

# *Znalecký posudek*

**číslo 1447/2026**  
(dle evidence MS ČR č. 029106/2026)

**Znalec:** **Ing. Bárta Milan**  
Konečná 3461  
580 01 Havlíčkův Brod  
IČ: 86655299  
tel.: 737 379 299  
e-mail: barta.milan@seznam.cz

**Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí**

**Zadavatel:** **Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček**  
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou  
Kpt. Jaroše 256  
595 01 Velká Bíteš  
IČ: 73733628

**Číslo jednací:** 179 EX 13/26

**Předmět:** kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec **Herálec**, katastrální území **Herálec na Moravě** - list vlastnictví č. **623**: pozemek parc. č. **st. 143** (zast. plocha a nádvoří), jehož součástí je zemědělská usedlost **Herálec čp. 241**, poz. parc. č. **st. 256** (zast. plocha a nádvoří) a poz. parc. č. **239/19** (zahrada) - spoluvlastnický **podíl o velikosti 1/2 a celek**

**Číslo vyhotovení:** 1 / 1

**Datum:** 10.4.2026

**Počet stran:** 17 stran včetně obálky a příloh

**Seznam příloh:** uveden v kap. Přílohy na str. 12

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

**Odborná otázka zadavatele:** usnesením č.j. 179 EX 13/26-24 ze dne 5.3.2026, které mi bylo doručeno dne 12.3.2026, mi bylo uloženo, abych podal písemně do 30 dnů po obdržení tohoto usnesení v listinném vyhotovení znalecký posudek:

II. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu podílu o velikosti  $\frac{1}{2}$  na nemovitých věcech a jejich příslušenství bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 179 EX 13/26-13 ze dne 21.1.2026, a to: pozemek p. č. st. 143, jehož součástí je stavba: Herálec č. p. 241, zem. used., pozemku p. č. st. 256 a pozemku p. č. 239/19, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, na LV č. 623, pro obec Herálec a k. ú. Herálec na Moravě.

III. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství jako jednoho celku bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 179 EX 13/26-13 ze dne 21.1.2026, a to: pozemek p. č. St. 143, jehož součástí je stavba: Herálec č. p. 241, zem. used., pozemku p. č. St. 256 a pozemku p. č. 239/19, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, na LV č. 623, pro obec Herálec a k. ú. Herálec na Moravě.

IV. Úkolem znalce je: ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly).

V. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě II. a III. ve vlastnictví povinného jako jednoho celku se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy). Bod V. není znalec povinen splnit v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny.

VI. Úkolem znalce je: pořídit alespoň 10 barevných fotografií oceňovaných nemovitých věcí, a to v digitální podobě a zaslat je na nosiči dat (CD či DVD) společně se znaleckým posudkem.

**Účel znaleckého posudku:** odhad obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve stavu ke dni místního šetření pro exekuci prodejem nemovitých věcí.

**Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:** nejsou.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

**Postup při výběru zdrojů dat:** od zadavatele jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. a), sám jsem si obstaral podklady uvedené dále.

**Místní šetření (ohledání)** jsem provedl osobně dne 26.3.2026 za účasti povinné Bohumily Polanské, která umožnila prohlídku zevnitř a podala potřebné informace a podklady. Další informace byly získány z veřejně dostupných zdrojů uvedených dále.

**Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:**

- a) výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 623 pro katastrální území Herálec na Moravě ze dne 5.3.2026,

- b) vlastní znalecké posudky č. 1176/18/18 ze dne 9.5.2018, a č. 1417 ze dne 18.4.2024,
- c) listiny předané při místním šetření dne 10.4.2024 - výkresová dokumentace pro novostavbu rodinného domu z r. 1957, rozhodnutí o přípustnosti stavby pro přístavbu a nástavbu z r. 1973, dokumentace pro přístavbu a stavební úpravy z r. 1999, znalecký posudek Ing. Jana Černého z r. 2012, dodatečné povolení pro vedlejší doplňkovou stavbu ze dne 3.4.2024, geometrický plán pro vyznačení obvodu budovy č. 491-255/2023 ze dne 23.10.2023,
- d) mapa katastru nemovitostí,
- e) letecké snímky,
- f) údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí,
- g) databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové servery v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
- h) skutečnosti zjištěné na místě samém.

### **3. NÁLEZ**

**a) Popis postupu při sběru či tvorbě dat a při zpracování dat:** základní data byla získána při místním šetření, kdy byla provedena prohlídka zvenčí i zevnitř. Další data jsou získána z výše uvedeného výčtu podkladů.

**b) Výčet sebraných či vytvořených dat:**

#### **Popis oceňovaných nemovitostí:**

Obec Herálec leží v severovýchodní části kraje Vysočina na úpatí nejvyšších vrcholů chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy (Devět skal 836 m.n.m., Žákova hora 810 m.n.m.). V obci je pošta, mateřská škola, základní škola, praktický lékař, obchod, restaurace, hřiště, kulturní dům.

Oceňovaná nemovitost se nachází na jihovýchodním okraji zastavěného území obce ve smíšené obytné venkovské zástavbě při místní zpevněné klidné veřejné komunikaci, ze které je přímý přístup i příjezd.

Napojené **inženýrské sítě** - elektrická energie, kanalizace a skupinový neveřejný vodovod (užitková voda je též odebírána z vlastní studny umístěné v suterénu domu); plynovod je na hranici pozemku (nepřipojený).

Oceňovaná **zemědělská usedlost čp. 241** je ve skutečnosti **rodinný dům** – zděná patrová stavba s částečným podsklepením, s půdním prostorem pod valbovou střechou s dřevěným krovem. Podle leteckých snímků na serveru cuzk.gov.cz lze dovodit, že východní část domu je umístěná na cizím pozemku parc. č. 239/63 (LV č. 184).

Původní přízemní rodinný dům byl vybudován v r. 1957. V r. 1973 byla provedena nástavba v celé zastavěné ploše a vznikl tak další byt, rovněž byl nově proveden krov střechy, střešní krytina, podlahy, okna, dveře a vnitřní zařízení. V r. 1999 byla provedena přístavba jedné obytné místnosti v úrovni přízemí a další stavební úpravy (např. nové podlahy). V r. 2014 byla vyměněna okna za plastová s izolačním zasklením.

Dům je zděný v tl. obvodového zdiva 45 cm z cihel a tvárnic, stropy s rovným podhledem, krov valbové střechy s krytinou z osinkocementových šablon resp. nad přístavbou pultová střecha s krytinou z pozinkovaného plechu, klempířské prvky též z pozink. plechu, vnitřní omítky vápenné štukové, fasádní omítky břizolitové resp. vápenocementové, vnitřní obklady keramické úplné. Schodiště betonové, do podz. podl. bez povrchové úpravy, do patra s dřevěným obkladem. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, okna plastová s izolačním zasklením. Podlahy obytných místností tvoří dřevěné vlýsky resp. plovoucí lamino, v ostatních místnostech jsou keramické dlažby, povlaky (PVC), betonová mazanina. Vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, v pokoji je krb. Rozvod studené i teplé vody. Ohřev teplé vody v elektrickém bojleru. Vnitřní kanalizace úplná ze všech zařizovacích předmětů. Kuchyň je vybavená moderní linkou s varnou deskou a vestavěnými spotřebiči, odsavačem par. V koupelně je vana, dvojumyvadlo, záchodová mísa, obklady stěn a vany.

Dispozice: (2 byty 4+1 a 3+1)

1. PP (suterén): sklepní místnost

1. NP (přízemí): vstup do zádveří, předsín se schodištěm, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, 2x pokoj, koupelna se záchodem, garáž, kotelna a skladiště

2. NP (patro): chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, pokoj, koupelna, záchod

Stáří a stav: stáří původní stavby od r. 1957 (67 let), nástavba z r. 1973 (51 let), přístavba z r. 1999 (25 let) - stav stavby dobrý, konstrukční provedení i vybavení je standardní.

Výměry: zastavěná plocha: 172 m<sup>2</sup>, užitná plocha **206 m<sup>2</sup>**, obestavěný prostor 1230 m<sup>3</sup>

#### Příslušenství:

a) venkovní přístřešek - umístěný samostatně za rodinným domem na poz. parc. č. 239/19, užíván jako venkovní posezení, částečně zděná polootevřená přízemní stavba, zhoršený technický stav, zast. plocha 18 m<sup>2</sup>

c) venkovní úpravy - přípojky k inženýrským sítím, zpevněné plochy, oplocení s vraty a vrátky

**Pozemky:** parc. č. **st. 143** je zastavěný stavbou rodinného domu; parc. č. **239/19** je částečně zastavěný přístřeškem, zvěšiny tvoří zahradu; parc. č. **st. 256** je zastavěný stavbou kůlny, která je součástí pozemku parc. č. st. 251 zapsaného na LV č. 184

LV č. 623 (ve vlastnictví povinné je podíl 1/2)

parc. č. st. 143 (zastavěná plocha a nádvoří)	169 m <sup>2</sup>
parc. č. st. 256 (zastavěná plocha a nádvoří)	6 m <sup>2</sup>
parc. č. 239/19 (zahrada)	<u>695 m<sup>2</sup></u>
	<b>870 m<sup>2</sup></b>

**Právní stav:** Podle výpisů z katastru nemovitostí kromě zástavních práv, zahájení exekuce a exekučních příkazů, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, nevázne na nemovitosti zatěžující věcné právo.

S nemovitostí není spojené žádné právo sloužící v její prospěch.

Nemovitost není pronajata – nájemní vztah nebyl doložen.

Vlastník (dle výpisu z KN):

Polanská Bohumila, č. p. 241, 59201 Herálec 1/2

**Pozitivní faktory:**

+ dostupné inženýrské sítě (avšak plynovod není připojený)

**Negativní faktory:**

- rozpor mezi skutečným stavem stavem evidovaným v katastru nemovitostí (rodinný dům je evidován jako zemědělská usedlost, zákres domu v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti a je umístěný i na části cizího pozemku),
- nestandardní vlastnické vztahy (stavby na pozemcích v jiném vlastnickém režimu),
- plynovod není připojený

## **4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY**

### **a) Popis postupu při analýze dat:**

Úkolem je stanovit obvyklou cenu výše popsané nemovitosti. Touto cenou se dle ust. § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v daném místě ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (zejm. vztahy majetkové a rodinné) ani vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládána nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní). **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku a určí se **ze sjednaných cen porovnáním**.

Dle ust. § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek **tržní hodnotou**, přičemž se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro určení obvyklé ceny či tržní hodnoty neexistuje podrobný předpis či metodika, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy a prováděcí oceňovací vyhláška. Běžně se vychází z následujících metod: metoda věcné hodnoty (minulost), metoda porovnávací hodnoty (současnost), metoda výnosová (budoucnost), příp. též určení ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky.

Výše uvedené zákonné definici obvyklé ceny a tržní hodnoty nejlépe odpovídá ocenění **porovnávací metodou**. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na porovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat sjednané prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé (výsledkem je pak obvyklá cena) nebo inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí (výsledkem je pak tržní hodnota).

Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce a jak uvádím dále je do určité míry poznamenáno subjektivním pohledem znalce, avšak vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností. Základním předpokladem analytického využití porovnávací metody je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace. Jako zdroj informací o cenách lze v současné době využít jednak údaje o dosažených cenách z databáze katastrálních úřadů (ceny skutečně realizované uvedené v kupní smlouvě) nebo nabídky realitních kanceláří (inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí).

U nabídek realitních kanceláří je vždy uveden nějaký popis (s různým stupněm vypovídací schopnosti pro ocenění porovnávací metodou) a fotodokumentace, uváděná nabídková cena je však téměř vždy vyšší než konečná dohodnutá (realizovaná) kupní cena a to někdy o dost velkou částku. V mnoha případech však lze zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen včetně jejich původních nabídkových cen.

Na druhou stranu údaje o dosažených cenách z katastrálních úřadů žádné bližší údaje kromě ceny uvedené v kupní smlouvě neposkytují. Ze zákonné restrikce z důvodu ochrany osobních údajů však bližší údaje znalcům ani nikdo neposkytne, ačkoliv tyto údaje jsou uloženy např. u realitních kanceláří či dražebních portálů, které danou nemovitost nabízely k prodeji, nebo u daňových příznání k dani z nabytí nemovitých věcí u finančních úřadů pro zjištění srovnávací daňové hodnoty. Ideální stav pro co nejobjektivnější odhad obvyklé ceny a jeho přezkoumatelnost by byl, pokud by znalec mohl čerpat tyto údaje od realitních kanceláří, dražebních portálů či finančních úřadů za současného stavu přístupnosti cenových údajů z katastrálního úřadu.

Současný stav legislativy v této oblasti však není příliš nakloněn poskytování údajů potřebným pro objektivní přezkoumatelné oceňování a proto odhad obvyklé ceny bude vždy poznamenán subjektivním pohledem znalce, který však vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností.

#### Metodika ocenění porovnávací metodou:

1. Nabídková cena u nabízených (inzerovaných - dosud neprodaných) porovnávacích nemovitostí je upravena koeficientem nabídkových cen (zdroje ceny) vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji je dle zkušeností o 5 až 20 % nižší - viz komentář v následujícím odst. Úprava zdroje ceny.
2. Dále je cena upravena koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávacích a oceňované nemovitosti:
  - a) koeficientem polohy proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti,
  - b) koeficientem velikosti, který vyjadřuje poměr užitné plochy porovnávané a oceňované nemovitosti; v případě oceňování bytů a staveb užívaných k bydlení lze takto přímo postupovat, výsledek je stejný, jako se v některých případech přistupuje k vyjádření jednotkové ceny užitné plochy,
  - c) koeficientem stavebně technického a právního stavu.Součin všech koeficientů je nazýván koeficient porovnání.

#### Úprava zdroje ceny:

- 1) Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první

fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší nebo roven 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota  $KZ = 0,85$ .“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

- 2) Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).
- 3) Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

## **b) Výsledky analýzy dat - porovnání s úrovní obvyklých cen:**

### **I. obvyklá cena nemovitosti (bez zohlednění vážnoucíh závad):**

Charakteristika předmětných nemovitostí je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "3 - Nález", kde uvádím i pozitivní a negativní (+ a -) faktory, na které byl vzat zřetel při stanovení obvyklé ceny při porovnávání s úrovní obvyklých cen.

Za účelem odhadu obvyklé ceny porovnávací metodou jsem vyhledal v katastru nemovitostí údaje o dosažených cenách obdobných nemovitostí, dále jsem provedl analýzu vlastní databáze o uskutečněných prodejkch obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěškách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových serverech zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

Výsledkem výše uvedeného průzkumu trhu jsou údaje o nemovitostech, s nimiž byla oceňovaná nemovitost porovnáována, které jsou uvedeny dále v textu a v příloze tohoto posudku:

- v katastru nemovitostí se podařilo dohledat cenové údaje obdobných nemovitostí ve stejné obci, ke kterým bylo možné získat potřebné informace (parametry) pro porovnání - v následující tabulce objekty č. 1-3,
- aktuální a nedávná nabídka realitních kanceláří obdobných nemovitostí k prodeji ve stejné obci či v okolí do 2 km - v následující tabulce objekty č. 4 - 5

Porovnávaný objekt č.	C <sub>POR</sub> cena porovnávaného objektu (Kč)	K <sub>Z</sub> (zdroj)	K <sub>VEL</sub> (velikost)	K <sub>POL</sub> (poloha)	K <sub>STAV</sub> (techn. stav a vybavenost)	K <sub>POZ</sub> (pozemky)	K <sub>OST</sub> (ostatní)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč)	Poznámky
1 (Herálec, Český Herálec čp. 129)	3 095 000	1,00	0,80	1,00	1,10	0,83	1,02	4 154 318	1) viz příloha
2 (Herálec, Český Herálec čp. 138)	3 190 000	1,00	0,87	1,00	0,90	1,00	1,02	3 994 190	2) viz příloha
3 (Herálec, Český Herálec čp. 150)	4 300 000	1,00	0,66	1,00	1,10	1,17	1,00	5 062 278	3) viz příloha
<b>průměr</b>								<b>4 403 595</b>	

**Poznámky:**

- 1) Český Herálec čp. 129, užitná plocha 165 m<sup>2</sup>, pozemky celkem 207 m<sup>2</sup>, prodáno v 08/2025 (číslo vkladového řízení V-3522/2025-714, kupní cena 3,095 mil. Kč), inzerovaná nabídka od 01/2025 do 08/2025: velmi dobře udržovaný zděný dům 4+1 s přístavkem 13 m<sup>2</sup>, rozsáhlá rekonstrukce, zateplené svíslé konstrukce, vytápění kotel ATOS na tuhá paliva s akumulací nádržemi, tepelné čerpadlo, kamna na dřevo
- 2) Český Herálec čp. 138, užitná plocha 180 m<sup>2</sup>, pozemky celkem 724 m<sup>2</sup>, prodáno v 01/2026 (číslo vkladového řízení V-407/2026-714, kupní cena 3,19 mil. Kč), inzerovaná nabídka od 04/2025 do 07/2025: udržovaný rodinný dům v dobrém stavu
- 3) Český Herálec čp. 150, užitná plocha 130 m<sup>2</sup>, pozemky celkem 1345 m<sup>2</sup>, prodáno v 09/2025 (číslo vkladového řízení V-3693/2025-714, kupní cena 4,3 mil. Kč), inzerovaná nabídka od 01/2025 do 07/2025: rodinný dům o vel. 4+1 v dobrém stavu, částečné rekonstrukce, poslední v r. 2020, vytápění plynovým kotlem, křbovými kamny či kachlovými kamny

**LEGENDA:**

**základní jednotkou pro porovnání** je velikost (v tomto případě užitná plocha), z toho pak je odvozen koeficient K<sub>VEL</sub> (velikost)

K<sub>Z</sub> (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny K<sub>Z</sub> = 1,0; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (o 5 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny) - tyto ceny se zde nevyskytují

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného (je-li porovnávaná nemovitost lepší/větší než oceňovaná, pak koeficient má hodnotu větší než 1,0):

$K_{VEL}$  (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u budov je přednostně porovnáována užitná plocha), v tomto případě je uveden přímo poměr užitných ploch,

$K_{POL}$  (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné,

$K_{STAV}$  (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství,

$K_{POZ}$  (pozemky) - sleduje odlišnosti týkající se pozemků (výměra a využitelnost pozemků),

$K_{OST}$  (ostatní) - vyjadřuje odlišnosti výše neuvedené, včetně korekce ceny podle odborné úvahy znalce (např. pro případ nereálné nabídkové ceny), v tomto případě jsou zohledněny negativní faktory oceňované nemovitosti (rozpory mezi skutečným stavem stavem evidovaným v katastru nemovitostí, nestandardní vlastnické vztahy)

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{VEL} * K_{POL} * K_{STAV} * K_{POZ} * K_{OST})$$

Po provedené analýze a porovnání stanovují obvyklou cenu oceňované nemovitosti jako jednoho celku

**po zaokrouhlení : 4 400 000,- Kč**

V případě ocenění **spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2** je nutno přihlédnout ke skutečnosti, že prodejnost (obchodovatelnost) spoluvlastnického podílu bude nižší než aritmeticky vypočtený podíl, a to z mnohých důvodů, zejm. takového spoluvlastnické podíly neumožňují bez obtíží vymezit odpovídající reálnou část nemovitosti k užívání, vlastník podílu je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky výší svého podílu, rozhodování spoluvlastníků o činnostech s nemovitostí může vést k neshodám a pod. Tím jsou spoluvlastnické podíly vždy hůře obchodovatelné (mají nižší prodejnost) než prodej celku.

V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a atypičnosti, prakticky nenacházejí. Z tohoto důvodu bude provedeno **ocenění náhradním způsobem**, přičemž pro tento případ není k dispozici obecná metodika, k dispozici je však Znalecký standard AZO č. 1 (Obvyklá cena spoluvlastnického podílu – obecně (mimo pozůstalostní řízení a vypořádání SJM)), který navrhuje snížení aritmetického podílu v úrovni o cca 15 až 40 % podle toho, zda se jedná o většinový či menšinový podíl – pro tento případ ocenění shodného podílu bude provedeno snížení aritmetického podílu o 20 %, tedy na úrovni 80 % ceny aritmeticky zjištěného podílu.

Po provedené analýze stanovují obvyklou cenu **spoluvlastnického podílu oceňované nemovitosti o velikost 1/2** takto:  $4\,400\,000 * 1/2 * 0,8 =$

**1 760 000,- Kč**

## **II. cena závad s nemovitostí spojených:**

Závady nebyly zjištěny

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

Odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto tomto v případě bylo provedeno porovnání s úrovní obvyklých a tržních cen obdobného majetku.

Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky nebyla s ohledem k výše uvedenému určována a to dále též i z těchto důvodů:

- cena zjištěná vychází ze zcela jiného způsobu ocenění (nákladový, výnosový, resp. jejich kombinace), který zcela adekvátně nereflektuje situaci na trhu (spíše ji ignoruje), proto se vždy cena zjištěná liší (a to někdy i podstatně) od obvyklé ceny či tržní hodnoty, přitom při určení obvyklé ceny či tržní hodnoty se k ceně zjištěné nijak nepřihlíží,
- v tomto případě účelu ocenění (exekuce prodejem nemovitostí) je také třeba vzít v úvahu tu skutečnost, že obvyklá cena odhadnutá v tomto posudku je použita pouze k jedné věci - je základem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě, které se stanovuje v úrovni 2/3 zde uvedené obvyklé ceny, a v dražbě samotné se teprve projeví, jak je oceňovaná nemovitost atraktivní pro případné zájemce a za jakou cenu. Odborná veřejnost proto považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc,
- zadavatelem posudku nebylo určení ceny zjištěné ani objednáno.

## **6. ZÁVĚR**

nemovitost: kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec **Herálec**, katastrální území **Herálec na Moravě**:

pozemek p. č. **st. 143**, jehož součástí je stavba: **Herálec č. p. 241**, zem. used., pozemku p. č. **st. 256** a pozemku p. č. **239/19**, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, na LV č. 623, pro obec Herálec a k. ú. Herálec na Moravě

**I. obvyklá cena bez zjištěných závad s nemovitostí spojených:**

spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2

**1 760 000,- Kč**

slovy: jeden milion sedm set šedesát tisíc korun českých

celek

**4 400 000,- Kč**

slovy: čtyři miliony čtyři sta tisíce korun českých

**II. cena závad s nemovitostí spojených**

- nebyly zjištěny -

**ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE**

Smluvní odměna nebyla sjednána.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého vyúčtování.

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 029106/2026 evidence znaleckých posudků.

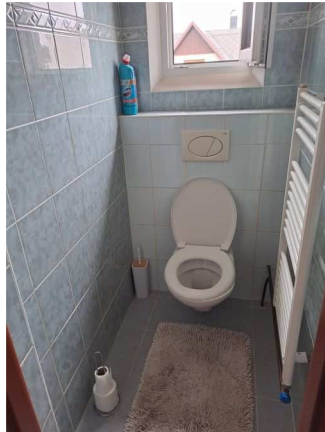
Ing. Bárta Milan  
Konečná 3461  
580 01 Havlíčkův Brod

tel. : 737 379 299  
email: barta.milan@seznam.cz

V Havlíčkově Brodě dne 10.4.2026

**PŘÍLOHY**

fotodokumentace .....strana 13  
katastrální mapa na ortofotosnímku.....strana 14  
porovnávané nemovitosti.....strana 15 - 17





# Prodej, Rodinný dům, 165 m<sup>2</sup>, Český Herálec č.p. 129, Herálec, okres Žďár nad Sázavou

Porovnávaný objekt č. 1

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

<b>Lokalita</b>	Český Herálec č.p. 129, Herálec, okres Žďár nad Sázavou	<b>Cena dle KS</b>	3 095 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	22.08.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-3522/2025-714
<b>Poznámka k ceně</b>	cena je včetně provize a služeb advokáta	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Vybaveno</b>	Ano	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Sklep</b>	Ano
<b>Plocha sklepa</b>	60 m <sup>2</sup>	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Elektrina</b>	230V, 230V a 400V	<b>Energetický štítek</b>	F - Velmi nevhodná
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Stav objektu</b>	Po rekonstrukci	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Rok rekonstrukce</b>	2013	<b>Plocha pozemku</b>	209 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	165 m <sup>2</sup>	<b>Plocha zahrady</b>	53 m <sup>2</sup>
<b>Vytápění</b>	Jiné, Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Silnice	<b>Typ objektu</b>	Patrový

Nabízíme tento útulný, světlý a velmi dobře udržovaný zděný dům 4+1 s praktickým dřevěným přístavkem a zahradou v klidné části obce Český Herálec. Je zděný, z velké části podsklepený, s kamennými základy, přibližného rozměru základů 13 x 10 m. Byla provedena rozsáhlá rekonstrukce: u střechy je nová střešní krytina z hliníkových šablon, nové dřevěné podbití, okapy, je vyzděný dvoucestný komín, podřezaly se a zaizolovaly kamenné základy, jsou opláštěné hliníkovým plechem, vyměnila se dřevěná špaletová okna za nová dřevěná s izolačním dvojsklem na vnějších křídlech včetně parapetů, kvalitní dřevěná střešní okna ve 2. NP, byly zatepleny svislé konstrukce polystyrenem tloušťky 5 cm a z části střecha minerální vatou, nová fasáda, topná soustava částečně v mědi, výborné litinové radiátory, které dobře drží teplo, centrální schodiště z jasanového masivu, na obou podlažích parkety z dubového masivu, závěsné WC s otopným žebříkem, koupelna s vanou a otopným žebříkem a přípojkou na pračku, vyzděná veranda a nový dřevník, keramická podlaha ve sklepe, nový dřevěný plot a dvě branky, vydlážděný dvůr, nové přípojky elektřiny i kanalizační, elektřina 220/380 V (nový jistič). Zdroji vytápění jsou: kotel ATOS na tuhá paliva s akumulačními nádržemi, tepelné čerpadlo voda-vzduch zn. Viessmann, kamna na dřevo s litinovou plotnou a troubou, ve kterých můžete i vařit. Do domu vede nová přípojka elektřiny 220/380 V, samozřejmě s novými jističem, je napojený na obecní kanalizaci. Voda je zavedena řadem z několika vodních zdrojů v lese a je ve výborné kvalitě díky poloze obce v CHKO. Na dům navazuje pěkná dřevěná přístavba, která je přístupná také ze dvora. Dispozice: Suterén: technická místnost s kotlem, zásobníky na vodu, s tepelným čerpadlem, sklady na nářadí, zeleninu a dřevo a uhlí, 1. NP: zádveř, chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, chodba, centrální schodiště, koupelna s vanou a umyvadlem, samostatné WC, 2. NP: pokoj 1, pokoj 2, pokoj 3, chodba, šikminy na ukládání věcí a sušení prádla Půda dostupná žebříkem. Dřevěná kůlna na kola a ukládání zahradního nábytku a techniky. V obci je veškerá občanská vybavenost. Jedinečná nabídka. Pokud Vás oslovila, kontaktujte nás a my Vám rádi dům předvedeme. více



# Prodej, Rodinný dům, 180 m<sup>2</sup>, Český Herálec č.p. 138, Herálec, okres Žďár nad Sázavou

Porovnáváný objekt č. 2

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

<b>Lokalita</b>	Český Herálec č.p. 138, Herálec, okres Žďár nad Sázavou	<b>Cena dle KS</b>	3 190 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	30.01.2026	<b>Číslo řízení</b>	V-407/2026-714
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Vybaveno</b>	Ano	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ano	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1
<b>Výtah</b>	Ne	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	724 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	180 m <sup>2</sup>
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Typ objektu</b>	Patrový

Prodej udržovaného rodinného domu se zahradou v obci Herálec (Vysočina) Nabízíme k prodeji prostorný a průběžně udržovaný rodinný dům v malebné obci Herálec na Vysočině. Dům se nachází v klidné lokalitě, je obklopen zelení a nabízí příjemné venkovní posezení na zastřešené terase. Součástí domu je také hezká zahrada ideální pro relaxaci i rodinné aktivity. Dispozice domu nabízí dostatek prostoru jak pro rodinné bydlení, tak pro rekreační využití. Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu, ihned obyvatelná – záleží jen na Vás, zda se nastěhujete bez úprav, nebo si dům přizpůsobíte podle vlastních představ. Hlavní výhody: zastřešená terasa a udržovaná zahrada možnost okamžitého nastěhování klidné a krásné prostředí v srdci Vysočiny široké možnosti rekreačního i trvalého využití skvělé zázemí v obci – škola, školka, obchod, restaurace, kavárna, hřiště Energetický štítek zatím nebyl dodán, proto uvádíme třídu G. V případě zájmu o rekonstrukci Vám rádi pomůžeme s vyřízením dotace i výhodného financování. Díky atraktivní turistické lokalitě (blízkost Žákovy hory, Devíti skal, Milov, Pekla Čertovina a hustých lesů s cyklostezkami) je dům vhodný také jako chalupa nebo nemovitost ke krátkodobému pronájmu. Pokud Vás tato nabídka zaujala, neváhejte nás kontaktovat – rádi Vás přivítáme na osobní prohlídce a pomůžeme i s výběrem nejvhodnějšího financování ze všech dostupných možností na trhu.

## Fotodokumentace



# Prodej, Rodinný dům, 135 m<sup>2</sup>, Český Herálec č.p. 150, Herálec, okres Žďár nad Sázavou

Porovnáváný objekt č. 3

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

<b>Lokalita</b>	Český Herálec č.p. 150, Herálec, okres Žďár nad Sázavou	<b>Cena dle KS</b>	4 300 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	04.09.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-3693/2025-714
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Vybaveno</b>	Částečně
<b>Garáž</b>	Ne	<b>Parkovací místo</b>	Ne
<b>Sklep</b>	Ano	<b>Plocha sklepa</b>	12 m <sup>2</sup>
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1	<b>Elektřina</b>	230V a 400V, 230V
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce</b>	Smíšená	<b>Plocha pozemku</b>	1 345 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	135 m <sup>2</sup>	<b>Plocha zahrady</b>	922 m <sup>2</sup>
<b>Vytápění</b>	Jiné, Plynový kotel, Krbová vložka	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Silnice
<b>Typ objektu</b>	Přízemní		

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o vel. 4+1, k bydlení či rekreaci, v srdci Žďárských vrchů, v obci Český Herálec, vzdálené pouze 4 km od vyhledávané turistické lokality Devět skal. Dům je situován v okrajové části obce s převládající obytnou zástavbou. Kolem domu se rozprostírá zahrada o rozloze 922 m<sup>2</sup> se skleníkem a kolnou. Součástí domu je sklep (12 m<sup>2</sup>) a půdní prostor, který lze do budoucna stavebně využít. Výhodou domu je atraktivní lokalita s krásnou přírodou a mnoha turistickými cíli, dostatek soukromí díky udržované zahradě, veškerá občanská vybavenost obce. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci i plynovod. Vytápění je řešeno plynovým kotlem umístěným v koupelně, alternativně je možnost vytápění krbovými kamny v pokoji či kachlovými kamny v obývacím pokoji. Původní stavba domu vznikla kolem roku 1945, v průběhu let procházela částečnými rekonstrukcemi, z čehož poslední byla v r. 2020. Dům je volný s možností okamžitého využívání. Cena je včetně provize i právního servisu včetně advokátní úschovy a poplatku za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Bezplatně vám mohu najít optimální variantu pro financování nemovitosti a zajistit vše potřebné. Budu se těšit na prohlídce. Veškeré zveřejněné údaje obsažené v tomto inzerátu mají pouze informativní charakter a nejsou nabídkou ve smyslu § 1731 nebo § 1732 občanského zákoníku, ani se nejedná o veřejný příslib dle § 1733 občanského zákoníku.

## Fotodokumentace

