

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1061-86/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. 207/1 o výměře 1260 m² ovocný sad, **pozemek parc. č. 211/1** o výměře 576 m² zastavěná plocha a nádvoří, *Chotěboř, součástí je č.p. 424, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 211/1, zapsané na LV č. 2517, pro k.ú. Chotěboř, obec Chotěboř, okres Havlíčkův Brod, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.*

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA	1 900 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 34 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.5.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 25.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemku parc. č. 207/1 o výměře 1260 m² ovocný sad, pozemku parc. č. 211/1 o výměře 576 m² zastavěná plocha a nádvoří, Chotěboř, č.p. 424, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 211/1, vše zapsané na LV č. 2517, pro k.ú. Chotěboř, obec Chotěboř, okres Havlíčkův Brod, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.5.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Chotěboř, k.ú. Chotěboř
Adresa nemovité věci: Požárnická 424, 583 01 Chotěboř

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník: Lenka Brodová, U Bubce 866, 155 00 Praha 5, LV: 2517, podíl 1 / 1

Obec: Chotěboř [568759]

Katastrální území: Chotěboř [652831]

Číslo LV: 2517

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 24.5.2021. Vlastník nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, nebyla umožněna prohlídka interiéru. Vzhledem k této skutečnosti jsou uvedené informace odhadovány a předpokládány na základě skutečností zjištěných vnější obhlídkou, předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení RD. Pro ocenění se vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření, informací od vlastníka a veřejně dostupných informací. Veškeré popisy a informace vyplývají o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Chotěboř je město v okrese Havlíčkův Brod v Kraji Vysočina, 14 km severovýchodně od Havlíčkova Brodu. Východně od Chotěboře teče řeka Doubrava. Žije zde přibližně 9 103 obyvatel. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Z institucí ve městě sídlí například FÚ, ÚP, banky, několik pojišťoven, Policie ČR, městská policie, profesionální hasičský záchranný sbor, rychlá záchranná služba, řada privátních lékařů včetně specialistů, tři lékárny, rehabilitační ústav, osm škol a školských zařízení, jesle, stacionář, kino, muzeum, knihovna, informační centrum, pečovatelská služba, pošta, několik advokátních kanceláří, notář, několik autoopraven, stanice technické kontroly motorových vozidel, tři čerpací stanice pohonných hmot, kolem dvaceti podniků veřejného stravování a občerstvení, hotel a penzion plus další ubytovny, tři supermarkety, jeden obchodní dům; město má svoji tržnici, železniční stanici a travnaté letiště.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
 Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci:
 Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

p.č 4400 Město Chotěboř, Trčků z Lípy 69, 58301 Chotěboř

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 424 je samostatně stojící objekt, tvořen 1. NP a 2. NP, s částečným podkrovním prostorem a půdním prostorem. RD je zděný se sedlovou střechou a krytinou z pálených tašek v kombinaci s bitumenovou vlnovkou a je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihly, kámen), stropy jsou rovné, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, pozinkované event. částečně opatřeny nátěrem, částečně již poškozeny nebo chybějící. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplená, bříazolitová, poškozená vlhkostí. Vnitřní keramické obklady v koupelnách a v kuchyních. Vstupní dveře jsou dřevěné, int. dřevěné. Okna dřevěná, poškozená. Podlahy jsou dřevěné, plovoucí laminátové, v části dlažba, v části bez krytiny. Vytápění lokální na ele., příprava TUV v ele. boilerech, rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace je proveden. RD je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, veř. kanalizaci, HUP na hranici pozemku. Na pozemku dále drobné zemědělské stavby určené k rekonstrukci nebo k odstranění. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, porosty na pozemcích, oplocení, další drobné stavby. Rodinný dům je k celkové rekonstrukci jak prvků krátkodobé, tak prvků dlouhodobé životnosti, k datu ocenění prázdný, nevyužívaný.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo soudcovské, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Brodčová Lenka, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Brodčová Lenka, Zahájení exekuce - Brodčová Lenka, Změna výměr obnovou operátu

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: RD k celkové rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti. Patrné poškození konstrukcí.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. RD č.p. 424
2. Pozemky p.č. 207/1, 211/1
3. Porosty

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. RD č.p. 424
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Jiné stavby
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemky p.č. 211/1, p.č. 207/1.
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. RD č.p. 424

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při určování výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace k datu ocenění.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Požárnická 424 583 01 Chotěboř
LV:	2517
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Chotěboř
Katastrální území:	Chotěboř
Počet obyvatel:	9 178
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	700,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 506,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanci zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,071}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

1. RD č.p. 424

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	80,00	2,90 m
2.NP	50,00	2,80 m
podkroví	40,00	1,50 m
170,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	115*2,9 =	333,50
NP	2.NP	70*2,8 =	196,00
Z	půda, podkroví, zastřešení	115*1,5 =	172,50
Obestavěný prostor - celkem:			702,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	P	22,30	100	0,46	10,26
3. Stropy	P	8,40	100	0,46	3,86
4. Střecha	P	5,20	100	0,46	2,39
5. Krytina	P	3,20	100	0,46	1,47
6. Klempířské konstrukce	P	0,80	100	0,46	0,37
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Dveře	P	3,30	100	0,46	1,52
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,77
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6077

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6077
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 825,29
Plná cena: 702,00 m ³ * 2 825,29 Kč/m ³	=	1 983 353,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 100 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

*	0,400
=	793 341,43 Kč

Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	833 008,50 Kč

RD č.p. 424 - zjištěná cena = **833 008,50 Kč**

2. Pozemky p.č. 207/1, 211/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	506,-	1,050		531,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	211/1	576	531,30	306 028,80
Stavební pozemek - celkem			576		306 028,80

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní	BPEJ	Výměra	JC	Úprava	UC	Cena
-------	----------	------	--------	----	--------	----	------

	číslo	[m2]	[Kč/m2]	[%]	[Kč/m2]	[Kč]	
ovocný sad	207/1	72911	1 260	7,04	80,00	12,67	15 964,20
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:		1 260 m ²					15 964,20

Pozemky p.č. 207/1, 211/1 - zjištěná cena celkem = 321 993,- Kč

3. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	306 028,80
Celková výměra pozemku	m ²	576,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	576,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	306 028,80
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	19 891,87

Porosty - zjištěná cena celkem = 19 891,87 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 424

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha orientačně

Název	Užitná plocha
1.NP	80,00 m ²
2.NP	50,00 m ²
podkroví	40,00 m ²
	170,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží přibližně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	115,00	2,90 m
2.NP	70,00	2,80 m
podkroví	50,00	1,50 m
	235,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	115*2,9 =	333,50
NP	2.NP	70*2,8 =	196,00
Z	půda, podkroví, zastřešení	115*1,5 =	172,50

Obestavěný prostor - celkem:

702,00 m³

Jednotková cena	4 000 Kč/m ³
Množství	702,00 m ³
Reprodukční cena	2 808 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	151 632	151 632	5,44
2. Svislé konstrukce	18,20	511 056	511 056	18,35
3. Stropy	8,40	235 872	235 872	8,47
4. Krov, střecha	4,90	137 592	137 592	4,94
5. Krytiny střech	2,30	64 584	64 584	2,32
6. Klempířské konstrukce	0,70	19 656	19 656	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	160 056	160 056	5,75
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	81 432	81 432	2,92
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	36 504	36 504	1,31
10. Schody	2,90	81 432	81 432	2,92
11. Dveře	3,30	92 664	92 664	3,33
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	148 824	148 824	5,34
14. Povrchy podlah	3,00	84 240	84 240	3,02
15. Vytápění	4,80	134 784	134 784	4,84
16. Elektroinstalace	5,10	143 208	143 208	5,14
17. Bleskosvod	0,40	11 232	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	3,20	89 856	89 856	3,23
19. Vnitřní kanalizace	3,10	87 048	87 048	3,13
20. Vnitřní plynovod	0,40	11 232	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	61 776	61 776	2,22
22. Vybavení kuchyní	1,90	53 352	53 352	1,92
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	109 512	109 512	3,93
24. Výtahy	1,30	36 504	36 504	1,31
25. Ostatní	5,70	160 056	160 056	5,75
26. Instalační pref. jádra	3,70	103 896	103 896	3,73
Upravená reprodukční cena			2 785 536 Kč	
Množství			702,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 968 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	115
Užitná plocha (UP)	[m ²]	170
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	702,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 968
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 968
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 785 536
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	40

Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 114 214

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Jiné stavby

Věcná hodnota dle THU

Zděná stavba s pultovou střechou, skladový prostor, k rekonstrukci.

Užitná plocha orientačně

Název	Užitná plocha
stavba	20,00 m ²
	20,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží přibližně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
stavba	24,00	3,00 m
	24,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	stavba 24*3 =	72,00
Obestavěný prostor - celkem:		72,00 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	24
Užitná plocha (UP)	[m ²]	20
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	72,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	216 000
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	86 400

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky p.č. 211/1, p.č. 207/1.

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky jsou dvě parcely na sebe navazující. Mírně svažité, nepravidelného tvaru. Pozemek p.č. 211/1 je částečně zastavěn RD č.p. 424. Zbylá část a pozemek p.č. 207/1 využíván jako dvůr a zahrada. Přístup z veřejné komunikace ve vlastnictví obce.

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400 do 1200,-Kč/m². Znalcem byla určena cena ve výši 800,-Kč/m² u pozemků ve funkčním celku.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku
Lokalita: Uhelná Příbram
Popis: Stavební pozemek o celkové výměře 741 m² v Uhelné Příbrami, která se nachází v Hornosázavské pahorkatině nedaleko Chotěboře. Pozemek je zasítován (IS), veřejný vodovod, kanalizace, distribuční rozvod el. energie a veřejného osvětlení. Ulice je v klidné obytné zóně na kraji obce. Pokud hledáte vhodný pozemek pro výstavbu rodinného domu, tak jste na správné adrese. V městyse Uhelná Příbram se nachází Základní škola, Sokol, pošta, potraviny COOP a další občanská vybavenost.

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
570 000	676	843,20	1,00	843,20

Název: Prodej pozemku

Lokalita: Běstvina, okres Chrudim

Popis: Pozemek má celkovou rozlohu 3.384 m², je v mírném svahu. V současnosti plně zarostlý různorodou dřevinou. Na pozemku jsou i ovocné stromy. Na hranici pozemku nadzemní vedení elektřiny. V obci jsou řešeny odpady septiky a bezodtokovými jímkami. Obec se nachází v blízkosti vodní nádrže Seč a Pařížovská přehrada. Kraj je velmi malebný a nabízí mnoho aktivit.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 200 000	3 384	650,12	0,95	617,61

Název: Prodej pozemku

Lokalita: Sirákovice, Golčův Jeníkov, okres Havlíčkův Brod

Popis: Pozemek k bydlení o celkové ploše 752 m² v obci Golčův Jeníkov - Sirákovice. Pozemek se nachází v klidné části obce, navazuje na okolní zástavbu domů s napojením na inženýrské sítě v obci. Veškerá občanská vybavenost v 3 km vzdáleném

Golčově Jeníkově.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
650 000	752	864,36	1,05	907,58

Minimální jednotková porovnávací cena	618 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	789 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	908 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400 do 1200,-Kč/m². Znalcem byla určena cena ve výši 800,-Kč/m² u pozemku zastavěná plocha a nádvoří a 400,-Kč u ostatního.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ovocný sad	207/1	1 260	400,00		504 000
zastavěná plocha a nádvoří	211/1	576	800,00		460 800
Celková výměra pozemků		1 836	Hodnota pozemků celkem		964 800

4. Porovnávací hodnota

4.1. RD č.p. 424

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	170,00 m ²
Obestavěný prostor:	702,00 m ³
Zastavěná plocha:	115,00 m ²
Plocha pozemku:	1 836,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu
Popis:	Rodinný dům 4+1 v obci Horní Krupá na pozemku 322m ² . Dům je cihlový, bez známek zemní vlhkosti, částečně podsklepený. Dům je světlý, prostorný a zajímavě řešený. K původní části domu je zhotovená přístavba, která není zkolaudovaná. K dispozici je projekt a stavební povolení. Chybí dokončit drobnější dokončovací práce a doporučuji částečné opravy. Vytápění domu je možné kamny na tuhá paliva, nebo plynem - plyn není zaveden do domu, okna jsou plastová. Podlahy jsou betonové, pokryté plovoucími podlahami a dlažbou. Na pozemku je vlastní vrt, septik a plynová přípojka. V obci je vodovod a kanalizace. Rodinný dům je vhodný jak pro

trvalé bydlení i větší rodiny, tak i k rekreaci.

Pozemek: 332,00 m²

Užitná plocha: 98,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 0,95

K6 Vliv pozemku 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Menší pozemek.

Cena k 5.5.2021

1 530 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,00



Zdroj: INEM.cz

Upravená cena

1 530 000 Kč

Název: Prodej rodinného domu

Lokalita: Havlíčkova, Havlíčkova Borová, okres Havlíčkův Brod

Popis: RD v krásném prostředí Vysočiny v Havlíkově Borové, která je ve středu spojení s městy Havlíčkův Brod, Chotěboř, Příbryslav a Ždírec nad Doubravou. Dům je na klidném a slunném místě se zahradou, kolnou a dvorkem. V přízemí je kuchyň, obývací pokoj a dva další pokoje, koupelna a WC. V patře, které je po zdařilé rekonstrukci je prostorný obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice s velkou vestavnou šatnou, kuchyň a spíž, koupelna s WC. Je zde obecní vodovod, v příštím roce napojení na kanalizaci. Vytápění je plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva. Obé je v provozu. Městys Havlíčkova Borová má MŠ, ZŠ, lékaře, potraviny, kulturní vyžití

Pozemek: 619,00 m²

Užitná plocha: 140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 0,95

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Menší pozemek.

Cena k 31.1.2021

2 790 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,95



Zdroj: INEM.cz

Upravená cena

2 650 500 Kč

Název: Prodej rodinného domu

Lokalita: Dolní Krupá

Popis: RD v Dolní Krupě nedaleko Havlíčkova Brodu. V přízemí je velká kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, ložnice, koupelna s WC a schodiště na prostornou půdu, kde lze vybudovat další obytné místnosti dle vašich představ a potřeb. K domu patří dvorek s velkou stodolou a zahrada o výměře 610m². Jsou zde nová plastová okna a nový plynový kotel. Součástí prodeje je i 856m² lesního pozemku.

Pozemek: 1 265,00 m²

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Horší obč. vybavenost.Cena k 5.1.2021
1 590 000 KčCelkový koeficient Kc
0,95Upravená cena
1 510 500 Kč**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Určená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 510 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 897 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 650 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	1 897 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 897 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. RD č.p. 424	833 008,50 Kč
2. Pozemky p.č. 207/1, 211/1	321 993,- Kč
3. Porosty	19 891,90 Kč

Výsledná cena - celkem:**1 174 893,40 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****1 174 890,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostosedmdesátčtyřitisícsmsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**1 174 890 Kč**

slovy: Jedenmilionjednostosedmdesátčtyřitisícsmsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. RD č.p. 424	1 114 214,40 Kč
------------------	-----------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Jiné stavby 86 400,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky p.č. 211/1, p.č. 207/1. 964 800,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. RD č.p. 424 1 897 000,- Kč

Porovnávací hodnota	1 897 000 Kč
Věcná hodnota	2 165 414 Kč
z toho hodnota pozemku	964 800 Kč

Silné stránky

- + dostatečná výměra pozemků k RD
- + inž. sítě
- + občanská vybavenost

Slabé stránky

- RD k rekonstrukci
- umístění RD nad svahem, část svahu nestabilní
- pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Obvyklá cena

1 900 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnávací hodnota v průměru činí 1.897.000,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je průměr ve výši 1.897.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemku parc. č. 207/1 o výměře 1260 m² ovocný sad, pozemku parc. č. 211/1 o výměře 576 m² zastavěná plocha a nádvoří, Chotěboř, č.p. 424, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 211/1, vše zapsané na LV č. 2517, pro k.ú. Chotěboř, obec Chotěboř, okres Havlíčkův Brod, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 900 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsettisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1061-86/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 25.5.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

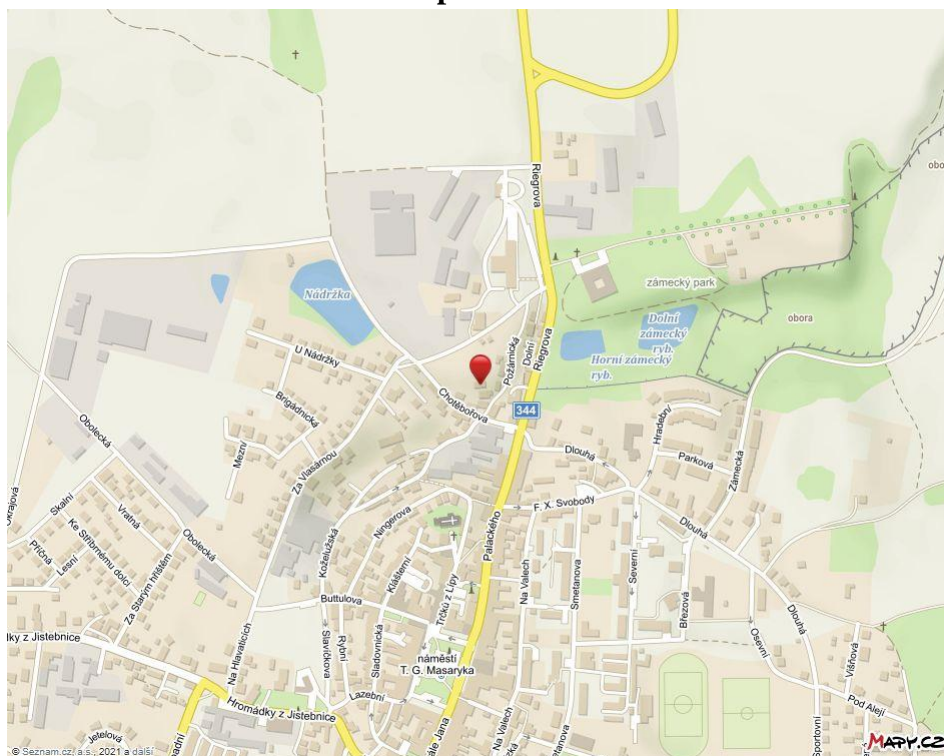
KM	1
Mapa oblasti, obce.	1
Fotodokumentace	9

Kopie katastrální mapy ze dne 24.5.2021



Pozemek p.č. 211/1 v k.ú. č. 652831

Mapa oblasti



Mapa obce

