

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 083022/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad v Praze 7
Soudní exekutor Mgr. Bc. Hana Plášilová
Kaufmanová
Jankovcova 13
170 00 Praha 7

Číslo jednací: 228 EX 234/08

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: Šípkova č.p. 188, Lázně Bohdaneč, okres Pardubice

Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: 26.11.2024

Zpracováno ke dni: 26.11.2024

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 16 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 1/12 na pozemcích parc. č. 361, jehož součástí je rodinný dům č. p. 188, a parc. č. 362, vč. příslušenství, v obci Lázně Bohdaneč, okres Pardubice, katastrální území Lázně Bohdaneč, na listu vlastnictví č. 205.

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, územní plán, 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. 361 a 362, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Šípkova č.p. 188, Lázně Bohdaneč, okres Pardubice
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Pardubice
Obec:	Lázně Bohdaneč
Ulice:	Šípkova
Katastrální území:	Lázně Bohdaneč

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 26.11.2024. 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 - Jaroslav Bendakovský, spoluvlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Bendakovský Jaroslav, Šípkova 188, 53341 Lázně Bohdaneč – podíl 1/12
Mayerová Lenka Ing. Ph.D., Litevská 2608, Kročehlavy, 27201 Kladno – podíl 5/12
Šebková Eva, J. Žižky 563, 53341 Lázně Bohdaneč – podíl 1/2

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl pana Jaroslava Bendakovského.

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 361, jehož součástí je rodinný dům č. p. 188, a parc. č. 362, vč. příslušenství, v obci Lázně Bohdaneč, okres Pardubice, katastrální území Lázně Bohdaneč, na listu vlastnictví č. 205.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt, má 1 nadzemní podlaží, nemá obytné podkrovní, není podsklepený.

Objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou trémové a klenby, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška, klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky převážně chybí, zateplení pláště není provedeno. Okna jsou dřevěná jednoduchá. Zárubně dveří jsou ocelové, vchodové dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou s PVC, v části pouze betonové, v části kamenná dlažba. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a WC.

Elektrické rozvody v domě jsou nyní odpojeny. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do jímky, veřejná kanalizace je dostupná. Zemní plyn je dostupný, ale není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny (pouze v 1 místnosti), ohřev vody zajišťuje brutar.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1905. V minulosti byla částečně opravena střecha, jinak je dům bez rekonstrukce, bez dostatečné údržby a ve špatném stavu. Dům jeví známky zemní vlhkosti, ve štítu jsou patrné větší spáry ve zdivu, nosné zdivo převážně není chráněno fasádou, ta je pouze na 1 straně a je poškozená. Poškození je patrné rovněž na okrajích střechy, jsou rezavé okapy, špatná okna. V interiéru jsou zašlé až poškozené povrchy, zastaralé vybavení. Stav objektu lze charakterizovat jako špatný a dům vyžaduje kompletní rekonstrukci.

Dispozice rodinného domu je 3+1. Ze zádveří se vstupuje do koupelny s WC a do kuchyně, z kuchyně je přístupný pokoj. Další dvě místnosti jsou přístupné přes koupelnu, nyní užívány jako sklad, mohou být po rekonstrukci obytné. Celková podlahová plocha je 79,5 m².

Popis pozemku a lokality

Město Lázně Bohdaneč se nachází v severozápadní části okresu Pardubice, v těsné blízkosti okresního/krajského města Pardubice. Má cca 3 500 obyvatel a rozšířenou občanskou vybavenost. Je obsluhována příměstskými linkami autobusové dopravy a tramvajovými linkami pardubické MHD. Má kompletní veřejné rozvody inženýrských sítí.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v severní části obce, u frekventované průjezdní komunikace. Dostupnost centra je dobrá. Lokalita je se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkování je možné nezpevněné na pozemku.

Celková výměra pozemků činí 618 m². Pozemky jsou mírně svažité. Jsou oploceny betonovou zídou, pletivem, do ulice je starší dřevěný plot ve zhoršeném stavu. Na pozemku nejsou žádné vedlejší stavby. V části jsou neudržované trvalé porosty, částečně náletové.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Dům byl postaven v roce	1905
	Rozsah rekonstrukce domu	bez rekonstrukce
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	trámové a klenby
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	chybí
	Vady domu	zemní vlhkost, vady zdiva ve štítu, poškození střechy, špatná okna a okapy, poškozené povrchy, zastaralé vybavení, odpojená elektrina, část domu není vytápěna

Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+1		
	Typ oken	dřevěná jednoduchá		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP		
		Ostatní prostory	Zádveří	3,60 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	7,20 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	19,30 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,40 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,80 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,20 m ²
		Podlahová plocha		79,50 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		79,50 m ²
	Elektrina	odpojena		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	jímka, dostupná kanalizace		
	Plynovod	nenapojen, ale dostupný		
Řešení vytápění v domě	kamna			
Řešení ohřevu vody v domě	brutar			
Podlahy v domě	PVC, kamenná dlažba, beton			

	Popis stavu	špatný
--	-------------	--------

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	618 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	nejsou
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	zděný plot, pletivo, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní 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 částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.11.2024 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 prodejkch 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 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 = **5 577,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - 3 494 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - lázeňské město typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - sousedí s Pardubicemi	II	1,03
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 městská hromadná doprava - trolejbusové linky MHD	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - MŠ, ZŠ, obchody, služby, lékař, pošta, částečná sportovní a kulturní vybavenost	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **3 828,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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 - ocenění 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	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

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

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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - lokace u frekventované komunikace	I	-0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 0,900 * 1,000 * 1,060 = 0,954$$

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	3 828,-	0,954		3 651,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	361	352	3 651,91	1 285 472,32
§ 4 odst. 1	zahrada	362	266	3 651,91	971 408,06
Stavební pozemky - celkem			618		2 256 880,38

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:	119 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 495,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP:} \quad 8,6 * 11,9 \quad = \quad 102,34 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	102,34 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

$$1. \text{ NP} + \text{zastřešení:} \quad (8,6 * 11,9) * (2,80 + 1,00 + 2,70 / 2) \quad = \quad \frac{527,05 \text{ m}^3}{}$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} \quad = \quad \underline{\underline{527,05 \text{ m}^3}}$$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	102,34 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	102,34 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

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 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: mírně snižující cenu - odpojená elektřina	II	-0,05
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 119 let:

$$s = 1 - 0,005 * 119 = \mathbf{0,405}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,185}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,495,- \text{ Kč/m}^3 * 0,185 = 646,58 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 527,05 \text{ m}^3 * 646,58 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 1,060 = 325\,104,11 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 325 104,11 Kč

1.3. 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]
jabloň - polokmen 30	4 Ks	1 402,-		1 402,-	5 608,-
Součet:				=	5 608,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]				=	5 608,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté stromy I	10 080,-	- 80 %	20 roků 2 016,-	1,00 ks 2 016,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 80 %	20 roků 218,-	5,00 ks 1 090,-
Součet:				3 106,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):				* 0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)				* 1,050
Celkem - okrasné rostliny [Kč]				= 2 445,97

Trvalé porosty = **8 053,98 Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky: **2 256 880,38 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům 325 104,11 Kč

1.3. Trvalé porosty 8 053,98 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **333 158,08 Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - výchozí cena pro výpočet = **2 590 038,46 Kč**

vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 12

Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem = **215 836,54 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 Šípkova č.p. 188, Lázně Bohdaneč, okres Pardubice

Šípkova č.p. 188, Lázně Bohdaneč, okres Pardubice					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Šípkova č.p. 188, Lázně Bohdaneč, okres Pardubice	80 m ²	špatný	618 m ²	bez příslušenství
1	Lesní č.p. 107, Srch, okres Pardubice	100 m ²	špatný	1001 m ²	hospodářská část, vedlejší stavba
2	Dřevnice č.p. 33, okres Chrudim	80 m ²	před rekonstrukcí	342 m ²	
3	Osice č.p. 92, okres Hradec Králové	120 m ²	před rekonstrukcí	680 m ²	garáž s kůlnou
4	Pohřebačka č.p. 63, Opatovice nad Labem, okres Pardubice	100 m ²	před rekonstrukcí	741 m ²	hospodářská část, stodola, dílna

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	4 500 000,00 Kč	1	4 500 000,00 Kč	0.9	1.1	1	1.2	1.15	1.3662	3 293 807,64 Kč
2	2 000 000,00 Kč	1	2 000 000,00 Kč	0.85	1	1	0.8	1	0.68	2 941 176,47 Kč
3	2 970 000,00 Kč	1	2 970 000,00 Kč	0.85	1.2	1	1	1.1	1.122	2 647 058,82 Kč
4	4 400 000,00 Kč	1	4 400 000,00 Kč	1	1.1	1	1.05	1.2	1.386	3 174 603,17 Kč
Celkem průměr										3 014 162,00 Kč
Minimum										2 647 058,82 Kč
Maximum										3 293 807,64 Kč
Směrodatná odchylka - s										285 210,26 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										2 728 951,74 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										3 299 372,26 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 (případně k odstranění), případné rozdíly ve stavu vnitřního vybavení proto nejsou podstatné, vše by bylo v rámci rekonstrukce odstraněno a nahrazeno.

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

= 3 014 162 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 014 000 Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/12. 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:

226 000 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, příslušenství.

Výsledek dle cenového předpisu

215.840 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

226.000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 1/12 na pozemcích parc. č. 361, jehož součástí je rodinný dům č. p. 188, a parc. č. 362, vč. příslušenství, v obci Lázně Bohdaneč, okres Pardubice, katastrální území Lázně Bohdaneč, na listu vlastnictví č. 205.

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

230.000 Kč

Slovy: dvěsetřicettisíc 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 13.01.2025



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 083022/2024.

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:	361
Obec:	Lázně Bohdaneč [574767]
Katastrální území:	Lázně Bohdaneč [606171]
Číslo LV:	205
Výměra [m ²]:	352
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:	Lázně Bohdaneč [6173] ; č. p. 188; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 361
Stavební objekt:	č. p. 188
Ulice:	Šípkova
Adresní místa:	Šípkova č. p. 188

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bendakovský Jaroslav, Šípkova 188, 53341 Lázně Bohdaneč	1/12
Mayerová Lenka Ing. Ph.D., Litevská 2608, Kročehlavy, 27201 Kladno	5/12
Šebková Eva, J. Žižky 563, 53341 Lázně Bohdaneč	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Jiné zápisy

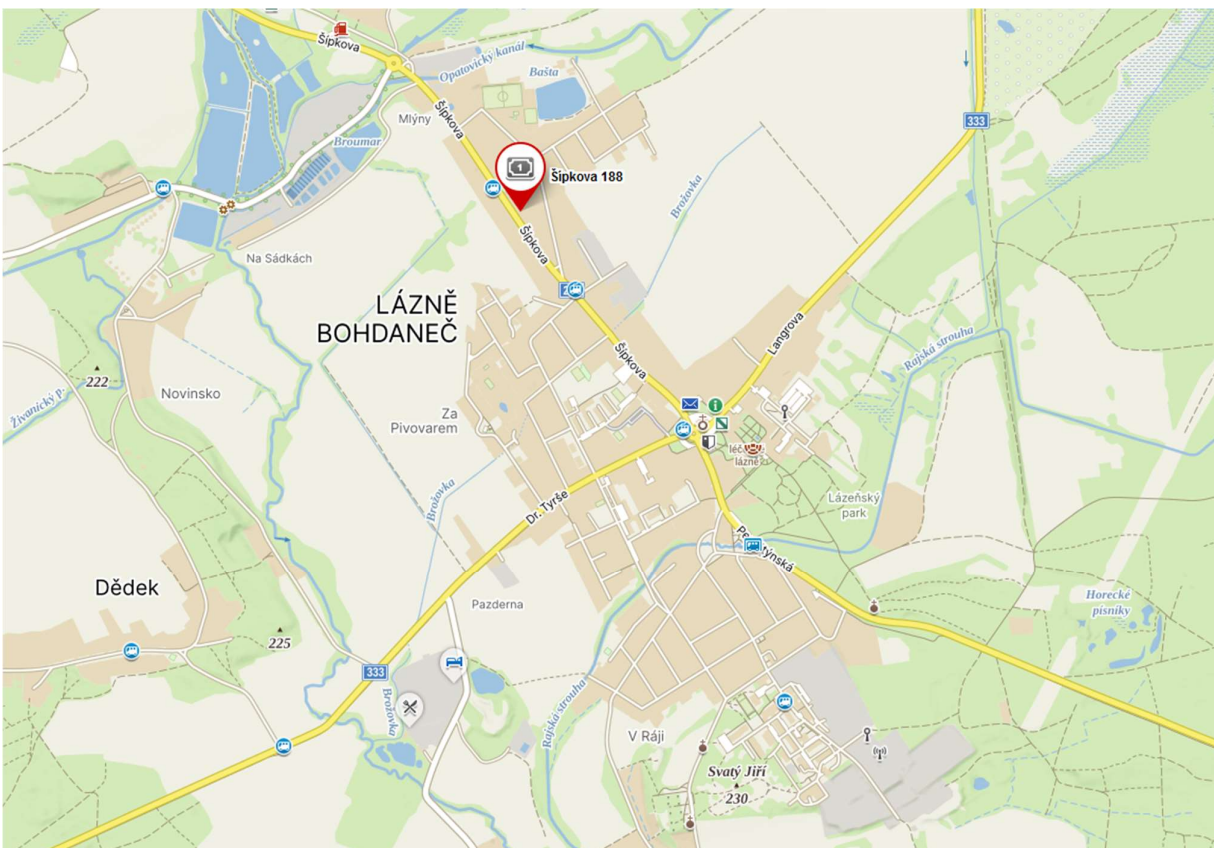
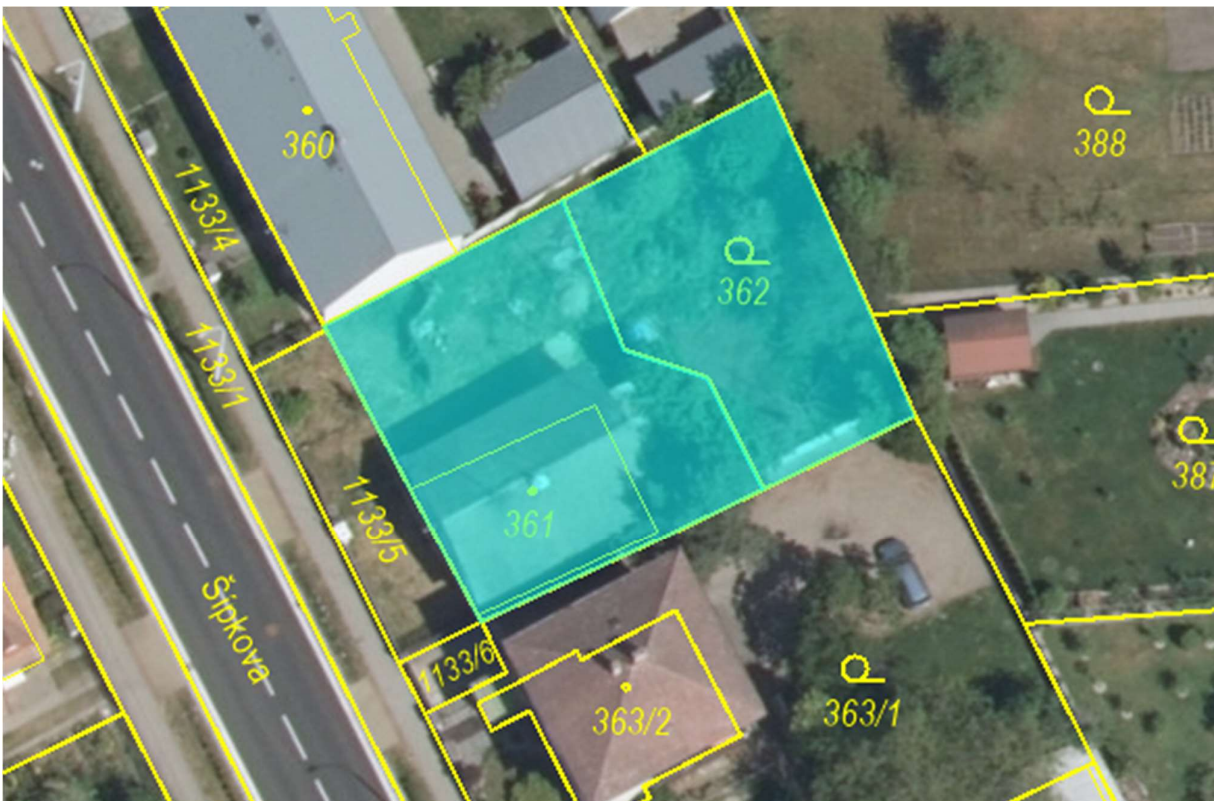
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Bendakovský Jaroslav
Zahájení exekuce - Bendakovský Jaroslav
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	362
Obec:	Lázně Bohdaneč [574767]
Katastrální území:	Lázně Bohdaneč [606171]
Číslo LV:	205
Výměra [m ²]:	266
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)

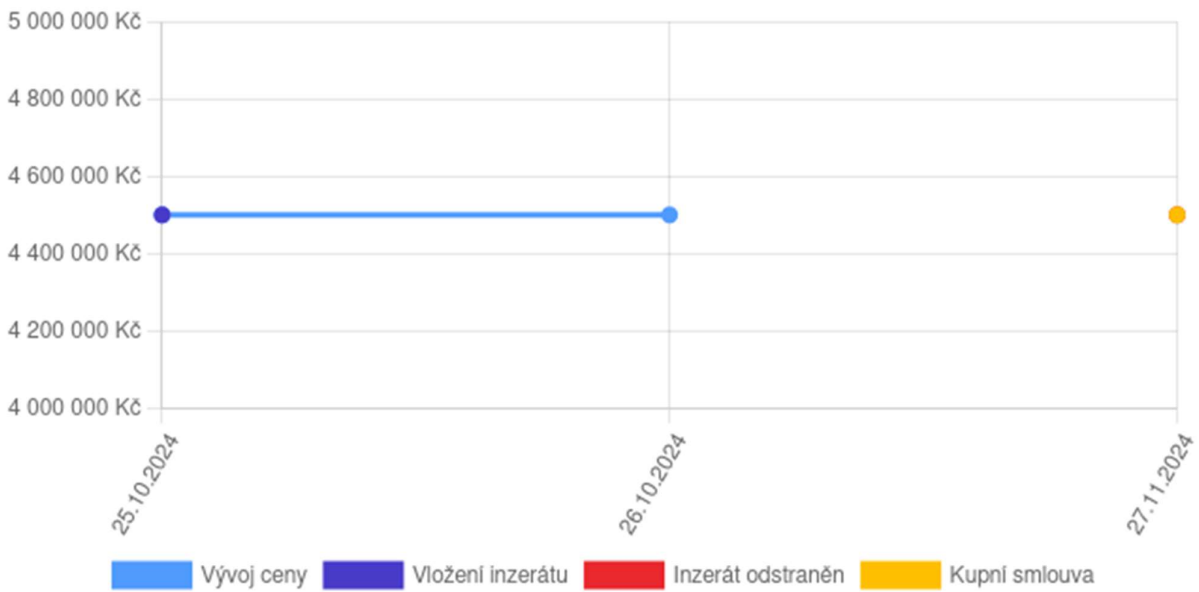
Lokalita	Lesní č.p. 107, Srch, okres Pardubice	Cena dle KS	4 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.11.2024	Číslo řízení	V-12469/2024-606
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1001 m ²	Stav	Špatný
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Garáž	Ne
Podlahová plocha	100 m ²	Užitná plocha	100 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	1		

Představujeme vám exkluzivní nabídku prodeje rodinného domu, situovaného v malebné obci Srch, na adrese Lesní 107. Tento objekt se nachází v Pardubickém kraji a disponuje pozemkem o rozloze 1000 m² s převažujícím stavebním pozemkem. Dům je postavený na pozemku číslo st. 118. Avšak, je třeba si uvědomit, že stav nemovitosti je hodnocen jako “pro demolici”, což může představovat jedinečnou příležitost pro zájemce o stavbu vlastního domova na tomto atraktivním místě. Pro nové majitele může být zajímavou informací, že financování nákupu přes hypotéku je možné a celková kupní cena domu je stanovena na 4,500,000 CZK. Nemovitost leží v klidné části, s vynikající dostupností důležitých dopravních tepen včetně dálnice, městské a příměstské dopravy. Tento prodej je zprostředkováván registrovanými realitním makléřem, čímž je zajištěna profesionální úroveň služeb a poradenství během celého procesu koupě. Pokud hledáte místo, kde si můžete vybudovat svůj vysněný domov na krásném a klidném místě, pak je tato nemovitost v Srchu tou pravou volbou pro vás.

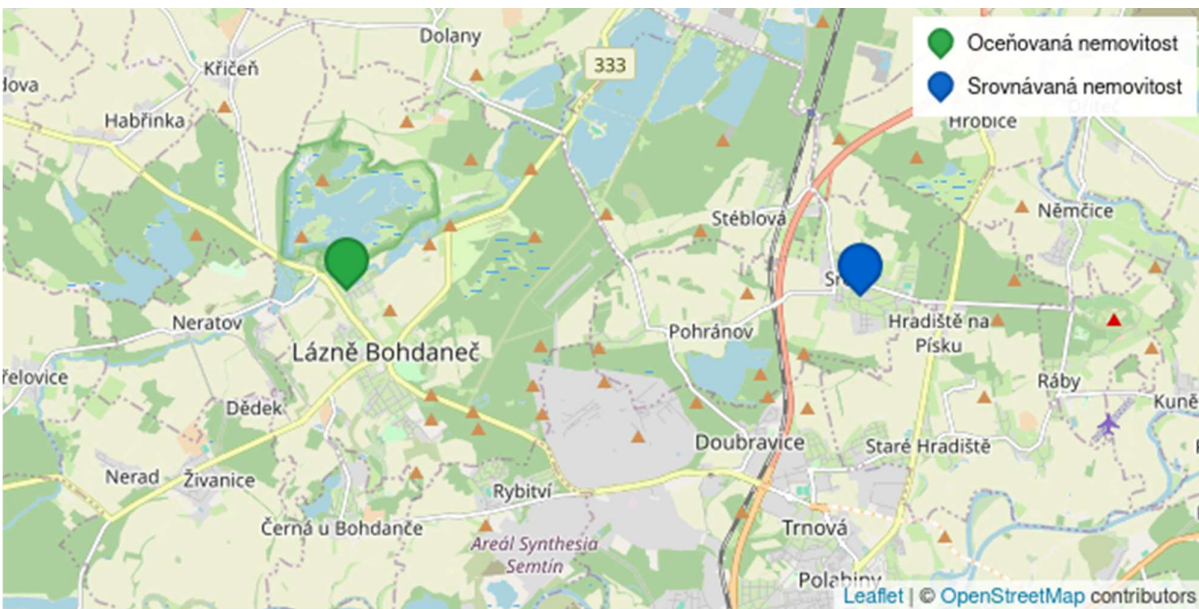
2. Fotodokumentace



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)

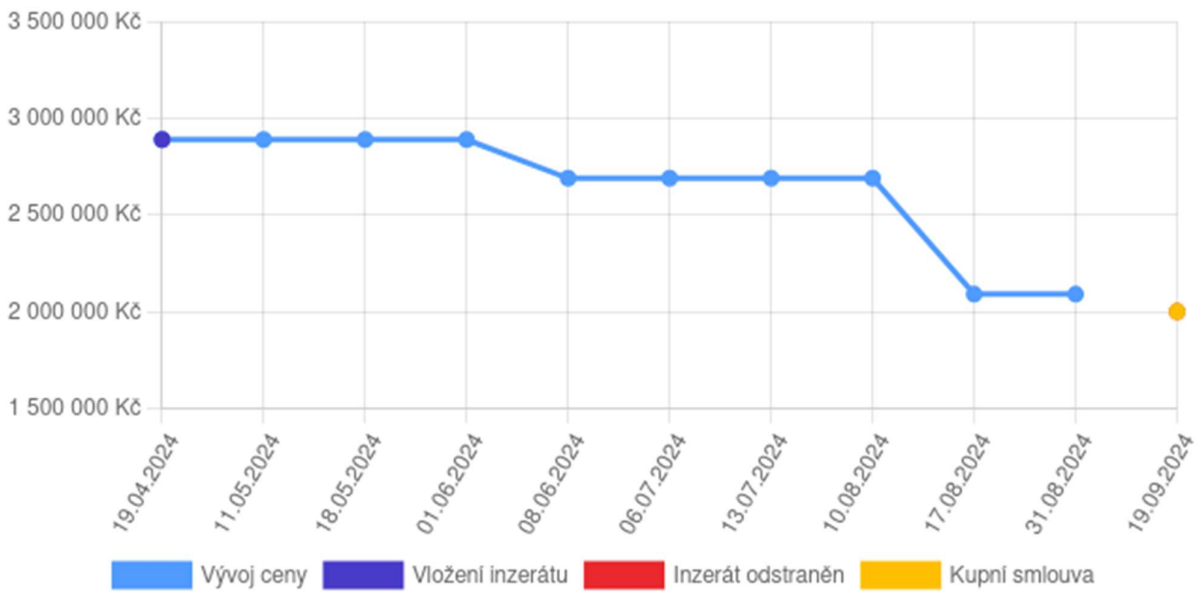
Lokalita	Dřenice č.p. 33, okres Chrudim	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.09.2024	Číslo řízení	V-7140/2024-603
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	342 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	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. Koupi 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 zdouhavější. 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.

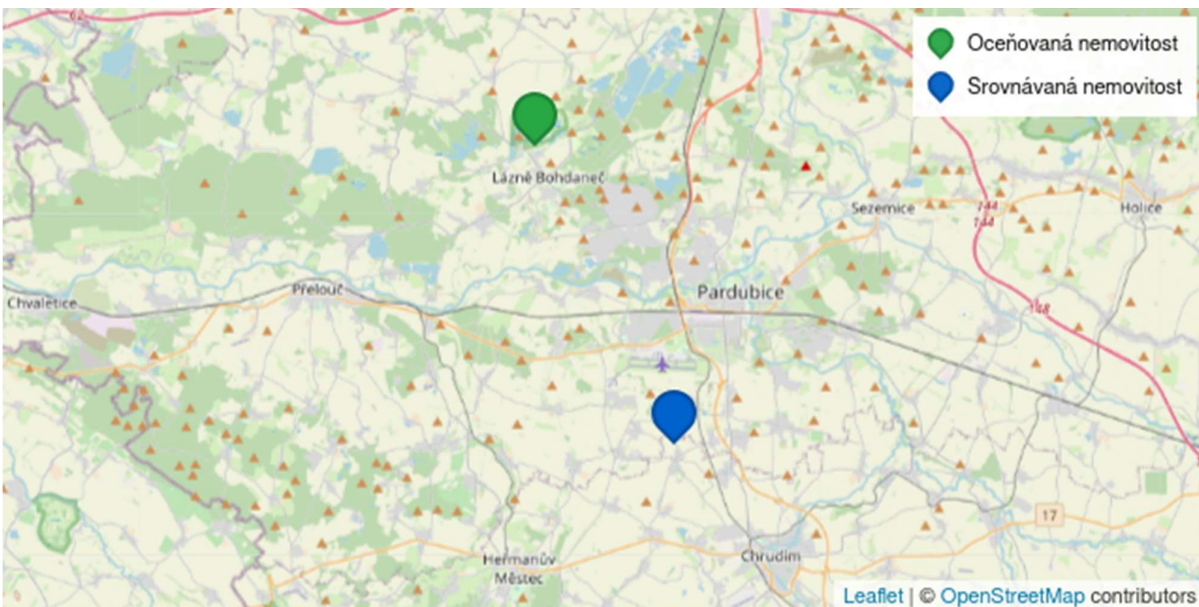
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

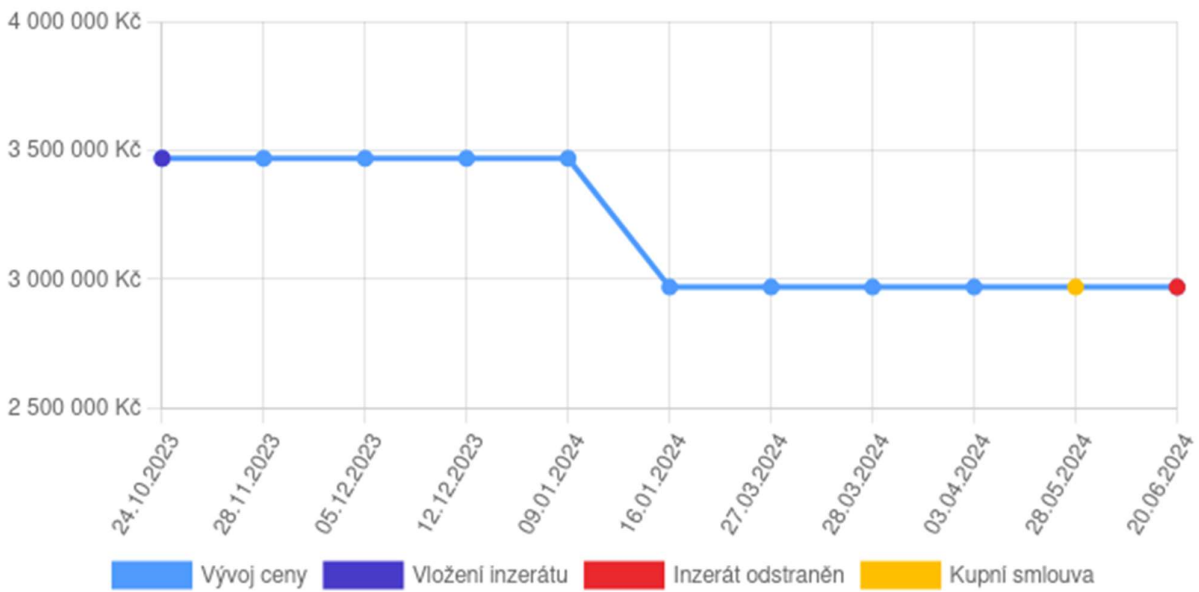
Lokalita	Osice č.p. 92, okres Hradec Králové	Cena dle KS	2 970 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.05.2024	Číslo řízení	V-4944/2024-602
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	680 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Garáž	Ano	Užitná plocha	120 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Připojení ke studni	Zasít'ovaný pozemek	Ano

4581 - REZERVOVÁNO - Prodej zděného domu v obci Osice umístěného uprostřed pozemku o výměře 680 m² v klidné okrajové části obce. Dům o zastavěné ploše cca 150 m² se skládá ze tří místností, chodby, spíže a vstupu do sklepa. Možnost využití půdního prostoru pro další vestavbu a rozšíření obytného prostoru. Z venku je přístup do další místnosti, která sloužila pro hospodářskou činnost a je možné ji využít jako další obytný prostor domu. Dům je určen k celkové rekonstrukci a tím zanechat jeho dosavadní venkovský ráz nebo je možné na jeho místě postavit nový dům dle představ majitele. Do domu je zavedena elektřina. Ostatní inženýrské sítě se nacházejí buď na pozemku (šachta kanalizační přípojky) nebo na hranici pozemku (HUP - plyn) či v přilehlé komunikaci (obecní vodovod). Na pozemku se nachází také zděná garáž s kůlnou a dřevníkem a kopaná studna s užitkovou vodou. Zahrada je udržovaná s již vzrostlými okrasnými keři a stromy. Obec se nachází cca 10 km od Hradce Králové s výbornou dostupností sjezdu (cca 4 km) na dálnici D11 směr Praha a Jaroměř a D35 směr Vysoké Mýto. V obci se nachází obecní úřad a základní občanská vybavenost jako mateřská a základní škola, pošta, dětská hřiště, obchod, knihovna, hospoda a zastávky autobusů. Podrobnější informace u realitního makléře. REZERVOVÁNO

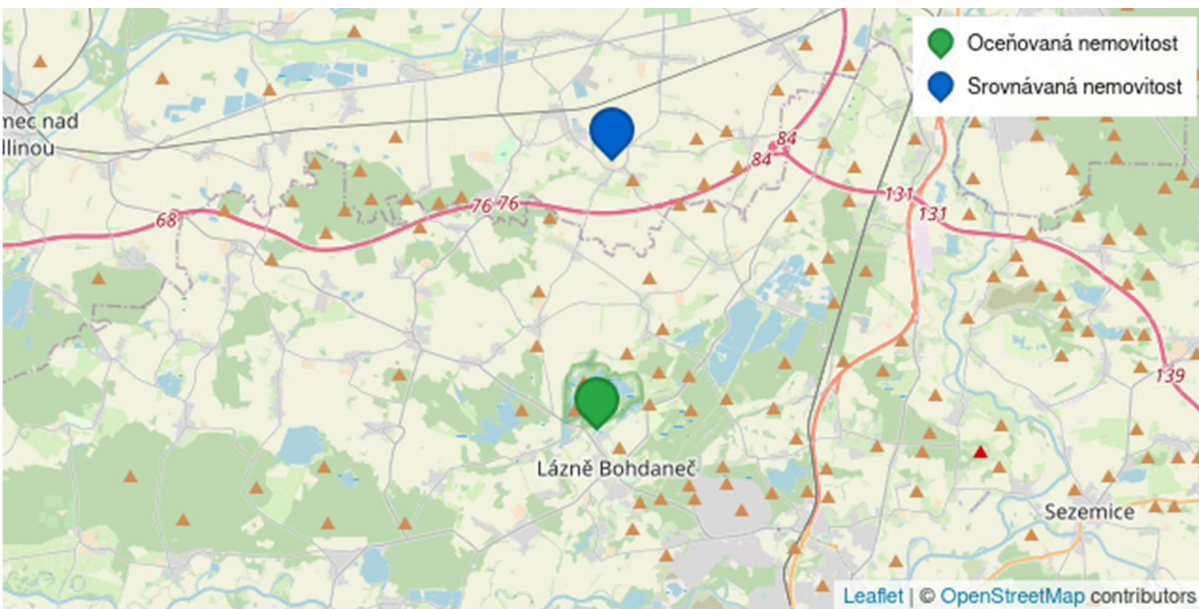
2. Fotodokumentace



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	Pohřebačka č.p. 63, Opatovice nad Labem, okres Pardubice	Cena dle KS	4 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.04.2024	Číslo řízení	V-3149/2024-606
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	741 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Elektrokotel	Podlahová plocha	100 m ²
Užitná plocha	100 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod

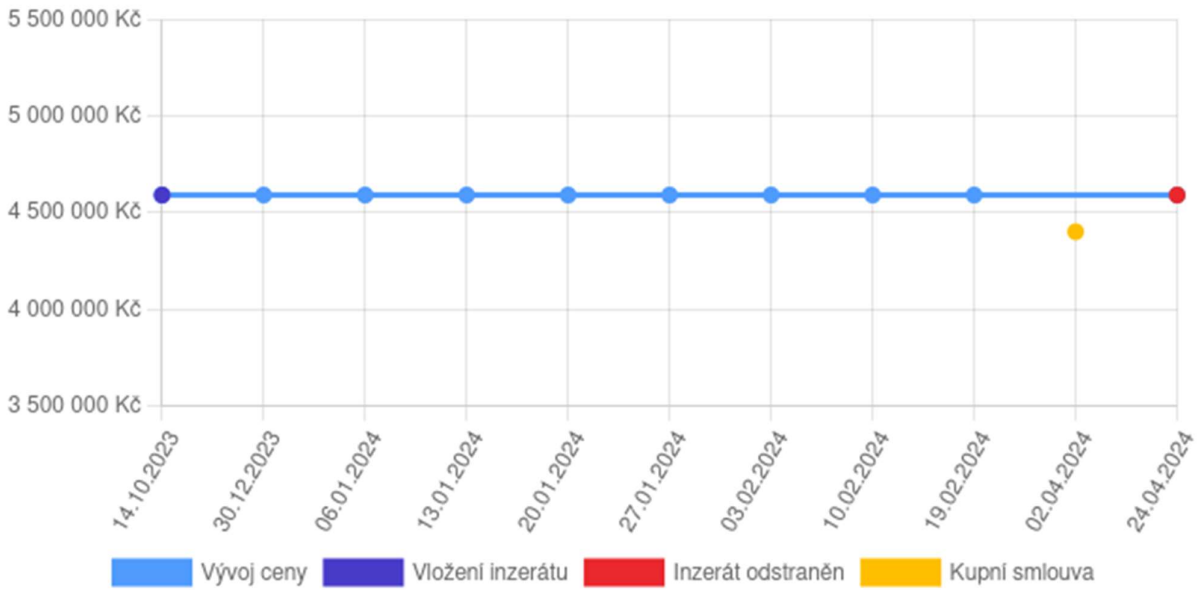
Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům 4+1 o užitné ploše 100 m² v obci Pohřebačka, která je částí obce Opatovice nad Labem. Dům je postaven na pozemku o rozloze 741 m² na krásném, klidném místě. V domě jsou čtyři velké pokoje, kuchyň, koupelna, komora a veranda. K domu je připojena prostorná technická místnost a stodola s dílnou a půdou. Vytápění je řešeno lokálním vytápěním, voda z dálkového vodovodu, ohřev vody bojlerem. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, elektro a vodovod. Dům je určený k celkové rekonstrukci, nebo k demolici a výstavbě nového domu. Možnost získání výhodné dotace od státu, kterou můžete použít na kompletní zateplení rodinného domu, případně i na stavbu nového rodinného domu, který chcete umístit na místě původního domu, který jste nechali zbourat. Rekonstrukci pak můžete rozšířit o další úsporná opatření a získat prostředky i na výměnu zdroje tepla, fotovoltaiku, ohřev vody, dobíjecí stanici pro elektromobil a další úsporná opatření, takže v celkové výši může zálohová dotace dalece přesáhnout 1 000 000 korun. K tomu navíc můžete dostat motivační bonus ve výši 10 tisíc Kč za každou kombinaci úsporných opatření. Pokud máte nezletilé děti, dostanete k dotaci ještě navíc bonus v podobě 50 000 Kč na každé dítě, o které pečujete. V obci Opatovice nad Labem je veškerá občanská vybavenost. Základní škola, mateřská školka, obchody, restaurace, kulturní dům, lékař, lékárna, pošta, fotbalové hřiště. V okolí obce jsou skvělé možnosti pro relaxaci. Cyklostezky, rybníky, písníky, přírodní i kulturní památky, golfová hřiště a další zajímavá místa, která můžete navštívit buď na kole, pěšky, autem, případně autobusem nebo vlakem. Pohřebačka leží jen 5 minut jízdy od Hradce Králové a 10 minut od Pardubic. Výhodou je také nájezd na dálnici D11, po které se můžete dostat na Černý Most za necelých 50 minut. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího. Při dalších dotazech nebo při zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

