

# Opravený

## Znalecký posudek č. 2721/8/2016

o obvyklé ceně nemovitostí na LV 33,79,165 v obci a katastrálním území Strašov...

<b>Objednatel posudku:</b>	ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář – insolvenční správci Praha 1 Široká 5 PSČ 110 00
<b>Účel posudku:</b>	Doklad k insolvenčnímu řízení – oprava chyby v součtu pol.1.2,oddíl 2 a koeficientu K1 ve sloupci 1 porovnávací tabulky
<b>Znalecký úkol:</b>	Zjistit obvyklou cenu nemovitostí
<b>Oceněno podle stavu ke dni:</b>	8.4.2016
<b>Posudek vypracoval:</b>	Oldřich Dašek,B.Němcové 909,Přelouč
<b>Datum místního šetření:</b>	8.4.2016

Posudek obsahuje 10 stran textu a předává se objednateli v 1 vyhotovení. Jedno vyhotovení znaleckého posudku zůstává uloženo v archivu znalce. Posudek je zaslán objednateli rovněž elektronicky.

Vyhotovení č.1

V ..Přelouči dne 29.7.2016

### **Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění**

1. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku,v platném znění
2. Vyhláška č.441/2013 Sb.,o oceňování majetku,ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb.,  
345/2015 Sb.,53/2016 Sb.
3. Doklady předané objednatelem posudku:
  - Objednávka posudku s údaji o účelu posudku
  - Výpisy z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj - LV 33,79,165 v obci a katastrálním území Strašov
4. Prohlídka nemovitosti provedena dne 8.4.2016 za přítomnosti vlastníka nemovitostí Jana Horyny

### **Vlastnické a evidenční údaje:**

#### **LV č.165**

Horyna Jan, č.p. 41, Strašov - k celku

#### **LV č.33**

mimo jiné: Horyna Jan, č.p. 41, Strašov - 4/40

#### **LV č.79**

mimo jiné: Horyna Jan, č.p. 41, Strašov - 4/40

## A. Nález

Posudek je vypracován na objednávku advokátní kanceláře AS Žižlavský v.o.s., insolvenčního správce. Předmětem ocenění je zjištění ceny obvyklé pro insolvenční řízení na nemovitosti na LV 165, LV 33 a LV 165 v obci i katastrálním území Strašov, okres Pardubice. Na LV 165 je stavební parcela p.č.st.21/1, jejíž součástí je dům č.p.41 a funkčně souvisící zahrada p.č.49/1. Dále jsou tam 3 stavební parcely, zastavěné zemědělskými stavbami ve vlastnictví jiného subjektu, přilehlá manipulační plocha a jiná plocha. Na stejném LV jsou dále zemědělské pozemky. Na požadavek objednavatele posudku bude toto LV rozděleno na 3 samostatné oddíly. Na LV 33 je ostatní plocha v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků, na LV 79 je orná půda rovněž v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků

### LV 165:

Oddíl 1::

Stavební parcela p.č.st.21/1, jejíž součástí je dům č.p.41 a funkčně souvisící zahrada p.č.49/1. Nemovitosti jsou v severní části obce.

Oddíl 2:

Pozemky p.č.st.101, st.94/1, st.99/1, st.100/1 se nacházejí na východním okraji obce, severně od silnice III.třídy a jsou zastavěné zemědělskými stavbami ve vlastnictví jiného subjektu. Kolem nich je manipulační plocha p.č.95 a dále pozemek p.č.554 - plocha po mostní váze.

Oddíl 3:

Zemědělské pozemky.

**LV 33:** Pozemek je ostatní plochou - ostatní komunikací v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků.

**LV 79:** Pozemek je zemědělskou půdou - ornou, v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků.

## B. Posudek

### Seznam oceněných položek

1. LV č.165
  - 1.1. Oddíl 1
  - 1.2. Oddíl 2
  - 1.3. Oddíl 3
2. LV č.33
3. LV č.79

### 1. LV č.165

#### 1.1. Oddíl 1

Oceňování majetku upravuje zákon č.151/1997 v platném znění. Ten v § 2 odst.1 stanoví, že majetek se oceňuje obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jinak a současně vysvětluje pojem "obvyklá cena". Cenou obvyklou (tržní) se rozumí cena, za jakou lze podobnou nemovitost v srovnatelném místě a čase prodat, přičemž se vylučují zvláštní vlivy trhu, osobní poměry prodávajícího a kupujícího či vliv zvláštní obliby. Každá nemovitost je individualitou vzhledem k velikosti, stáří, vybavení, umístění a to včetně jejich součástí a příslušenství. Obvyklé ceny nemovitostí lze nejpřesněji vyjádřit z poměru jejich cen zjištěných dle vyhlášky a z cen kupních. Obecnou cenu stanovím z porovnání obdobných prodaných, případně nabízených nemovitostí ve srovnatelných lokalitách, korigovaných koeficienty z hlediska vybavení nemovitosti, stavu, polohy a dalších vlivů.

Nemovitost č.p.41 je na severním okraji obce, východně od silnice III.třídy, na stavebním pozemku p.č.st.21/1, jehož součástí je budova č.p.41. Přiléhá k němu funkčně souvisící zahrada p.č.49/1. Na dům č.p.41 navazuje na východní straně chlév, na východní hranici pozemku je stodola, k které přiléhá na severní straně dřevník, na jižní straně kůlna. Včelín je na zahradě p.č.49/1. Součástí domu jsou studna, přípojka vody a elektřiny, vodoměrná šachta, žumpa, zpevněné plochy, vrata, ploty. Na pozemcích je několik ovocných stromů. Obytná část domu je užívána k bydlení, má 1 byt v jednom nadzemním podlaží, dle §13, odst.2 vyhl.č.441/2013 Sb. je to rodinný dům. Chlév a stodola již neslouží svému účelu a jsou příslušenstvím rodinného domu. Současný příjezd k nemovitosti, vjezdová vrata a oplocení na jižní straně jsou již na pozemku p.č.49/2 ve vlastnictví jiného subjektu

Dům č.p.41 je přízemní stavba bez podsklepení a bez podkroví, se sedlovou střechou, pod níž je neupravený půdní prostor. V přízemí je kuchyň, jídelna, 2 pokoje, chodba a lázeň. Zdivo z cihel tl.38

cm, vytápění lokální. Stavba je z roku 1947, v roce 1957 byla část chléva upravena k bydlení. Údržba je zanedbaná, rezavé jsou klempířské prvky, venkovní fasáda místy narušená, střešní krytina je na pokraji životnosti, stejně tak instalace a sociální vybavení., nátary oprýskané. Ve špatném stavu je i chlév z roku 1947 - vnitřní omítky narušené, dveře poškozené, podlaha narušená. Také stodola z roku 1930 je v špatném stavu - zdivo s trhlinami, vnitřní omítky narušené. Stavba vyžaduje náročnou údržbu. Nepříznivou okolností je příjezd k nemovitosti přes cizí pozemek, na němž jsou i vjezdová vrata a oplocení vstupu. Z veřejné komunikace je možný přístup jen stodolou. Tyto skutečnosti nepříznivě ovlivňují i cenu nemovitosti.

Stavební parcela měří 906 m<sup>2</sup>, zahrada 73 m<sup>2</sup>

Dům č.p.41 s chlévem



Stodola



Kůlna u stodoly



Včelín a dřevník



**Srovnávané nemovitosti:****1) Rodinný dům Trusnov,okres Pardubice**

Cena 1 250 000 Kč

Přízemní dům,podsklepený . V přízemí 1 + 2.+ sociální vybavení.Topení ústřední na plyn,voda z veřejného vodovodu, studna, odpady do veřejné kanalizace,.elektřina světelná i motorová. Stav dobrý,střecha je nová. U domu je dílna, kůlna a stodola. V místě je autobusová doprava..

Stavební parcela 393 m2, zahrada 535 m2.

**2) Rodinný dům Lipoltice-Pelechov,okres Pardubice**

Cena 760 000 Kč

Přízemní dům,nepodsklepený .V přízemí 1 + 2.+ sociální vybavení.Topení lokální na tuhá paliva,voda ze studny, odpady do žumpy.elektřina světelná i motorová. Stav dobrý U domu je dřevník a kolna. V místě je autobusová doprava..Stavební parcela 140 m2, zahrada 750 m2



**3) Rodinný dům Tetov ,okres Pardubice**

Cena 1000 000 Kč

Přízemní dům,nepodsklepený .V přízemí 3 + k.k.+ sociální vybavení.Topení lokální na tuhá paliva,voda z veřejné sítě, 2 studny, odpady do žumpy.elektřina světelná i motorová. Stav dobrý,před 3 roky vyměněna dřevěná okna za plastová a elektroinstalace,provedena izolace proti vlhkosti. U domu je garáž a stodola. V místě je autobusová doprava..

Stavební parcela 250 m2, zahrada 880 m2.

**4) Rodinný dům Chlumeck nad Cidlinou-Lučice**

Cena 1190 000 Kč

Přízemní dům,nepodsklepený .V přízemí 3 + 1.+ sociální vybavení.Topení lokální na tuhá paliva,voda z veřejné sítě, studna, odpady do žumpy.elektřina světelná i motorová. Stav dobrý. U domu je chlév a kolna. V místě je autobusová doprava..

Pozemek 1180 m2.



## Srovnávací tabulka

Č.	1 Trusnov	2 Pelechov	3 Tetov.	4 Lučice	Celkem průměr Kč
Cena požad. či zaplac.Kč	1 250 000	760 000	1 000 000	1 190 000	
Kr na zdroj ceny	0,90	0,95	1,00	1,00	
Cena po redukci Kč	1 125 000	722 000	1 000 000	1 190 000	
K 1	1,00	1,05	1,05	0,90	
K 2	1,00	1,00	0,00	1,00	
K 3	1,00	1,00	1,00	1,00	
K 4	0,90	1,00	1,00	1,00	
K 5	1,00	1,05	1,00	0,95	
K 6	0,90	0,95	0,90	0,90	
K 7	1,00	1,00	1,00	1,00	
K 8	0,95	1,00	0,95	0,90	
K C	0,769	1,047	0,897	0,693	
Cena nemovitosti odvozená Kč	865 125	755 934	897 000	824 670	835 682

Vysvětlivky:

Hodnota koeficientu může být v rozmezí 0,80-1,20..

Kr = koeficient na zdroj ceny (oceňovaná:srovnávané), u realizované kupní ceny = 1,00, u inzerce průměrně nižší

K1 = koeficient na polohu nemovitosti (oceňovaná:srovnávané)

K2 = koeficient na velikost stavby (oceňovaná:srovnávané)

K3 = koeficient na příslušenství stavby (oceňovaná:srovnávané)

K4 = koeficient na vybavení stavby (oceňovaná:srovnávané)

K5 = koeficient na velikost pozemků (oceňovaná:srovnávané)

K6 = koeficient na celkový stav nemovit.(oceňovaná:srovnávané)

K7 = koeficient na akt.cen.úroveň

K8 = koeficient dle odborné úvahy znalce:..lepší-horší (oceňovaná:srovnávané)

KC = koeficient celkový = K1\*K2\*K3\*K4\*K5\*K6\*K7\*K8

**Obvyklá cena oddíl 1 zaokrouhleně čími**

**835 680 Kč**

Slovy:=Osmsetřicetpěttisícšestsetosmdesátkorunčeských=

## 1.2. Oddíl 2

Pozemky zastavěné zemědělskými stavbami ve vlastnictví jiného vlastníka. Tím je ovlivněna i jejich obvyklá cena, kterou uvažují ve výši 80 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemky vedené v KN jako ostatní plocha-manipulační plocha a jiná plocha jsou v téže lokalitě a přiléhají k uvedeným stavebním pozemkům. Jsou užitelné pouze k provozu zemědělských staveb na nich.

Jejich obvyklou cenu uvažují ve výši odpovídající cenovému předpisu – 40 Kč/m<sup>2</sup>.

P.č.st.94/1 - zastavěná plocha	400 m <sup>2</sup>	80 Kč/m <sup>2</sup>	32 000 Kč
P.č.st.99/1 - zastavěná plocha	190 m <sup>2</sup>	80 Kč/m <sup>2</sup>	15 200 Kč
P.č.st.100/1 - zastavěná plocha	514 m <sup>2</sup>	80 Kč/m <sup>2</sup>	41 120 Kč
P.č.95 - manipulační plocha	3 447 m <sup>2</sup>	40 Kč/m <sup>2</sup>	137 880 Kč
P.č.554 - jiná plocha	45 m <sup>2</sup>	40 Kč/m <sup>2</sup>	1 800 Kč
			<b>228 000 Kč</b>

### Obvyklá cena oddíl 2 celkem

**228 000 Kč**

Slovy:=Dvěšestdvacetosmtisíckorunčeských=

## 1.3. Oddíl 3

Pozemky jsou ornou půdou. Jejich obvyklá cena se odvíjí od Zájemci v současné době nabízejí cenu průměrně o 50 % vyšší než činí cena dle bonity jednotlivých pozemků.

Výpočet ceny zemědělského pozemku podle § 6. K ceně bonity připočítávám 50%..

Pol. číslo	popis	BPEJ	ZC [Kč/m <sup>2</sup> ]	úprava [%]	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	cena pozemku [Kč]
1	část p.č.110	32310	7,40	+50	3 714	<b>41 225,40</b>
	- " -	32312	6,30	+50	1 327	<b>12 540,15</b>
2	část p.č.213	32001	9,34	+50	5 839	<b>81 804,39</b>
	- " -	35411	5,52	+50	1 083	<b>8 967,24</b>
3.	část p.č.217	31901	11,96	+50	1 672	<b>29 995,68</b>
	- " -	32210	6,64	+50	1 277	<b>12 718,92</b>
	- " -	32310	7,40	+50	279	<b>3 096,90</b>
	- " -	35411	5,52	+50	2 923	<b>24 202,44</b>
4.	část p.č.223/1	32001	9,34	+50	4 679	<b>65 552,79</b>
	- " -	32210	6,64	+50	2 499	<b>24 890,04</b>
	- " -	35411	5,52	+50	8 788	<b>72 764,64</b>
5.	p.č.224	32001	9,34	+50	254	<b>3 558,54</b>
6.	část p.č.257/12	32001	9,34	+50	5 270	<b>73 832,70</b>
	- " -	35411	5,52	+50	45	<b>372,60</b>
7.	p.č.327	35111	6,48	+50	4 291	<b>41 708,52</b>
8.	p.č.328/1	35111	6,48	+50	5 602	<b>54 451,44</b>
Celkem					49 542	<b>551 682,39</b>

### Obvyklá cena oddíl 3 celkem - zaokrouhleně

**551 680**

**Kč**

Slovy:=Pětsetpadesátjedentisícšestsetosmdesátkorunčeských=



**2. LV č.33**

Ostatní plocha -ostatní komunikace je účelovou komunikací,umožňující přístup k zemědělským pozemkům.

Jejich obvyklá cena odpovídá ceně dle cenového předpisu,což je 40 Kč/m2.

P.č.508/1 - ostatní komunikace	901 m2	40 Kč/m2	36 040 Kč
--------------------------------	--------	----------	-----------

**Obvyklá cena pozemku dle připadajícího podílu 4/40 - zaokrouhleně 3 600 Kč**

Slovy:=Třítisícešestsetkorunčeských=

**3. LV č.79**

Orná půda v podílovém spoluvlastnictví mnoha vlastníků. Z toho důvodu uvažují obvyklou cenu ve výši odpovídající bonitě pozemku.

P.č.část 256/43	97 m2	320 01	9,34 Kč/m2	905,98 Kč
P.č.část 256/43	14 m2	354 11	5,52 Kč/m2	77,28 Kč
				<hr/>
				983,26 Kč

**Obvyklá cena dle připadajícího podílu 4/40 zaokrouhleně 100,- Kč**

Slovy:=Jednostokorunčeských=

**Souhrnná rekapitulace:**

1. LV č.165	
1.1. Oddíl 1	835 680,- Kč
1.2. Oddíl 2	228 000,- Kč
1.3. Oddíl 3	551 680,- Kč
2. LV č.33	3 600,- Kč
3. LV č.79	100,- Kč
<b>Celkem</b>	<b>1 619 060,- Kč</b>

Celková cena obvyklá je

**1 619 060,- Kč**

slovy:

**jedenmiliónšestsetdevatenácttisícšedesátkorunčeských****Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27.3.1987 č.j.2734/85 pro obor ekonomika,odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2721/8/2016 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č. 8/2016.

V Přelouči dne 16.4.2016

Oldřich Dašek