

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 051968/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Bohdana Nováková Čáslavská 1750/8 130 00 Praha 3-Vinohrady insolvenční správce dlužníka Jaroslav Navrátil, nar. 26.3.1980
Číslo jednací:	KSPA 71 INS 4404/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Trpín č.p. 4, okres Svitavy
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	23.06.2025
Zpracováno ke dni:	23.06.2025
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 17 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.08.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 garáže č.p. 4 a pozemků parc. č. st. 27, 51/4, 53/2 a 55/3 v obci Trpín, okres Svitavy, katastrální území Trpín na listu vlastnictví č. 192

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - výpis z katastru nemovitostí.

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, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 370/2024 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří, územní plán

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:	Garáž č.p. 4
Adresa předmětu ocenění:	Trpín č.p. 4, okres Svitavy
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Svitavy
Obec:	Trpín
Ulice:	
Katastrální území:	Trpín

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 23.06.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Byla provedena pouze částečná prohlídka - zpracovateli znaleckého posudku byla zpřístupněna pouze garáž se dvěma vraty v pravé části při pohledu od hlavní silnice a půdní prostor nad ní, do zbytku objektu a na zahradu zpracovatel neměl přístup. Přítomné osoby prohlídce - pan Navrátil a pan Štěpánek.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJ Čípek Petr a Čípková Petra, č. p. 61, 56974 Trpín	1/2
SJ Navrátil Jaroslav a Navrátilová Ivana, č. p. 60, 56974 Trpín	1/4
SJ Štěpánek Pavel a Štěpánková Květoslava, Krátká 482, 67974 Olešnice	1/4

Nemovitosti:

Garáž č.p. 4 a pozemky parc. č. st. 27, 51/4, 53/2 a 55/3 v obci Trpín, okres Svitavy, katastrální území Trpín na listu vlastnictví č. 192.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis garáže

Oceňovaná garáž je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Objekt není podsklepený, v části se nachází půda a má v části vybudované podkroví.

Objekt je smíšené konstrukce z cihel a kamene, základy má smíšené, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je sedlová, krytinu tvoří vlnité desky a klempířské prvky jsou plechové

Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1900. V roce 2015 byla dokončena celková rekonstrukce objektu, při které došlo ke změně využití z původního rodinného domu na garáž. V garáži jde celkem umístit 4 automobily s dostatkem dalšího prostoru. Další auto lze pravděpodobně zaparkovat v další garáži s vjezdem z vedlejší silnice. Oceňovaný spoluvlastnický podíl by měl představovat polovinu zpřístupněné části garáže (tedy jedno parkovací stání) a půdního prostoru. Schodiště na půdu je ve spoluužívání s dalšími vlastníky. Objekt je používán pouze ke garážování.

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Celková podlahová plocha garáže byla odhadnuta na 230 m², užitná plocha na 350 m²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové a okenní otvory jsou vyplněny luxferami a plastovými okny s dvojsklem. Garáž má dvoukřídlá kovová vrata a dřevěné vchodové dveře. Podlahovou krytinu ve zpřístupněné části tvoří keramická dlažba.

Do zpřístupněné části garáže je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Objekt je dle katastru nemovitostí napojený na veřejný vodovod, v oceňované části vodovod není. Svod splašků je pravděpodobně řešen individuálně. Zemní plyn není zaveden. Zpřístupněná část garáže není vytápěna.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 551 m². Sklon pozemku je mírně svažitý. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - plechový přístřešek.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1386	ostatní plocha	Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice, Správa a údržba silnic Pardubického kraje, Doubravice 98, 53353 Pardubice

Garáž je postavena v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a

sportovního vyžití. V místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

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.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis garáže	Typ garáže	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Objekt byl postaven v roce	1900
	Rozsah rekonstrukce	2015 dokončena celková rekonstrukce z původního rodinného domu na garáž
	Základy	smíšené
	Konstrukce	smíšená z cihel a kamene
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	vlnité desky
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové

Popis vnitřních prostor	Typ oken	luxfery, plastová s dvojsklem
	Vrata, dveře	kovová dvoukřídlá, dřevěné dveře
	Podlahová krytina	keramická dlažba a dřevěná podlaha na půdě (ve zpřístupněné části objektu)
	Rozměry v m ²	podlahová plocha odhadnuta na 230 m ² podlahová plocha odhadnuta na 350 m ²
	Elektrina	ve zpřístupněné části 230V a 400V
	Vodovod	dle katastru nemovitostí je objekt napojený na veřejný vodovod,

		v oceňované části vodovod není
	Svod splašků	pravděpodobně individuální
	Plynovod	zemní plyn zavedený není
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku garáže	Velikost pozemku	551 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	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	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; 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	V garáži jde celkem umístit 4 automobily s dostatkem dalšího prostoru. Další auto lze pravděpodobně zaparkovat v další garáži s vjezdem z vedlejší silnice. Oceňovaný spoluvlastnický podíl by měl představovat polovinu zpřístupněné části garáže (tedy jedno parkovací stání) a půdního prostoru. Schodiště na půdu je ve spoluužívání s dalšími vlastníky. Objekt je používán pouze ke garážování.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.06.2025 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- 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).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

Zpracovatel znaleckého posudku neměl možnost prohlídky a zaměření celého objektu, ani přístup na zahradu, která k nemovitosti náleží. Z tohoto důvodu nemohla být vypočítána cena zjištěná.

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.

Garáž Trpín č.p. 4, okres Svitavy

Trpín č.p. 4, okres Svitavy						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Trpín č.p. 4, okres Svitavy	232 m ²	smíšená	dobrý	podkroví a půda	pozemek 551 m ²
1	Zákostelí, Lysice, okres Blansko	21 m ²	cihlová	dobrý		pozemek 22 m ²
2	Záhumení č.e. 338, Velké Opatovice, okres Blansko	23 m ²	cihlová	dobrý		pozemek 26 m ²
3	Školní č.e. 90, Svitávka, okres Blansko	19 m ²	cihlová	dobrý		pozemek 21 m ²

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	17 619,05 Kč	1	17 619,05 Kč	1	1.3 ¹	1.2 ²	1	0.9	0.84	1.17936	14 939,50 Kč
2	18 260,87 Kč	1	18 260,87 Kč	1.05	1.3 ³	1.2 ⁴	1	0.9	0.84	1.23833	14 746,39 Kč
3	23 684,21 Kč	1	23 684,21 Kč	1.02	1.3 ⁵	1.2 ⁶	1	0.9	0.84	1.20295	19 688,49 Kč
Celkem průměr											16 458,13 Kč
Minimum											14 746,39 Kč
Maximum											19 688,49 Kč
Směrodatná odchylka - s											2 799,24 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											13 658,89 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											19 257,36 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K2; č.1] oceňovaná nemovitost je mnohonásobně větší											
² [K3; č.1] oceňovaná nemovitost je smíšené konstrukce z cihel a kamene											
³ [K2; č.2] oceňovaná nemovitost je mnohonásobně větší											
⁴ [K3; č.2] oceňovaná nemovitost je smíšené konstrukce z cihel a kamene											
⁵ [K2; č.3] oceňovaná nemovitost je mnohonásobně větší											
⁶ [K3; č.3] oceňovaná nemovitost je smíšené konstrukce z cihel a kamene											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost nemá podkroví a má podstatně menší pozemek, ale nachází se ve větší obci, je podstatně menší a cihlové konstrukce. Stav je podobný. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost nemá podkroví a má podstatně menší pozemek, ale nachází se ve větší obci, je podstatně menší a cihlové konstrukce. Stav je podobný. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost nemá podkroví a má podstatně menší pozemek, ale nachází se ve větší obci, je podstatně menší a cihlové konstrukce. Stav je podobný. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

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

16 458,13 Kč/m²

* 230 m²

= 3 785 370 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 785 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Trpín č.p. 4, okres Svitavy						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Trpín č.p. 4, okres Svitavy	232 m ²	smíšená	dobrý	podkroví a půda	pozemek 551 m ²
1	Zákostelí, Lysice, okres Blansko	21 m ²	cihlová	dobrý		pozemek 22 m ²
2	Záhumení č.e. 338, Velké Opatovice, okres Blansko	23 m ²	cihlová	dobrý		pozemek 26 m ²
3	Školní č.e. 90, Svitávka, okres Blansko	19 m ²	cihlová	dobrý		pozemek 21 m ²

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	17 619,05 Kč	1	17 619,05 Kč
2	18 260,87 Kč	1	18 260,87 Kč
3	23 684,21 Kč	1	23 684,21 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	17 619,05 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	23 684,21 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.34
Střední hodnota			19 854,71 Kč
Medián			23 684,21 Kč
Rozdíl max-min			6 065,16 Kč

Základní cena: 19 854,71 Kč/m²

Úprava ceny: 19 854,71 Kč * 0,8000 = 15 883,77 Kč/m²

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

$$15 883,77 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 230 \text{ m}^2$$

$$= 3 653 267 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 653 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Trpín č.p. 4, okres Svitavy						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Trpín č.p. 4, okres Svitavy	232 m ²	smíšená	dobrý	podkroví a půda	pozemek 551 m ²
1	Zákostelí, Lysice, okres Blansko	21 m ²	cihlová	dobrý		pozemek 22 m ²
2	Záhumení č.e. 338, Velké Opatovice, okres Blansko	23 m ²	cihlová	dobrý		pozemek 26 m ²
3	Školní č.e. 90, Svitávka, okres Blansko	19 m ²	cihlová	dobrý		pozemek 21 m ²

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	17 619,05 Kč	1	17 619,05 Kč
2	18 260,87 Kč	1	18 260,87 Kč
3	23 684,21 Kč	1	23 684,21 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	17 619,05 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	23 684,21 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.34
Aritmetický průměr			19 854,71 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
17 619,05 Kč	až	19 640,77 Kč	2	0.67
19 640,78 Kč	až	21 662,49 Kč	0	0
21 662,50 Kč	až	23 684,21 Kč	1	0.33

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

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

3 785 000 Kč

Cena podílu id. 1/4

946 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3 653 000 Kč

Cena podílu id. 1/4

913 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4 052 000 Kč do 4 517 000 Kč

Cena podílu id. 1/4

od 1 013 000 Kč do 1 129 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: minoritní podíl

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

852 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

822 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 912 000 Kč do 1 016 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- dobrý stav nemovitosti	- podílové vlastnictví

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 garáže č.p. 4 a pozemků parc. č. st. 27, 51/4, 53/2 a 55/3 v obci Trpín, okres Svitavy, katastrální území Trpín na listu vlastnictví č. 192

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

3 785 000,- Kč

Slovy: třímilionysedmsetosmdesátpěttisíc korun českých

a obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 předmětné nemovitosti je v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

850 000,- Kč

Slovy: osmsetpadesáttisíc korun českých

Vypracoval:

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

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.08.2025

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně podepsal
XP invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2025.08.06
08:57:38 +02'00'

Ing. Jana
Fichnová

Digitálně podepsal
Ing. Jana Fichnová
Datum: 2025.08.05
18:35:51 +02'00'

Ing. Jana Fichnová

Martin
Málek

Digitálně
podepsal Martin
Málek
Datum:
2025.08.06
08:57:23 +02'00'

Martin Málek

František
Kořínek

Digitálně
podepsal
František Kořínek
Datum: 2025.08.06
09:26:56 +02'00'

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 051968/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2025 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: kpa 71 ino 4404/2025 pro Bohdana Nováková, Mgr.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578886 Trpín

Kat.území: 768740 Trpín

List vlastnictví: 192

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Čipek Petr a Čípková Petra, č.p. 61, 56974 Trpín	740516/3491 765807/3742	1/2
SJ Navrátil Jaroslav a Navrátilová Ivana, č.p. 60, 56974 Trpín	800326/4786 805816/3498	1/4
SJ Štěpánek Pavel a Štěpánková Květoslava, Krátká 482, 67974 Olešnice	781226/3514 785731/3750	1/4

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	27	251	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Trpín, č.p. 4, garáž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 27					
	51/4	18	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	53/2	221	zahrada		zemědělský půdní fond
	55/3	61	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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

k podílu 1/4
dne 26.2.2025

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Navrátil Jaroslav a Navrátilová Ivana, č.p. 60, 56974
Trpín, RČ/IČO: 800326/4786 805816/3498; společné jmění
Parcela: St. 27, Parcela: 51/4, Parcela: 53/2, Parcela: 55/3

Listina Oznámení zdrav. pojišťovny o vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva VZP-25-02013532-E743 ze dne 04.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2025 16:33:05. Zápis proveden dne 17.03.2025.

Z-1454/2025-609

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

Povinnost k

Navrátil Jaroslav, č.p. 60, 56974 Trpín, RČ/IČO:
800326/4786

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2025 00:00:00

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578886 Trpín

Kat.území: 768740 Trpín

List vlastnictví: 192

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

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 07.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.09.2006.

V-3827/2006-609

Pro: Štěpánek Pavel a Štěpánková Květoslava, Krátká 482, 67974	RČ/IČO: 781226/3514
Olešnice; společné jmění	785731/3750
Čipek Petr a Čípková Petra, č.p. 61, 56974 Trpín; společné jmění	740516/3491
Navrátil Jaroslav a Navrátilová Ivana, č.p. 60, 56974 Trpín;	765807/3742
společné jmění	800326/4786
	805816/3498

o Smlouva kupní ze dne 16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2022 13:45:11. Zápis proveden dne 01.07.2022.

V-4976/2022-609

Pro: Štěpánek Pavel a Štěpánková Květoslava, Krátká 482, 67974	RČ/IČO: 781226/3514
Olešnice; společné jmění	785731/3750
Navrátil Jaroslav a Navrátilová Ivana, č.p. 60, 56974 Trpín;	800326/4786
společné jmění	805816/3498
Čipek Petr a Čípková Petra, č.p. 61, 56974 Trpín; společné jmění	740516/3491
	765807/3742

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
53/2	72914	220
	77311	1
55/3	72914	49
	77311	12

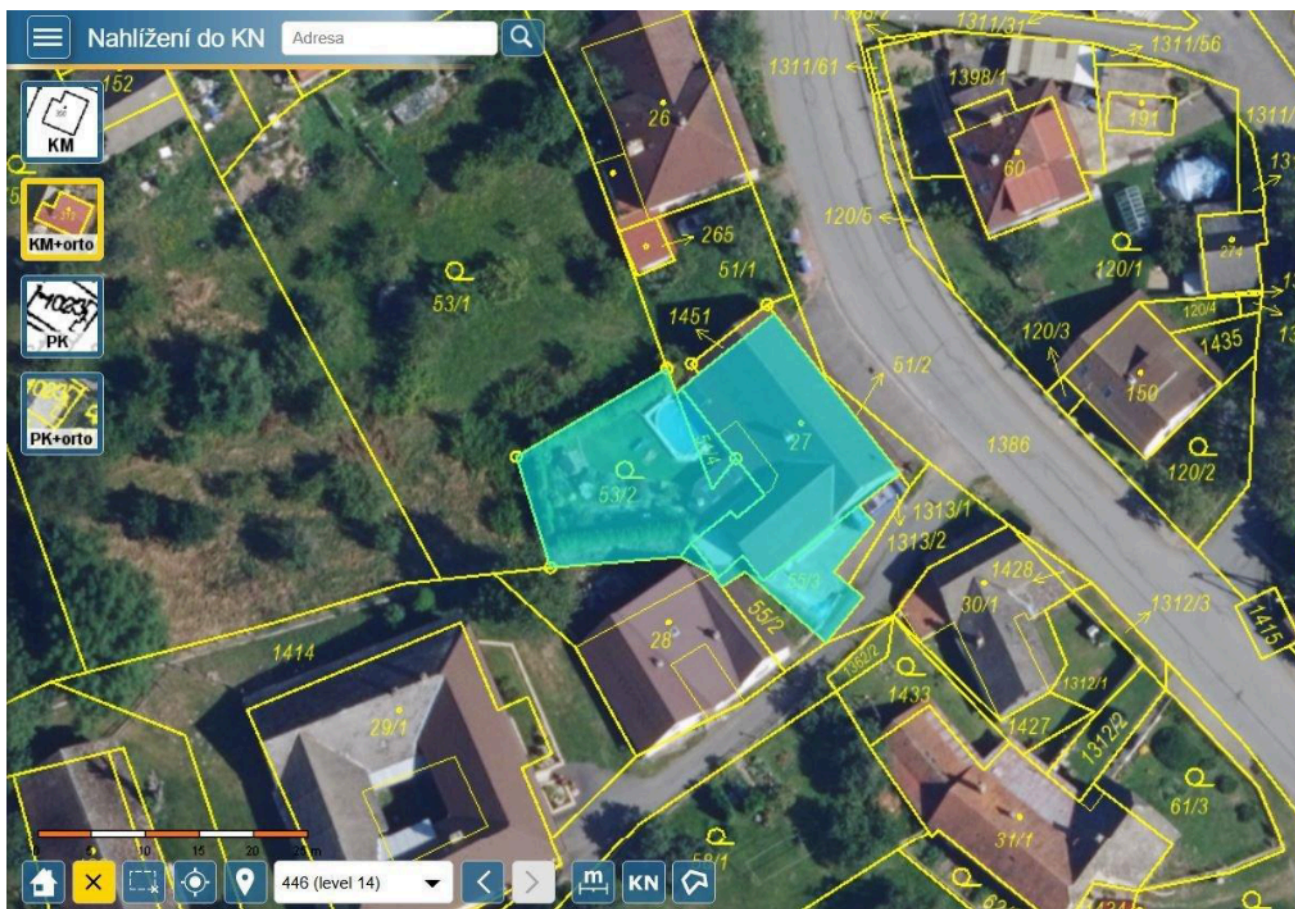
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

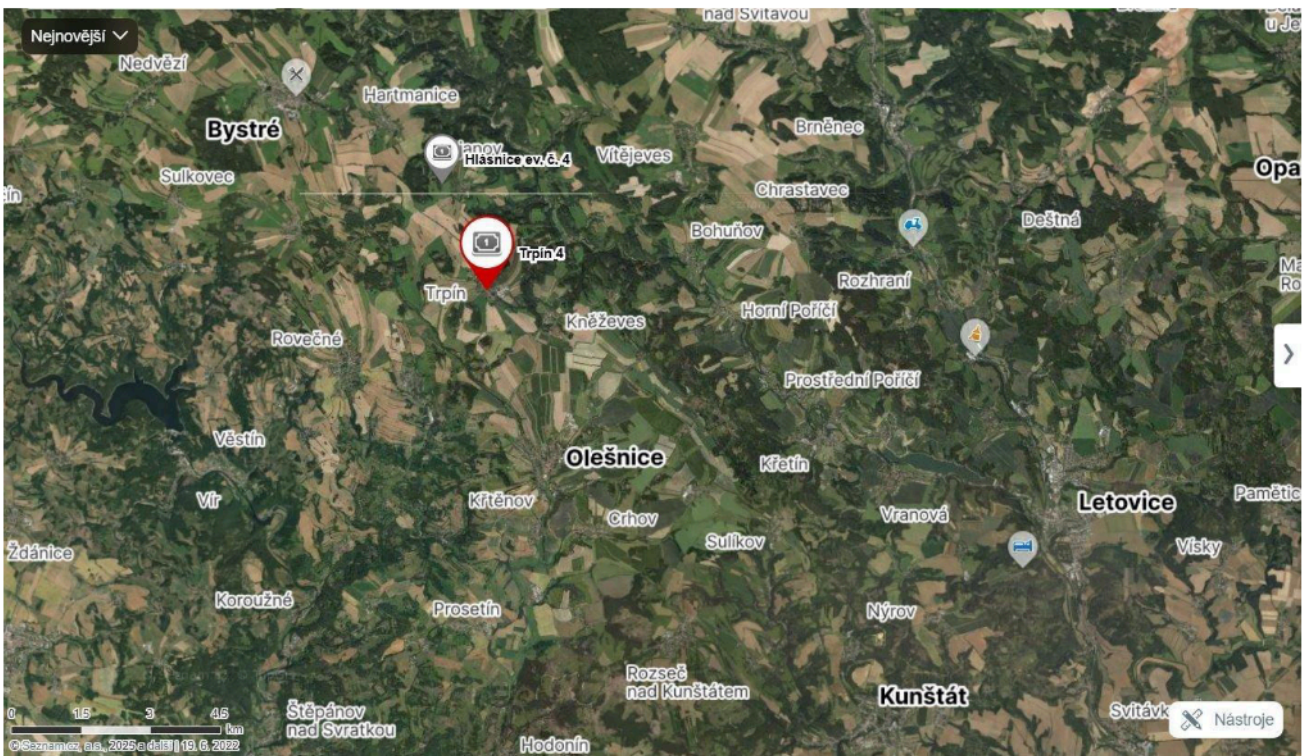
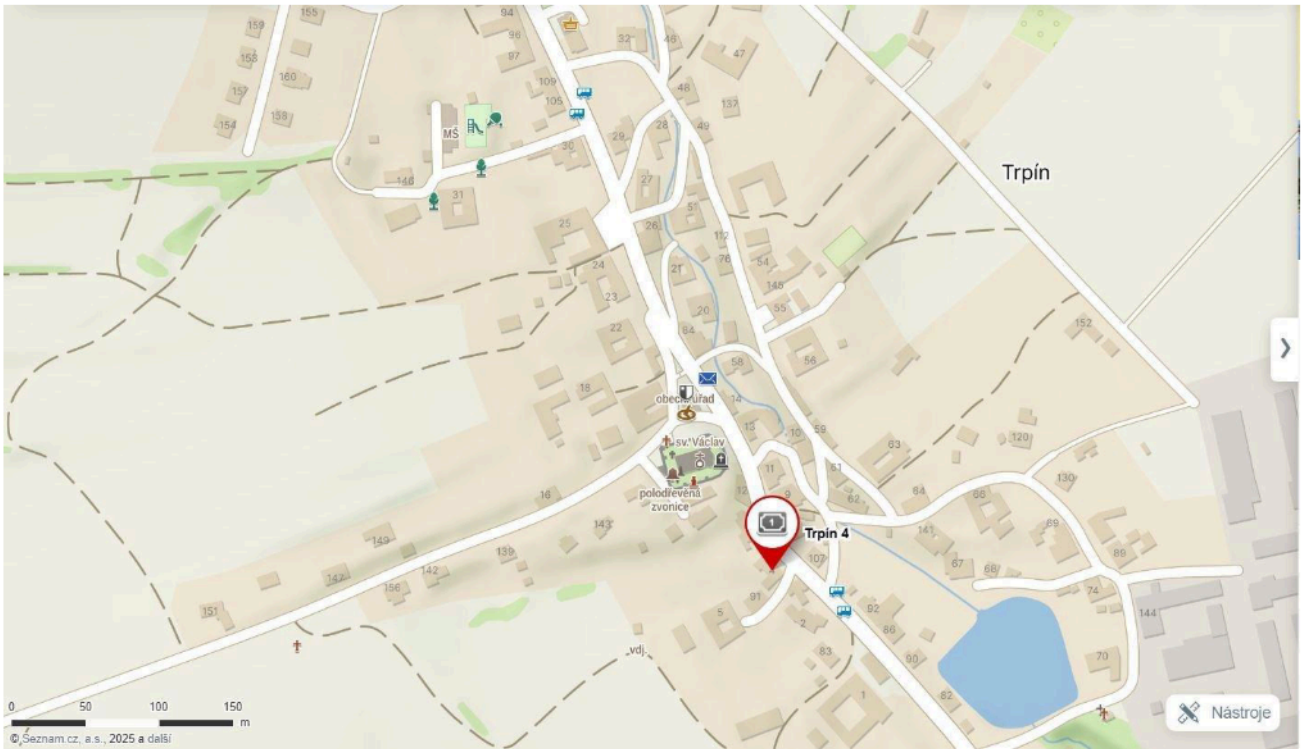
Vyhotoveno: 14.05.2025 12:39:25

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

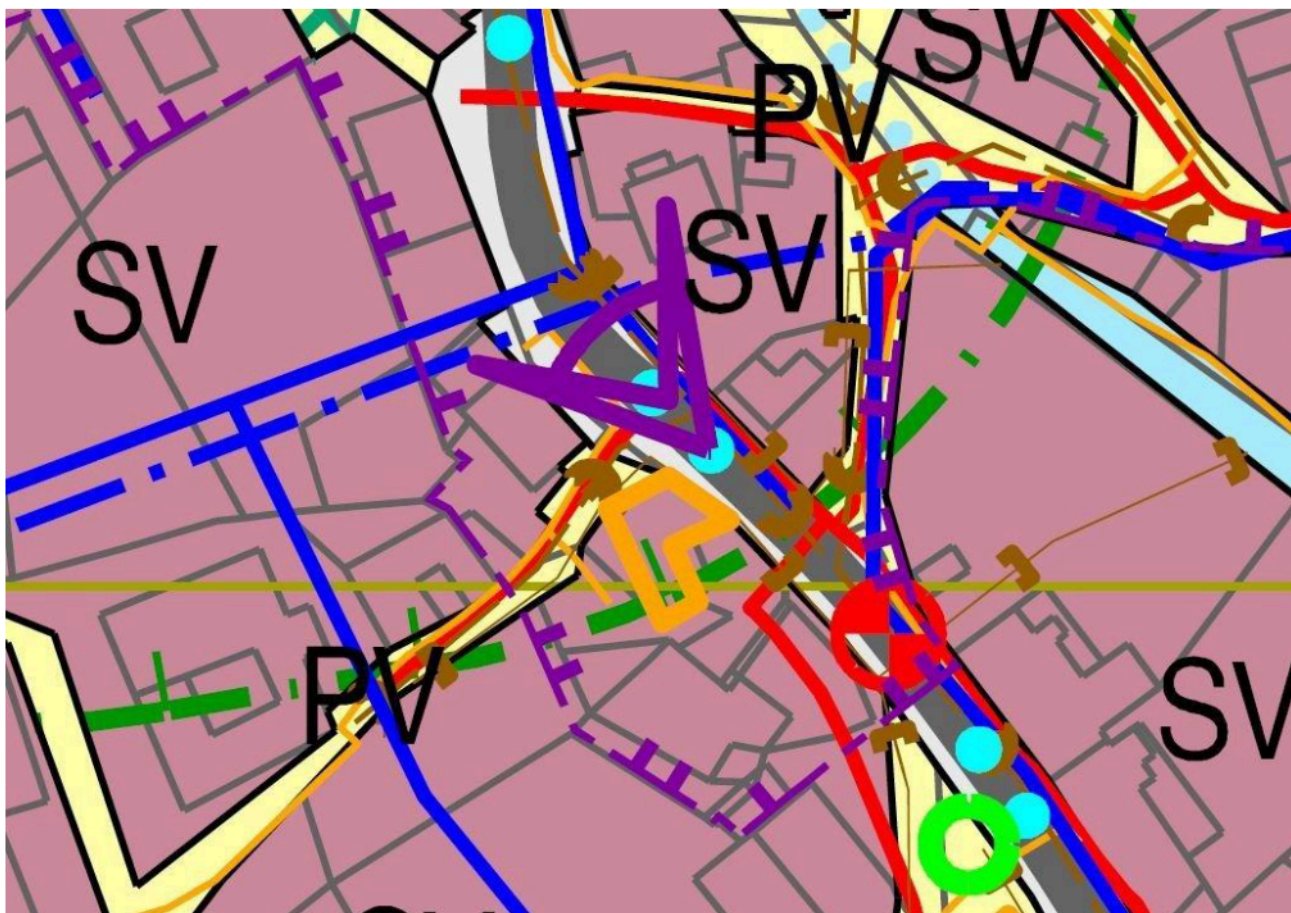
Katastrální mapa



Situační mapa



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

trpín 27

Dotaz Měření Tisk Změnit mapu

300 m 1 : 15 120

S-JTSK / Krávk East-North
X=-805 697,383 Y=-1 115 780,528
WGS 84
X=495923,1600 N Y=-1672615,2543 E

Powered by Hydrossoft veleslavín © 2024 ČUZK

Parcely

Zpět

Název katastru: Trpín
Parcelní číslo: 27
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Druh číslování: Stavební
Výměra parcely: 251 m²

Veřejný dálkový přístup - Vypis:
Veřejný dálkový přístup - Mapa:

Legenda

- toky
- Říční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)
- Vodní nádrže
- ISVS - Voda
- Správní členění

Dotaz

Měření

Tisk

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

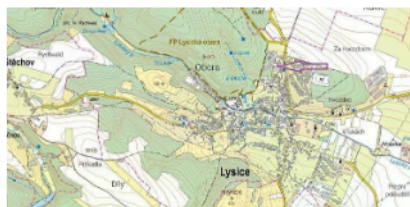
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

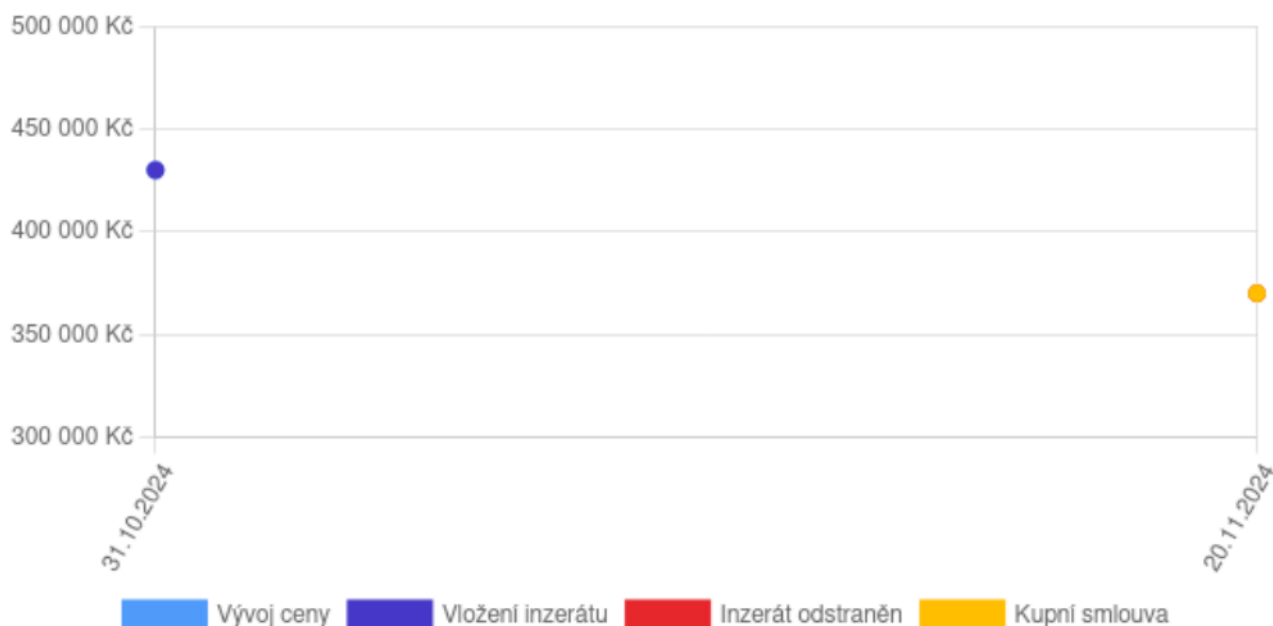
Lokalita	Zákostelí, Lysice, okres Blansko	Cena dle KS	370 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.11.2024	Číslo řízení	V-4285/2024-731
Vybaveno	Ano	Elektřina	230V
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	21 m ²	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme prodej garáž v městysi Lysice okr. Blansko. Příjezd z ulice Zákostelí. Zastavěná plocha 22 m². Do garáže přivedena elektřina. Plechové dveře, betonová podlaha, zateplená střecha. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat. Uvedená cena včetně provize a právního servisu.

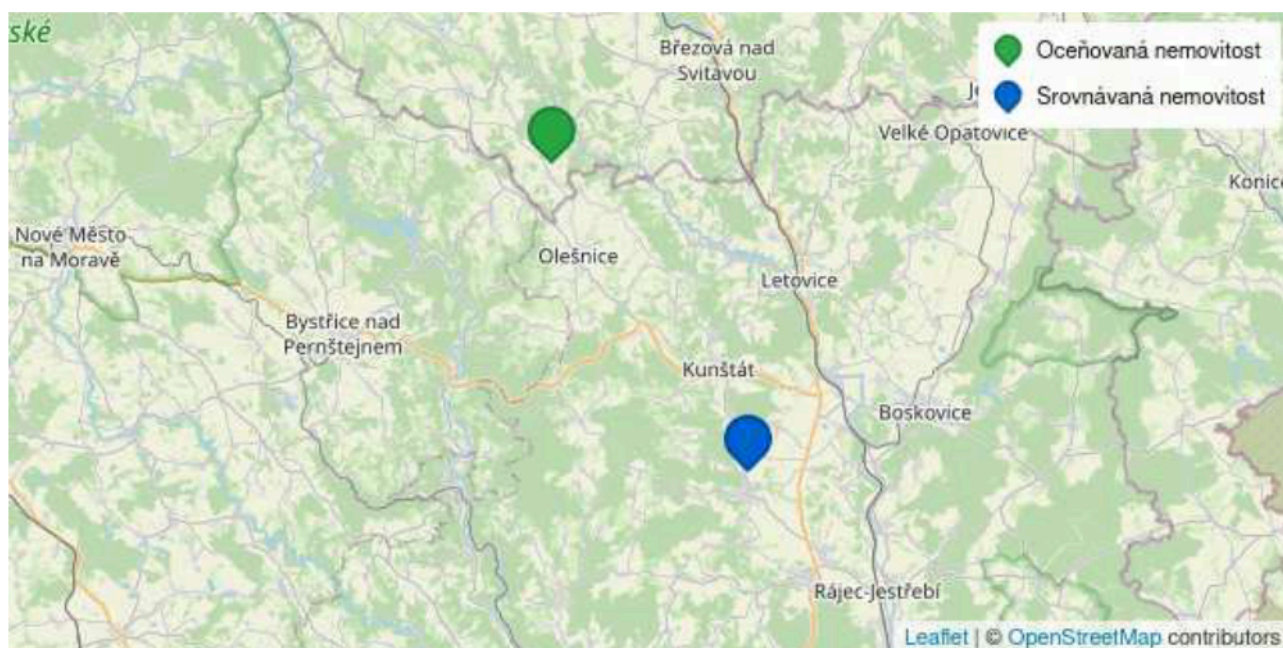
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



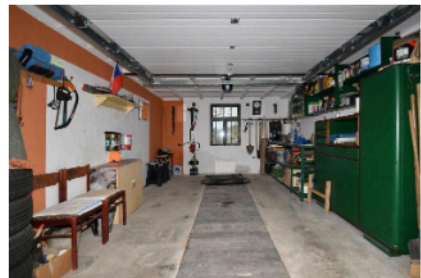
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

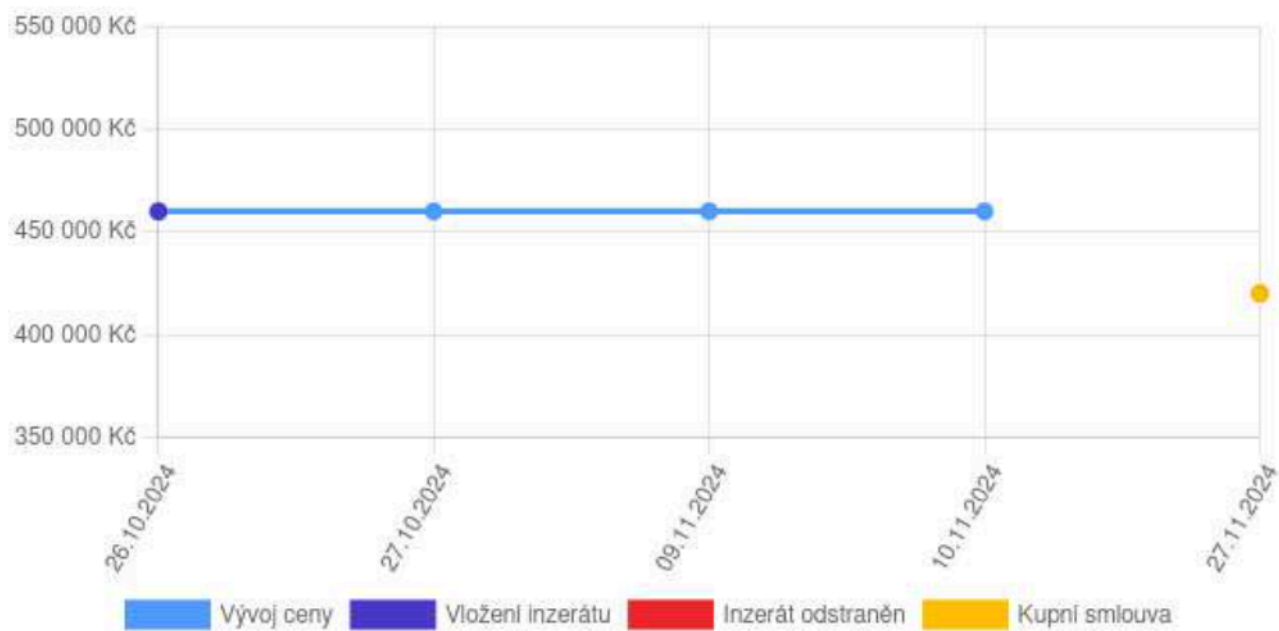
Lokalita	Záhumení č.e. 338, Velké Opatovice, okres Blansko	Cena dle KS	420 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.11.2024	Číslo řízení	V-4361/2024-731
Poznámka k ceně	za nemovitost, Včetně provize a právního servisu	Vybaveno	Ano
Elektrína	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodámá
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	23 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Přízemní

V zastoupení majitele nabízíme k prodeji zděnou garáž se sekčními vraty na dálkové ovládání ve Velkých Opatovicích. Garáž o výměře 26 m² je napojena na elektřinu (230 V i 380 V) a disponuje montážní jámou. Vnitřní rozměry garáže jsou 3,8 m x 5,4 m. Příjezdová komunikace je obecní a je nově vyasfaltovaná. Cena k jednání.

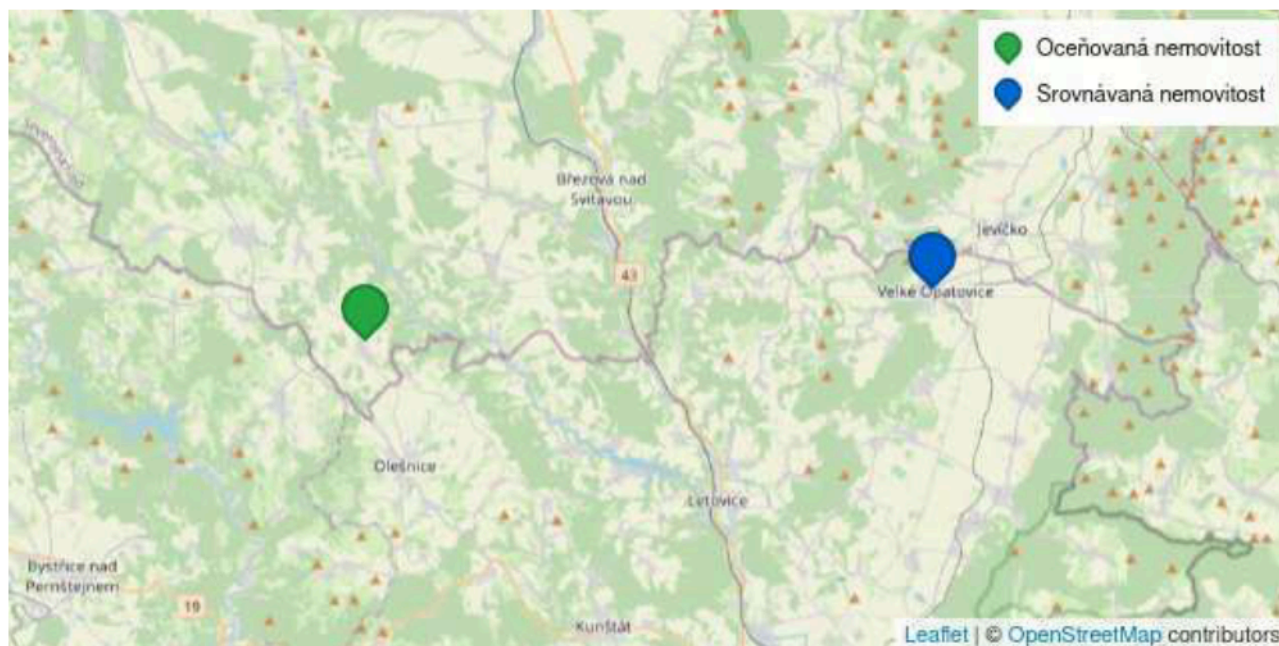
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



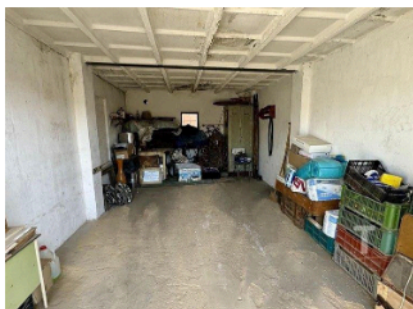
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

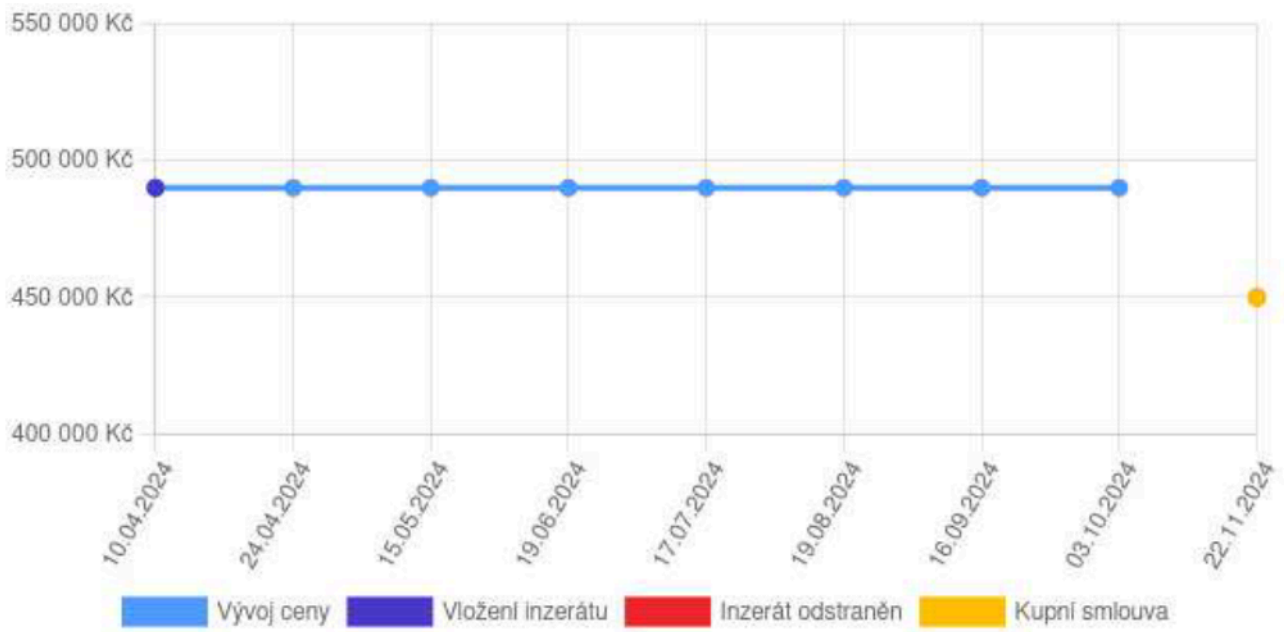
Lokalita	Školní č.e. 90, Svitávka, okres Blansko	Cena dle KS	450 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.11.2024	Číslo řízení	V-4321/2024-731
Typ objektu	Přízemní	Poznámka k ceně	Konečná cena, neplatíte provizi.
Vlastnictví	Osobní	Výtah	Ne
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	21 m ²	Podlahová plocha	19 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce		

Jedná se o prodej garáže v centru Svitávky. Garáž je řadová vnitřní. Příjezd ke garáži je z hlavní ulice Školní, kde se nachází více bytových domů. Celková výměra garáže činí 19 m², jsou osazena plechová vrata. Garáž se nyní nachází v původním, udržovaném stavu a je možné ji ihned využívat k parkování auta, motocyklu či ke skladování. Nachází se v těsné blízkosti bytových domů, což je dobrá příležitost pro majitele bytů mít ke svému bytu také garáž. Městys Svitávka nabízí veškerou občanskou vybavenost a velmi dobré dopravní spojení do Boskovic, které jsou vzdáleny 5 km, Letovic i 37 km vzdáleného Brna. Žije zde přibližně 1800 obyvatel. Prodávající si vyhrazuje právo určit kupujícího dle vlastních zvolených kritérií.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

