NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÁ KANCELÁŘ

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 976-140/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Předmět znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí a jejich příslušenství:
Rozestavěná stavba součástí pozemku parc.č. St. 3880, obec Hlinsko a pozemky parc.č. St. 3880, 234/4, 236/2, 236/3, 238/8 a 238/11 vše v k.ú. Hlinsko v Čechách, obec Hlinsko, okr. Chrudim, včetně příslušenství

POVINNÝ:	**PETR ZLESÁK**
Adresa:	Raná č.p. 17, Raná, 539 72

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Exekuční řízení č.j. 006 EX 1667/20-85 (ocenění stávajícího stavu)**

ZHOTOVITEL:	**NEMOVITOST s.r.o., znalecká kancelář** **Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře**
Adresa: IČ: 255 23 155 DIČ: CZ25523155	provozovna: Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno telefon: 777 747 939 e-mail: hudec.tomas@volny.cz datová schránka: wjgrjrr

OBJEDNATEL:	**Exekutorský úřad Brno-město,** **JUDr. Alena Blažková, Ph.D., soudní exekutor**
Adresa:	Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Počet stran: 26 **Počet příloh:** 9 **Počet vyhotovení/vyhotovení č.:** 1/

Podle stavu ke dni: 30.05.2022 **Vyhotoveno:** V Brně 20.06.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol

Dle usnesení exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1667/20-85 je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného Petra Zlesáka na LV 3674, v k.ú. Hlinsko v Čechách.

Obvyklá cena (tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 30. května 2022.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí ve stávajícím stavu.

1.3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno k datu 30. května 2022 pouze **obhlídkou zvenčí**. Povinný si nevyzvedl dopis o místním šetření a neumožnil tak znalci přístup do nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí LV 3674 vyhotovený dne 20.10.2021 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Hlinsko v Čechách z http://nahlizenidokn.cuzk.cz
- Veřejný dálkový přístup k datům registru územní identifikace, adres a nemovitostí - RÚIAN
- Informace o povodňových zónách z https://geoportal.gepro.cz/
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění
- Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
- Databáze sjednaných cen a realitní inzerce na www.inem.cz a www.sreality.cz
- **Místní šetření** spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 30. května 2022 pouze **obhlídkou zvenčí**.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, včetně novely č. 237/2020 Sb., se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 porovnáním ze sjednaných cen.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **nákladovým způsobem** (věcnou hodnotou) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Tato metoda má pouze informativní charakter.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem -** podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty)** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Pardubický, okres Chrudim, obec Hlinsko, k.ú. Hlinsko v Čechách
Adresa nemovité věci:	Rozestavěná stavba na parc.č. St. 3880, k.ú. Hlinsko v Čechách, ulice Hálkova, obec Hlinsko, 539 01

Vlastnické a evidenční údaje

LV 3674
Petr Zlesák, Raná č.p. 17, Raná, 539 72, podíl 1/1

Místopis

Charakteristika obce:
Město Hlinsko se nachází na českomoravské vrchovině při státní silnici číslo 1/34 spojující Poličku s Havlíčkovým Brodem s návazností na dálnici D1. Městem vede železniční trať Pardubice - Havlíčkův Brod, která je v provozu od roku 1871. Město a jeho region je rozhraním dvou chráněných krajinných oblastí Žďárské vrchy a Železné hory.
Město Hlinsko má 9 564 obyvatel (k 1. 1. 2022), patří do okresu Chrudim a Pardubického kraje.
Hlinsko leží cca 26 kilometrů jižně od města Chrudim.

S okolím má město autobusové a vlakové spojení s velmi dobrou frekvence spojů.

Ve městě jsou všechny inženýrské sítě (veřejná kanalizace, veřejný vodovod, plyn a vedení NN) a úplná občanská vybavenost.

Poloha nemovitosti:
Oceňovaná nemovitost se nachází západně od centra města ve vzdálenosti cca 730 m, nachází se v klidné ulici při řece Chrudimce. Přístup je po zpevněné komunikaci. Vstup do domu je orientován na jihovýchod. Dle obhlídky rozestavěný objekt pravděpodobně může být napojen na vedení NN. V ulici se nachází hlavní řád veřejného vodovodu, kanalizace, elektřiny a plynu.

Nejbližší zastávka autobusů je od oceňované nemovitosti ve vzdálenosti cca 140 m (cca 3 minuty pěší chůze) a vlakové a autobusové nádraží je vzdálené cca 700 m (cca 14 minut).

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
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:	širší centrum – smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

2559/4	Město Hlinsko, ostatní komunikace, ostatní plocha
2559/5	Město Hlinsko, ostatní komunikace, ostatní plocha

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost obsahující následující objekty:
- rozestavěný objekt, který je součástí pozemku parc.č. St. 3880, k.ú. Hlinsko v Čechách
- parcely č. St. 3880, 234/4, 236/2, 236/3, 238/8, 238/11, k.ú. Hlinsko v Čechách
- venkovní úpravy (asi přípojka elektra, zatravněné plochy) na parc.č. 234/4, 236/2, 236/3, 238/8, 238/11, k.ú. Hlinsko v Čechách

GPS: 49°45'44.19"N, 15°54'05.39"E

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Povinný si nevyzvedl dopis o místním šetření a neumožnil tak znalci přístup do nemovitosti.

Pro ocenění se předpokládá následující stav nemovitosti:
Rozestavěný objekt, který je součástí parc.č. St. 3880, samostatně stojící, o jednom podzemním, a dvou nadzemních podlažích. Stavba je dle obhlídky dlouhodobě rozestavěná a chátrá. Dle náhledu do map (www.mapy.cz) výstavba objektu byla zahájena v roce 2012.

Materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno při místním šetření nebo odborným odhadem, výměry byly zjištěny z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem. Podrobný popis konstrukcí - viz. tabulka Výpočet věcné hodnoty stavby.

Nosné konstrukce tvárnice YPOR, střecha sedlová, krytina plechové šablony, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu (místy chybí), hromosvod není, zčásti je objekt obložen OSB deskami, okna mají rozbité výplně. Rodinný dům je možná připojen na elektřinu (informace zjištěné z fotodokumentace).

Pozemek je neudržovaný, zatravněný a zarostlý náletovými keři a stromy.

Technický stav: Dle náhledu na mapy.cz byla stavba objektu zahájena cca v roce 2012. K vnitřním prostorám není možné se vyjádřit.

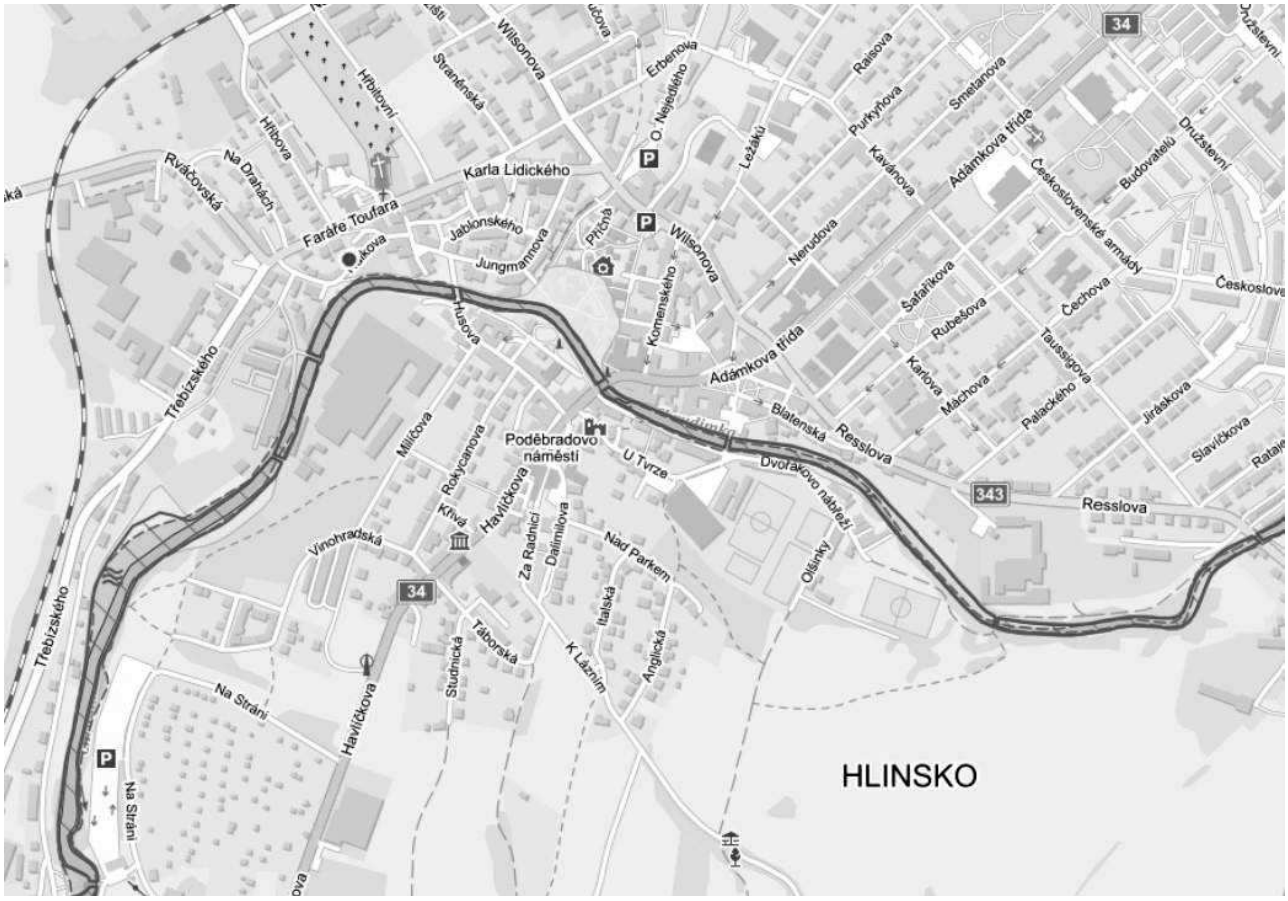
Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou
NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář:
1. Nemovitá věc je evidována jako rozestavěná stavba, tj. stavba není stavebně dokončena a nebyla schválena k užívání.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář:
1. Oceňovaný rozestavěný objekt se nachází v chráněné krajinné oblasti - II. - IV. zóna

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář:
1. Na nemovitosti je zahájeno několik exekucí. Jedna z nich je zahájení exekuce soudním exekutorem JUDr. Alenou Blažkovou, Konečného náměstí 2, 611 18 Brno.
2. Dle předloženého LV č. 3674 pro k.ú. Hlinsko v Čechách ze dne 20.10.2022 vázne na oceňované nemovitosti parc.č. St. 3880, 234/4, 236/2, 236/3, 238/8 a 238/11 pro k.ú. Hlinsko v Čechách zástavní právo smluvní ve prospěch pro CS-COM, s.r.o. a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Okresní správu sociálního zabezpečení Chrudim, V.

Ostatní rizika:
NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby dlouhodobě rozestavěné
Komentář:
1. Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3674, k.ú. Hlinsko v Čechách v části B1 není uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch nemovitostí. V části C (věcná práva zatěžující nemovitosti) je uvedeno zástavní právo smluvní a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.
Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný rozestavěný objekt pronajímán. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje.
Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.



obr. 1: mapa záplavových zón (https://geoportal.gepro.cz) - červený bod – umístění rozestavěného objektu

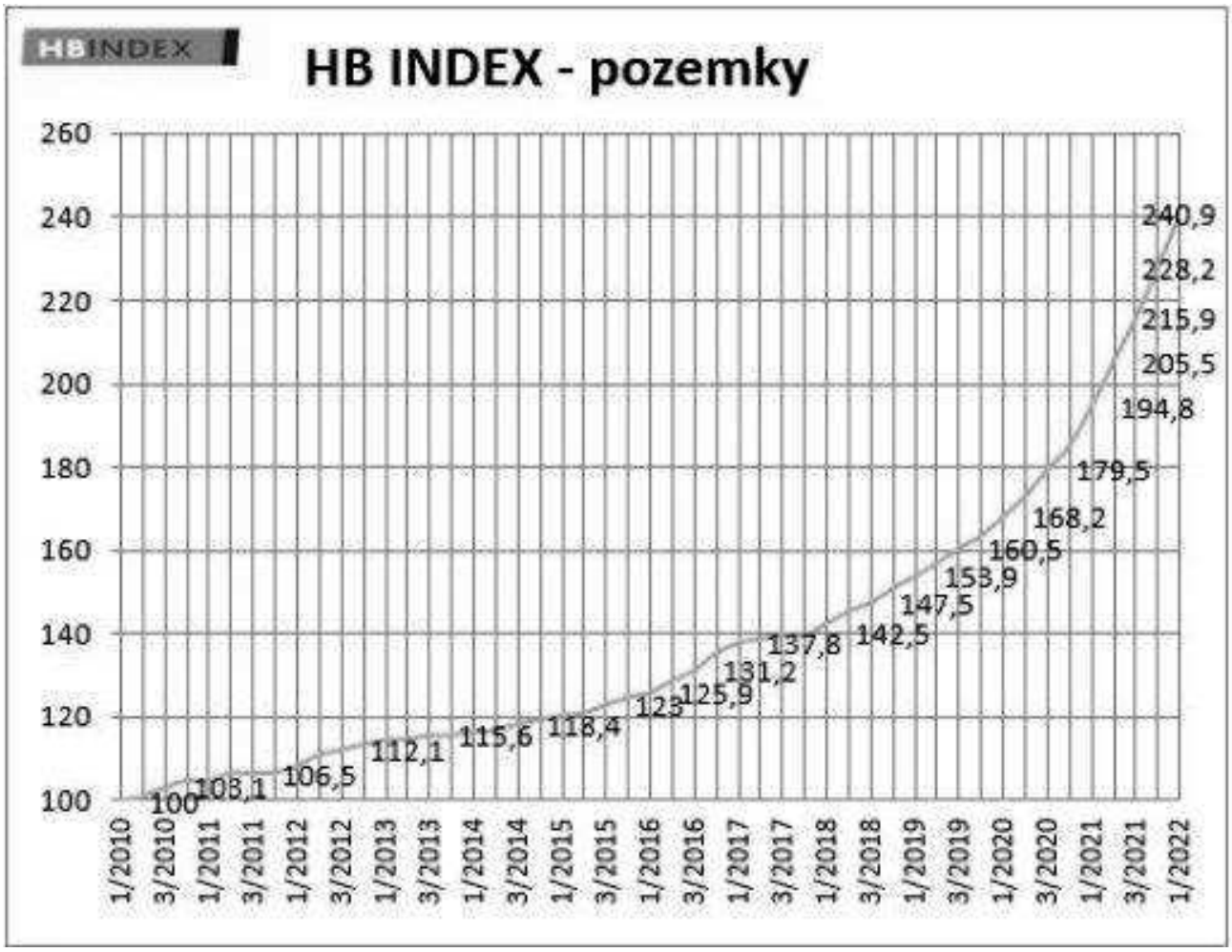
4. ZNALECKÝ POSUDEK

Výpočet hodnoty pozemků

Porovnávací metoda

<u>Pozemky parc.č. St. 3880, 234/4, 236/2, 236/3, 238/8, 238/11, k.ú. Hlinsko v Čechách</u>

Je provedeno porovnání z cen obdobných pozemků v obdobných lokalitách z databáze sjednaných a inzerovaných cen.
V případě, že je cenový údaj starší 6 měsíců je upraven pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen v čase a upravuje výslednou cenu pomocí koeficientu redukce na pramen ceny. Pro přepočet je použit HB index pro pozemky.



Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Stavební pozemek**

Lokalita: Okružní, Chrudim, okr. Chrudim

Popis: Parcela se nachází ve stabilizované ploše BI - bydlení individuální v rodinných domech / městské a příměstské. Na uvedeném pozemku lze umístit stavbu rodinného domu pokud budou splněny technické podmínky pro jeho výstavbu (zejména dopravní napojení a napojení na inženýrské sítě). Na pozemku či na jeho hranicích jsou vedeny veškeré inženýrské sítě.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce www.inem.cz, inzerát odstraněn 24.04.2022	0,90
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 840 000	637	2 888,54	0,72	**2 079,75**

Název: **Stavební pozemek**
Lokalita: Hlinsko, okr. Chrudim
Popis: Jedná se o mírně členitý pozemek určený územním plánem pro výstavbu. Inženýrské sítě jsou v dosahu pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - KS 13.05.2021	1,17
velikost pozemku - větší	1,02
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
860 000	440	1 954,55	1,19	**2 325,91**

Název: **Stavební pozemek**
Lokalita: Holetínská, Hlinsko, okr. Chrudim
Popis: Nabízíme k prodeji pozemek k výstavbě rodinného domu. Veškeré inženýrské sítě. Pozemek se nachází v ulici Holetínská, obec Chrudim, pro katastrální území Hlinsko v Čechách.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerát odstraněn 20.03.2019	1,56
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
800 000	695	1 151,08	1,56	**1 795,68**

Název: **Stavební pozemek**
Lokalita: ul. Rváčovská, Hlinsko, okr. Chrudim
Popis: Prodej stavebního pozemku v Hlinsku, který se nachází mezi ulicemi Rváčovská a Na Drahách. Pozemek je oplocen zděným plotem, součástí je pergola s krbem, zastřešený bazén s ohřevem vody, zděná kůlna, prostor pro parkovací stání a studna. Ke všem stavbám je k dispozici kompletní dokumentace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - KS 29.11.2019	1,47
velikost pozemku - menší	1,03
poloha pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,80

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
595 000	316	1 882,91	1,21	**2 278,32**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 796 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 120 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	2 326 Kč/m^2

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 3880	125	2 100,00		262 500
zahrada	234/4	267	2 100,00		560 700
ostatní plocha - jiná plocha	236/2	113	2 100,00		237 300
ostatní plocha - zeleň	236/3	11	2 100,00		23 100
ostatní plocha - zeleň	238/8	68	2 100,00		142 800
ostatní plocha - zeleň	238/11	22	2 100,00		46 200
Celková výměra pozemků		**606**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 272 600**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rozestavěný objekt, který je součástí parc.č. St. 3880, k.ú. Hlinsko v Čechách

Užitná plocha domu je stanovena odhadem ze zastavěné plochy.

Název		Užitná plocha
1.PP		
	123,31*0,80 =	98,65 m^2
1.NP		
	123,31*0,80 =	98,65 m^2
2.NP		
	123,31*0,80 =	98,65 m^2
		295,94 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	11,00*9,90+2,20*6,55 =	123,31	3,10 m
1.NP	11,00*9,90+2,20*6,55 =	123,31	3,00 m
2.NP	11,00*9,90+2,20*6,55 =	123,31	3,00 m
			369,93 m^2

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	spodní stavba	(11,00*9,90+2,20*6,55)*(3,10) =	382,26
NP	vrchní stavba	(11,00*9,90+2,20*6,55)*(6,00) =	739,86
Z	zastřešení	(11,00*9,90*3/2+2,20*6,55*1,5/2) =	174,16
Obestavěný prostor - celkem:			**1 296,28 m^3**

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	běžné základy	100 %
Zdivo	tvárnice (obvodové a nosné vnitřní zdi ano, vnitřní příčky se předpokládá - nejsou)	70 %
Stropy	částečně (předpokládá se)	50 %
Střecha	sedlová	100 %
Krytina	plechové šablony	100 %
Klempířské konstrukce	z pozink. plechu (místy chybí)	40 %
Vnitřní omítky	nejsou (předpokládá se)	0 %
Fasádní omítky	částečné obložení OSB deskami	20 %
Vnější obklady	nejsou	0 %
Vnitřní obklady	nejsou (předpokládá se)	0 %
Schody	jsou (předpokládá se)	100 %
Dveře	pouze vchodové (interiérové dveře - předp. nejsou)	10 %
Okna	místy rozbité výplně, místy zcela chybí	80 %
Podlahy obytných místností	nejsou (předpokládá se)	0 %
Podlahy ostatních místností	nejsou (předpokládá se)	0 %
Vytápění	není (předpokládá se)	0 %
Elektroinstalace	není (předpokládá se)	50 %
Bleskosvod	není (předpokládá se)	0 %
Rozvod vody	není (předpokládá se)	0 %
Zdroj teplé vody	není (předpokládá se)	0 %
Instalace plynu	není (předpokládá se)	0 %
Kanalizace	pouze ležatá	35 %
Vybavení kuchyně	není (předpokládá se)	0 %
Vnitřní vybavení	není (předpokládá se)	0 %
Záchod	není (předpokládá se)	0 %
Ostatní	není (předpokládá se)	0 %

Jednotková cena	7 600 Kč/m^3
Množství	1 296,28 m^3
Reprodukční cena	9 851 717 Kč

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m^2]		123
Obestavěný prostor	[m^3]		1 296,28
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]		7 600
Počet podz./nadz. podlaží			1 / 2
Podl. plocha obytná/nebytová	[m^2/m^2]		295,95 / 0,00
Rozestavěnost	**[%]**	**44,20**	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	5 007 911	9 851 717
Stáří	[roků]		
Další životnost	[roků]		
Opotřebení	[%]	0,00	0,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**5 007 911**	**9 851 717**

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Příslušenství domu tvoří přípojky (asi elektro). Vzhledem k dlouhodobě rozestavěné stavbě nebyla hodnota příslušenství zohledněna.

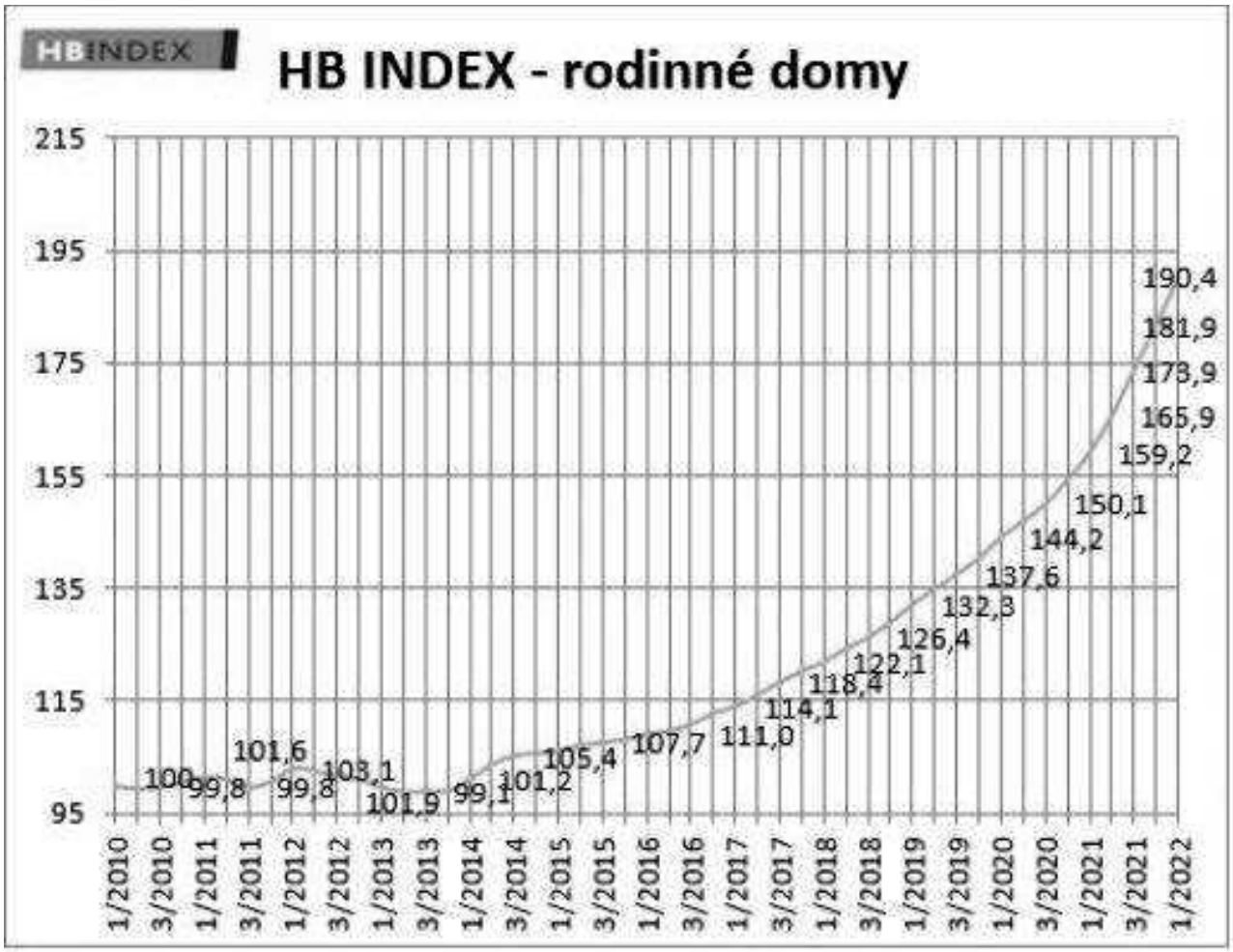
Rekapitulace ocenění – věcná hodnota

Rozestavěný objekt na parc.č. St. 3880, k.ú. Hlinsko v Čechách	[Kč]	5 007 911,00
Příslušenství	[Kč]	0,00
Pozemky	[Kč]	1 272 600,00
Celkem	**[Kč]**	**6 280 511,00**

Výpočet porovnávací hodnoty

Rozestavěný objekt, který je součástí parc.č. St. 3880, k.ú. Hlinsko v Čechách

Je provedeno porovnání sjednaných a nabídkových cen obdobných rodinných domů ve stejné a obdobných lokalitách z databáze sjednaných cen a realitní inzerce.
V případě, že je cenový údaj starší 6 měsíců je upraven pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen v čase a upravuje výslednou cenu pomocí koeficientu redukce na pramen ceny. Pro přepočet je použit HB index pro rodinné domy.



Porovnávací koeficienty:
Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0.
Koeficient K2: velikost objektu - jednotková prodejní cena menších objektů je vyšší než u objektů s větší výměrou

Užitná plocha:	295,94 m^2
Obestavěný prostor:	1 296,28 m^3
Zastavěná plocha:	123,31 m^2
Plocha pozemku:	606,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: ul. Ležáků, Hlinsko, okr. Chrudim
Popis: Samostatný, patrový rodinný dům v klidné části centru obce Hlinska. Na zahradě je pergola (kuchyňka a krb). K dispozici jsou dvě garáže s elektrickým ovládáním dveří. Dům je po kompletní rekonstrukci nadstandardním materiálem. Podlahy v celém domě jsou pokryty novým kvalitním kobercem a dlaždicemi. V každém patře a přízemí domu je k dispozici prostorná koupelna s toaletou, dohromady tedy 3 koupelny. V přízemní části domu je nově zrekonstruovaná garsonka (1+1) s koupelnou a samostatným vstupem do domu.
Podlaží: 1.PP/2.NP
Dispozice: 5+2
Typ stavby: zděná
Pozemek: 870,00 m^2
Užitná plocha: 270,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerát odstraněn 29.06.2021	1,05
K2 Velikosti objektu - větší	0,88
K3 Poloha - shodná	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,95
K8 Příslušenství - u porovn. RD jsou dvě garáže a pergola	0,88

Zdroj: inem.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 500 000	270,00	27 778	0,75	**20 834**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Anglická 1539, Hlinsko, okres Chrudim
Popis: Rodinný dům 5+kk kolaudován v roce 1999. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. V obývacím pokoji byla postavena kachlová kamna na dřevo. K domu náleží garáž, možné je i stání před domem na ulici nebo na vlastním pozemku před garáží. Dispozice domu: v přízemí je vstupní chodba a hala, obývací pokoj, který lze příčkou rozdělit na dvě místnosti, kuchyň a WC. 1.NP: 4x oddělené prostorné neprůchozí pokoje, ze dvou pokojů je možný vstup na lodžii s výhledem do polí, která jsou za domem. Dále je k dispozici koupelna se sedací vanou, sprchovým

koutem, WC a bidetem. Celý dům je zaizolován. Dům je částečně podsklepen. U domu je jímka.

Podlaží: 2.NP/podkroví
Dispozice: 5+kk
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1 308,00 m^2
Užitná plocha: 220,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS 02.09.2020	1,26
K2 Velikosti objektu - větší	0,85
K3 Poloha - shodná	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	0,93
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,95
K8 Příslušenství - u porovnávaného RD je garáž	0,96

Zdroj: KS

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
5 490 000	220,00	24 955	0,91	**22 709**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: ul. Nerudova, Hlinsko, okr. Chrudim
Popis: Nadstandardně rekonstruovaná nemovitost v samém centru města Hlinsko. Z původní nemovitosti zachováno pouze obvodové zdivo. Použity ve všech ohledech velice kvalitní stavební prvky, technologie a materiály. V domě 4 pokoje, kuchyň, jídelní kout, koupelna, WC samostatně, technická místnost, šatny a zázemí. Vytápění plynový kotel s možnou kombinací s krbovou vložkou.

Podlaží: 1.NP/podkroví
Typ stavby: zděná
Pozemek: 149,00 m^2
Užitná plocha: 200,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inem.cz, inzerát odstraněn 15.12.2019	1,33
K2 Velikosti objektu - větší	0,81
K3 Poloha - shodná	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,95
K8 Příslušenství - bez zásadního rozdílu	1,00

Zdroj: inem.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
3 790 000	200,00	18 950	1,07	**20 277**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Vortová č.p. 111, okr. Chrudim
Popis: Rodinný dům s velkým oploceným pozemkem, jehož součástí je rybníček. Cihlový dům ve skvělém stavu disponuje v přízemí vstupní předsíní, chodbou se schodištěm do patra a kuchyní s jídelnou a obývacím pokojem. Z chodby se dostaneme do koupelny a na toaletu, která je oddělená. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou s plynovým sporákem, digestoří, vestavěnou myčkou, dřezem a vestavěnou ledničkou. V prvním patře se nachází druhá koupelna s toaletou, která je taktéž oddělená. Také ložnice, 2x dětský pokoj a případně místnost pro hosty. V podzemí lze využívat sklep, či dílnu do které je vstup jak z vnitra, tak i z exteriéru domu. Střecha zmiňovaného domu je sedlového typu s pálenou taškou, okna jsou dřevěná – Euro okna a dveře z masivu. Vytápění je řešeno kombinovaně, a to plynovým kotlem, nebo krbem. Ohřev vody zajišťuje plynový bojler. Výhodou je vlastní kopaná studna. Voda z obecní přípojky se plánuje na příští rok. Odpady jsou napojeny do městské kanalizace.
Podlaží: 1.PP/1.NP/podkroví
Dispozice: 5+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 2 152,00 m^2
Užitná plocha: 280,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS 05.02.2019	1,43
K2 Velikosti objektu - menší	0,97
K3 Poloha - lepší	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	0,93
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,95
K8 Příslušenství - porovnávaný RD má na pozemku studnu	0,99

Zdroj: KS

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
5 200 000	280,00	18 571	1,27	**23 585**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Karlov č.p.55, okr. Žďár nad Sázavou
Popis: Dvougenerační rodinný dům se dvěma byty 4+kk a garáží, zahradou na rovinatém, oploceném pozemku v jižní části obce Karlov, cca 10 km severně od okresního města Žďáru nad Sázavou. Dům kolaudovaný v r. 2000, obě bytové jednotky mají samostatné vstupy. V 1. NP je byt 4+kk (vč. garáže), v podkroví je byt 4+kk, oba vč. příslušenství (kuchyně, koupelna, WC). Dům je zděný, střecha sedlová, pálená krytina. Vytápění ÚT a ohřev vody plynovým kotlem, okna dřevěná s dvojsklem, rozvody vody a odpady v plastu, elektrorozvody měděné. Vrata garáže jsou sekční na dálkové ovládání. Dům má centrální vysavač, el. zabezpeč. systém, rozvod antén a internetu a vestavené skříně. Přípojky IS - voda, NN, plyn, voda i přes domácí vodárnu z vrtu, jímka. Celkový technický stav je velmi dobrý. Za domem stojí stavba, původně zamýšlena jako krytý bazén, je zde příprava pro technologie, stavebně - technicky však není dořešeno, dále je zde domek - sklad (dílna). K domu

je přistavěn sklad, kdy jeho střecha plynule navazuje na střechu RD. Na zahradě je ještě dřevěná stavba - sklad.

Podlaží: 1.NP/podkroví
Dispozice: 2x 4+kk
Typ stavby: zděná
Pozemek: 2 840,00 m^2
Užitná plocha: 223,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS 05.10.2020	1,23
K2 Velikosti objektu - menší	0,86
K3 Poloha - lepší	1,05
K4 Provedení a vybavení - ve standardu u oceň. RD, v mírném nadstandardu u porovnávaného RD	0,96
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,08
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,95
K8 Příslušenství - u porovnávané stavby je garáž a další vedlejší objekty	0,92

Zdroj: KS

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
5 700 000	223,00	25 561	1,01	**25 817**

Minimální jednotková porovnávací cena	20 277 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 644 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	25 817 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**22 644 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	295,94 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**6 701 265 Kč**

Výsledky analýzy dat

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí

Silné stránky

- v dosahu hromadné dopravy
- ve městě se základní občanskou vybaveností
- pracovní příležitosti v místě

Slabé stránky

- dlouhodobě rozestavěná stavba

5. ODŮVODNĚNÍ

Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí ve shodné a obdobných lokalitách.
V tomto znaleckém posudku je provedeno **porovnání 5 porovnávacích vzorků a ve třech případech porovnání se jedná o skutečný prodej a ve dvou případech o realitní inzerci.**
Pro ocenění byly použity sjednané ceny, proto se dle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. jedná o **obvyklou cenu**.
Cena obvyklá byla stanovena zaokrouhlením ceny porovnávací.
Stanovení věcné hodnoty má pouze informativní charakter.

Jelikož se jedná o stanovení ceny rozestavěného objektu, přičemž porovnání bylo provedeno s dokončenými objekty, je výsledná stanovená cena **tržní hodnotou**.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Dle usnesení exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1667/20-85 je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinného Petra Zlesáka na LV 3674, v k.ú. Hlinsko v Čechách.

Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 30. května 2022.

6.2. Odpověď

LV 3674

Způsob ocenění	Cena
A. Věcná hodnota – zohledněn stavebně-technický stav rozestavěného objektu	6 280 511,00 Kč
B. Porovnávací hodnota (dokončená stavba – etalon standardní vybavení)	6 701 265,00 Kč
C. Rozestavěnost stavby zjištěná obhlídkou (%)	44,20 %
D. Hodnota pozemku	1 272 600,00 Kč
E. Porovnávací hodnota – hodnota pozemku (B-D)	5 428 665,00 Kč
F. Hodnota rozestavěné stavby (E*C/100)	2 399 469,93 Kč
G. Hodnota rozestavěné stavby vč. hodnoty pozemku (F+D)	3 672 069,93 Kč
H. Tržní hodnota stavby vč. hodnoty pozemku – po zaokrouhlení	**3 670 000,00 Kč**

Tržní hodnota - slovy: třimilionyšestsetsedmdesáttisíckorunčeských

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí LV č.3674 ze dne 20.10.2021 - část, str. 1,2,10	3
Kopie katastrální mapy	1
Ortofotosnímek z dálkového přístupu do KN	1
Mapa oblasti	1
Vrácený dopis	2
Fotodokumentace ze dne 07.01.2022	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 976-140/2022 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné účtujeme dle domluvy na základě připojené faktury.

V Brně 20.06.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

NEMOVITOST s.r.o., znalecká kancelář
Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře
Kabátníkova 105/2
602 00 Brno

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3674 ze dne 20.10.2021 – část str. 1,2, 10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.10.2021 06:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1667/20 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město

Okres: **CZ0531 Chrudim** Obec: **571393 Hlinsko**

Kat.území: **639303 Hlinsko v Čechách** List vlastnictví: **3674**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Zlesák Petr, č.p. 17, 53972 Raná	**860529/3433**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 3880	**125**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna**
Součástí je stavba: **rozestav.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 3880**				
234/4	**267**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
236/2	**113**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna**
236/3	**11**	**ostatní plocha**	**zeleň**	**chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna**
238/8	**68**	**ostatní plocha**	**zeleň**	
238/11	**22**	**ostatní plocha**	**zeleň**	

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

- **Zástavní právo smluvní**
  k zajištění pohledávky z úvěru č.8334/2013/01 poskytované ve výši 1.100.000,-Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  CS-COM, s.r.o., Jana Uhra 162/4, Veveří, 60200 Brno, RČ/IČO: 60753536
  Povinnost k
  Parcela: St. 3880, Parcela: 234/4, Parcela: 236/2, Parcela: 236/3, Parcela: 238/11, Parcela: 238/8
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.07.2013.**
  V-3229/2013-603
  Listina **Smlouva o postoupení pohledávky reg. č. 23/2020 ze dne 01.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2020 11:38:17. Zápis proveden dne 15.09.2020.**
  V-6000/2020-603
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  výše pohledávky: 27.244,- Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Chrudim, V Hliníkách 1172, Chrudim IV, 53755 Chrudim
  Povinnost k
  Parcela: St. 3880, Parcela: 234/4, Parcela: 236/2, Parcela: 236/3, Parcela:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 1

Typ vztahu

Povinnost k
238/11, Parcela: 238/8

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Chrudim 46002-220/8030/16.05.2017-02107/SK - 1 ze dne 16.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2017 12:54:18. Zápis proveden dne 08.06.2017.**
V-4361/2017-603

Pořadí k **16.05.2017 12:54**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  výše pohledávky : 59.412,- Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Chrudim, V Hliníkách 1172, Chrudim IV, 53755 Chrudim
  Povinnost k
  Parcela: St. 3880, Parcela: 234/4, Parcela: 236/2, Parcela: 236/3, Parcela: 238/11, Parcela: 238/8

  Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Chrudim 46002-220/8030/04.12.2018-03258/SK - 1 ze dne 04.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2018 10:42:22. Zápis proveden dne 31.12.2018.**
  V-9852/2018-603

  Pořadí k **04.12.2018 10:42**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor:Mgr.Lukáš Křivánek,T.G.Masaryka 623/12,360 01 Karlovy Vary
  Povinnost k
  Zlesák Petr, č.p. 17, 53972 Raná, RČ/IČO: 860529/3433

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek 181 EX-12508/2015 -27 ze dne 14.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2015 17:24:56. Zápis proveden dne 18.08.2015; uloženo na prac. Karlovy Vary**
  Z-6215/2015-403

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 181 EX-12508/2015 - 72. Právní moc ke dni 20.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2015 09:04:04. Zápis proveden dne 31.10.2015; uloženo na prac. Chrudim**
  Z-7752/2015-603

  Listina **Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 135 EX-16793/2019 -527 (22 EXE 1730/2015-10) ze dne 19.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2019 20:16:28. Zápis proveden dne 25.11.2019; uloženo na prac. Chrudim**
  Z-8520/2019-603

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: St. 3880, Parcela: 234/4, Parcela: 236/2, Parcela: 236/3, Parcela: 238/11, Parcela: 238/8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.10.2021 06:55:02*

Okres: **CZ0531 Chrudim** Obec: **571393 Hlinsko**

Kat.území: **639303 Hlinsko v Čechách** List vlastnictví: **3674**

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 12.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.07.2013.

V-3399/2013-603

Pro: **Zlesák Petr, č.p. 17, 53972 Raná** *RČ/IČO:* **860529/3433**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
234/4	**77001**	**60**
	83421	**207**

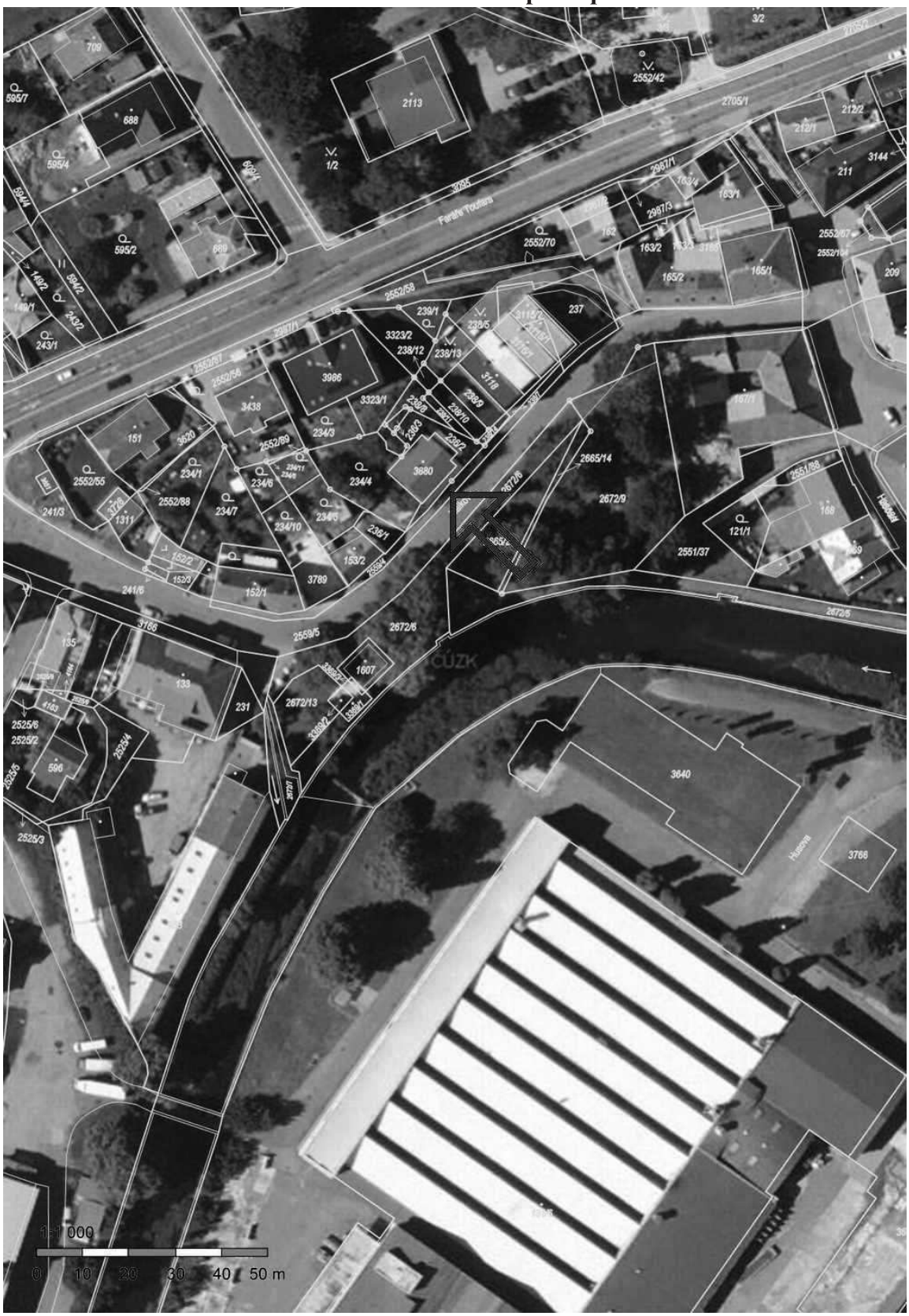
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 20.10.2021 06:59:45*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Kopie katastrální mapy

Ortofotosnímek z dálkového přístupu do KN



Mapa oblasti

červený bod - umístění rozestavěné stavby v obci

mapa širších vztahů - červený bod - umístění rozestavěné stavby v obci

Vrácený dopis

[redacted]
RR 31956697 0 CZ

Odesílatel:
Nemovitost s.r.o.
znalecká kancelář
Kabátníkova 105/2
BRNO 602 00

87.00
0,012kg
RR319566970CZ
10.05.22 231 929
EK,DR,DE,UX,NL
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC
Brno 6
60600 Brno 6

DOPORUČENĚ
DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI

10dní nevyzvednout

Zvolánková Veronika

Zásilka uložena dne 12.5.22

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka

Odesílatel:
Nemovitost s.r.o.
Kabátníkova 105/2
602 00 Brno

zpět DODEJKA

Adresát: pan
Petr Zlesák
Raná 17
539 72 Raná

ZPĚT
Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem
- [ ] nepřijato
- [x] nevyzvednuto 24.5.22
- [ ] odstěhoval se
- [ ] na uvedené adrese neznámý
- [ ] adresa nedostatečná
- [ ] jiný důvod .....

Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO [ ] NE [ ]

Alena Štěpánková

Potvrzuji převzetí této zásilky dne ..... podpis .....

[redacted] 12.5/23

4

Adresát [redacted] uvedené dne 25. 05. 2022

Úložní doba končí dne.....

Podpis doručovatele.....

Přední strana je vybavena samopropisovací vrstvou.

RECY

Česká pošta

8 592746 001196

Fotodokumentace ze dne 30.05.2022