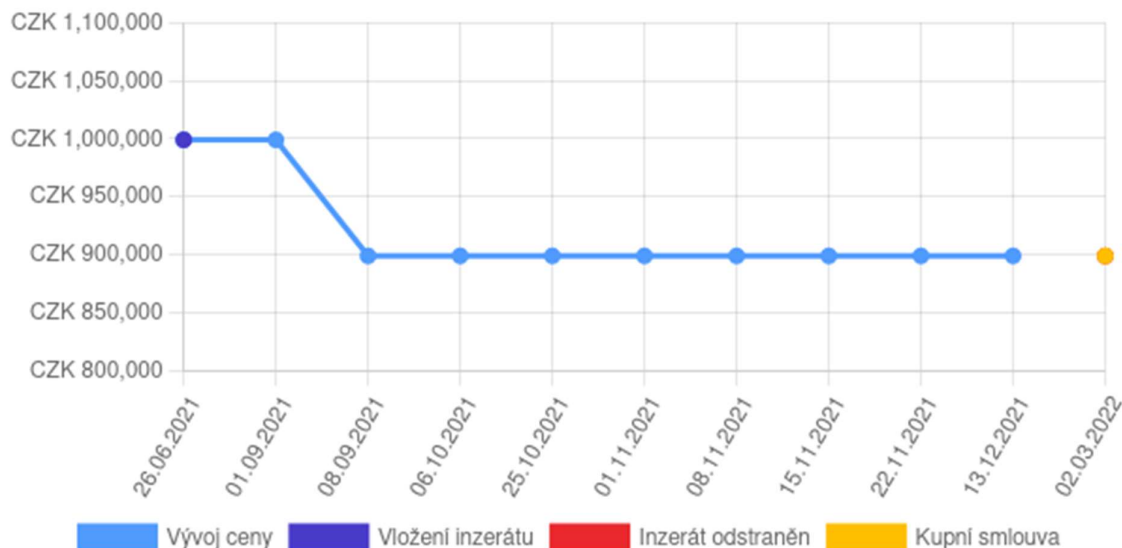


Rekreační objekt, 45 m², Týřovice č.e. 16, Pačejov, okres Klatovy

Celková cena: 899 000 Kč

Lokalita: Týřovice č.e. 16, Pačejov, okres Klatovy

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)

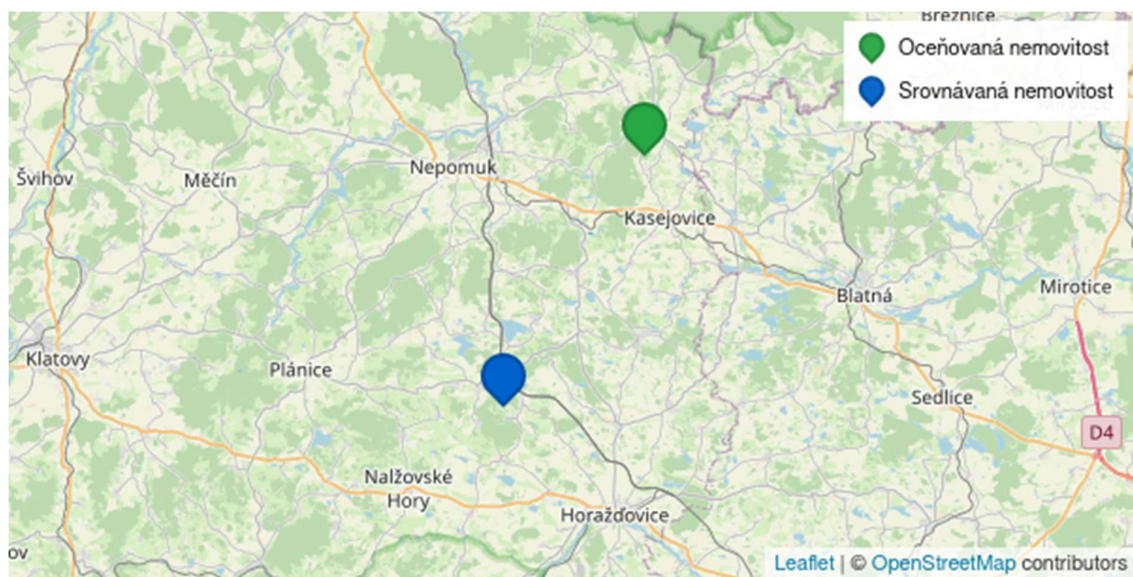
Lokalita	Týřovice č.e. 16, Pačejov, okres Klatovy	Cena dle KS	899 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.03.2022	Číslo řízení	V-1430/2022-404
Poznámka k ceně	899 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	356 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Podlaží bytu	1	Zastavěná plocha	38 m ²
Užitná plocha	45 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží domu	1		

Nabízím vám prodej chaty o dispozici 3+1 a výměře pozemku 318 m² v obci Týřovice u Pačejova. Vstup do chaty zajišťuje prosklená veranda s posezením. V chatě je zaveden elektrický proud a WC je řešeno zalévací toaletou. Voda je brána ze studny, která se nachází 100 m² od chaty. Doporučuji prohlídku, více info v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

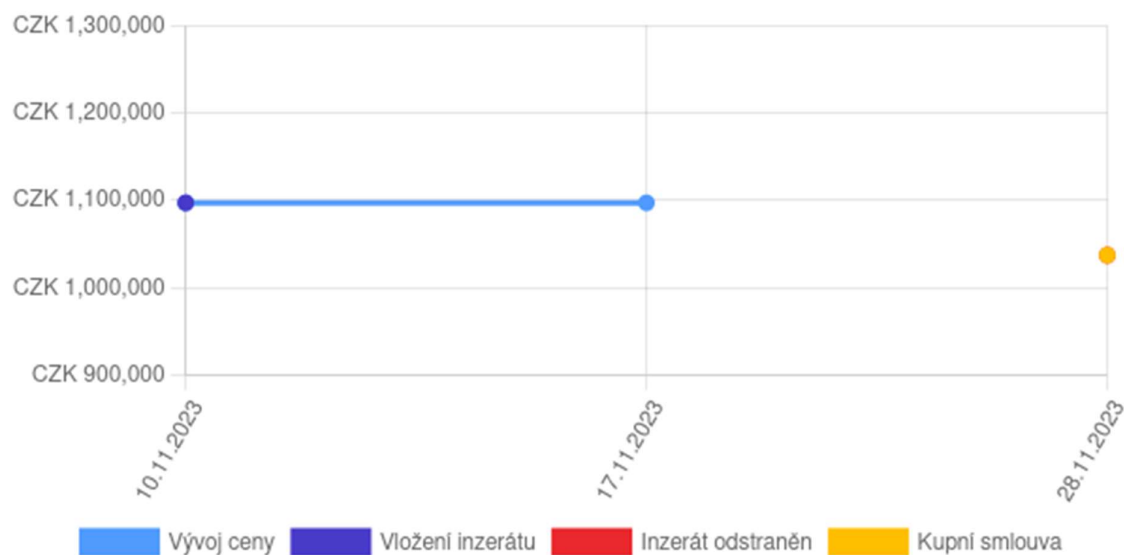


Rekreační objekt, 44 m², Chřešťovice č.e. 65, Albrechtice nad Vltavou, okres Písek

Celková cena: 1 037 000 Kč

Lokalita: Chřešťovice č.e. 65, Albrechtice nad Vltavou, okres Písek

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

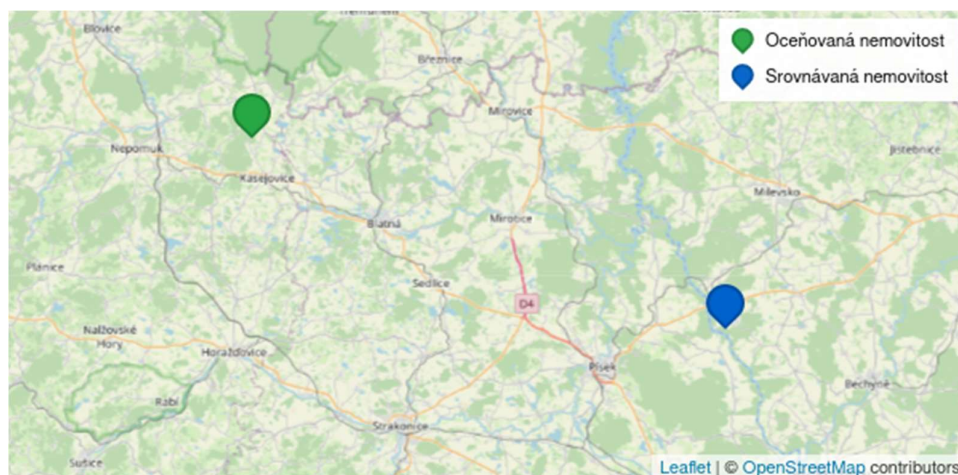


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Chřešťovice č.e. 65, Albrechtice nad Vltavou, okres Písek	Cena dle KS	1 037 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.11.2023	Číslo řízení	V-5483/2023-305
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	421 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V, 230V, 120V
Podlahová plocha	44 m ²	Užitná plocha	44 m ²
Dispozice	3+kk	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Není	Počet nadzemních podlaží domu	2

Plyn**Ne****Voda****Místní zdroj**

Nabízíme k prodeji chatu na vlastním pozemku o výměře 421 m². Nemovitost má 3 podlaží, celkem 44 m². V dolní části chaty se nachází sklep. Ve druhém podlaží chaty je obývací pokoj s kuchyňským koutem a v horním třetím podlaží se nachází ložnice. Vytápění je zde řešeno krbovými kamny, pitná voda z vrtané studny. Na pozemku je pergola s posezením. Chata se nachází u Chřešřovic, v blízkosti je možno rybařit na orlické přehradě, houbařit a chodit na výlety, ať už po jihočeské přírodě nebo nedalekých městech (Písek, Hluboká nad Vltavou, České Budějovice, Tábor) vše ve vzdálenosti do cca 30 km. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace**5. Mapové zobrazení**

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

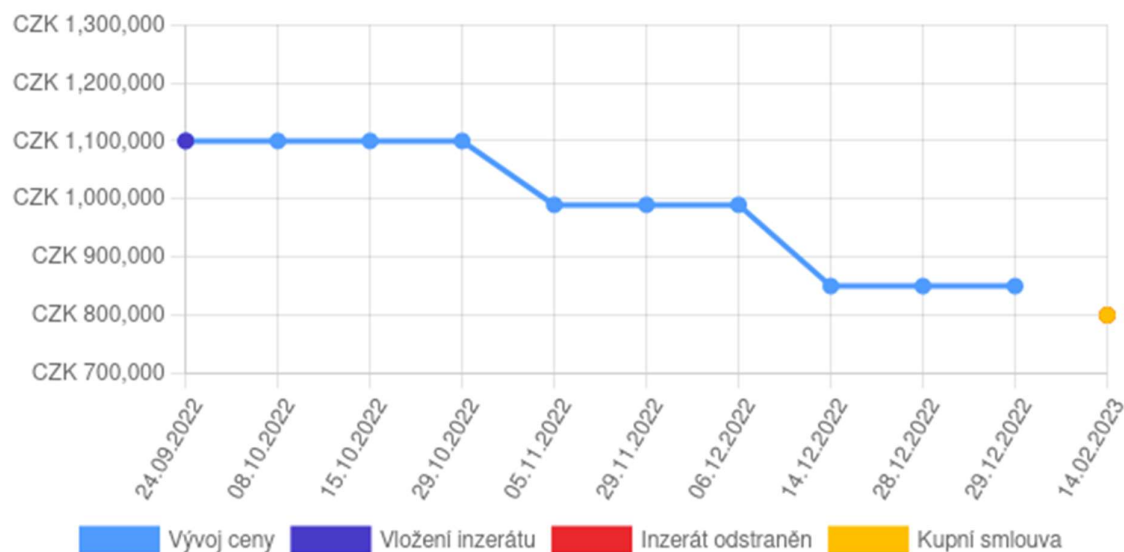


Rekreační objekt, 35 m², Lišice č.e. 7, Dolní Lukavice, okres Plzeň-jih

Celková cena: 800 000 Kč

Lokalita: Lišice č.e. 7, Dolní Lukavice, okres Plzeň-jih

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	Lišice č.e. 7, Dolní Lukavice, okres Plzeň-jih	Cena dle KS	800 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.02.2023	Číslo řízení	V-675/2023-406
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	324 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Vytápění	Jiné	Zastavěná plocha	43 m ²
Užitná plocha	35 m ²	Poloha nemovitosti	Polosamota

Prodej chaty o zastavěné ploše 43 m² v obci Lišice, část obce Dolní Lukavice, okres Plzeň - jih. . Dispozice chaty: kuchyňský kout, obývací pokoj, 2 větší místnosti, 2 malé místnosti, koupelna se sprchovým koutem a WC. Ohřev vody je zajištěn průtokovým ohřeváčem a vytápění je kamny na dřevo. V chatě je zavedena elektřina. Na pozemku je vlastní studna, , která se prohlubovala, studna je vyčištěná, odpad - nadzemní septik s přepadem. . Možnost dalšího odkupu pozemků nad chatou .Chata je učená k celkové rekonstrukci, ale je plně obyvatelná. V blízkosti je reka Úhlava se vstupem do vody, -- Ev. číslo: 30360.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

