

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 096942/2024

| | |
|---|---|
| Zadavatel znaleckého posudku: | Exekutorský úřad Svitavy, JUDr.Igor Olma, soudní exekutor, nám.Míru 53/59, 568 02 Svitavy |
| Číslo jednací: | 111 EX 314/24-18 |
| Účel znaleckého posudku: | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení. |
| Obor, odvětví, specializace: | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti |
| Adresa předmětu ocenění: | Vestec u Hoříček, Vestec, okres Náchod |
| Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: | 16.01.2025 |
| Zpracováno ke dni: | 16.01.2025 |
| 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 15 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává - 3x písemné vyhotovení.

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Místo a datum vyhotovení: | V Praze, dne 27.01.2025 |
|----------------------------------|-------------------------|

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 25 a pozemku parc. č. st.24, p.p.č. 30 a 32 v obci Vestec, okres Náchod, katastrální území Vestec u Hoříček na listu vlastnictví č.56.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí 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, snímek katastrální mapy, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace starosty obce p.Vlčka, posudek č.10497-275/2020 z 2/2020 – shodného zpracovatele (tento posudek rovněž zpracován bez možnosti prohlídky).

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

| | |
|--------------------------|--|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům č.p.25 |
| Adresa předmětu ocenění: | Vestec u Hoříček, Vestec, okres Náchod |
| Kraj: | Královéhradecký kraj |
| Okres: | Náchod |
| Obec: | Vestec |
| Ulice: | |
| Katastrální území: | Vestec u Hoříček |

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 16.01.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Zdeněk Mazáček. Byla provedena pouze částečná prohlídka - dům není dlouhodobě obýván, vlastník bydlí na neznámé adrese. Přítomná osoba prohlídce - Ing.Zdeněk Mazáček.

Stavba domu nebyla zpracovateli zpřístupněna a ohledání proběhlo pouze z veřejně dostupných prostor. Stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, výměra užitné a podlahové plochy se dovozují dle plochy zastavěné a podlažnosti budovy vč. příslušenství je stanoveno odhadem. Na vybavení a součásti stavby lze usuzovat pouze nepřímo. Z tohoto důvodu nemusí uvedené hodnoty odrážet skutečný stav.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Macatková Veronika, č. p. 25, 55205 Vestec

Nemovitosti:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 25 a pozemku parc. č. st.24, p.p.č. 30 a 32 v obci Vestec, okres Náchod, katastrální území Vestec u Hoříček na listu vlastnictví č.56.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a má v části vybudované podkrovní.

Oceňovaný rodinný dům byl postaven asi v r. 1930 v centru obce jako samostatný objekt.

V r. 2012-13 byla provedena částečná rekonstrukce a modernizace stavby s provedením výměny oken a celkovým zateplením fasády. Stavební úpravy nebyly zcela dokončeny a v posledních 8 letech není dům obýván a chátrá.

Základy původního domu jsou kamenné, částečně s dodatečnou izolací. Jižní průčelí domu je zapuštěno hluboko v terénu pod úroveň sousední obecní cesty, zdivo není izolováno a je mokré.

Vrchní stavba je ze smíšeného zdiva, převážně cihelného. Krov je dřevěný vázaný. Nad přístavbou vstupní verandy byla provedena nástavba 2.NP s pultovou střechou, na které je pouze porušená asf. lepenka, do stavby zatéká a vlhkost porušuje interiér.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen asi jako 4+1. Podlahová plocha činí cca 90 m². Podlahová plocha vč. garáže s dílnou činí 120 m².

Dům je napojen na el. a obecní vodovod, (ke dni ocenění patrně odpojeny). Kanalizace je svedena do malé jímky.

Topení je lokální, ohřev vody v el. bojleru.

Okna jsou plastová s dvojsklem. Kuchyňské vybavení zřejmě chybí. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo Interiérové dveře jsou zárubně jsou ocelové.

Stav rodinného domu není dobrý, vyžaduje opravy a dokončení stavebních úprav, vlivem zanedbané údržby v posledních 8 letech se mohou vyskytovat nezjištěné závady interiéru vlivem zatékání, plísní, vlhkosti atd.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 4+1.

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Podlahová plocha | 90,00 m ² |
| Podlahová plocha vč. příslušenství | 120,00 m ² |

Celková výměra pozemku činí 346 m².

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 346 m². Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty tvoří neudržované ovocné a okrasné dřeviny, vlivem zanedbané údržby posledních 8 let i náletové dřeviny. Na pozemku se dále nachází garáž s dílnou, jako součást hlavní stavby.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rodinný dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. Obecní úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis | | |
|----------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Popis rodinného domu | Typ rodinného domu | samostatný objekt |
| | Počet nadzemních podlaží | 1 |
| | Podsklepení | ne |
| | PENB | ne |
| | Dům byl postaven v roce | 1930 |
| | Rozsah rekonstrukce domu | Plastová okna, zateplení fasády |
| | Základy | kamenné |
| | Konstrukce | zděná |
| | Tloušťka obvodové konstrukce | 45-60 |
| | Stropy | Dřevěné trámové |
| | Střecha | sedlová |
| | Krytina střechy | tašky |
| | Klempířské prvky | Pozinkovaný plech |
| | Vnější omítky | Akrylátová stěrka |

| | | |
|--|----------------|-----------------------------------|
| | Vnitřní omítky | štukové |
| | Vady domu | 8 let neobývaný, zanedbaná údržba |

| | | | |
|-------------------------|--|------------------------------------|-----------------------|
| Popis vnitřních prostor | Dispozice | 4+1 | |
| | Typ oken | plastová s dvojsklem | |
| | Příslušenství oken | | |
| | Orientace oken obytných místností | sever | |
| | Koupelna(y) | klasická vana, umyvadlo | |
| | Toaleta(y) | splachovací | |
| | Vstupní dveře | dřevěné | |
| | Typ zárubní | ocelové | |
| | Vnitřní dveře | dřevěné | |
| | Osvětlovací technika | lustry | |
| | Popis místností a rozměry v m ² | Podlahová plocha | 90,00 m ² |
| | | Podlahová plocha vč. příslušenství | 120,00 m ² |
| | Elektřina | 220/380 Veřejná síť, odpojeno | |
| | Vodovod | Veřejný, odpojeno | |
| | Svod splašek | jímka | |
| | Plynovod | ne | |
| | Řešení vytápění v domě | kamna | |
| | Topná tělesa | | |
| | Řešení ohřevu vody v domě | bojler | |
| | Podlahy v domě | | |
| | Popis stavu | před rekonstrukcí | |

| | | |
|-------------------------------------|----------------------------|---|
| Popis pozemku rodinného domu | Velikost pozemku | 346 m ² |
| | Trvalé porosty | ovocné dřeviny, okrasné dřeviny, náletové dřeviny |
| | Vedlejší stavby | garáž s dílnou |
| | Sklon pozemku | mírně svažité |
| | Oplocení | pletivo do ocelových sloupků |
| | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |

| | | |
|--------------------------|------------------------------|--|
| Širší vztahy | Popis okolí | rezidenčně - rekreační zóna |
| | Poloha v obci | širší centrum obce |
| | Vybavenost | nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; |
| | Životní prostředí | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav |
| | Spojení a parkovací možnosti | pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku |
| | Sousedé a kriminalita | dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné |
| Věcná práva, jiné | Věcná břemena | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny |
| | Další informace | |

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.01.2025 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 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 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:

- Vzhledem k tomu, že objekt nebyl zpřístupněn, nebylo možno stavbu zaměřit a cena zjištěná není spočítána.
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

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 Vestec u Hoříček 25, Vestec, okres Náchod

| Vestec u Hoříček, Vestec, okres Náchod | | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|---------------------|---|--|
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - stav | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné | K6 - vedlejší stavby |
| Oceňovaný objekt | Vestec u Hoříček, Vestec, okres Náchod | 90 m ² | před rekonstrukcí | 346 m ² | přípojky el. a vody zřejmě odpojeny, kanalizace do malé jímky | garáž s dílnou cca 30 m ² |
| 1 | Říkov č.p. 20, okres Náchod | 129 m ² | před rekonstrukcí | 470 m ² | přípojka el., vodovodu, jímka | stodola s garáží |
| 2 | Říkov, okres Náchod | 90 m ² | před rekonstrukcí | 1067 m ² | přípojka el., vodovod i studna, septik | garáž |
| 3 | Dolany, okres Náchod | 140 m ² | dobrý | 317 m ² | přípojka el., vrtaná studna, kanalizace, možnost vodovodu, | bez vedl. staveb |
| 4 | Libňatov č.p. 110, okres Trutnov | 155 m ² | dobrý | 1029 m ² | přípojka el., vodovod, septik | podsklepený dům, plechová garáž, kůlna |
| 5 | Batňovice č.p. 197, okres Trutnov | 108 m ² | dobrý | 636 m ² | přípojka el., vodovodu, kanalizace i plynu | zděné stavení s garáží, kolnou a skladem paliv |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 podlahová plocha | K3 stav | K4 plocha pozemku | K5 jiné | K6 vedlejší stavby | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|--|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------------|---------|-------------------|---------|--------------------|---------------|---|
| 1 | 13 023,26 Kč | 1 | 13 023,26 Kč | 1 | 0.98 | 1 | 1.12 | 1.01 | 1.02 | 1.13074752 | 11 517,39 Kč |
| 2 | 22 222,22 Kč | 0.9 | 20 000,00 Kč | 1 | 1 | 1 | 1.3 ¹ | 1.02 | 0.98 | 1.29948 | 15 390,77 Kč |
| 3 | 21 071,43 Kč | 0.9 | 18 964,29 Kč | 1 | 0.98 | 1.1 | 0.96 | 1.04 | 0.97 | 1.043986944 | 18 165,26 Kč |
| 4 | 25 096,77 Kč | 1 | 25 096,77 Kč | 1.05 | 0.97 | 1.1 | 1.3 ² | 1.01 | 1.05 | 1.5445705275 | 16 248,38 Kč |
| 5 | 25 833,33 Kč | 1 | 25 833,33 Kč | 1.02 | 0.99 | 1.1 | 1.21 ³ | 1.05 | 1 | 1.41124599 | 18 305,33 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | 15 925,42 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | | 11 517,39 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | | 18 305,33 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | | 2 761,42 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | | 13 164,00 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | | 18 686,84 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). | | | | | | | | | | | |
| Komentáře: | | | | | | | | | | | |
| ¹ [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší | | | | | | | | | | | |
| ² [K4; č.4] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší | | | | | | | | | | | |
| ³ [K4; č.5] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší | | | | | | | | | | | |

Porovnáváné vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), technickém stavu (zohledněno koef. K3), velikosti pozemku (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi, možností napojení inž. sítí (zohledněno koef. K5), rozsahem vedlejších staveb a venkovních úprav (zohledněno koef. K6)

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

15 925,42 Kč/m²

* 90 m²

= 1 433 288 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 433 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Vestec u Hoříček 25, Vestec, okres Náchod | | | | | | |
|---|--|-----------------------|-------------------|---------------------|---|--|
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - stav | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné | K6 - vedlejší stavby |
| Oceňovaný objekt | Vestec u Hoříček, Vestec, okres Náchod | 90 m ² | před rekonstrukcí | 346 m ² | přípojky el. a vody zřejmě odpojeny, kanalizace do malé jímky | garáž s dílnou cca 30 m ² |
| 1 | Říkov č.p. 20, okres Náchod | 129 m ² | před rekonstrukcí | 470 m ² | přípojka el., vodovodu, jímka | stodola s garáží |
| 2 | Říkov, okres Náchod | 90 m ² | před rekonstrukcí | 1067 m ² | přípojka el., vodovod i studna, septik | garáž |
| 3 | Dolany, okres Náchod | 140 m ² | dobrý | 317 m ² | přípojka el., vrtaná studna, kanalizace, možnost vodovodu, | bez vedl. staveb |
| 4 | Libňatov č.p. 110, okres Trutnov | 155 m ² | dobrý | 1029 m ² | přípojka el., vodovod, septik | podsklepený dům, plechová garáž, kůlna |
| 5 | Batňovice č.p. 197, okres Trutnov | 108 m ² | dobrý | 636 m ² | přípojka el., vodovodu, kanalizace i plynu | zděné stavení s garáží, kolnou a skladem paliv |

Výpočet relace č.1

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|--|---|------------------------------|-----------------------|
| 1 | 13 023,26 Kč | 1 | 13 023,26 Kč |
| 2 | 22 222,22 Kč | 0.9 | 20 000,00 Kč |
| 3 | 21 071,43 Kč | 0.9 | 18 964,29 Kč |
| 4 | 25 096,77 Kč | 1 | 25 096,77 Kč |
| 5 | 25 833,33 Kč | 1 | 25 833,33 Kč |
| Minimální hodnota | | (případ č.1) | 13 023,26 Kč |
| Maximální hodnota | | (případ č.5) | 25 833,33 Kč |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty | | OK | 1.98 |
| Střední hodnota | | | 20 583,53 Kč |
| Medián | | | 25 096,77 Kč |
| Rozdíl max-min | | | 12 810,07 Kč |

Základní cena: 20 583,53 Kč/m²

Úprava ceny: 20 583,53 Kč * 0,9000 = 18 525,18 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

18 525,18 Kč/m²

* 90 m²

= 1 667 266 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 667 000 Kč

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

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 433 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 667 000 Kč

| Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti | |
|---|----------------------------------|
| Kladné vlivy | Záporné vlivy |
| - klidná lokalita, ale bez občanské vybavenosti | - 8 let neobývaný dům bez údržby |

Cena zjištěná nemohla být vypočtena, z toho důvodu je bezpředmětné zdůvodňovat potenciální rozdíly ve vypočtených cenách.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání. Tato metoda dovoluje zohlednit všechny důležité cenotvorné faktory. Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 25 a pozemku parc. č. st.24, p.p.č. 30 a 32 v obci Vestec, okres Náchod, katastrální území Vestec u Hoříček na listu vlastnictví č.56.

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

1 433 000,- Kč

Slovy: jedenmiliónčtyřístatřicettřítisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,

Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 27.01.2025



Martin Málek



Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. 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 096942/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

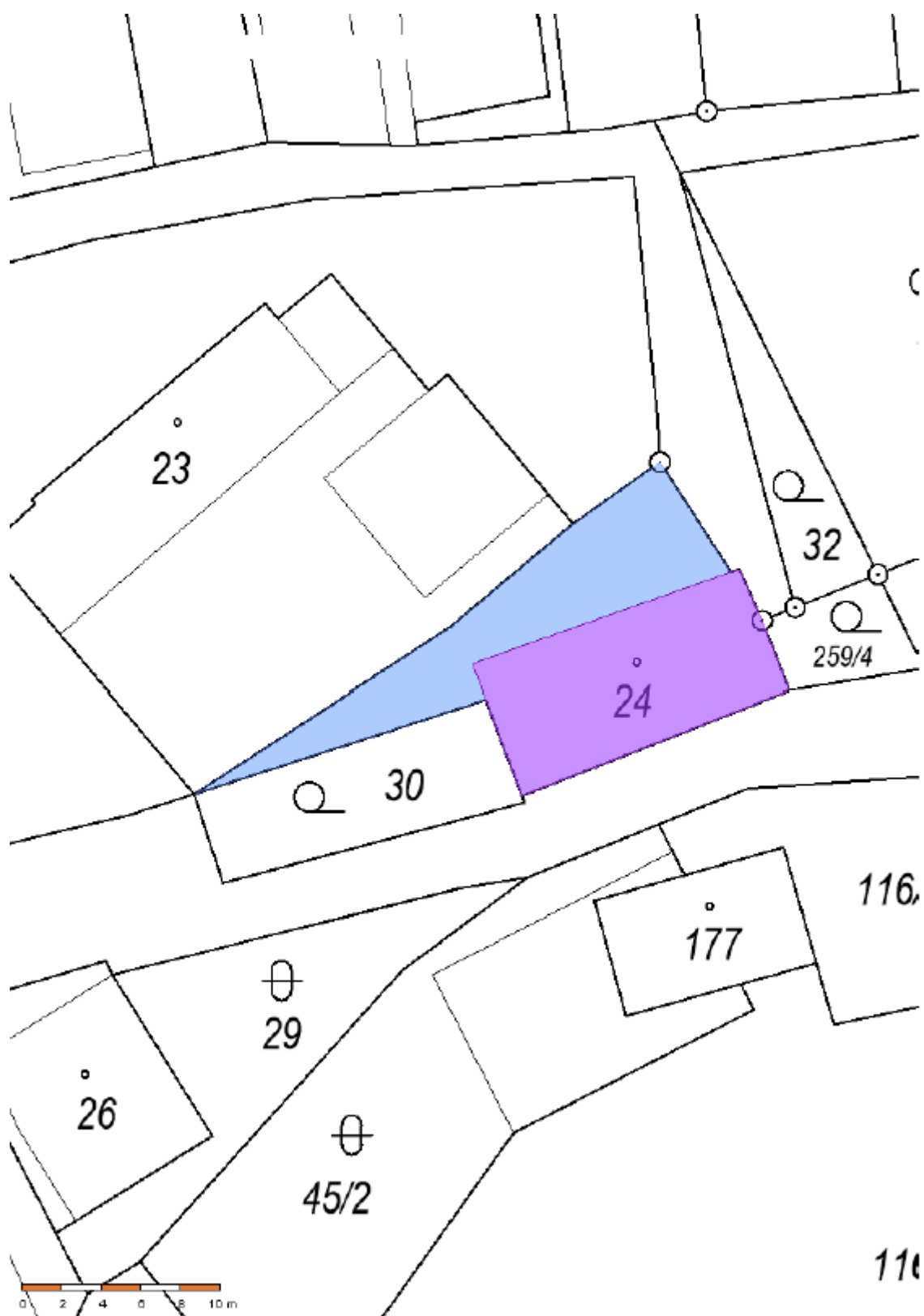
Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Ortofoto mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

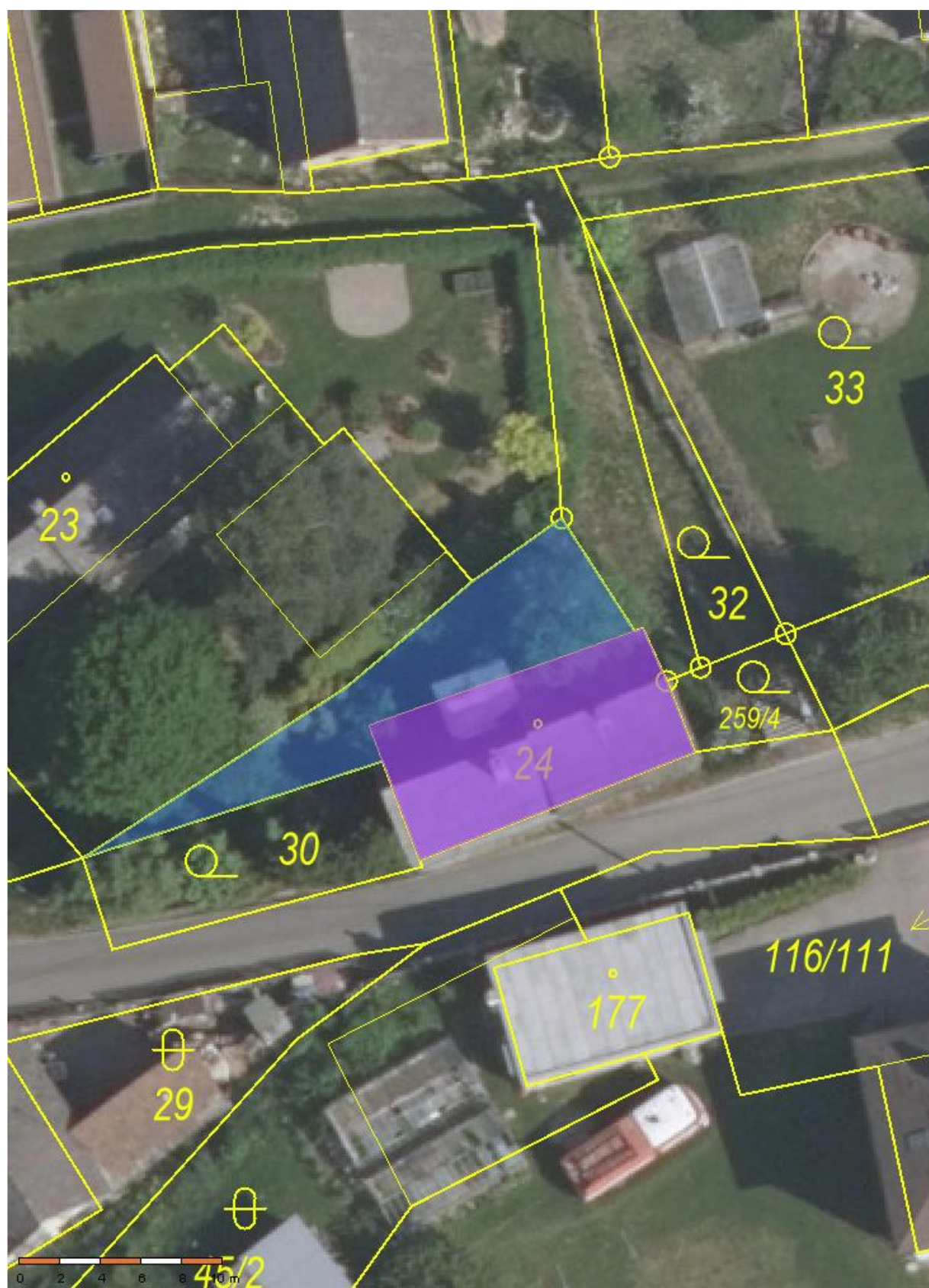
Výpis z katastru nemovitostí

| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ | | | | | |
|---|----|---------------|----------------------------|-------|-----------------------|
| prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2024 10:14:00 | | | | | |
| Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 111EX 314/24 pro JUDr. Igor Olma soudní exekutor | | | | | |
| Okres: CZ0523 Náchod | | | Obec: 547565 Vestec | | |
| Kat.území: 681083 Vestec u Hoříček | | | List vlastnictví: 56 | | |
| V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela) | | | | | |
| A Vlastník, jiný oprávněný | | Identifikátor | | Podíl | |
| Vlastnické právo | | | | | |
| Macatková Veronika, č.p. 25, 55205 Vestec | | 806204/3341 | | | |
| B Nemovitosti | | | | | |
| Pozemky | | | | | |
| Parcela | | | | | |
| Výměra[m2] | | | | | |
| Druh pozemku | | | | | |
| Způsob využití | | | | | |
| Způsob ochrany | | | | | |
| St. | 24 | 190 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Vestec, č.p. 25, rod.dům | | | | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 24 | | | | | |
| | 30 | 91 | zahrada | | zemědělský půdní fond |
| | 32 | 65 | zahrada | | zemědělský půdní fond |
| B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu | | | | | |
| C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů | | | | | |
| Typ vztahu | | | | | |
| o Zástavní právo smluvní | | | | | |
| k zajištění pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru č.13 693 ze dne 14.10.2013 ve výši 267.350,- Kč | | | | | |
| Oprávnění pro | | | | | |
| TGI Money a.s., Vítkovická 3083/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 26878321 | | | | | |
| Povinnost k | | | | | |
| Parcela: St. 24, Parcela: 30, Parcela: 32 | | | | | |
| Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2013. | | | | | |
| V-4397/2013-605 | | | | | |
| Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva | | | | | |
| o Zástavní právo smluvní | | | | | |
| k zajištění budoucí pohledávky do celkové výše 8.000.000,- Kč, které budou vznikat do 14.10.2053, a to z výše citované smlouvy o úvěru v čl.II této smlouvy | | | | | |
| Oprávnění pro | | | | | |
| TGI Money a.s., Vítkovická 3083/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 26878321 | | | | | |
| Povinnost k | | | | | |
| Parcela: St. 24, Parcela: 30, Parcela: 32 | | | | | |
| Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2013. | | | | | |
| V-4397/2013-605 | | | | | |
| Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva | | | | | |
| D Poznámky a další obdobné údaje | | | | | |
| Typ vztahu | | | | | |
| Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 608. | | | | | |
| strana 1 | | | | | |

Katastrální mapa

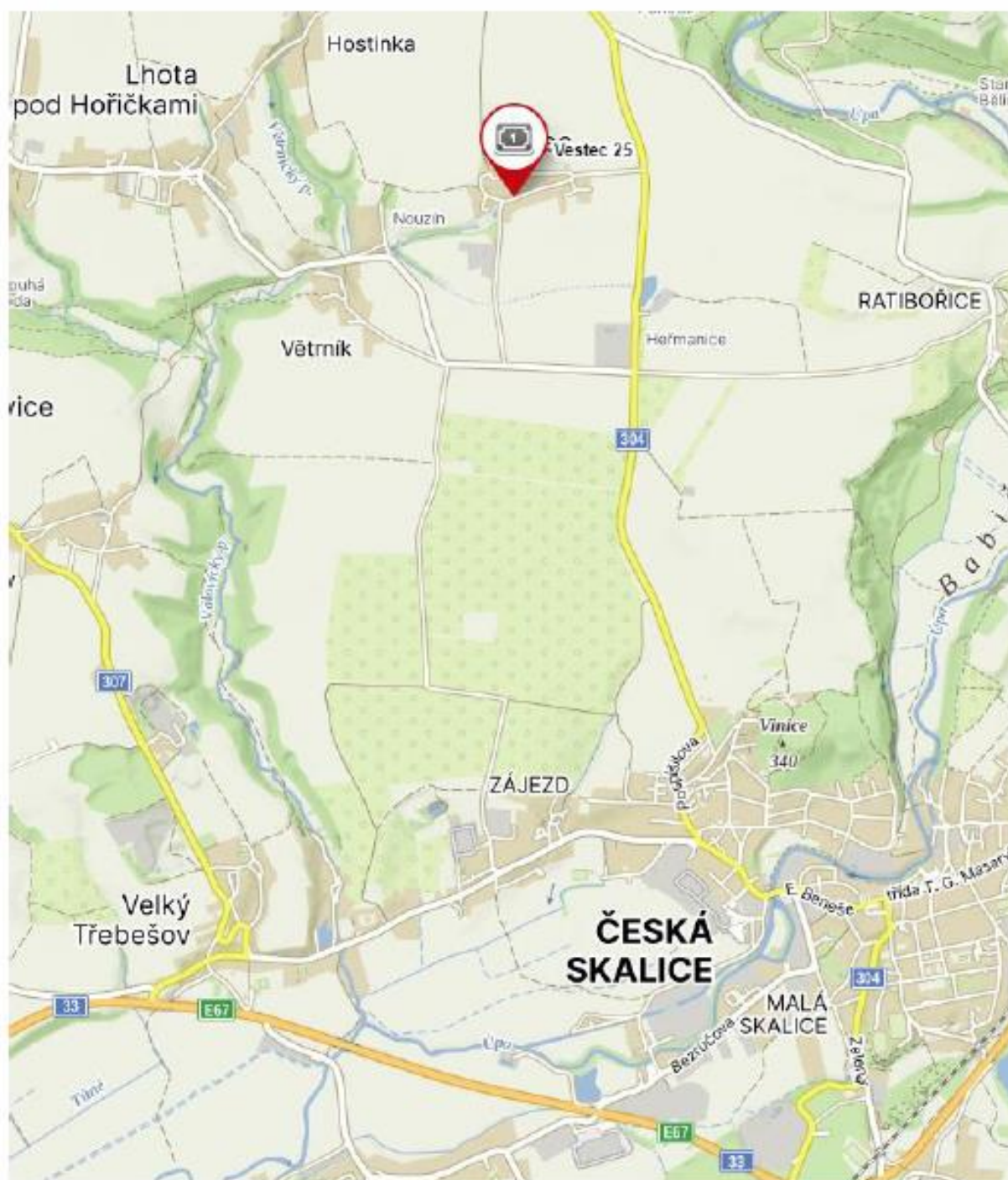


Ortofoto mapa



Situační mapa

Situace



Fotodokumentace předmětu ocenění

Rok 2020



Rok 2025



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

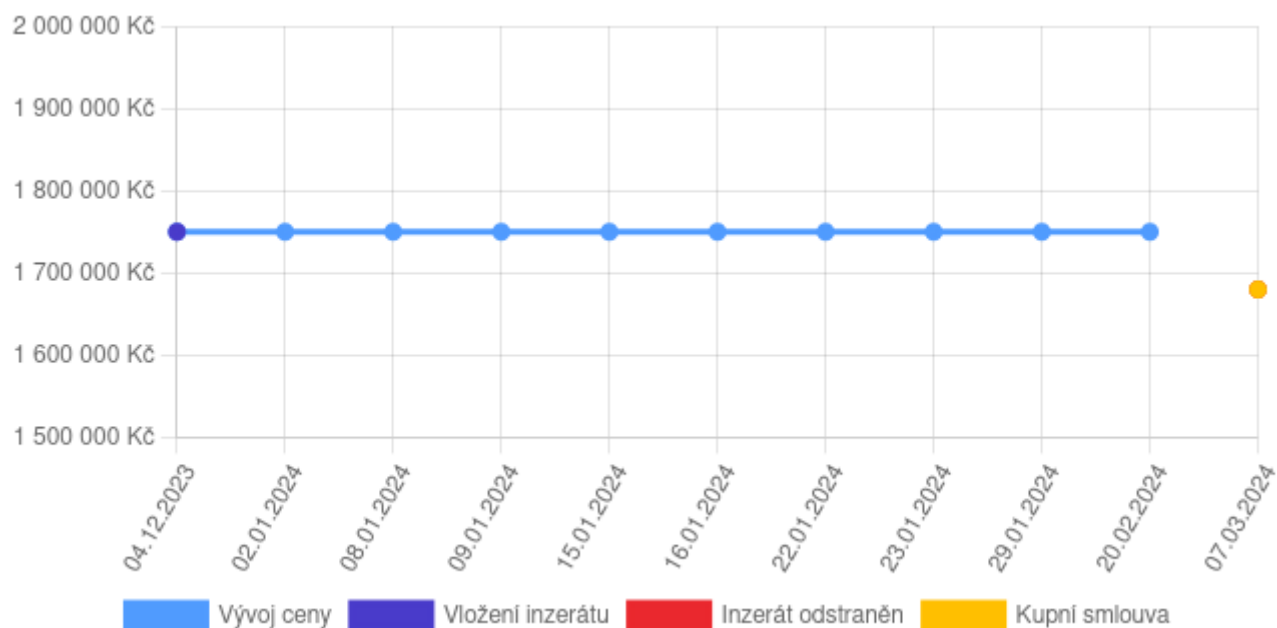
| | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------|
| Lokalita | Říkov č.p. 20, okres Náchod | Cena dle KS | 1 680 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 07.03.2024 | Číslo řízení | V-1270/2024-605 |
| Konstrukce | Cihlová | Plocha pozemku | 470 m ² |
| Stav | Před rekonstrukcí | Typ objektu | Přízemní |
| Elektrína | 230V | Užitná plocha | 129 m ² |
| Kanalizace | Septik, Jímka | Voda | Vodovod |

Dovoluji si Vám nabídnout rodinný dům o dispozici 3+1, 84m² a stodolou o velikosti 45m². Dům nabízí prostorný obývací pokoj, ložnici, dětský pokoj, kuchyň s jídelnou, koupelnu a toaletu. Půda nabízí další využitelný prostor a v případě rekonstrukce i místo pro další pokoje. Stodola je využitelná i jako garáž s přístupem přímo z hlavní silnice. Nemovitost je ve stavu před rekonstrukcí, má ale obrovský potenciál. Obec Říkov je vzdálená necelé dva kilometry od České Skalice, a právě zde se nachází veškerá občanská vybavenost. V případě zájmu o prohlídky mě neváhejte kontaktovat.

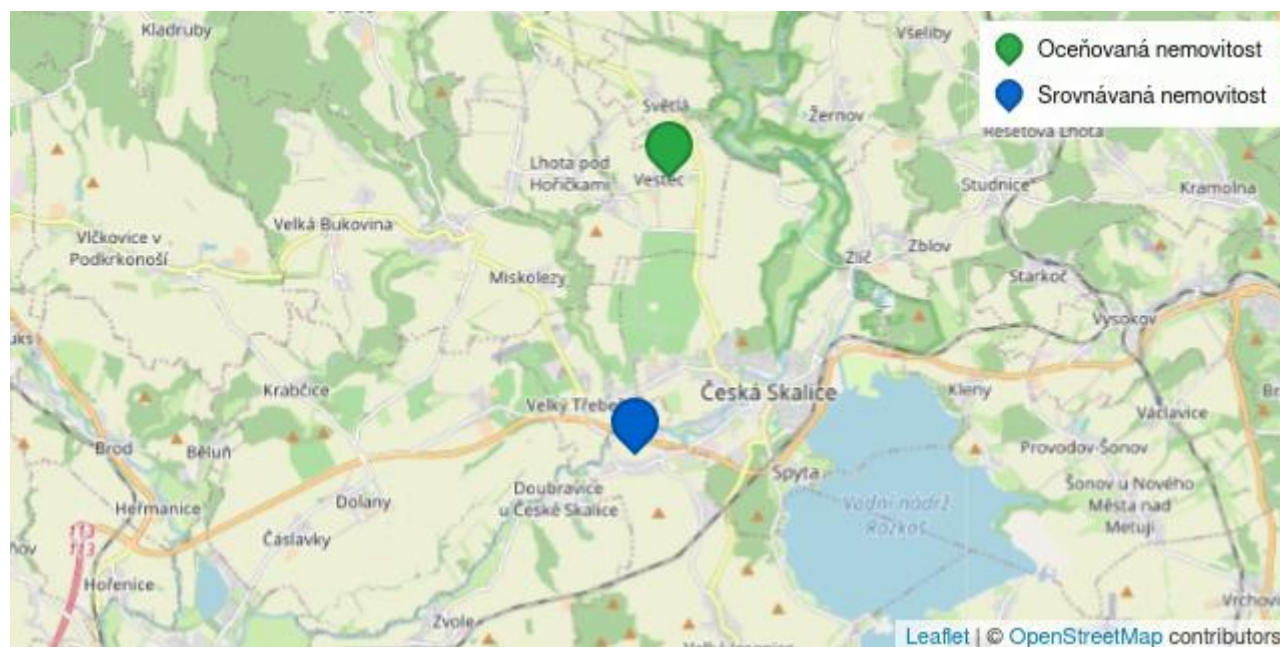
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

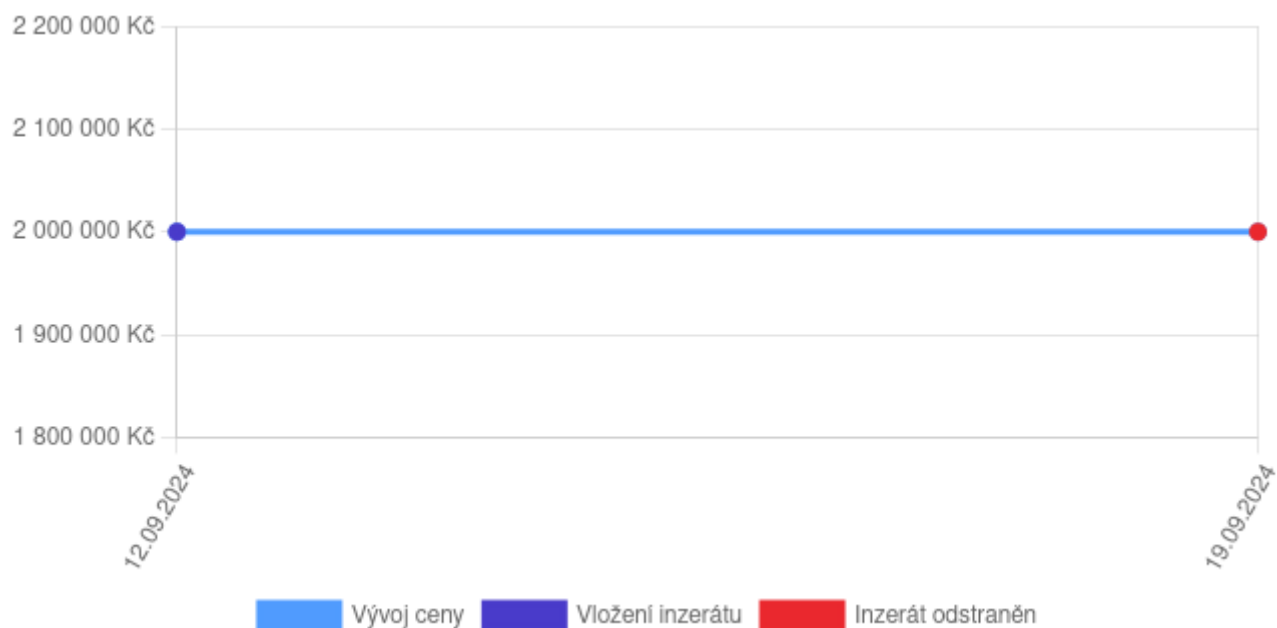
| | | | |
|------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Lokalita | Říkov, okres Náchod | Cena | 2 000 000 Kč |
| Poznámka k ceně | včetně advokátních a realitních služeb | Konstrukce | Smíšená |
| Plocha pozemku | 1067 m ² | Stav | Před rekonstrukcí |
| Elektrina | 230V | Vytápění | Kotel na tuhá paliva |
| Užitná plocha | 90 m ² | Poloha nemovitosti | Klidná část obce |
| Kanalizace | Septik, Jímka | Počet nadzemních podlaží domu | 1 |

Společnost RE/MAX Future Vám nabízí k prodeji rodinný dům v obci Říkov, okres Náchod. Díky své poloze je dům vhodný jak pro trvalé bydlení, tak pro rekreaci. Jedná se o dům vesnického typu se zahradou a garáží, vše o celkové rozloze 1 067 m². Dům je ve stavu vyžadujícím celkovou rekonstrukci. Dispoziční řešení: v přízemí se nachází vstupní chodba, tři pokoje, kuchyňka a sociální zázemí s WC. Druhým vstupem do domu se dostaneme přes garáž, která je momentálně využívána jako sklad topení. Dům má také velkou suchou půdu, kde je možnost vybudovat další obytné místnosti. Dům je napojen na obecní vodovod, na pozemku je k dispozici studna s užitkovou vodou. Odpadní vody jsou svedeny do septiku s následným přepadem. Elektrina je zavedena na 230 a 380 V. Vytápění domu je ústřední, s kotlem na tuhá paliva (nutná výměna kotle). Dům není podsklepen, ale v zadní části pozemku je venkovní sklep. Veškerá občanská vybavenost je vzdálená asi dva kilometry v České Skalici, nebo osm kilometrů ve městě Jaroměř. Deset kilometrů je Nové Město nad Metují a jedenáct kilometrů okresní město Náchod. Dobrá dostupnost na nájezd na dálnici D11, který je vzdálený osm kilometrů. Říkov je malebná obec, která se může pochlubit, že z jejích 227 obyvatel je 51 dětí do 14 let věku, což představuje nejvyšší podíl dětí na Náchodsku. Ve věkové skupině 0–4 let je v Říkově dokonce 24 dětí, což z nich činí nejpočetnější věkovou skupinu v obci. Pro více informací kontaktujte makléře. S RX Finance Vám rádi pomůžeme získat výhodný úvěr či hypotéku.

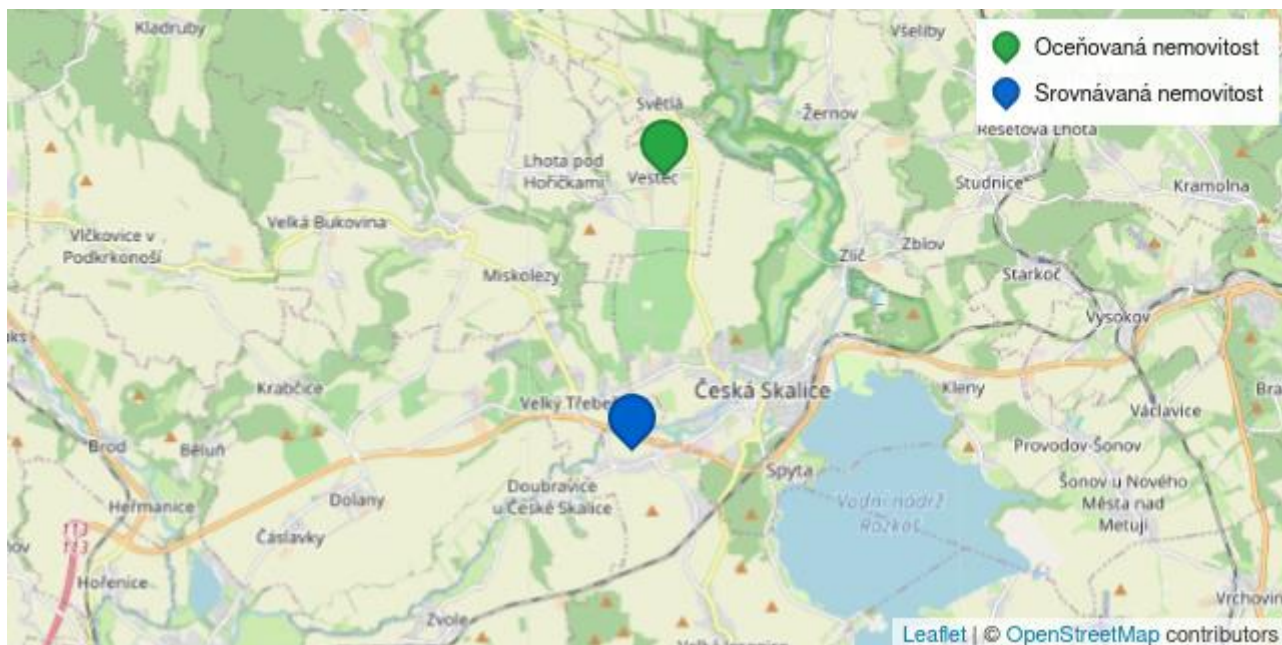
2. Fotodokumentace



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)

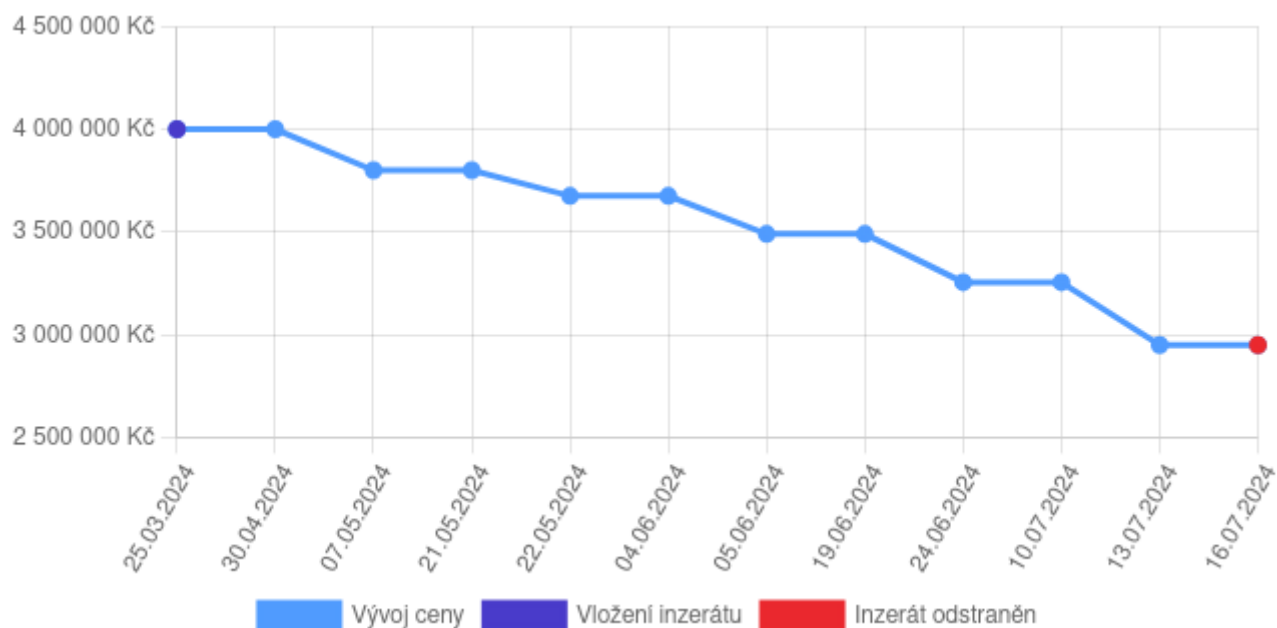
| | | | |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|
| Lokalita | Dolany, okres Náchod | Cena | 2 950 000 Kč |
| Vlastnictví | Osobní | Konstrukce | Smíšená |
| Plocha pozemku | 317 m ² | Stav | Dobrý |
| Typ objektu | Prizemní | Elektřina | 230V |
| Vytápění | Kotel na tuhá paliva | Podlahová plocha | 140 m ² |
| Užitná plocha | 140 m ² | Dispozice | 4+kk |
| Poloha nemovitosti | Klidná část obce | Kanalizace | Veřejná kanalizace |
| Počet nadzemních podlaží domu | 3 | Voda | Místní zdroj |

Nabízíme Vám ke koupi dům o celkové užitné ploše cca 140 m², nacházející se v klidné části mimo hlavní trasu, v obci Dolany nedaleko Jaroměře. Dům je ve fázi započaté rekonstrukce, při níž byla rekonstruována střecha a zatepleny štíty podkroví, včetně laťování a nosných částí, proběhla výměna elektroinstalace, nový 30m vrt pro vodu, v patře byly zatepleny podlahy, vybudována ložnice a další část podkroví je připravena k dokončení dle představ nového majitele (viz například naše vizualizace). K vytápění slouží krbová kamna s výměníkem, je možnost napojení na obecní vodovod, který je přiveden na pozemek, odpady jsou svedeny do kanalizace. Díky masivním stěnám není třeba spodní část domu zateplovat. Obec Dolany se nachází nedaleko budoucí dálnice D11, v dohledné době tak bude zajištěno ideální a přímé spojení až do Prahy, jedná se tak o nemovitost vhodnou jak k trvalému bydlení, tak k rekreačním účelům. Rádi Vás domem provedeme.

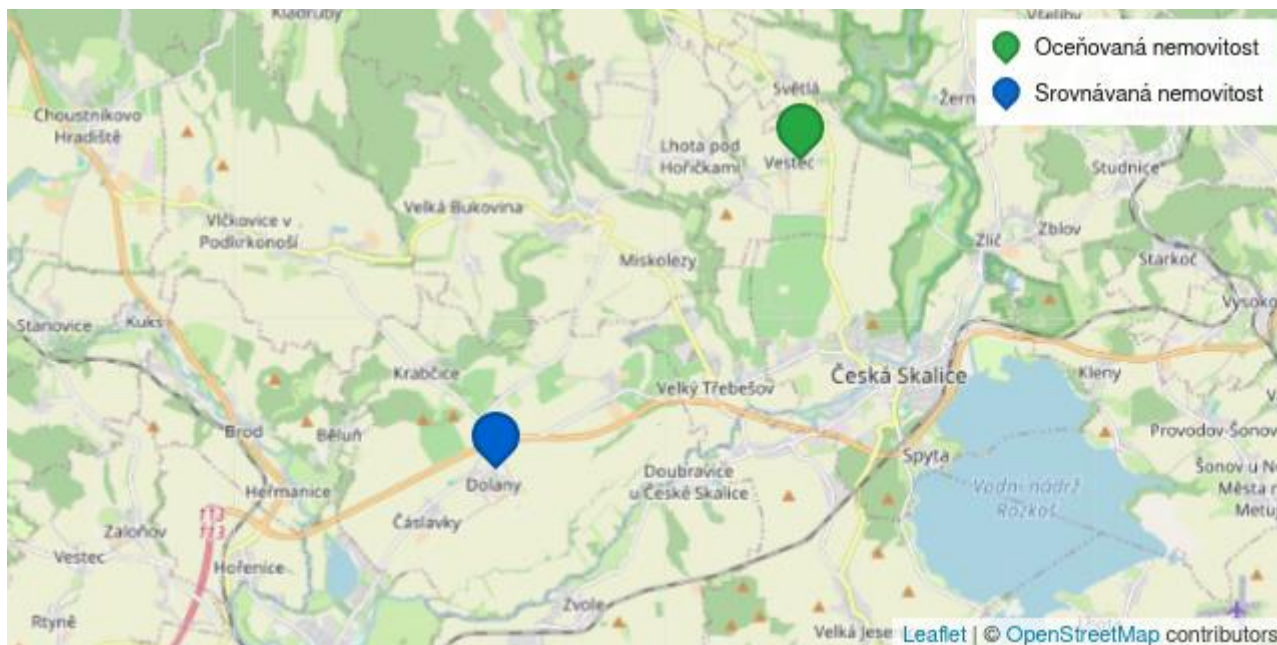
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



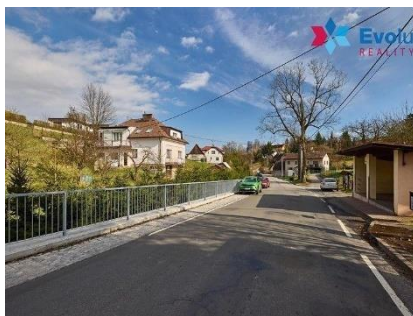
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

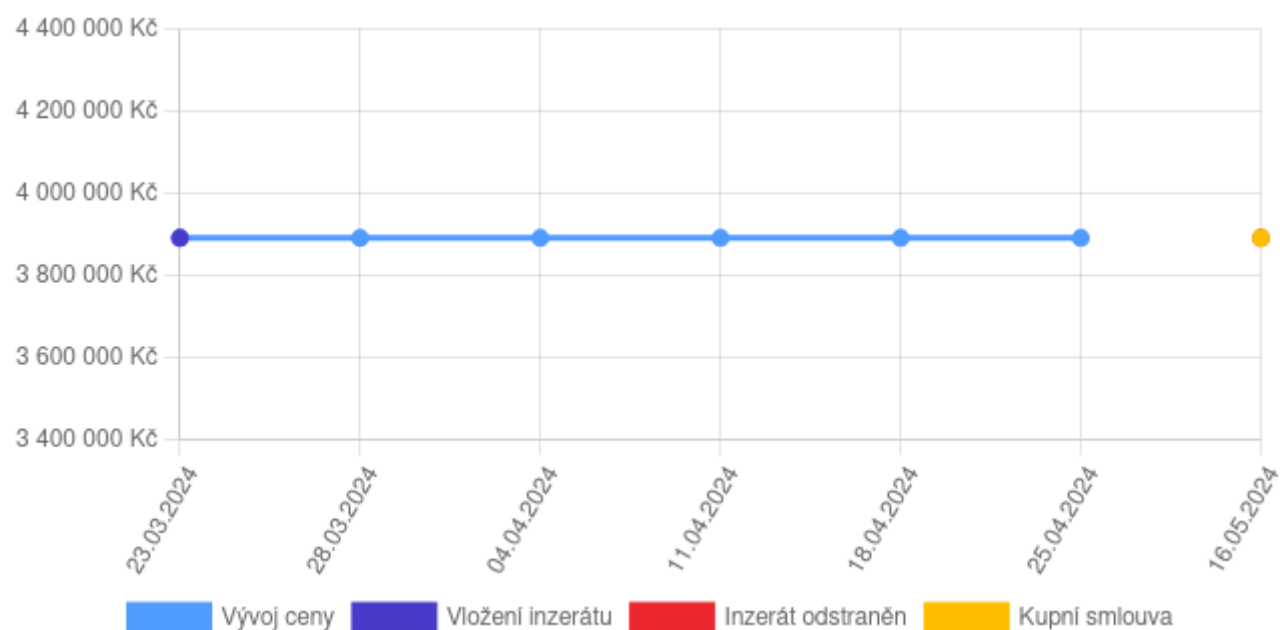
| | | | |
|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Lokalita | Libňatov č.p. 110, okres Trutnov | Cena dle KS | 3 890 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 16.05.2024 | Číslo řízení | V-3371/2024-610 |
| Konstrukce | Cihlová | Plocha pozemku | 1029 m ² |
| Stav | Dobrý | Typ objektu | Patrový |
| Elektrina | 230V a 400V | Vytápění | Kotel na tuhá paliva |
| Garáž | Ano | Podlahová plocha | 155 m ² |
| Užitná plocha | 195 m ² | Poloha nemovitosti | Klidná část obce |
| Kanalizace | Septik | Počet nadzemních podlaží domu | 3 |
| Voda | Vodovod | | |

Aktuálně nabízíme k prodeji krásný vícegenerační rodinný dům. Nemovitost se nachází v klidné obci Libňatov, okr. Trutnov - daleko od rušného městského shonu. Nemovitost je tak vhodná pro ty, kteří hledají klidné prostředí a přírodu kolem sebe. Dům je dispozičně rozdělen na dva samostatné byty, každý v jednom nadzemním podlaží. Příslušenstvím je potom prostorná garáž a sklepní prostory v suterénu domu. V přízemí je umístěn byt dispozice 2+1 s pracovním (možný další pokoj) a prostorným balkonem. V patře potom byt dispozice 2+1 s přípravou na vybudování dalšího pokoje (nyní komora). Byt má terasu a vstup na zahradu. Okna bytů jsou orientována na východ, jih a západ, dům je tak světlý a vzdušný. Dům je v dobrém stavebně technickém stavu, s provedenou výměnou střešní krytiny (kanadský šindel) a okapového systému (bezúdržbový zn. Lindab) v roce 2020. Zdrojem vytápění je kotel na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů v domě, ohřev teplé vody zajišťuje kombinovaný bojler. Odpadní vody jsou svedeny do septiku. Dům je napojen na obecní vodovod a elektřinu z rozvodné sítě. PENB nevyhotoven, proto uváděna třída G. Pozemek je o celkové výměře 1.029 m², je oplocený, v přední části s vjezdovou branou. Samotná zahrada má výměru 888 m², je zčásti svažitá, s vysázenými ovocnými a okrasnými stromy. V přední části se nachází plechová garáž a kůlna k uložení věcí. Nemovitost je díky své velikosti vhodná pro několik způsobů využití - vícegenerační bydlení, bydlení dvou samostatných rodin, vlastní bydlení + pronájem dalšího bytu, vlastní bydlení + sídlo firmy + dílna atd.

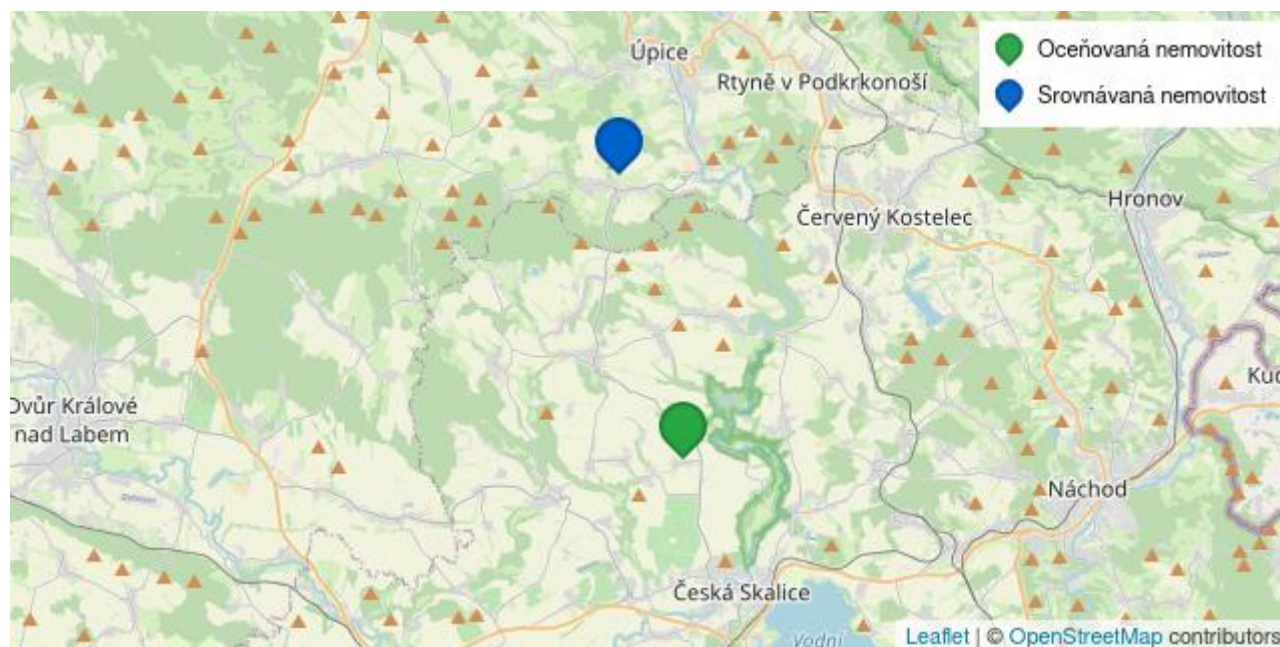
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

| | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------|
| Lokalita | Batňovice č.p. 197, okres Trutnov | Cena dle KS | 2 790 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 30.05.2024 | Číslo řízení | V-3790/2024-610 |
| Poznámka k ceně | AKČNÍ CENA | Konstrukce | Cihlová |
| Plocha pozemku | 636 m ² | Stav | Dobrý |
| Typ objektu | Patrový | Podlahová plocha | 108 m ² |
| Užitná plocha | 108 m ² | | |

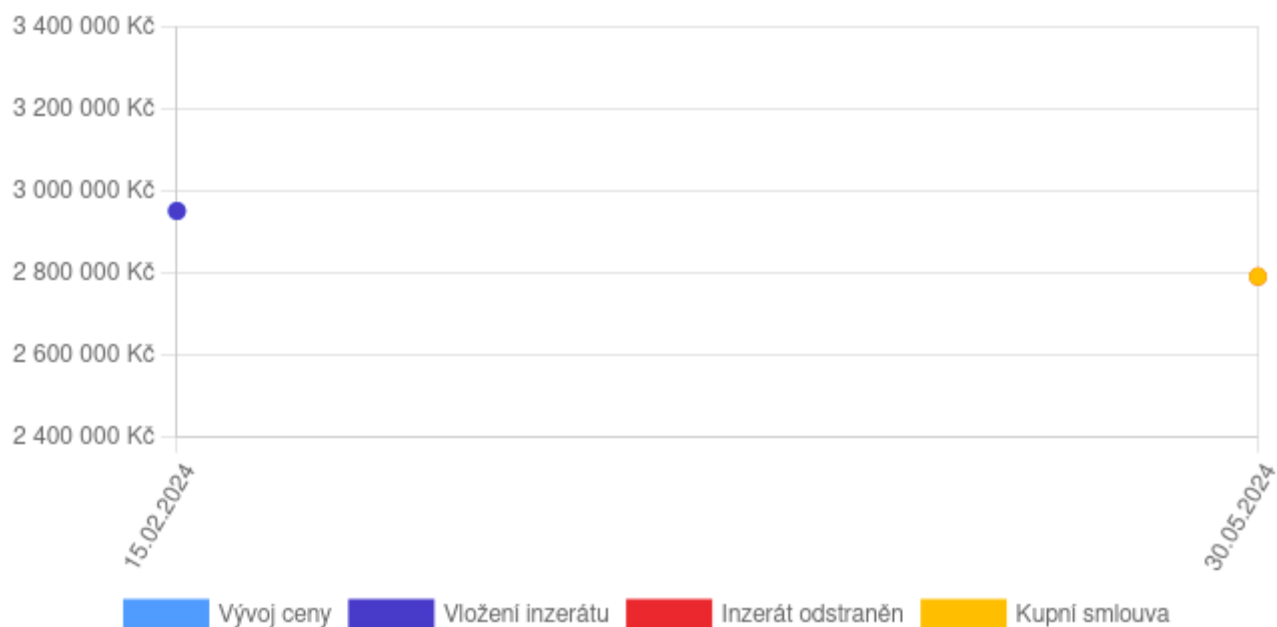
Dovolujeme si Vám nabídnout možnost příjemného bydlení v původním, zděném, rodinném domě, jež se nachází v žádané obci Batňovice, a to na trase: Trutnov – Náchod. Výstavba objektu proběhla ve 30. letech min. století. Jedná se tedy o poctivý, cihlový dům o jednom nadzemním podlaží s obytným podkrovím. Stavení je, z ekonomického pohledu, výhodně – nenáročně řešeno (menší čtvercový půdorys bez podsklepení, standardní provedení a materiál svislých a vodorovných konstrukcí, klasická sedlová střecha atd.), což výrazně snižuje finanční náročnost budoucí rekonstrukce. Prodej včetně veškerého vybavení a zařízení. Ideální pro rodinné bydlení. Rodinný dům je umístěn na slunném místě při hlavní komunikaci (velmi dobrá celoroční dostupnost). Samotný objekt je ihned obyvatelný, avšak s výhledem částečné či celkové rekonstrukce (dle nároků nového majitele). Dalším příslušenstvím, jež se na pozemku nachází je menší zděné stavení s garáží, kolnou a skladem paliv. Na toto navíc „nasedá“ dřevěný přístřešek. Dispozice domu (4+1): vyvýšený vstup se zádveřím přechází v centrální chodbu, kde se po její pravé straně nachází kuchyně s jídelnou v návaznosti na pokoj, který je možné využít jako obývací pokoj, ložnici nebo dětský pokoj. Po levé straně pak nejprve vejдем do prací místnosti s umývadlem za níž je WC. Vedle těchto se dále nachází špajz se vchodem do sklípku. Chodba je ukončena dveřmi prostorného obývacího pokoje s krbem a kamny. Částečně obytné podkroví je přístupné z betonového schodiště, přičemž se zde nachází velký pokoj + obytná „šikmina“ (týž pokoj) a koupelna se sprchovým koutem vč. WC. Obytnou plochu lze navýšit vybudováním dalších 1 – 2 pokojů ze stávajících půdních prostor. Dům by tedy bylo možné, v budoucnu, využívat i jako 2 bytové jednotky. Technické zařízení: vytápění domu je realizováno plynovým kotlem (týž ohřev vody v bojleru) a dále krb. vložkou na TP (fin. úspora!). Objekt je napojen na veřejný vodovodní řád, obecní kanalizační přípojku a veřejnou el. přípojku. Na hranici pozemku se nachází studna ze které lze čerpat užitkovou vodu. Celková výměra pozemků včetně zastavěné plochy domu i garáže je 636 m². Příjezd k domu je zajištěn po veřejné, asfaltové komunikaci s parkováním přímo na vlastním pozemku. Nabízené nemovité věci jsou převážně v původním stavu. Stavení je vhodné zejména k trvalému bydlení, možno však využívat i k rekreačním účelům.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

