

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17118-1760/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Beneš - insolvenční správce, v.o.s., insolvenční správce dlužníků Ivan Pilo a Lubica Pilová, Švermova 1099, 441 01 Podbořany
Na Míčánce 1044/39, 160 00 Praha 6 - Dejvice

Číslo jednací: KSUL 44 INS 25908 / 2020

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Hlavní č.p. 21, Kryry, okres Louny

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 25.08.2022

Zpracováno ke dni: 25.08.2022

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

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.09.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 173, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 21, bydlení, a dále pozemku parc. č. 92 v obci Kryry, okres Louny, katastrální území Kryry.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení sp. zn. KSUL 44 INS 25908 / 2020.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné 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 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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.21 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění:	Hlavní č.p. 21, Kryry, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Kryry
Ulice:	Hlavní
Katastrální území:	Kryry
Počet obyvatel:	2 354
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 100,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **422,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 25.08.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti p. Špivakové, podílový spoluvlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Pilová Lubica, Švermova 1099, 44101 Podbořany – podíl 1/14

Špivak Blahoslav, Hlavní 31, 43981 Kryry – podíl 1/14

Špivak Jozef, Hlavní 31, 43981 Kryry – podíl 1/14

Špivak Martin, Nová 294, 43981 Kryry – podíl 1/14

Špivak Milan, Hlavní 1, 43981 Kryry – podíl 1/14

Špivák Marek, Mírová 615, 44101 Podbořany - 1/14

Špivaková Miluše, Hlavní 21, 43981 Kryry - 4/7

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 173, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 21, bydlení, a dále pozemek parc. č. 92 v obci Kryry, okres Louny, katastrální území Kryry.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný dům byl postaven jako samostatný objekt stavebně napojený na sousední stavbu, typově se jedná o městský rodinný či bytový dům, má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, je zde půda a nemá vybudované obytné podkrovní. Odhadem byl objekt postaven ve 20. letech 20. století.

Základy jsou kamenné, konstrukce objektu je cihla/kámen, stěny mají tloušťku cca 50 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Střecha je sedlová, střešní krytina je tvořena bobrovkou a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

V přízemí domu se nachází chodba o výměře 11,34 m², kuchyně o výměře 14,55 m², pokoj o výměře 21,50 m², místnost o výměře 8,45 m², v patře pak pokoj o výměře 12,11 m², pokoj o výměře 28,11 m², pokoj o výměře 23,90 m², koupelna o výměře 3,13 m², WC o výměře 2,89 m². Podlahová plocha obytná činí 125,98 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde zdvojená dřevěná okna. Orientace obytných prostor je na severovýchod, severozápad, jihovýchod. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. V domě jsou náplňové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou náplňové. Vnitřní vybavení domu je zcela poničené či chybí. Stavebně technický stav domu je špatný, do domu zatéká, jsou promáčené stropy a stěny. Dům je neobyvatelný ve špatném stavu určen ke kompletní rozsáhlé rekonstrukci. Dům je v současné době odpojen od distribuce všech energií.

Přílehlý pozemek je v části s porosty spíše náletového charakteru, pozemek je oplocen plotem z vlnitého plechu. Samotný pozemek je rovinatý – mírně svažité, neudržovaný. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku.

Dům je situovaný v centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití,

jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů. Obec se středním indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Špivak Blahoslav, nařízení exekuce - Špivak Jozef, nařízení exekuce - Špivak Milan, nařízení exekuce - Špivaková Miluše, zahájení exekuce - Špivak Blahoslav, zahájení exekuce - Špivak Jozef, zahájení exekuce - Špivak Milan, zahájení exekuce - Špivaková Miluše), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový městský dům
	Počet nadzemních podlaží	2
	Dům byl postaven v roce	cca 20. léta 20. stol.
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	---
	Základy	kamenné
	Konstrukce	cihlová/kamenná
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	cca 50 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	bobrovka
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihovýchod
	Vybavení koupelny	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta	klasická toaleta
	Vstupní dveře	náplňové
	Typ zárubní	ocelové
Vnitřní dveře	náplňové	

	Osvětlovací technika	chybí		
	Kuchyňská linka	chybí		
	Dispozice RD	ostatní		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Chodba	11,34 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	14,55 m ²
		Pokoj	Pokoj	21,50 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	8,45 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,11 m ²
		Pokoj	Pokoj	28,11 m ²
		Pokoj	Pokoj	23,90 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,13 m ²
		Koupelna, WC	WC	2,89 m ²
	Podlahová plocha		125,98 m ²	
	Elektrína	odpojeno		
Vodovod	odpojeno			
Svod splašek	kanalizace			
Plynovod	ne			
Řešení vytápění v domě	chybí			
Topná tělesa	chybí			
Řešení ohřevu vody	chybí			
Podlahy v domě	prkny, desky, lino, chybí			
Popis stavu rodinného domu	špatný			
Vady rodinného domu	zatékání do stavby, poškozené interiéry, konstrukční prvky na hranici životnost, za hranici životnosti			
Popis pozemku	Trvalé porosty	pouze porosty náletového charakteru		
	Venkovní stavby	---		
	Sklon pozemku	rovinatý – mírně svažité		
	Oplocení	plot z vlnitého plechu v části		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	centrum obce		
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, 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 docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec se středním indexem kriminality
Věcná břemena	---	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Špivak Blahoslav, nařízení exekuce - Špivak Jozef, nařízení exekuce - Špivak Milan, nařízení exekuce - Špivaková Miluše, zahájení exekuce - Špivak Blahoslav, zahájení exekuce - Špivak Jozef, zahájení exekuce - Špivak Milan, zahájení exekuce - Špivaková Miluše), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.08.2022 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:

„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.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného oceňovacího předpisu a dle porovnávací metody. Základní metodika, která je v rámci porovnávací metody použita, je klasická metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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. a č. 424/2021 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	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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,741}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Režidenční 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: Režidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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 – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,140}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,845}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,117}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

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

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{1,140}$$

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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 0,980 * 1,000 * 1,140 = \mathbf{1,117}$$

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	422,-	1,117		471,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 173	625	471,37	294 606,25
§ 4 odst. 1	zahrada	92	768	471,37	362 012,16
Stavební pozemky - celkem			1 393		656 618,41

1.2. Stavba č.p. 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 340,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podsklepení:	4,00*5,00	=	20,00 m ²
1.NP:	10,75*10,00	=	107,50 m ²
2.NP:	10,75*10,00	=	107,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Podsklepení:	20,00 m ²	2,20 m
1.NP:	107,50 m ²	2,80 m
2.NP:	107,50 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

Podsklepení:	(4,00*5,00)*(2,20)	=	44,00 m ³
1.NP:	(10,75*10,00)*(2,80)	=	301,00 m ³
2.NP:	(10,75*10,00)*(2,80)	=	301,00 m ³
Zastřešení:	(10,75*10,00)*4,00/2	=	215,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	861,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	107,50 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	235,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,19	

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 B
1. Druh stavby: dvojdoměk, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
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: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

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

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,363}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,140}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,340,- \text{ Kč/m}^3 * 0,363 = 486,42 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 861,00 \text{ m}^3 * 486,42 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,140 = 467\,891,87 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 467 891,87 Kč

1.3. Porosty

Nelesní porosty: § 44.

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 200 m ² * 16,40 Kč/m ²	=	3 280,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :	*	1,00

Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče celkem	=	1 414,50 Kč
<hr/>		
Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	1 414,50 Kč
<hr/>		
Porosty - zjištěná cena celkem	=	1 414,50 Kč
Oceňované nemovitosti - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		656 618,41 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Stavba č.p. 21		467 891,87 Kč
1.3. Porosty		1 414,50 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	469 306,37 Kč
<hr/>		
Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem	=	1 125 924,78 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:		1 125 930,- Kč

II) Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi prodanými ve srovnatelné 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 21, obec Kryry

Rodinný dům č.p. 21 v ulici Hlavní, obec Kryry					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hlavní, Kryry, okres Louny	125.98 m ² , podsklepený: částečné	Špatný	1393 m ²	Řadový městský dům, poničené a chybějící vybavení a interiéry, neobyvatelné
1	Nepomyšl č.p. 80, okres Louny	130 m ² , Patrový	Špatný	900 m ²	Navazuje na řadu rozrůzněných objektů, poničené a chybějící vybavení, neobyvatelné
2	Buškovice č.p. 249, Podbořany, okres Louny	140 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	720 m ²	Samostatný dům, dožité či poničené vybavení a interiéry, nyní spíše neobyvatelný
3	Žihle č.p. 71, okres Plzeň-sever	176 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1238 m ²	Samostatný dům, dožité vybavení a interiéry

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9.230,77 Kč	Nepoužit	9.230,77 Kč	0.90	1.00	1.00	0.84	1.00	1.00	0.7560	12.210,01 Kč
2	12.892,86 Kč	Nepoužit	12.892,86 Kč	1.08	0.99	1.10	0.78	1.05	1.00	0.9632	13.385,44 Kč
3	10.227,27 Kč	Nepoužit	10.227,27 Kč	0.95	0.97	1.06	0.95	1.06	1.00	0.9836	10.397,79 Kč
Celkem průměr											11.997,75 Kč
Minimum											10.397,79 Kč
Maximum											13.385,44 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.505,09 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											10.492,66 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											13.502,84 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: K1 diferencuje rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost nemovitostí. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu nemovitostí. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemků. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, např. typ a možnosti využití stavby, kvalitu vybavení a součástí stavby, kvalitu pozemku a venkovních úprav, rozsah příslušenství, vedlejších staveb apod. K6 bez korekce.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme porovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$11.997,75 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{125,98 \text{ m}^2}$$

$$= 1.511.476,55 \text{ Kč}$$

Celková hodnota po zaokrouhlení:

$$1.511.000,-- \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu	1.125.930,-- Kč
II) Ocenění porovnávací metodou	1.511.000,-- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, 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.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu, nedochází-li ke zcelování vlastnictví majetku, je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 30 %.

$$1.511.000 * 1/14 = 107.928,57 - 30 \% = 75.550,- \text{ Kč}$$

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol: Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 173, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 21, bydlení, a dále pozemku parc. č. 92 v obci Kryry, okres Louny, katastrální území Kryry.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje částkou ve výši

75.550,- Kč

Slovy: Sedmdesátpěttisícpětsetpadesát korun

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

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

V Praze, dne 02.09.2022



Martin Svoboda

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 17118-1760/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situace nemovitosti v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 173
Obec:	Kryry [566314]
Katastrální území:	Kryry [675466]
Číslo LV:	679
Výměra [m ²]:	625
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:	Kryry [75469] ; č. p. 21; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 173
Stavební objekt:	č. p. 21
Ulice:	Hlavní
Adresní místa:	Hlavní č. p. 21

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pilová Ľubica, Švermova 1099, 44101 Podbořany	1/14
Špivak Blahoslav, Hlavní 31, 43981 Kryry	1/14
Špivak Jozef, Hlavní 31, 43981 Kryry	1/14
Špivak Martin, Nová 294, 43981 Kryry	1/14
Špivak Milan, Hlavní 1, 43981 Kryry	1/14
Špivák Marek, Mírová 615, 44101 Podbořany	1/14
Špivaková Miluše, Hlavní 21, 43981 Kryry	4/7

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Naiřzení exekuce - Špivak Blahoslav
Naiřzení exekuce - Špivak Jozef
Naiřzení exekuce - Špivak Milan
Naiřzení exekuce - Špivaková Miluše
Zahájení exekuce - Špivak Blahoslav
Zahájení exekuce - Špivak Jozef
Zahájení exekuce - Špivak Milan
Zahájení exekuce - Špivaková Miluše

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	92
Obec:	Kryry [566314]
Katastrální území:	Kryry [675466]
Číslo LV:	679
Výměra [m ²]:	768
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
Pilová Lúbica, Švermova 1099, 44101 Podbořany	1/14
Špivak Blahoslav, Hlavní 31, 43981 Kryry	1/14
Špivak Jozef, Hlavní 31, 43981 Kryry	1/14
Špivak Martin, Nová 294, 43981 Kryry	1/14
Špivak Milan, Hlavní 1, 43981 Kryry	1/14
Špivák Marek, Mírová 615, 44101 Podbořany	1/14
Špivaková Miluše, Hlavní 21, 43981 Kryry	4/7

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

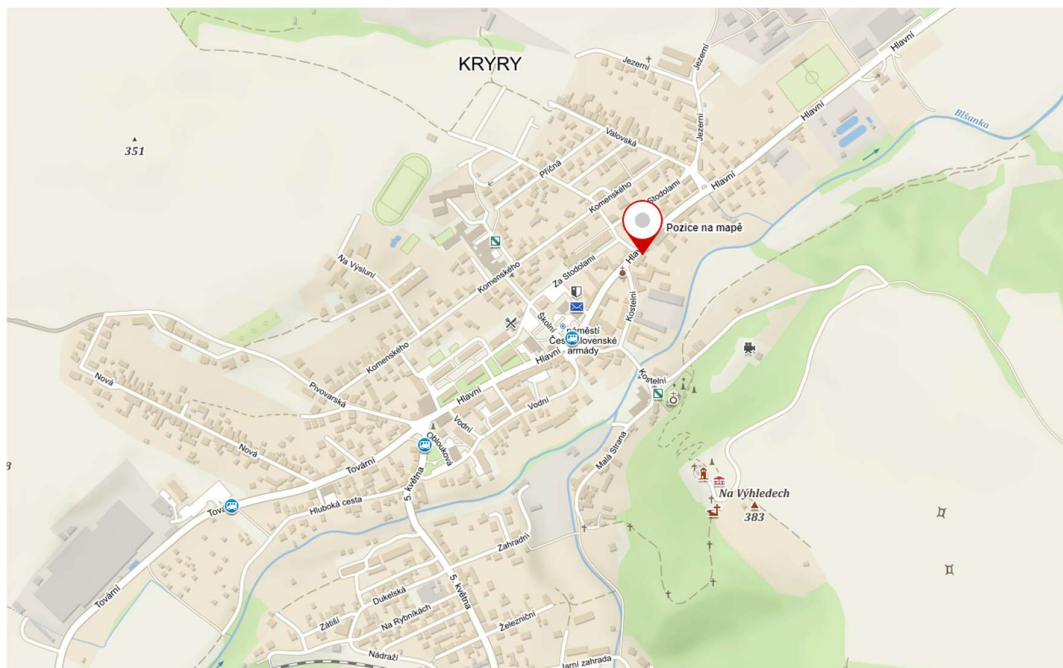
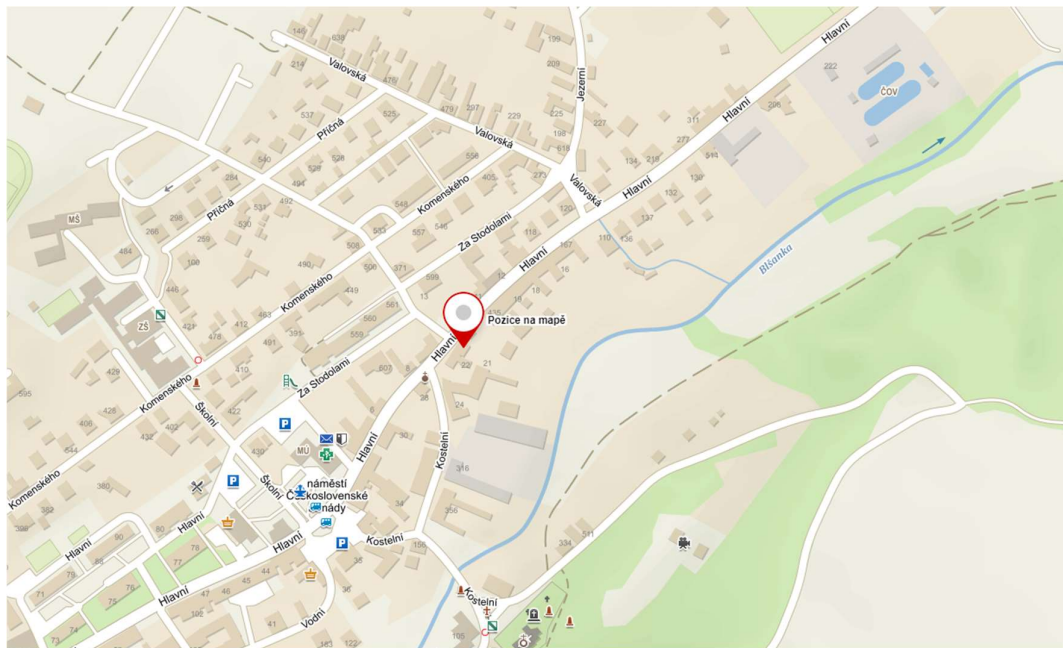
Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
45800	768

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



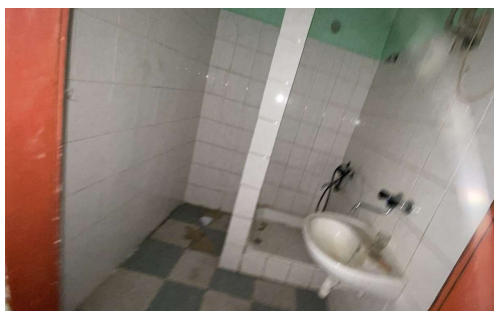
Celkový pohled



Zahrada



Kuchyně



Koupelna



Pokoj



Pokoj

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

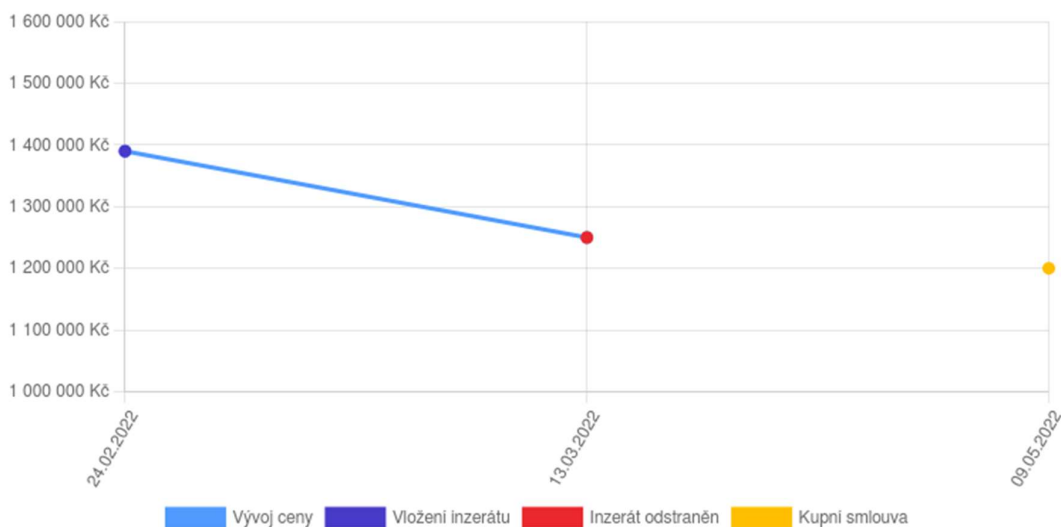


**Prodej, Rodinný dům, 130 m²,
Nepomyšl č.p. 80, okres Louny**

Celková cena: 1.200.000 Kč

Adresa: Nepomyšl č.p. 80, okres Louny

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



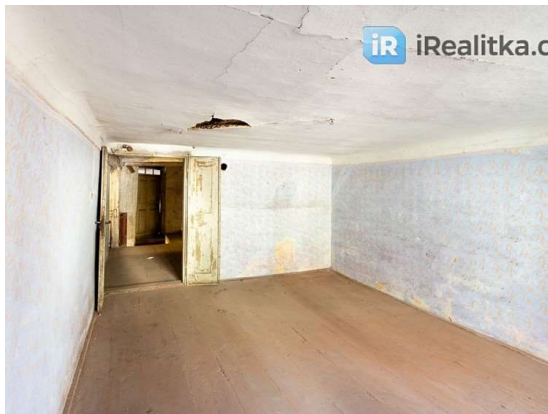
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Nepomyšl č.p. 80, okres Louny	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	1 200 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	3
Kupní smlouva podepsaná dne	09.05.2022	Stav objektu	Špatný
Číslo řízení	V-1638/2022-533	Zastavěná plocha (m²)	130
Poznámka k ceně	1 390 000 Kč	Plocha užitná	130
Plocha pozemku (m²)	900	Podlahová plocha	130
Konstrukce budovy	Smíšená		

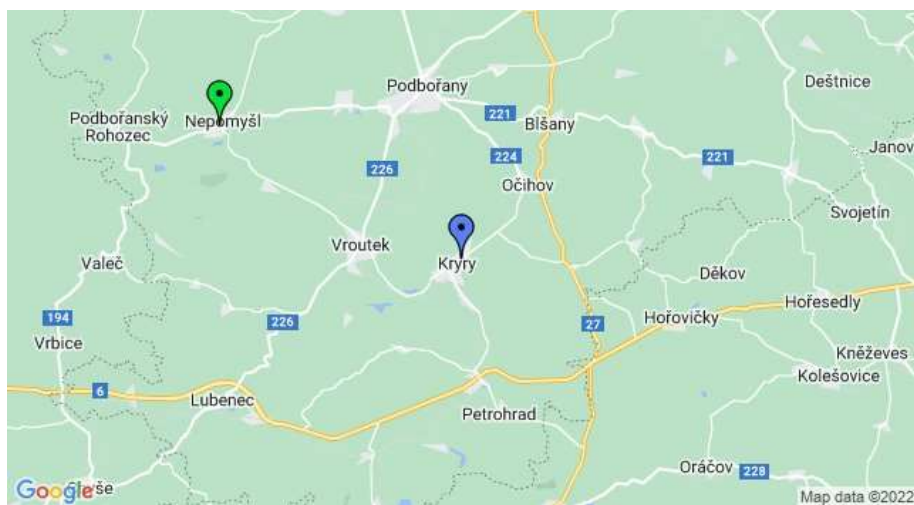
Slovní popis

Nabízíme Vám prodej domu o velikosti 130 m² s pozemkem o celkové výměře 900 m², který se nachází uprostřed městysu Nepomyšl u Podbořan (okr. Louny). Pozemek je rovinatý a na jeho hranici je možné připojit na elektřinu, kanalizaci a vodovod. Tento dům je primárně určen pro toho, kdo si chce přizpůsobit svoje bydlení přímo podle svých představ a dokáže využít i stávající prvky, které jsou v domě, případně pak pro investora. V domě je k dispozici sklep. Parkování vozu lze využít přímo na pozemku. V městysu Nepomyšl je veškerá občanská vybavenost. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat Číslo zakázky: 9947

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

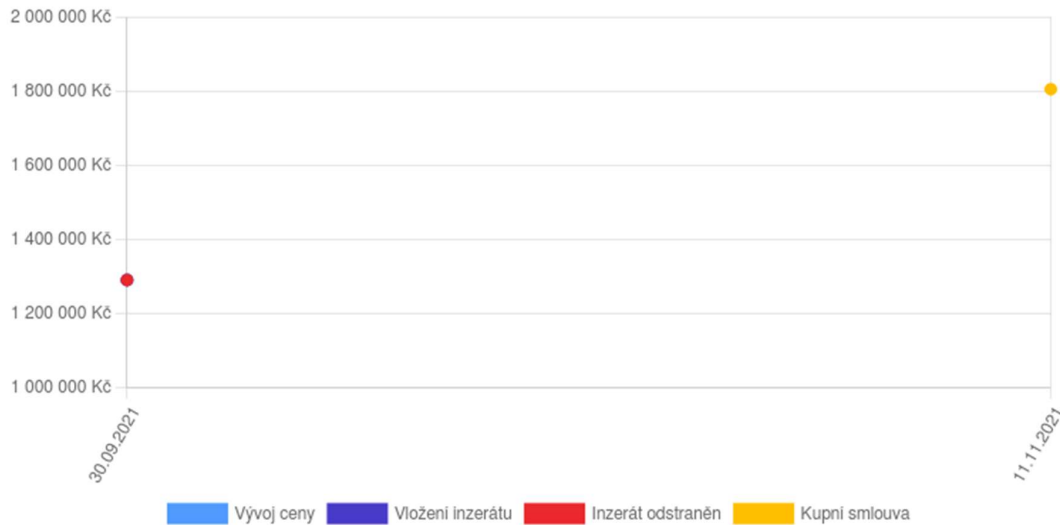


**Prodej, Rodinný dům, 140 m²,
Buškovice č.p. 249, Podbořany, okres
Louny**

Celková cena: 1.805.000 Kč

Adresa: Buškovice č.p. 249, Podbořany,
okres Louny

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



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

Adresa	Buškovice č.p. 249, Podbořany, okres Louny	Konstrukce budovy	Smíšená
Cena dle kupní smlouvy	1 805 000 Kč	Typ domu	Přízemní
Kupní smlouva podepsaná dne	11.11.2021	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V-3956/2021-533	Plocha užitná	140
Poznámka k ceně	1 290 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m²)	720		

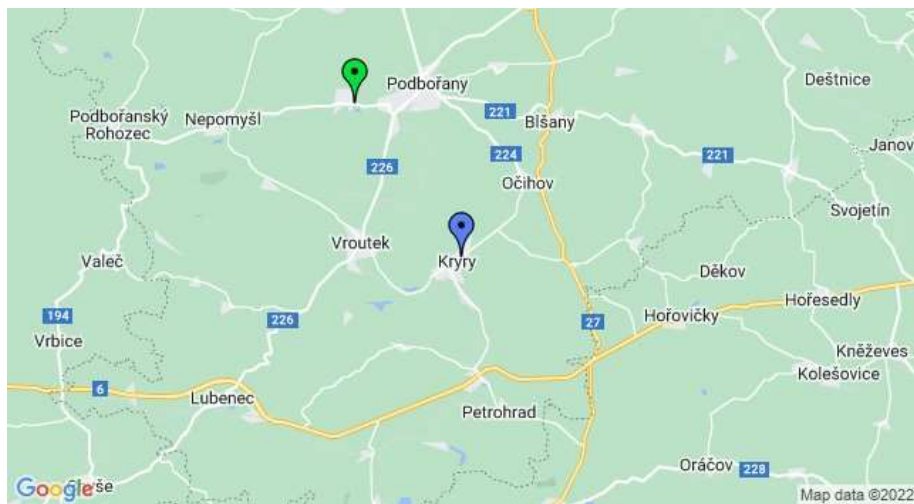
Slovní popis

Nabízíme prodej rodinného domu o dispozici 2+1 s částečně obytným podkrovím, určeného (mimo střešní krytiny) k rekonstrukci. Zavedena elektřina 230 a 400 V, veřejný vodovod, plynová přípojka ve sloupku před domem. Objekt je částečně podsklepen a náleží k němu zahrada o výměře 489 m². Veškerá občanská vybavenost se nachází ve cca 2 km vzdálených Podbořanech. Bližší informace v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

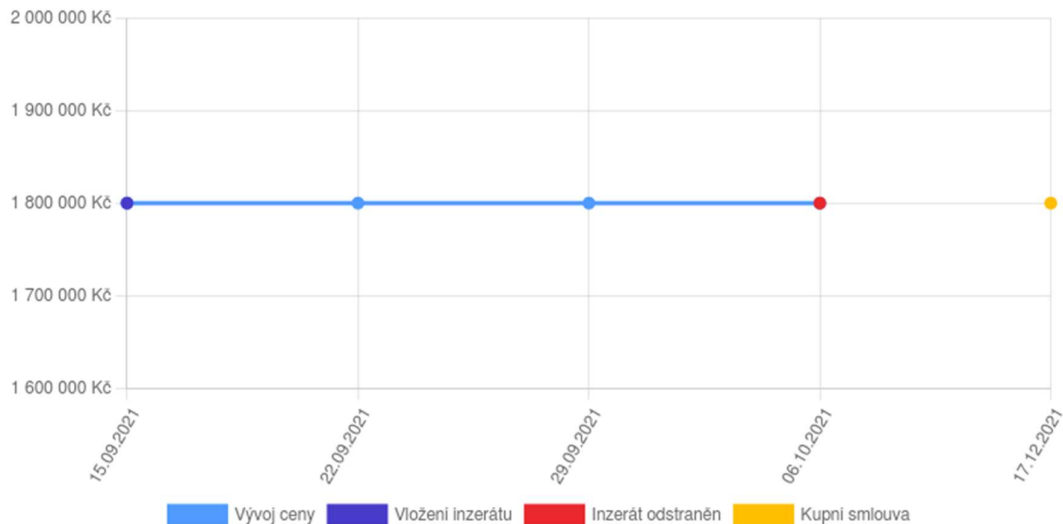


**Prodej, Rodinný dům, 176 m², Žihle
č.p. 71, okres Plzeň-sever**

Celková cena: 1.800.000 Kč

Adresa: Žihle č.p. 71, okres Plzeň-sever

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



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

Adresa	Žihle č.p. 71, okres Plzeň-sever	Typ domu	Prizemní
Cena dle kupní smlouvy	1 800 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	1
Kupní smlouva podepsaná dne	17.12.2021	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V-2817/2021-435	Zastavěná plocha (m2)	286
Poznámka k ceně	1 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	176
Plocha pozemku (m2)	1238	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Cihlová		

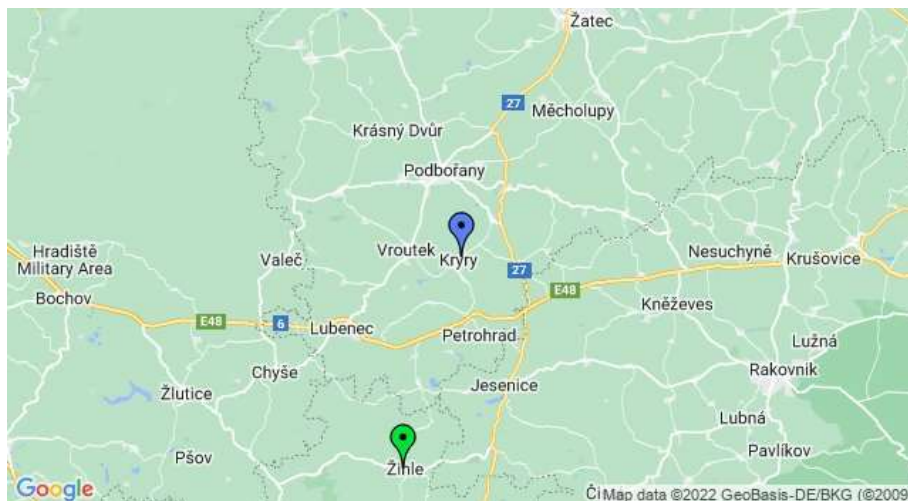
Slovní popis

Prodej rodinného domu 5+1 v centru obce Žihle. Dům je před celkovou rekonstrukcí. Dům je nově připojen na kanalizaci a vodovodní řád. Dále je nová přípojka elektriky. Plynová přípojka jde dodělat, kdy vede plyn cca 15 m od domu. Dům byl vytápěn pouze krbem a kamny, takže zde nejsou rozvody topení. Dům je vhodný na trvalé bydlení, nebo jako chalupu na rekreaci. Žihle leží v lesnaté krajině severního Plzeňska kousek od krásného údolí řeky Střely. Na výlet se můžete vypravit třeba do Rabštejna nad Střelou nebo k jedné z méně známých staveb Jana Blažeje Santiniho, v blízkém okolí objevíte zajímavé skalní útvary, viklany a také naše nejmladší přírodní jezero.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost