

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1081-106/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

St. parcela č. 81/1 o výměře 283 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Přibyslav, č.p. 63, rod.dům**, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 81/1 vše zapsané na LV č. 479, pro k.ú. Přibyslav, obec Přibyslav, 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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>3 800 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 24 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 17.6.2021

**Vyhotoveno:** V Pardubicích 24.6.2021

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: St. parcely č. 81/1 o výměře 283 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Příbyslav, č.p. 63, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 81/1 vše zapsané na LV č. 479, pro k.ú. Příbyslav, obec Příbyslav, 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.

## 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://nahlizenedokn.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/Institute-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

Obecná cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Odhad obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí vychází obvykle z následujících metod:

- Zjištění administrativní ceny
- Metoda výnosová
- Metoda porovnávací

Pro odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku byly použity tyto metody:

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitostí na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů v místě a okolí. Vzhledem k tomu, že s obdobnými nemovitostmi se běžně obchoduje v dané oblasti a v dané době, je tato metoda považována za nejobjektivnější.

## 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 Přibyslav, k.ú. Přibyslav  
Adresa nemovité věci: Bechyňovo náměstí 63, 582 22 Přibyslav

#### Vlastnické a evidenční údaje

Vladislav Sláma, Bechyňovo náměstí 63, 582 22 Přibyslav, LV: 479, podíl 1 / 1  
Budova s číslem popisným: Přibyslav [135691]; č. p. 63; rodinný dům  
Obec: Přibyslav [569321]  
Katastrální území: Přibyslav [735698]  
Číslo LV: 479  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod

#### Dokumentace a skutečnost

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.6.2021 za přítomnosti pouze znalce. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a zjištění na místě, informace a skutečnosti 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

Přibyslav je město v okrese Havlíčkův Brod v Kraji Vysočina na řece Sázavě, 23 km severovýchodně od Jihlavy a 12 km jihovýchodně od Havlíčkova Brodu. Má 3 989 obyvatel a zahrnuje několik částí města – Českou Jablonnou, Dobrou, Dolní Jablonnou, Hřiště, Poříčí, Přibyslav, Ronov nad Sázavou a Utín. Je členem Svazku obcí Přibyslavská. Občanská vybavenost. Pošta: Ano, Škola: Ano, Zdravotnické zařízení: Ano, Policie: Ano, Kanalizace (ČOV): Ano, Vodovod: Ano, Plynofikace: Ano. V obci dále obchody, restaurace, sportoviště.

## 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

1826

Město Příbyslav, Bechyňovo náměstí 1, 58222 Příbyslav

## Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 63 je vnitřní řadový, pravděpodobně nepodsklepený, dvoupodlažní se sedlovou střechou. Konstrukce domu je zděná, pravděpodobně cihelná, stropy jsou pravděpodobně dřevěné s rovným podhledem a krov je dřevěný vázaný s krytinou z bet. tašek. Příjezd a přístup do domu je možný z místní zpevněné komunikace ve vlastnictví města. RD je napojen, nebo je možno napojit na přívod elektrické energie, přípojkou na veřejný vodovod, kanalizaci i na zemní plyn. Původní stáří RD nebylo možno zjistit, dle odborného odhadu znalce je to více než 100 let. Technický stav RD je průměrný, s běžnou údržbou. Předpokládaná dispozice RD: 1.NP - vpravo průjezd do RD a dvora, nebytový prostor využívaný pravděpodobně vlastníkem jako prodejna potřeb pro zvířectvo, ve 2. NP předpokládána bytová jednotka obsahující jednu kuchyň a cca 5 pokojů, WC a koupelnu. K dispozici půdní prostor.

Stavba je vystavěna na pravděpodobně kamenných základech s betonovými prvky bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo pravděpodobně cihelné z cihel plného formátu, stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové. Krov dřevěný vázaný s krytinou z bet. tašek. Vnitřní omítky pravděpodobně vápenné štukové, fasáda vápenocementová vícevrstvá. Vnitřní obklady předpokládány v kuchyni, na WC a v koupelně. Dveře zřejmě dřevěné či hladké, do ocelových zárubní. Okna jsou plastová. Podlahy pravděpodobně prkenné, krytina PVC nebo dlažba event. plovoucí laminátová. Vytápění pravděpodobně ústřední plynovým kotlem nebo kotlem na pevná paliva, event. dle CUZK : centrálním domovním kotlem ( kotel ve stavbě ) s rozvodem do radiátorů. Příprava TUV nezjištěna, pravděpodobně el. boilerem, nebo komb. plyn. kotlem. Na RD navazuje zděná část užívána pravděpodobně jako skladový prostor a nezanesena v KN. Předmět ocenění je k datu ocenění využíván vlastníkem, s běžnou údržbou, po částečné rekonstrukci (okna, střešní krytina).

Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka vnitřních prostor, jsou výše uvedené informace odhadovány a předpokládány na základě skutečností zjištěných vnější obhlídkou.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

---

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí  
Komentář: Přístavba ve dvoře navazující na RD není zanesena v KN.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo soudcovské, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sláma Vladislav, Zahájení exekuce - Sláma Vladislav

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. RD užívá vlastník resp. jeho rodinní příslušníci k bydlení a podnikání.

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. RD č.p. 63
2. Pozemek st. 81/1

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. RD č.p. 63

#### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

- 2.1. Zděná přístavba

#### **3. Hodnota pozemků**

- 3.1. Pozemek st. 81/1

#### **4. Porovnávací hodnota**

- 4.1. RD č.p. 63

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout 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:	Bechyňovo náměstí 63 582 22 Příbyslav
LV:	479
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Příbyslav
Katastrální území:	Příbyslav
Počet obyvatel:	3 991
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>700,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 336,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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 <sub>i</sub>
-------------	----	----------------

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 ambulantní 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 <sub>i</sub>
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

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

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

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

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

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

## 1. RD č.p. 63

### 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 <sup>2</sup> ]/užitná	výška
1.NP	165,00/110	3,40 m
2.NP	165,00/150	3,20 m
<b>330,00 m<sup>2</sup>/260m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	3,4*165 =	561,00
NP	2.NP	3,2*165 =	528,00
Z	půda/zastřešení	1,5*165 =	247,50
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 336,50 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
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	S	0,50	100	1,00	0,50
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	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					99,40
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9940</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9940
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 621,26</b>
<b>Plná cena:</b> 1 336,50 m <sup>3</sup> * 4 621,26 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>6 176 313,99 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 180 = 55,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 55,6 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

*	0,444
=	<b>2 742 283,41 Kč</b>

<b>Koeficient pp</b>	*	1,050
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>2 879 397,58 Kč</b>

**RD č.p. 63 - zjištěná cena** = **2 879 397,58 Kč**

## **2. Pozemek st. 81/1**

### **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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	336,-	1,050		352,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 81/1	283	352,80	99 842,40
Stavební pozemek - celkem			283		<b>99 842,40</b>

**Pozemek st. 81/1 - zjištěná cena celkem** = **99 842,40 Kč**

## **Tržní ocenění majetku**

### **1. Věcná hodnota staveb**

#### **1.1. RD č.p. 63**

### 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 <sup>2</sup> ]/užitná	výška
1.NP	165,00/110	3,40 m
2.NP	165,00/150	3,20 m
<b>330,00 m<sup>2</sup>/260m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	3,4*165 =	561,00
NP	2.NP	3,2*165 =	528,00
Z	půda/zastřešení	1,5*165 =	247,50
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 336,50 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
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	S	0,50	100	1,00	0,50
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	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					99,40
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9940</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9940
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 621,26</b>
<b>Plná cena:</b> 1 336,50 m <sup>3</sup> * 4 621,26 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>6 176 313,99 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 180 = 55,6 %	
Koeficient opotřebení: (1- 55,6 % / 100)	* 0,444
<b>RD č.p. 63 - zjištěná cena</b>	= <b>2 742 283,41 Kč</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Zděná přístavba

<b>Věcná hodnota dle THU</b>
Zděná přístavba navazující na RD.

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
NP	45,00 m <sup>2</sup>
	<b>45,00 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
NP	50,00	3,50 m
	<b>50,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	NP	50*3,5 = 175,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>175,00 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	50
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	45
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	175,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	612 500
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	80
Opotřebení	%	42,90
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>349 738</b>

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. Pozemek

st. 81/1

#### Porovnávací metoda

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jedná se o pozemek p.č.st. 81/1 v obci Příbyslav. Pozemek se nachází v centru obce, je rovinný, oplocený (větší část hranice tvoří budovy). Pozemek je zčásti zastavěn RD č.p. 63.

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace, plyn (zdroj: CUZK.cz/RISY.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1200 - 2000,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1600,-Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 81/1	283	1 600,00		452 800
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>283</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>452 800</b>

### 4. Porovnávací hodnota

#### 4.1. RD č.p. 63

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	330,00 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	1 336,50 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	165,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	283,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu
Lokalita:	Bechyňovo náměstí, Příbyslav, okres Havlíčkův Brod

<b>Popis:</b>	Rodinný dům o celkové ploše 695 m <sup>2</sup> na náměstí města Příbyslav. Díky svému umístění jej lze využít jak k trvalému bydlení, tak i ke komerčnímu využití. V prvním nadzemním podlaží se nachází funkční hospoda s venkovním posezením na zahradě a další dvě místnosti s možností vybudování kanceláří. Ve druhém nadzemním podlaží jsou dva byty o dispozici 2+kk s výhledem na náměstí a kancelář s výhledem do zahrady. Byty jsou po rekonstrukci a ihned k užívání. Dále má dům prostornou půdu s možností vestavby podkrovního bytu.		
<b>Pozemek:</b>	695,00 m <sup>2</sup>		
<b>Užitná plocha:</b>	240,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,95	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	2 x BJ, restaurace		
<b>Cena k 1.3.2021</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>	
4 900 000 Kč	0,95	4 655 000 Kč	



Zdroj: INEM.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu</b>		
<b>Lokalita:</b>	Humpolecká, Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod		
<b>Popis:</b>	RD, kde rekonstrukce proběhla v letech 2013 a 2014. Kromě střešní krytiny je vše důležité nové. Zatepleno. Velmi úsporné bydlení. Dům k prodeji se nachází na Humpolecké ulici v Havlíčkově Brodě, nedaleko hlavní křižovatky směr Kolín/Jihlava. Jedná se o dopravně i obchodně frekventované místo. Dům je zděný, suchý, v dobrém stavu. V 1.NP jsou 3 místnosti, z toho 2 s okny do ulice. 1.NP sloužilo jako prodejna krbů a kamen, se sortimentem pomaluobrátkového zboží je možné v tomto nebo podobném využití hned pokračovat. V 1.NP je dále koupelna, WC, východ na dvůr. Ve 2.NP se nachází byt se 2 pokoji, kuchyňským koutem, koupelnou s WC. Za domem je dvůr, na něm jsou zrekonstruované nebytové prostory, které sloužily jako reprezentační pro prodejnu krbů a kamen.		
<b>Pozemek:</b>	312,00 m <sup>2</sup>		
<b>Užitná plocha:</b>	130,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
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		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	RD v okresním městě, po částečné rekonstrukci.		
<b>Cena k 3.1.2021</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>	
3 900 000 Kč	1,00	3 900 000 Kč	



Zdroj: INEM.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu</b>		
<b>Lokalita:</b>	Vojnův Městec, okres Žďár nad Sázavou		
<b>Popis:</b>	Měšťanský dům patnáct kilometrů od Žďáru nad Sázavou na klidném cípu náměstí		

městysu Vojnův Městec je k dispozici původní měšťanský dům s puncem bývalé barvírny látek. Dům disponuje prostorem pro bydlení nebo podnikání v přízemí a částečně zrekonstruovaným bytem 3+1 v prvním patře domu s velkou moderní koupelnou. Jsou zde zachovány některé historické prvky, jako jsou původní zárubně a dveře, v pokoji a ložnici zachovalá prkenná podlaha a další. Za domem je kromě prostorné zahrady technické zázemí v podobě dílny a skladovacích prostor.

**Pozemek:** 1 100,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 345,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: INEM.cz
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Větší pozemek, menší obec.

<b>Cena k 31.1.2021</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 900 000 Kč	1,00	2 900 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 900 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 818 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 655 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena	3 818 333 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 818 333 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. RD č.p. 63		2 879 397,60 Kč
2. Pozemek	st. 81/1	99 842,40 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **2 979 240,- Kč**

slovy: Dvamilionydevětsetsedmdesátdevěttisícdvěstěčtyřicet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**2 979 240 Kč**

slovy: Dvamilionydevětsetsedmdesátdevěttisícdvěstěčtyřicet Kč



## Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>		
1.1. RD č.p. 63		2 742 283,40 Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>		
2.1. Zděná přístavba		349 737,50 Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>		
3.1. Pozemek	st. 81/1	452 800,- Kč
<b>4. Porovnávací hodnota</b>		
4.1. RD č.p. 63		3 818 333,- Kč

Porovnávací hodnota	3 818 333 Kč
Věcná hodnota	3 544 821 Kč
z toho hodnota pozemku	452 800 Kč

### Silné stránky

- + centrum obce
- + možnost bydlení a podnikání
- + dobrá občanská vybavenost v místě

### Slabé stránky

- menší pozemek
- přístavba nezanesena v KN

## Obvyklá cena

**3 800 000 Kč**

slovy: Třimilionyosmsettisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

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 vlastní a inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí 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 bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí: St. parcely č. 81/1 o výměře 283 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Příbyslav, č.p. 63, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 81/1 vše zapsané na LV č. 479, pro k.ú. Příbyslav, obec Příbyslav, okres Havlíčkův Brod, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**3 800 000 Kč**

slovy: Třimilionyosmsettisíc Kč

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny.

### 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl přibrán.

## **Odměna nebo náhrada nákladů znalce**

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

**ZUOM a.s.**

**Chelčického 686**

**533 51 Pardubice - Rosice**

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

## **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 1081-106/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 24.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

-----  
ZUOM a.s.  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

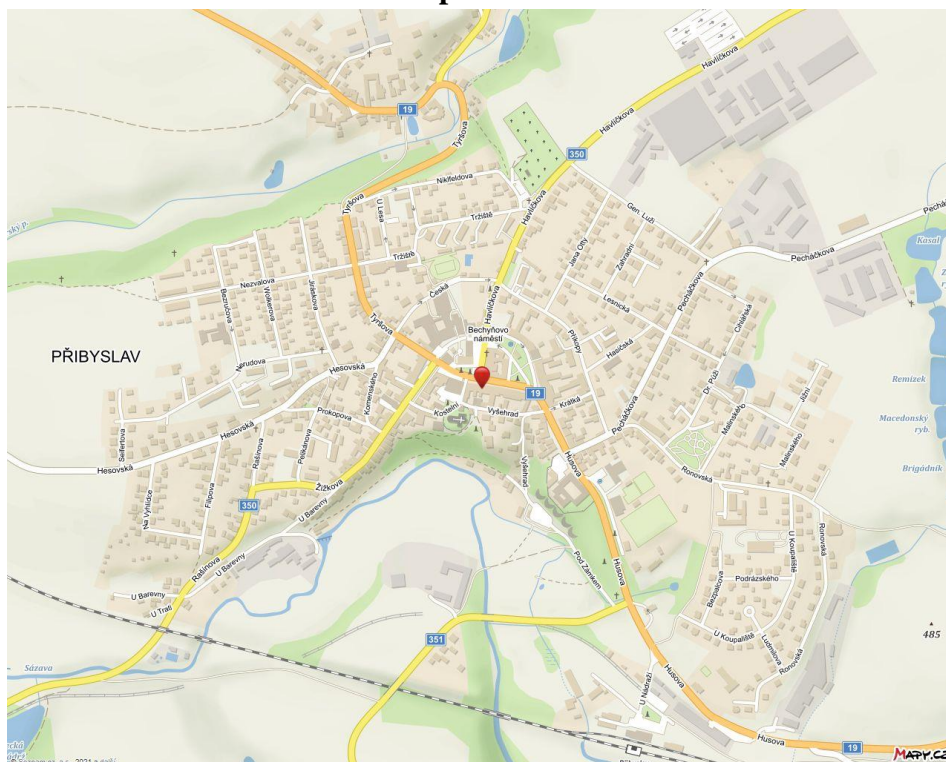
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	2

Kopie katastrální mapy ze dne 24.6.2021

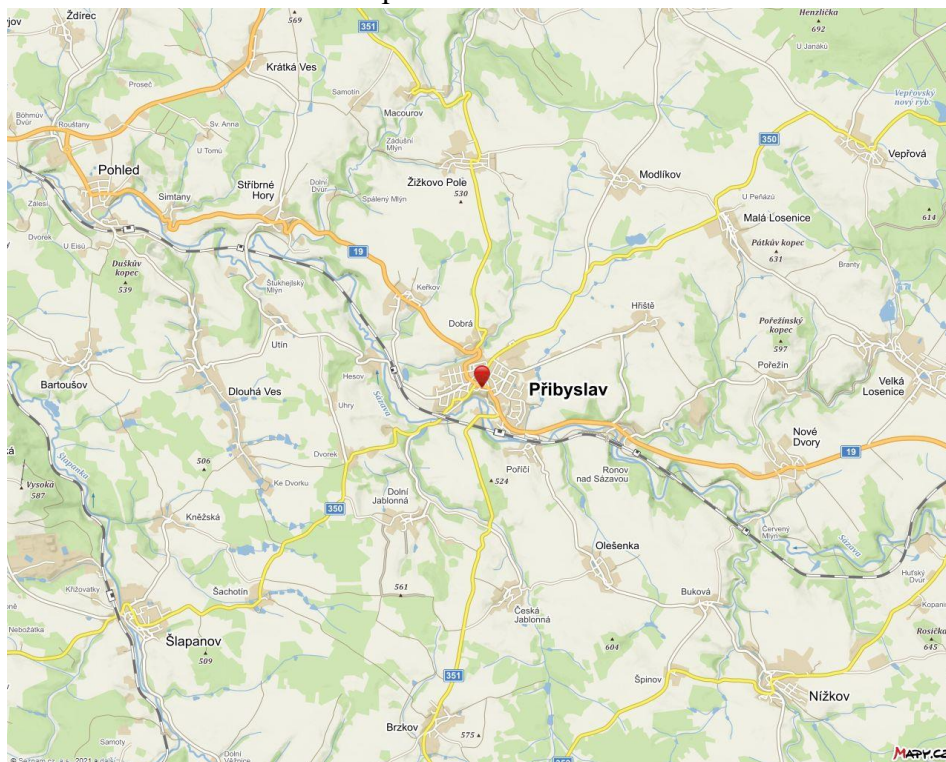


Pozemek p.č. 81/1 v k.ú. č. 735698

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 81/1 v k.ú. č. 735698



Pozemek p.č. 81/1 v k.ú. č. 735698



