

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017352/2023

číslo posudku v evidenci znalce: 7/844/23

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinný dům Moravanský č.p. 37, obec Moravany, s pozemky a příslušenstvím

Znalec: Ing. Michal Koláček
Salavcova 175
533 51 Pardubice

Zadavatel: Saluka, v.o.s., insolvenční správce, IČO: 25995243
Masarykovo nám. 1484
53002 Pardubice

Číslo jednací: KSPA56INS11201/2021

OBVYKLÁ CENA	4 400 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran celkem: 27 stran včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: **1**

Podle stavu ke dni: 25. 3. 2023

Vyhotoveno: V Pardubicích 2. 4. 2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu nemovitostí na LV č. 541:

- pozemek p.č. st.9/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 363 m², jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 37
 - pozemek p.č. 86/1 zahrada o výměře 537 m²
- vše v k.ú. Moravanský, obec Moravany, okres Pardubice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěrů posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 1. 12. 2022 a 25. 3. 2023 za přítomnosti pana Miroslava Matěje – majitele nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z LV č. 541 pro k.ú. Moravanský, obec Moravany, okres Pardubice
- kopie snímku z pozemkové mapy
- územní plán obce Moravany
- územní plány okolních obcí
- částečná projektová dokumentace pro stavbu RD a přístavbu
- informace a údaje zjištěné při místním šetření dne 1. 12. 2022 verifikované při místním šetření dne 25. 3. 2023
- informace z kupních smluv o uskutečněných prodejkách podobných nemovitostí získané z KN

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Data předaná objednatelem i data zjištěná znalcem z veřejných zdrojů jsou věrohodná.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku aktuálním znění.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Porovnávací metoda je preferovanou metodou, pokud je dostatečný soubor porovnatelných nemovitostí.

V katastru nemovitostí byl nalezen dostatečný počet uskutečněných prodejů podobných nemovitostí v blízkých lokalitách v posledních cca 2-3 letech. Z tohoto důvodu byla porovnávací metoda použita pro stanovení ceny v čase a místě obvyklé. V případě použití prodejů starších než 12 měsíců byl pro úpravu ceny použitý koeficient nárůstu cen rodinných domů dle Hypoteční banky (HB Index). Vzhledem vývoji trhu s nemovitostmi a ke stagnaci cen rodinných domů v posledních měsících byl použitý HB Index zveřejněný k 4Q 2022. Při porovnání s uskutečněnými prodeji byly využity korekční koeficienty, které jsou podrobněji popsány v ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Moravany, k.ú. Moravanský
Adresa nemovité věci: Moravanský 37, 533 72 Moravany

Vlastnické a evidenční údaje

Miroslav Matěj, Moravanský 37, 530 02 Moravany, LV: 541, podíl 1 / 1

Místopis

Moravany je obec v okrese Pardubice, která leží 14 kilometrů východně od krajského města a nachází se ve výšce 242 metrů nad mořem. Na území žije 1832 (k datu 1.1.2021) obyvatel. Moravanský je malá vesnice, část obce Moravany. Nachází se asi 2,5 km na severozápad od Moravan. V roce 2009 zde bylo evidováno 44 adres. V roce 2001 zde trvale žilo 101 obyvatel. Moravanský je také název katastrálního území o rozloze 1,61 km².

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou vedeny na LV č. 541 pro k.ú. Moravanský a tvoří je:

- pozemek p.č. st.9/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 363 m², jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 37

- pozemek p.č. 86/1 zahrada o výměře 537 m²

Rodinný dům se nachází na západním okraji Moravan v místní části Moravanský.

Jedná se o zděný nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím se sedlovou střechou s mansardovými okny.

Základy betonové s izolací, svislé nosné konstrukce zděné z cihelných tvárnic HELUZ se zateplením, stropy Hurdis, střecha sedlová s dřevěným krovem krytá betonovými taškami, klempířské konstrukce úplné z poplastovaného zinkového plechu. Vnitřní omítky štukové, vnější omítky pouze hrubé jádro. Schody do podkroví dřevěné, dveře dřevěné do dřevěných zárubní, Eurookna s dvojsklem. Podlahy v 1. NP tvoří dlažby, v podkroví beton a koberce. Vytápění ústřední s plynovým kotlem, krbová vložka. Elektroinstalace světelná i motorová, rozvod teplé i studené vody, zdroj TUV plynovým kotlem se zásobníkem.

Objekt je napojený na elektrickou síť, veřejný vodovod a plynový řad. odkanalizování je do septiku. K objektu je připojena přístavba do tvaru L, která je však pouze v hrubé stavbě.

Dům byl zkolaudovaný v roce 2009, některé konstrukce a místnosti v podkroví nejsou zcela dokončeny, hrubá stavba přístavby byla postavena v roce 2013.

Celková užitná podlahová plocha je cca 160 m², součástí domu je garáž u ploše cca 24 m². Do podlahové plochy není započítána přístavba (cca 42 m²), která je pouze rozestavěná v hrubé stavbě. Okolí domu a zahrada jsou zcela neudržované, venkovní úpravy nejsou zhotovené.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 37
2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům č.p. 37 s pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Moravanský 37
533 72 Moravany
LV: 541
Kraj: Pardubický
Okres: Pardubice
Obec: Moravany
Katastrální území: Moravanský
Počet obyvatel: 1 822
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 881,00 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: 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	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka 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)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{743,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,	V	0,00

nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
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: 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	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,918}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,927}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,010}$$

1. Rodinný dům č.p. 37

Popis je uvedený v předchozích částech tohoto posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	14 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 125,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	14,50*9,50+10,00*5,40	=	191,75 m ²
Podkroví:	14,50*9,50	=	137,75 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	191,75 m ²	3,00 m
Podkroví:	137,75 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor:	137,75*(3,40+4,80/2)+54*(3,10+1,50/2)	=	1 006,85 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 006,85 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	191,75 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	329,50 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,72	

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: dvojdomek, 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 více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00

6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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: minimálního rozsahu	II	-0,03
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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: významně snižující cenu - Přístavba pouze v hrubé stavbě, částečně nedokončené prvky v podkroví.	I	-0,08
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 14 let:

$$s = 1 - 0,005 * 14 = \mathbf{0,930}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,930 = \mathbf{0,828}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,125,- \text{ Kč/m}^3 * 0,828 = 1\,759,50 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,006,85 \text{ m}^3 * 1\,759,50 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,010 = 1\,789\,268,10 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,789\,268,10 \text{ Kč}}$$

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,010 = 1,010$$

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		743,-	1,010		750,43
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.9/1	363	750,43	272 406,09
§ 4 odst. 1	zahrada	86/1	537	750,43	402 980,91
Stavební pozemky - celkem			900		675 387,-
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	675 387,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 37 s pozemky

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	160,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 006,85 m ³
Zastavěná plocha:	191,75 m ²
Plocha pozemku:	900,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Dašice, Hybešova 322		
Lokalita:	k.ú. Dašice		
Popis:	Uskutečněný prodej RD v ulici Hybešova č.p. 322 v Dašicích. Jedná se o zrekonstruovaný RD s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Prodej uskutečněný v 11/2021, vklad do KN pod č. V-15843/2021-606.		
Podlaží:	1 NP + podkroví		
Typ stavby:	RD		
Pozemek:	662,00 m ²		
Užitná plocha:	160,00 m ²		
Zastavěná plocha:	120,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - Uskutečněný prodej	1,00	Zdroj: Kupní smlouva z KN	
K2 Velikosti objektu - Podobné	1,00		
K3 Poloha - Větší město	0,90		
K4 Provedení a vybavení - Podobné	1,00		
K5 Celkový stav - Lepší - dokončená rekonstrukce	0,80		
K6 Vliv pozemku - Menší	1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - -Chybí garáž, +všechny IS	1,05		
K8 HB Index - 11/2021-3/2023	1,16		
Cena k 1. 11. 2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
4 800 000 Kč	0,96	4 608 000 Kč	

Název:	RD Dašice, Třebízského 376		
Lokalita:	k.ú. Dašice		
Popis:	Uskutečněný prodej RD v ulici Třebízského č.p. 376 v Dašicích. Jedná se o nově zrekonstruovaný RD s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Prodej uskutečněný v 6/2021, vklad do KN pod č. V-8811/2021-606.		
Podlaží:	1 NP + podkroví		
Typ stavby:	RD		
Pozemek:	1 126,00 m ²		
Užitná plocha:	150,00 m ²		
Zastavěná plocha:	175,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - Uskutečněný prodej	1,00	Zdroj: Kupní smlouva z KN	
K2 Velikosti objektu - Podobné	1,00		

K3 Poloha - Větší město	0,90	
K4 Provedení a vybavení - Podobné	1,00	
K5 Celkový stav - Lepší - dokončená rekonstrukce	0,80	
K6 Vliv pozemku - Trochu větší	0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Garáž, venkovní úpravy, okrasná zahrada, všechny IS	0,80	
K8 HB Index - 6/2021-3/2023	1,25	
Cena k 15. 6. 2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
6 300 000 Kč	0,68	4 284 000 Kč
Název: RD Dašice, Žižkova 201 Lokalita: k.ú. Dašice Popis: Uskutečněný prodej staršího RD v ulici Žižkova č.p. 201 v Dašicích. Jedná se o starší RD s dvěma nadzemními podlažími. Prodej uskutečněný v 4/2022, vklad do KN pod č. V-4439/2022-606. Podlaží: 2 NP Typ stavby: RD Pozemek: 346,00 m ² Užitná plocha: 150,00 m ² Zastavěná plocha: 135,00 m ² Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - Uskutečněný prodej	1,00	Zdroj: Kupní smlouva z KN
K2 Velikosti objektu - Podobné	1,00	
K3 Poloha - Větší město	0,90	
K4 Provedení a vybavení - Horší - starší RD	1,10	
K5 Celkový stav - Podobné, stavba dokončená	0,90	
K6 Vliv pozemku - Menší	1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - -Bez garáže, +všechny IS	1,05	
K8 HB Index	1,00	
Cena k 11. 4. 2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 850 000 Kč	1,03	4 995 500 Kč
Název: RD Dašice, Žižkova 263 Lokalita: k.ú. Dašice Popis: Uskutečněný prodej staršího RD v ulici Žižkova č.p. 263 v Dašicích. Jedná se o starší RD s jedním nadzemním podlažím a z malé části obytným podkrovím. Na pozemku samostatně stojící garáž. Prodej uskutečněný v 2/2021, vklad do KN pod č. V-2476/2021-606. Podlaží: 1 NP Typ stavby: RD Pozemek: 1 379,00 m ² Užitná plocha: 100,00 m ² Zastavěná plocha: 140,00 m ² Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - Uskutečněný prodej	1,00	Zdroj: Kupní smlouva z KN
K2 Velikosti objektu - Menší RD	1,20	
K3 Poloha - Větší město	0,90	

K4 Provedení a vybavení - Horší - starší RD	1,10	
K5 Celkový stav - Podobné, stavba dokončená	0,90	
K6 Vliv pozemku - Větší	0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Všechny IS	0,95	
K8 HB Index - 2/2021-3/2023	1,32	
Cena k 22. 2. 2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 320 000 Kč	1,21	5 227 200 Kč
Název: RD Dašice, Husovo nám. 137 Lokalita: k.ú. Dašice Popis: Uskutečněný prodej staršího rekonstruovaného RD na Husově nám. č.p. 137 v Dašicích. Jedná se o starší RD po rekonstrukci s jedním nadzemním podlažím a z malé části obytným podkrovím. Ve dvoře vedlejší stavba a 2 krytá stání pro OA. Prodej uskutečněný v 12/2020, vklad do KN pod č. V-14507/2020-606. Podlaží: 1 NP Typ stavby: RD Pozemek: 355,00 m ² Užitná plocha: 125,00 m ² Zastavěná plocha: 155,00 m ² Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - Uskutečněný prodej	1,00	Zdroj: Kupní smlouva z KN
K2 Velikosti objektu - Menší RD	1,20	
K3 Poloha - Větší město - centrum	0,80	
K4 Provedení a vybavení - Horší - starší RD	1,10	
K5 Celkový stav - Podobné, stavba dokončená	0,90	
K6 Vliv pozemku - Menší	1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Všechny IS	0,95	
K8 HB Index - 2/2021-3/2023	1,34	
Cena k 21. 12. 2020	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 000 000 Kč	1,39	4 170 000 Kč
Název: RD Dašice, Štenclova 94 Lokalita: k.ú. Dašice Popis: Uskutečněný prodej staršího RD v ulici Štenclova č.p. 94 v Dašicích. Jedná se o starší RD s jedním nadzemním podlažím. Prodej uskutečněný v 12/2021, vklad do KN pod č. V-18228/2021-606. Podlaží: 1 NP Typ stavby: RD Pozemek: 237,00 m ² Užitná plocha: 120,00 m ² Zastavěná plocha: 155,00 m ² Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - Uskutečněný prodej	1,00	Zdroj: Kupní smlouva z KN
K2 Velikosti objektu - Menší RD	1,20	
K3 Poloha - Větší město	0,90	
K4 Provedení a vybavení - Horší - starší RD	1,10	
K5 Celkový stav - Podobné, stavba dokončená	0,90	

K6 Vliv pozemku - Menší	1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Všechny IS	0,95	
K8 HB Index - 12/2021-3/2023	1,14	
Cena k 17. 12. 2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 200 000 Kč	1,33	2 926 000 Kč
Název: RD Moravany, Boženy Němcové 356 Lokalita: k.ú. Moravany Popis: Uskutečněný prodej staršího RD v ulici Boženy Němcové č.p. 356 v Moravanech. Jedná se o novostavbu RD s jedním nadzemním podlažím. Vedle domu 2 krytá parkovací stání. Prodej uskutečněný v 11/2020, vklad do KN pod č. V-12944/2020-606. Podlaží: 1 NP Typ stavby: RD Pozemek: 1 150,00 m ² Užitná plocha: 90,00 m ² Zastavěná plocha: 116,00 m ² Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - Uskutečněný prodej	1,00	Zdroj: Kupní smlouva z KN
K2 Velikosti objektu - Menší RD	1,20	
K3 Poloha - Podobné	1,00	
K4 Provedení a vybavení - Lepší - novostavba	0,95	
K5 Celkový stav - Lepší + dokončená stavba	0,80	
K6 Vliv pozemku - Větší	0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Kryté stání, venkovní úpravy, okrasná zahrada, všechny IS	0,80	
K8 HB Index - 11/2020-3/2023	1,36	
Cena k 23. 11. 2020	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 050 000 Kč	0,89	4 494 500 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě porovnání s uskutečněnými prodeji rodinných domů v blízkých lokalitách stanovují obvyklou cenu oceňovaného rodinného domu s pozemky a příslušenstvím na 4,400.000,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 926 000 Kč
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 386 457 Kč
Maximální jednotková porovnávací cena	5 227 200 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	4 386 457 Kč
Výsledná porovnávací hodnota	4 386 457 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 37	1 789 268,10 Kč
2. Pozemky	675 387,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 464 655,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 464 660,- Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistašedesátčtyřitisícšestsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**2 464 660 Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistašedesátčtyřitisícšestsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům č.p. 37 s pozemky	4 386 457,- Kč
------------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota

4 386 457 Kč

Obvyklá cena**4 400 000 Kč**

slovy: Čtyřmilionyčtyřistatisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Popis postupu při stanovení zjištěné ceny a obvyklé ceny je uveden v kapitole 4.1. „Ocenění“. Cena zjištěná a cena obvyklá jsou uvedeny v kapitole 4.2. „Výsledky analýzy dat“.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolu postupu dle podle § 52 písm. a) až e) Vyhlášky č. 503/2020 Sb. jsem provedl.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovit obvyklou cenu nemovitostí na LV č. 541:

- pozemek p.č. st.9/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 363 m², jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 37

- pozemek p.č. 86/1 zahrada o výměře 537 m²

vše v k.ú. Moravanský, obec Moravany, okres Pardubice.

OBVYKLÁ CENA

4 400 000 Kč

slovy: Čtyřimilionyčtyřistatisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z LV č. 541 pro k.ú. Moravanský	3
Kopie snímku z pozemkové mapy a ortofotomapa	1
Fotodokumentace	5

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 7/2023.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek jsem vyhotovil v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona prohlašuji, že jsem si vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 17. 11. 1995 pod č. j. Spr. 1942/95 v základním oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí, a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 017352/2023.

V Pardubicích 2. 4. 2023



Ing. Michal Kolářek
Salavcova 175
533 51 Pardubice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 017352/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z LV č. 541 pro k.ú. Moravanský	3
Kopie snímku z pozemkové mapy a ortofotomapa	1
Fotodokumentace	5

Výpis z LV č. 541 pro k.ú. Moravanský

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: - pro Saluka, v.o.s.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575399 Moravany

Kat.území: 698474 Moravanský

List vlastnictví: 541

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Matěj Miroslav, Moravanský 37, 53002 Moravany

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 9/1

363 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Moravanský, č.p. 37, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 9/1

86/1

537 zahrada

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky s příslušenstvím dle Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního
spoření č. 0677985-4-01;

pohledávka - meziúvěr s příslušenstvím do výše 980.000,-Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 9/1, Parcela: 86/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.06.2009. Právní
účinky vkladu práva ke dni 22.06.2009.

V-5704/2009-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávky s příslušenstvím dle Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního
spoření č. 0677985-4-01;

budoucí pohledávky - do výše 637.000,-Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 9/1, Parcela: 86/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.06.2009. Právní
účinky vkladu práva ke dni 22.06.2009.

V-5704/2009-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu vymezeném v
geometrickém plánu č. 54,344-152/2009 na dobu neurčitou

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 10:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 575399 Moravany
Kat.území: 698474 Moravanský List vlastnictví: 541
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 86/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.01.2010.

V-684/2010-606

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnění obchodních společností ze dne 09.11.2010.

Z-17192/2010-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Matěj Miroslav, Moravanský 37, 53002 Moravany, RČ/IČO:

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové - pobočka Pardubice KSPA56INS-11201/2021 -A-32 ze dne 28.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2022 13:10:18. Zápis proveden dne 07.03.2022; uloženo na prac. Pardubice

Z-988/2022-606

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Matěj Miroslav, Moravanský 37, 53002 Moravany,

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové - pobočka Pardubice KSPA56INS-11201/2021 -A-32 ze dne 28.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2022 13:10:18. Zápis proveden dne 07.03.2022; uloženo na prac. Pardubice

Z-988/2022-606

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 9/1, Parcela: 86/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 13.02.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.02.2003.

V-968/2003-606

Pro: Matěj Miroslav, Moravanský 37, 53002 Moravany

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 10:35:02

Obec: 575399 Moravany

List vlastnictví: 541

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Výměra [m²]

537

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

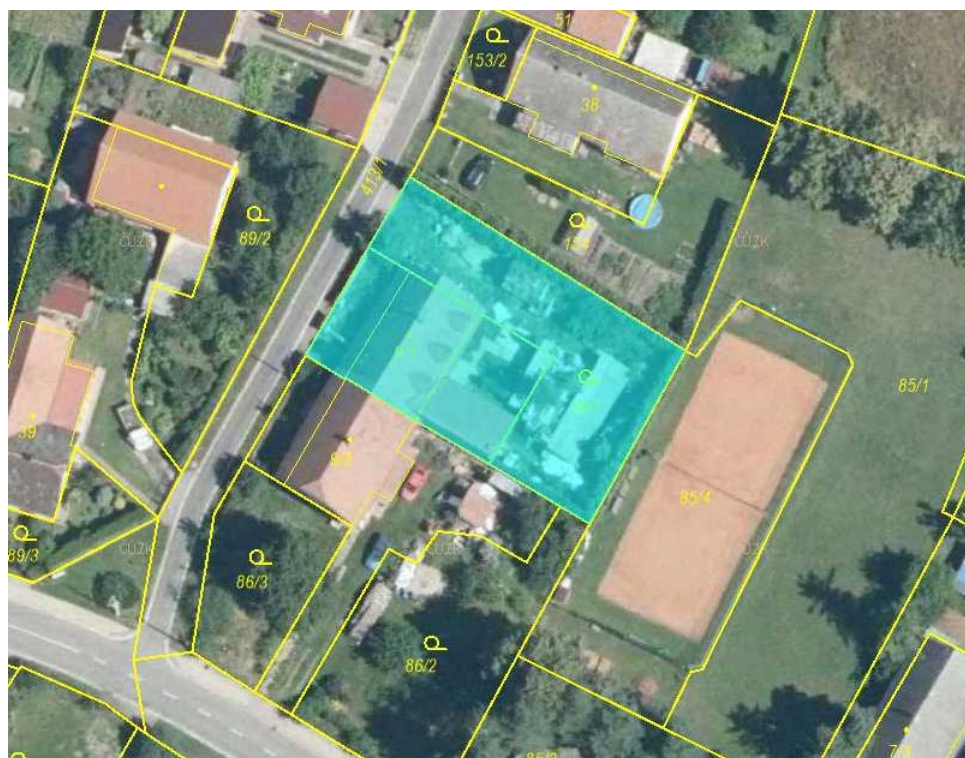
Vyhotoveno: 01.11.2022 10:42:22

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 3

Kopie snímku z pozemkové mapy a ortofotomapa



Fotodokumentace



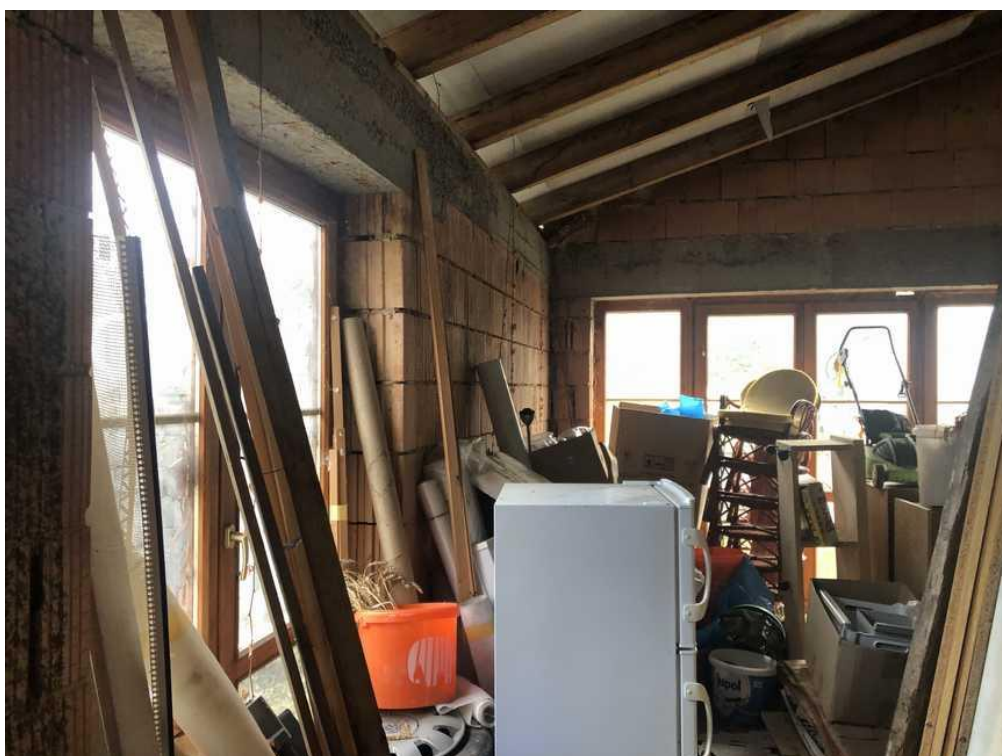
Pohled z ulice



Pohled ze zahrady



Přístavba



Přístavba







Ing. Michal Koláček

soudní znalec pro základní obory:

ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí

stavebnictví – odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské

člen České komory odhadců majetku – čl. číslo 504

Salavcova 175, 53351 Pardubice

Kancelář: Sladkovského 433, 53002 Pardubice

tel. 603489000, E-mail: michal@kolacek.eu

IČ: 15613615

Saluka, v.o.s., insolvenční správce, IČO: 25995243

Masarykovo nám. 1484

53002 Pardubice

Vaše číslo jednací: KSPA56INS11201/2021

Pardubice 27. 9. 2023

Věc: Sdělení ke znaleckému posudku číslo položky v seznamu MSp 017352/2023, číslo posudku v evidenci znalce 7/844/23

Vážení,

na základě vaší telefonické žádosti vám sděluji, že obvyklá cena nemovitostí na LV č. 541 pro k.ú. Moravanský stanovená výše uvedeným znaleckým posudkem ke dni 25. 3. 2023 se ke dni 27. 9. 2023 nezměnila a zůstává tedy ve výši 4,400.000,- Kč (slovy: čtyřmiliónyčtyřistatisíc Kč).

S pozdravem



Ing. Michal Koláček
Znalec oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí
Znalec oboru stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské
Salavcova 175 • 533 51 Pardubice
IČ: 156 13 615



.....
Ing. Michal Koláček