

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 092319/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 16478/14
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Barákova č.p. 556, Heřmanův Městec, okres Chrudim
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	16.12.2024
Zpracováno ke dni:	16.12.2024
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 17 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 1/3 na pozemcích parc. č. st. 788, jehož součástí je rodinný dům č. p. 556, a parc. č. 533/1, vč. příslušenství, v obci Heřmanův Městec, okres Chrudim, katastrální území Heřmanův Městec, na listu vlastnictví č. 682.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 788 a 533/1, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Barákova č.p. 556, Heřmanův Městec, okres Chrudim
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Chrudim
Obec:	Heřmanův Městec
Ulice:	Barákova
Katastrální území:	Heřmanův Městec

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 16.12.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Luděk Kosnar, spoluvlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Jirásková Věra, č. p. 108, 53803 Načešice – podíl 1/3

Kosnar Luděk, Barákova 556, 53803 Heřmanův Městec – podíl 1/3

Kosnar Rudolf, Havlíčkovo náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod – podíl 1/3

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl pana Rudolfa Kosnara.

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 788, jehož součástí je rodinný dům č. p. 556, a parc. č. 533/1, vč. příslušenství, v obci Heřmanův Městec, okres Chrudim, katastrální území Heřmanův Městec, na listu vlastnictví č. 682.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - částečně neodpovídá zákres stavby v katastrální mapě.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží, obytné podkroví, je částečně podsklepená.

Objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je valbová, krytinu tvoří eternitové šablony a plech, klempířské prvky jsou plechové. Zateplení pláště není provedeno. Okna jsou dřevěná jednoduchá. Dveře jsou v ocelových zárubních. Podlahy jsou s PVC, koberci, z keramické dlažby. V domě je 2x kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo, WC je samostatné. Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden (dostupný na hranici pozemku). Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje bojler.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1933. Později byla dobudována koupelna s WC a přistavěn sklad přístupný zvenčí. Jinak je dům bez rekonstrukce, ve zhoršeném stavu, s patrnými stopami zemní vlhkosti, poškozenými povrchy, špatnými okny, v části s nevyhovující střešní krytinou (eternit), se zastaralým vybavením.

Dispozice rodinného domu je 3+1, resp. nyní užíváno jako 2+2. V přízemí je veranda, chodba se schodištěm, spíž, WC, kuchyně a pokoj, v podkroví je chodba, obytná kuchyně a pokoj. Dům je částečně podsklepen. Zvenčí je přístupný sklad. Celková podlahová plocha je 88,8 m², s příslušenstvím (sklep, sklad) 128,6 m².

Popis pozemku a lokality

Město Heřmanův Městec se nachází v západní části okresu Chrudim, cca 9 km od okresního města. Má necelých 5 000 obyvatel a rozšířenou občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, obchody, služby, lékaře, poštu a základní sportoviště. Je obsluhováno autobusovou i vlakovou dopravou. Má kompletní veřejné inženýrské sítě.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v jižní části města, v dobré dostupnosti centra obce. V místě není povodňové riziko. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkování je možné na vlastním pozemku.

Celková výměra pozemků činí 1083 m². Pozemky jsou mírně svažité. Jsou oploceny betonovým plotem a pletivem. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - garáž, kůlna, a menší trvalé porosty (2 větší stromy, jinak jen nálet po skácení). Dále jsou zde skleník a přístřešek – v havarijním stavu, nezohledňovány.

Na oceňovaném majetku vázne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu. Zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1 + podkroví
	Podsklepení	částečné
	Dům byl postaven v roce	1933
	Rozsah rekonstrukce domu	pozdější dostavba koupelny a WC, skladu
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	eternitová, plechová
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	nezateplené
	Vnitřní omítky	původní
	Vady domu	zemní vlhkost, poškozené povrchy, eternitová střecha, horší okna, zastaralé vybavení

Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+1 / 2+2		
	Typ oken	dřevěná jednoduchá		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Typ zárubní	ocelové		
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP		
		Ostatní prostory	Veranda	3,80 m ²
		Ostatní prostory	Chodba se schodištěm	14,70 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	2,10 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,70 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	12,60 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,70 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,90 m ²
		Příslušenství	Sklep	4,80 m ²
		podkroví		
		Ostatní prostory	Chodba	2,80 m ²
		Kuchyně	Obytná kuchyně	8,20 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,30 m ²
		PP		
		Příslušenství	Sklep	35,00 m ²
Podlahová plocha		88,80 m ²		
Podlahová plocha vč. příslušenství		128,60 m ²		
Elektrina	230V			

	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	koberce, PVC, keramická dlažba
	Popis stavu	špatný

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1083 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Vedlejší stavby	garáž, kůlna
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	betonový plot, pletivo
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část 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 sportovního vyžití; 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 parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.12.2024 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 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 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., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

Vzhledem k datu zpracování znaleckého posudku je již ocenění provedeno dle oceňovacích předpisů platných od 1.1.2025.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 805,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - 4 960 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez vyjmenovaného hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Chrudim - 9 km	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - v obci kompletní IS	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - autobus, vlak	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 * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 266,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 083,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$$

$$R = (200 + 0,8 * 1 083,00) / 1 083,00 = \mathbf{0,985}$$

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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Vlivy snižující cenu - prodej pouze podílu - spolu s bodem 2 celková srážka 10%	I	-0,09
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: 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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,900 * 1,000 * 1,090 = 0,981$$

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	1 266,-	0,981		1 241,95	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 788	268	1 241,95	
	Redukční koeficient R = 0,985			1 223,32	327 849,76
§ 4 odst. 1	zahrada	533/1	815	1 241,95	
	Redukční koeficient R = 0,985			1 223,32	997 005,80
Stavební pozemky - celkem			1 083		1 324 855,56

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	92 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 495,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PP:	=	35,00 m ²
1. NP:	4,0*6,5+6,0*8,3+1,8*8,3	= 90,74 m ²
podkroví:	4,0*6,5+6,0*8,3	= 75,80 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
PP:	35,00 m ²	2,20 m
1. NP:	90,74 m ²	3,30 m
podkroví:	75,80 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

PP:	(35)*(2,20)	=	77,00 m ³
1. NP:	(4,0*6,5+6,0*8,3+1,8*8,3)*(3,30)	=	299,44 m ³
podkroví:	(4,0*6,5)*(3,50+1,00/2)+(6,0*8,3)*(1,40+2,20/2)	=	228,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	604,94 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	90,74 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	201,54 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,22

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: samostatný rodinný dům	III	0,00
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 sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
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 92 let:

$$s = 1 - 0,005 * 92 = \mathbf{0,540}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,425}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,090}$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 495,- Kč/m³ * 0,425 = 1 485,38 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 604,94 m³ * 1 485,38 Kč/m³ * 0,900 * 1,090 = 881 493,03 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 881 493,03 Kč

1.3. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu: Pardubický kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby: 60 let
Základní cena ZC (příloha č. 26): 4 437,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: 8,2*3,9 = 31,98 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	31,98 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1. NP: (8,2*3,9)*(2,50) = 79,95 m³
Obestavěný prostor - celkem: = **79,95 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,700 = \mathbf{0,441}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = **0,900**

Index polohy pozemku I_P = **1,090**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 4 437,- Kč/m³ * 0,441 = 1 956,72 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 79,95 m³ * 1 956,72 Kč/m³ * 0,900 * 1,090 = 153 467,41 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 153 467,41 Kč

1.4. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ořešák vlašský 30	1 Ks	3 033,-		3 033,-	3 033,-
třešeň - vysokokmen 30	1 Ks	1 482,-		1 482,-	1 482,-
Součet:				=	4 515,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]				=	4 515,-

Trvalé porosty = 4 515,- Kč

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky:

1 324 855,56 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům

881 493,03 Kč

1.3. Garáž

153 467,41 Kč

1.4. Trvalé porosty

4 515,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ 1 039 475,44 Kč

**Pozemky vč. součástí a příslušenství - výchozí cena pro výpočet
vlastnického podílu**

= 2 364 331,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 3**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem

= 788 110,33 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.

Rodinný dům Barákova č.p. 556, Heřmanův Městec, okres Chrudim

Barákova č.p. 556, Heřmanův Městec, okres Chrudim					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Barákova č.p. 556, Heřmanův Městec, okres Chrudim	89 m ²	špatný	1083 m ²	garáž, kůlna, sklep
1	Havlíčková č.p. 9, Heřmanův Městec, okres Chrudim	152 m ²	před rekonstrukcí, již zahájena	554 m ²	větší dílna, půda
2	Lipovec č.p. 24, okres Chrudim	108 m ²	před rekonstrukcí	2154 m ²	kůlna, sklep, sklad, půda
3	Dřenicice č.p. 33, okres Chrudim	80 m ²	před rekonstrukcí	342 m ²	bez příslušenství
4	Tkalcovská č.p. 109, Seč, okres Chrudim	90 m ²	před rekonstrukcí	481 m ²	dílna, půda

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 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 900 000,00 Kč	1	2 900 000,00 Kč	1	1.25	1.1	0.8	1.1	1.21	2 396 694,21 Kč
2	2 890 000,00 Kč	1	2 890 000,00 Kč	0.8	1.1	1	1.25	1.1	1.21	2 388 429,75 Kč
3	2 000 000,00 Kč	1	2 000 000,00 Kč	0.9	1	1	0.75	0.9	0.6075	3 292 181,07 Kč
4	2 190 000,00 Kč	1	2 190 000,00 Kč	0.95	1	1	0.8	1.1	0.836	2 619 617,22 Kč
Celkem průměr										2 674 231,00 Kč
Minimum										2 388 429,75 Kč
Maximum										3 292 181,07 Kč
Směrodatná odchylka - s										425 657,91 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										2 248 573,09 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										3 099 888,91 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje obdobných nemovitostí v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, výměrách domů i pozemků, příslušenství. Technický stav je posouzen shodně – všechny domy jsou určeny k celkové rekonstrukci, případné rozdíly ve stavu vnitřního vybavení proto nejsou podstatné, vše by bylo v rámci rekonstrukce odstraněno a nahrazeno, výjimkou je vzorek č. 1, kde již dle textu inzerce byla rekonstrukce zahájena.

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

= 2 674 231 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 674 000 Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/3. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je stanovena na 10%.

Cena podílu po srážce, po zaokrouhlení:

802 000 Kč

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

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

Výsledek dle cenového předpisu

788.110 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

802.000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 1/3 na pozemcích parc. č. st. 788, jehož součástí je rodinný dům č. p. 556, a parc. č. 533/1, vč. příslušenství, v obci Heřmanův Městec, okres Chrudim, katastrální území Heřmanův Městec, na listu vlastnictví č. 682, pro účely exekučního řízení.

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

800.000 Kč

Slovy: osmsettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.01.2025

.....
Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 092319/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 788
Obec:	Heřmanův Městec [571385]
Katastrální území:	Heřmanův Městec [638731]
Číslo LV:	682
Výměra [m ²]:	268
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Heřmanův Městec [38733] ; č. p. 556; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 788
Stavební objekt:	č. p. 556
Ulice:	Barákova
Adresní místa:	Barákova č. p. 556

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jirásková Věra, č. p. 108, 53803 Načešice	1/3
Kosnar Luděk, Barákova 556, 53803 Heřmanův Městec	1/3
Kosnar Rudolf, Havlíčkovo náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

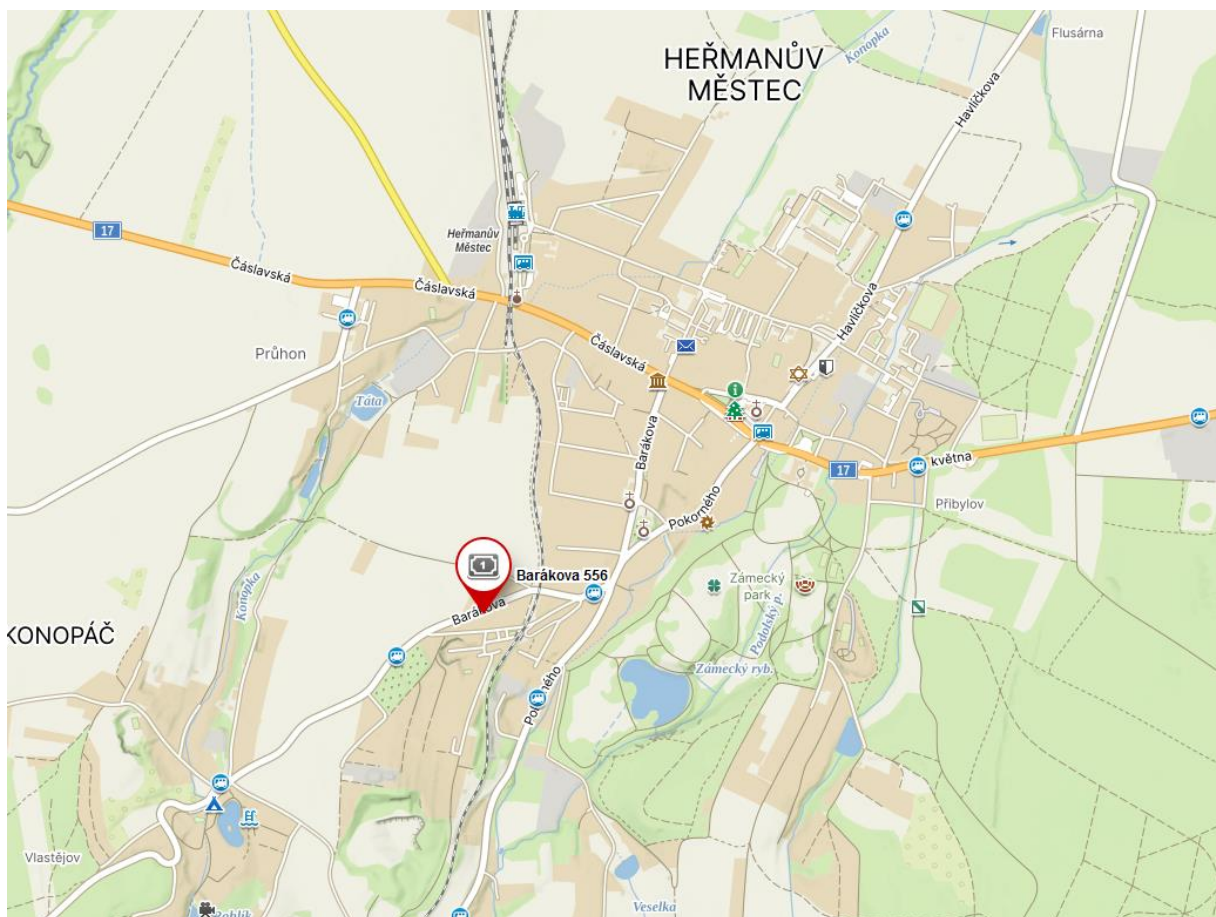
Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	533/1
Obec:	Heřmanův Městec [571385]
Katastrální území:	Heřmanův Městec [638731]
Číslo LV:	682
Výměra [m ²]:	815
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

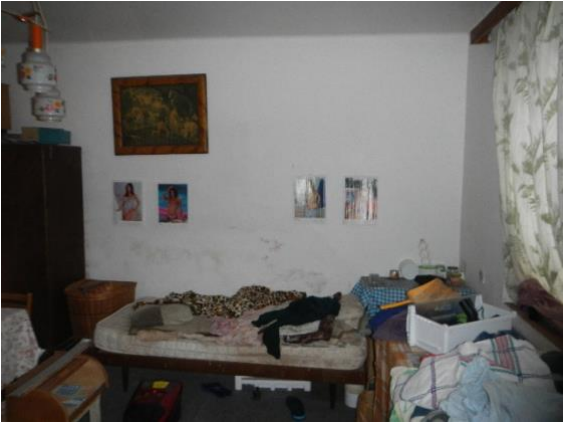


Ortofoto mapa a mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

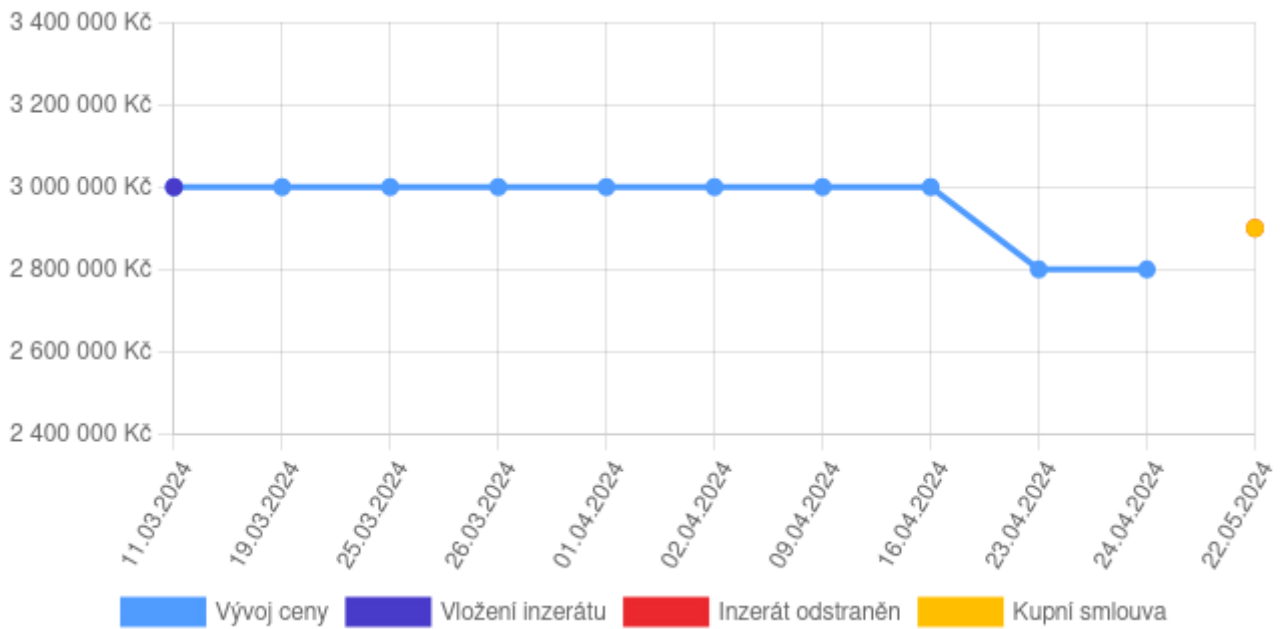
Lokalita	Havlíčkova č.p. 9, Heřmanův Městec, okres Chrudim	Cena dle KS	2 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.05.2024	Číslo řízení	V-4053/2024-603
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	554 m ²
Typ objektu	Patrový	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	152 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Místní zdroj		

Nabízíme exkluzivně prodej rodinného domu v obci Heřmanův Městec. Jedná se o dvoupatrový dům, který je ve stavu přerušené rekonstrukce. První patro bylo obýváno, druhé patro prozatím rekonstrukcí neprošlo. K domu je připojena dílna o velikosti 40,70 m², která by se potenciálně mohla využít ke zvětšení obytného prostoru. V docházkové vzdálenosti domu je autobusová zastávka, škola i restaurace. Plyn není do domu zaveden, ale na pozemku se nachází přípojka. Dům je napojen na místní vodovod a kanalizaci, je vytápěn lokálně na tuhá paliva.

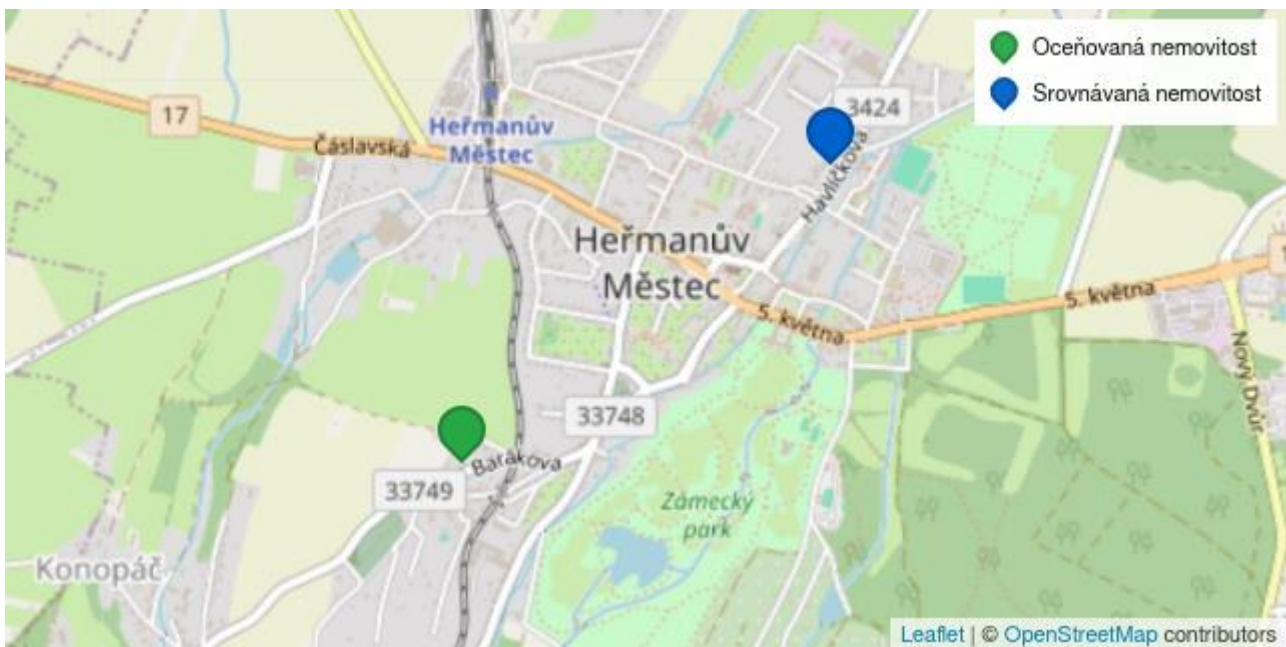
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

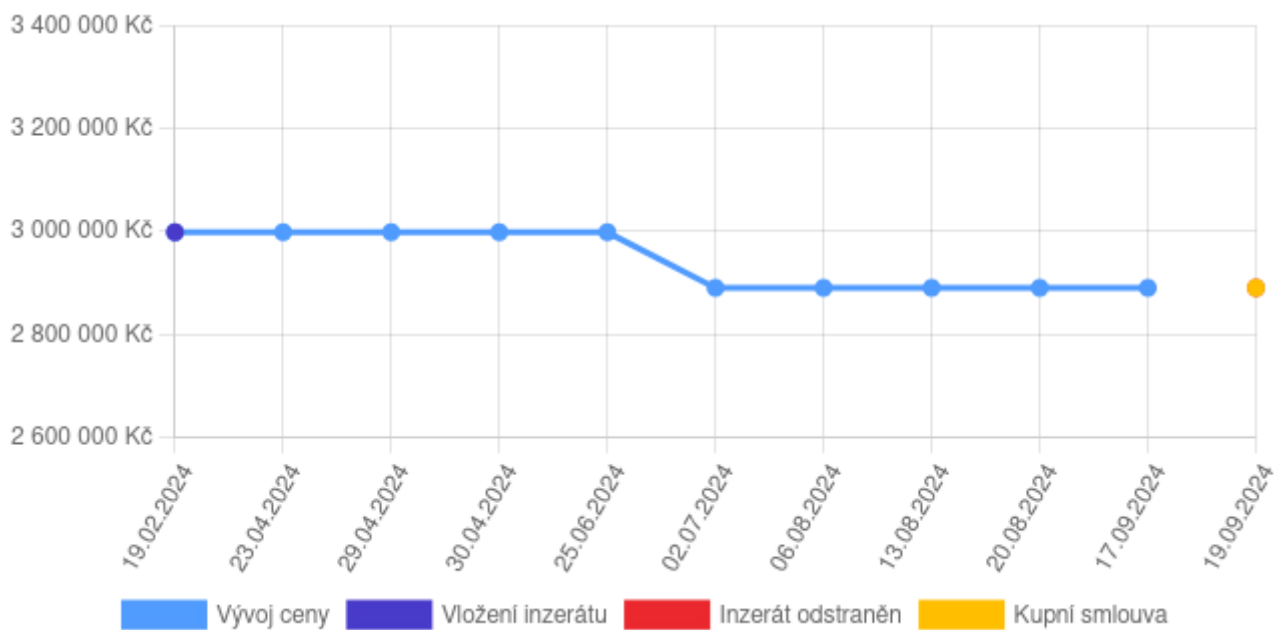
Lokalita	Lipovec č.p. 24, okres Chrudim	Cena dle KS	2 890 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.09.2024	Číslo řízení	V-7137/2024-603
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	2154 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Elektrina	230V	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	108 m ²	Kanalizace	Septik
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod, Připojení ke studni

Nabízím k prodeji velmi zajímavý dům ležící v obci Lipovec, jež se nachází 13 km od Čáslavi, kde je veškerá občanská vybavenost. Dispozice domu: hlavní vstupní chodba, na které je umístěné samostatné wc, druhá chodba, ze které je vstup do koupelny a spíže. Na jedné straně chodby je vstup do prostorné kuchyně a na druhé je vstup do dvou propojených pokojů, které se využívaly jako ložnice. Z posledního pokoje je možné probourat zeď do další místnosti, takže je zde příležitost vybudovat prostorné bydlení. V zadní části domu jsou kůlny a sklep. Dále je zde prostorná půda podél celého domu. Na dvoře se nachází domek, který byl využíván jako sklad na dřevo. Dům je napojen na obecní vodovod a má i vlastní studnu s užitkovou vodou, odpad je sveden do zděného septiku. Topí se zde plynovými vafkami a na plyn byla nedávno provedena revize. K domu patří velmi prostorná zahrada, která v případě rozdělení nabízí výbornou investiční příležitost pro prodej jako stavební pozemek. Obec leží na krásném místě pod Železnými horami a nedaleko se nachází známá zřícenina hradu Lichnice nebo Sečská přehrada, takže se jedná o opravdu krásné místo pro výlety ať už na kolo či turistiku. I když dům vyžaduje rekonstrukci, nabízí možnosti pro přizpůsobení dle vašich představ. Nechte se unést kouzlem tohoto místa a přijďte si ho prohlédnout osobně. Tato nemovitost může být Vaším novým domovem.

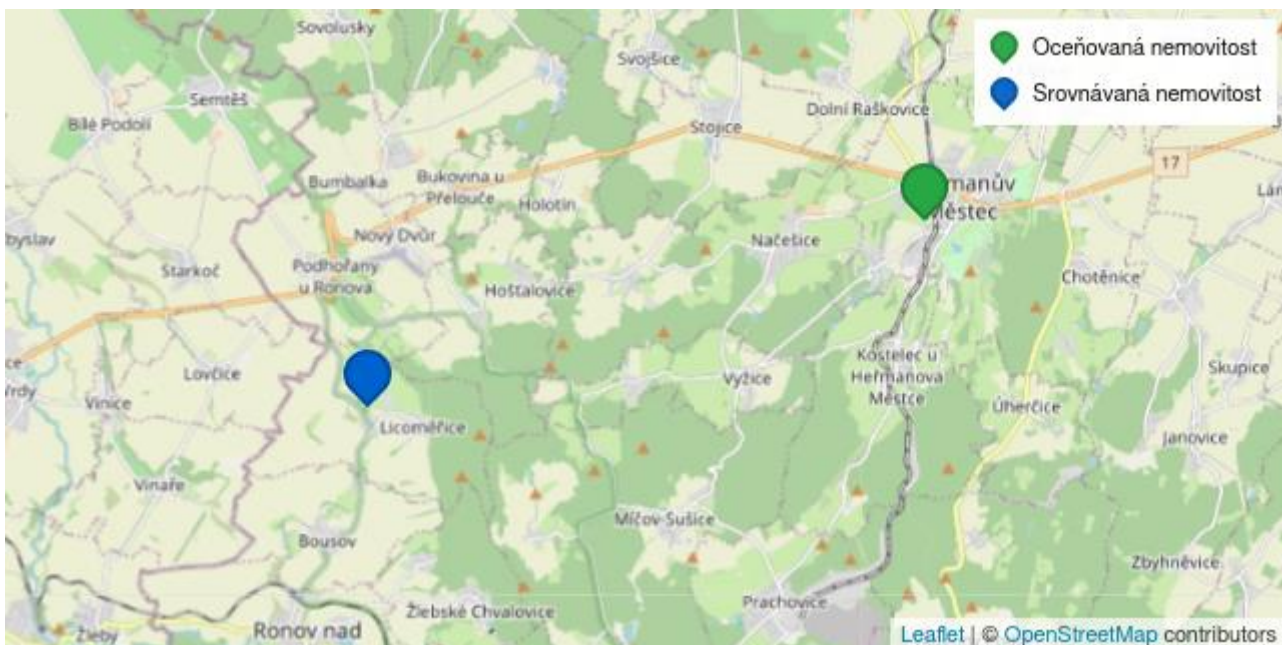
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

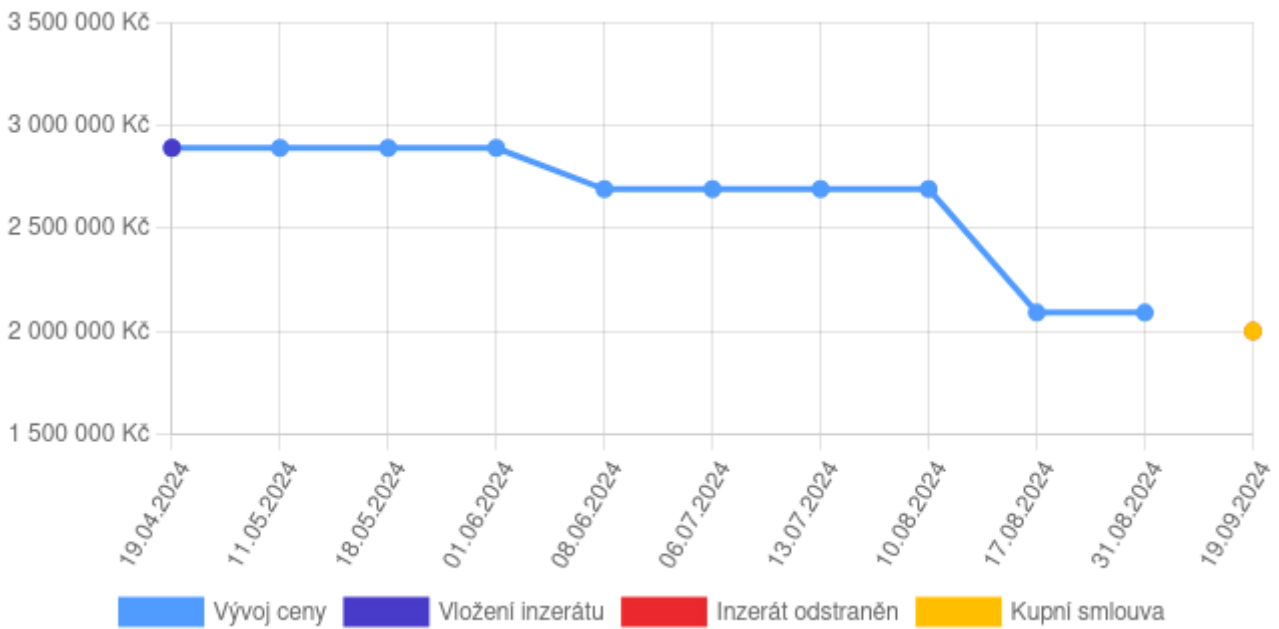
Lokalita	Dřenice č.p. 33, okres Chrudim	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.09.2024	Číslo řízení	V-7140/2024-603
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	342 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektrina	230V
Vytápění	Plynový kotel	Podlahová plocha	80 m ²
Užitná plocha	100 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Septik, Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Ano	Voda	Vodovod, Místní zdroj

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům, který se nachází v centru obce Dřenice ve vzdálenosti 6 kilometrů od Pardubic a 6,5 kilometrů od Chrudimi. Dům je k celkové rekonstrukci, zastavěná plocha je 100 m² a velikost pozemku je 342 m². Současná dispozice je 2 plus 1, ale po rekonstrukci se z něj nechá vybudovat dispozice jiná. Je zde možnost využít jak půdu, tak i přilehlý technický prostor. Zde se meze opravdu nekladou. Díky tomu, že dům je ve stavu před celkovou rekonstrukcí, jsou zde možnosti si vytvořit kvalitní bydlení podle vlastních představ. Koupí tohoto domu a jeho rekonstrukcí odpadají problémy se stavebním povolením při stavbě nového rodinného domu, které je od 1.7. 2024 podstatně komplikovanější, dražší a zdlouhavější. Dokážeme zajistit dotaci na energeticky úsporné řešení (zateplení fasády, stropu, sklepa, výměnu oken, FVE popřípadě soláry a tepelného čerpadla) až do výše 2 mil. Kč, včetně zajištění levného úvěru s dotovaným úrokem. Velkou výhodou je krátká dojezdová vzdálenost do Pardubic a do Chrudimi. V obci se nachází obchod řetězec COOP, obecní hospoda, dětské hřiště, autoservis a fotbalové hřiště. Kompletní občanská vybavenost je dostupná v Pardubicích vzdálených 6 minut nebo v Chrudimi vzdálené do 8 minut. Z obce je dobré autobusové spojení do Pardubic, Chrudimi a Heřmanova Městce. Ideální místo pro bydlení, doporučujeme. V případě jakýchkoli dotazů nebo sjednání termínu prohlídky Nás neváhejte kontaktovat.

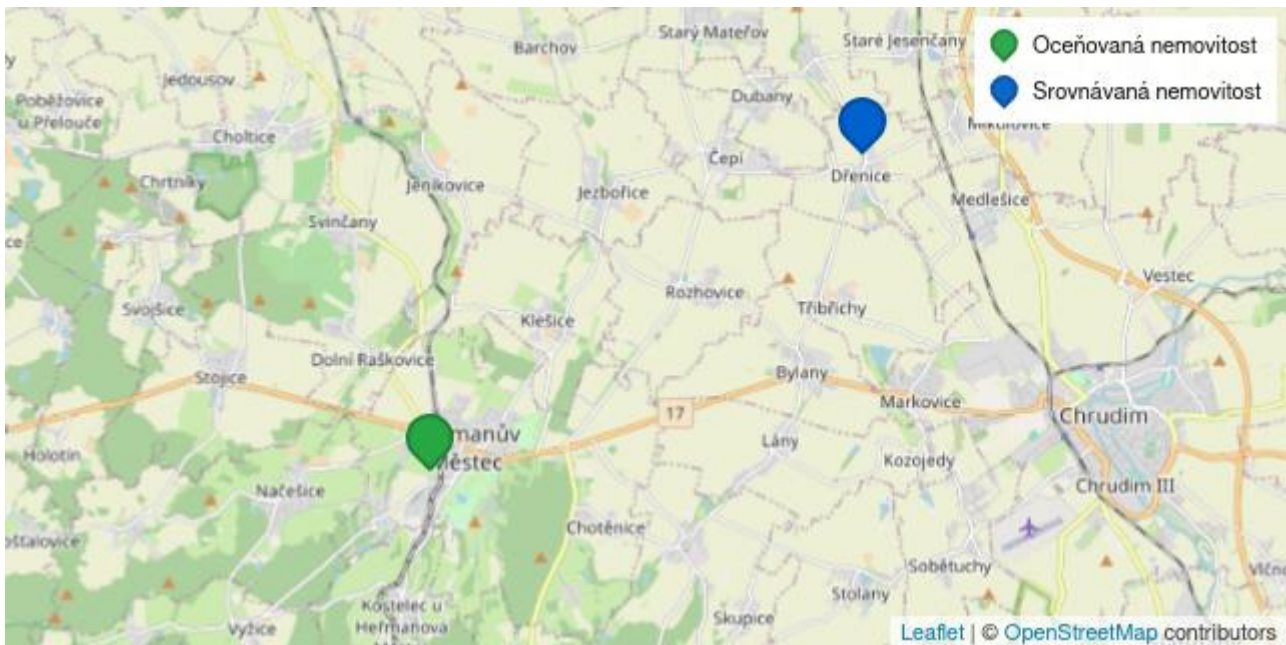
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

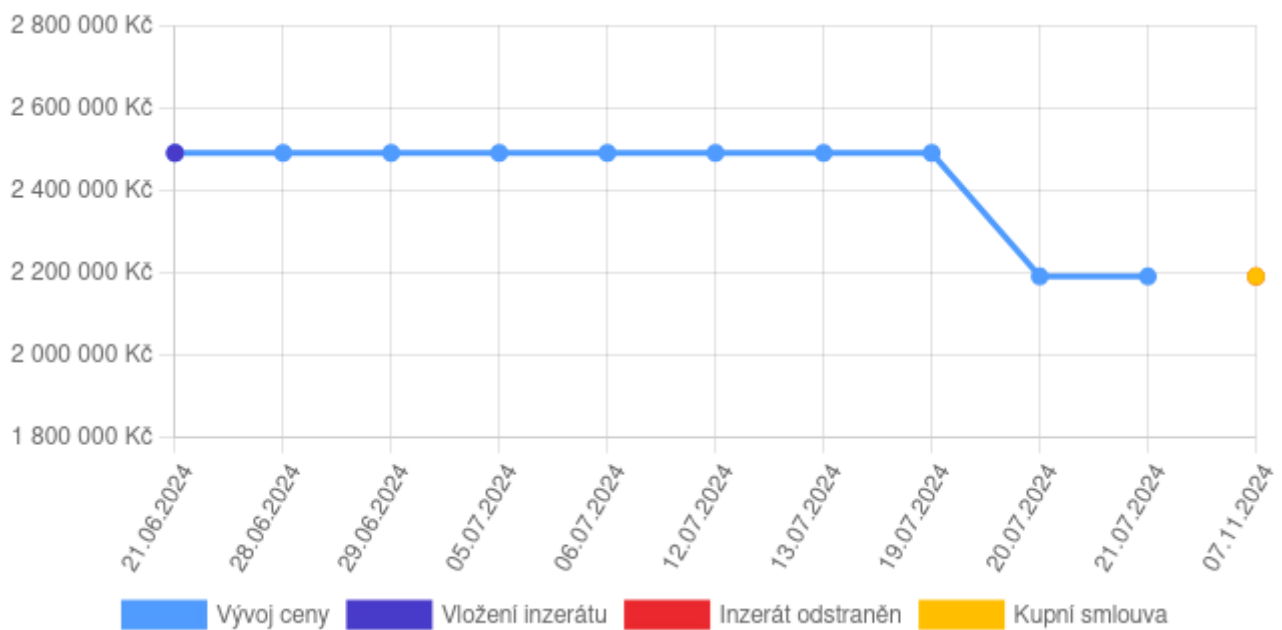
Lokalita	Tkalcovská č.p. 109, Seč, okres Chrudim	Cena dle KS	2 190 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.11.2024	Číslo řízení	V-8404/2024-603
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	500 Kč včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	481 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	90 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Ano	Voda	Vodovod

Nabízíme Vám dům na velmi klidném místě, v okrajové části Seče. Dům má dispozici 3+1 a je v původním udržovaném stavu. Dům je členěn na vstupní chodbu, kuchyni, dvě ložnice, koupelnu a WC. Samostatný vchod pak má další část domu, kde se nachází prostorná chodba a další místnost. Na obytnou část navazují dílny a příjemná zahrada. V obci Seč najdete veškerou občanskou vybavenost, školu, školku, obchody, atd. Zároveň je to jen pár kroků do přírody a Sečská přehrada je v pěším dosahu. Jedná se o ideální příležitost pro ty, kdo hledají klidné bydlení uprostřed krásné přírody a přitom v pohodlném dosahu všech služeb. Do Chrudimi je to 22 minut jízdy, do Pardubic půl hodiny. S financováním Vám rádi pomůžeme, pro více informací kontaktujte prosím makléře.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

