

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1258-94/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. st. 295 o výměře 49 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Sobíňov, č.e. 14, rod.rekr**, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 295, **pozemek parc. č. 1584** o výměře 799 m² zahrada, **pozemek parc. č. 1588** o výměře 895 m² orná půda, zapsané na LV č. 152, pro k.ú. Sobíňov, obec Sobíňov, okres Havlíčkův Brod, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

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

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	2 300 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 29 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.8.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 22.8.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: **pozemku parc. č. st. 295** o výměře 49 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Sobíňov, č.e. 14, rod.rekr**, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 295, **pozemku parc. č. 1584** o výměře 799 m² zahrada, **pozemku parc. č. 1588** o výměře 895 m² orná půda, zapsané na LV č. 152, pro k.ú. Sobíňov, obec Sobíňov, okres Havlíčkův Brod, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

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 22.8.2022.

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

informace z CUZK.cz

<https://INEM.cz/> - portál pro znalce

<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/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

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 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.

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou

novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájemy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

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 Sobíňov, k.ú. Sobíňov
Adresa nemovité věci: Sobíňov 14, 582 62 Sobíňov

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Honzík, č. ev. 14, 582 62 Sobíňov, LV: 152, podíl 1 / 1

Obec: Sobíňov [569518]

Katastrální území: Sobíňov [752002]

Číslo LV: 152

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 22.8.2022. Vlastník byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů předmětu ocenění umožnil a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, 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

Sobíňov je obec v okrese Havlíčkův Brod v Kraji Vysočina. Obec spolu s místními částmi Sopoty, Nová Ves (Huť), Hlína, Markvartice a Zvolanov leží v náhorní rovině nad řekou Doubravou v nadmořské výšce 550 m. Obec se nachází na turistických cestách spojujících údolí Doubravy a známé rekreační oblasti Řeka a Dářko. V obci: OÚ, Základní a mateřská škola Sobíňov, pošta, obchod, restaurace. Sobíňovem prochází silnice II. třídy č. 345 a železniční trať Pardubice - Havlíčkův Brod. V zastávce Sobíňov (umístěné v Sopotech) zastavují osobní vlaky.

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: širší centrum - ostatní

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1585 Obec Sobíňov, č. p. 200, 58262 Sobíňov, trvalý travní porost
1704 Obec Sobíňov, č. p. 200, 58262 Sobíňov, ostatní komunikace

Celkový popis nemovité věci

Objekt ocenění, stavba pro rodinnou rekreaci ev.č. 14 je samostatně stojící objekt, s menším sklípkem, 1NP a podkrovím. V 1.NP se nachází vstup, veranda s WC, doprava chodba propojená s kuchyní, vpravo za rohem koupelna s vanou a umyvadlem. Doleva z kuchyně vstup do obývacího pokoje a po dřevěných schodech vstup do podkroví, kde je dle sdělení vlastníka jedna místnost a vstup na terasu. Objekt je částečně zděný a částečně dřevěný, resp. obložený dřevem, se sedlovou střechou s plechovou krytinou, stropy rovné, dřevěné. Vytápění lokální, kamny na tuhá paliva, příprava TUV v el. bojleru, v kuchyni starší kuch. linka (spodní díl), elektroinstalace rozvedena, bleskosvod neosazen, dveře vnitřní dřevěné, vstupní dřevěné, okna dřevěná zdvojená, podlahy keramická dlažba, betonové a PVC, soc. zařízení - vana, umyvadlo, WC, schody vnitřní dřevěné. Pozemky tvoří funkční celek, jsou využívány jako zahrada a jsou oploceny. Na pozemcích se nachází dřevěná kůlna, studna, skleník, septik, vše je součástí ocenění. Přístup k nemovité věci je z pozemku ve vlastnictví obce. Chata je běžně užívána, ale k rekonstrukci, stáří cca 50 let.

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:

ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Objekt se nachází nedaleko Přírodní rezervace Niva Doubravy, v oblasti rybníky, mokřady, potoky.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Honzík Petr

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Stavba pro rodinnou rekreaci k rekonstrukci, užívána vlastníkem k bydlení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 14
2. Studna
3. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 14
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Studna
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemky
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 14

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Stavba pro rodinnou rekreaci
Adresa předmětu ocenění:	Sobíňov 14 582 62 Sobíňov
LV:	152
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Sobíňov
Katastrální území:	Sobíňov
Počet obyvatel:	731
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	774,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 217,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 spoluhl. 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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,872}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nebezpečné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,869}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,758$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,826$

1. Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 14

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14: typ A
Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží
Podkroví: má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
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	49,00	2,40 m
podkroví	25,00	2,00 m
	74,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,4*49 =	117,60
Z	podkroví, zastřešení, zastřešení terasy	1,5*49 =	73,50
Obestavěný prostor - celkem:			191,10 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	S	5,60	100	1,00	5,60
2. Podezdívka jen u typu I	S	3,60	100	1,00	3,60
3. Obvodové stěny	S	25,30	100	1,00	25,30
4. Stropy	S	9,40	100	1,00	9,40
5. Zastřešení	S	9,20	100	1,00	9,20
6. Krytina	S	4,10	100	1,00	4,10
7. Klempířské konstrukce	P	0,80	100	0,46	0,37
8. Úprava povrchů	P	9,20	100	0,46	4,23
9. Schodiště	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20

12. Podlahy	S	4,10	100	1,00	4,10
13. Vytápění	S	3,20	100	1,00	3,20
14. Elektroinstalace	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Rozvod vody	S	2,20	100	1,00	2,20
16. Zdroj teplé vody	S	0,90	100	1,00	0,90
17. Rozvod propan-butanu	C	0,20	100	0,00	0,00
18. Kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
19. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
20. Okenice	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	S	2,30	100	1,00	2,30
22. Ostatní	S	2,00	100	1,00	2,00

Součet upravených objemových podílů 92,50
 Koeficient vybavení K₄: 0,9250

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m³]: = 1 750,-
 Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 12): * 1,0900
 Koeficient vybavení stavby K₄: * 0,9250
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,5310

Základní cena upravená [Kč/m³] = 3 572,63

Plná cena: 191,10 m³ * 3 572,63 Kč/m³ = 682 729,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

* 0,500

Nákladová cena stavby CS_N

= 341 364,80 Kč

Koeficient pp

* 0,826

Cena stavby CS

= 281 967,32 Kč

Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 14 - zjištěná cena

= 281 967,32 Kč

2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

Základní cena celkem	=	9 750,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Upravená cena studny	=	21 567,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

*	0,500
=	10 783,50Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo:	1 ks * 1 210,- Kč/ks	+	1 210,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	10 690,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	2,7650
		=	23 646,28 Kč
opotřebení čerpadel	50,0 %	*	0,500
		=	11 823,14 Kč

Upravená cena čerpadel	+	11 823,14 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	22 606,64 Kč
Koeficient pp	*	0,826
Cena stavby CS	=	18 673,08 Kč

Studna - zjištěná cena = **18 673,08 Kč**

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,869$

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

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum P_i = 1,000$

i = 1

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,869 = 0,826$

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	217,-	0,826		179,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 295	49	179,24	8 782,76
Stavební pozemek - celkem			49		8 782,76

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1588	76901	290	1,34	40,00	1,88	545,20
orná půda	1588	76501	605	2,76	40,00	3,86	2 335,30
zahrada	1584	76901	298	1,34	40,00	1,88	560,24
zahrada	1584	76501	501	2,76	40,00	3,86	1 933,86
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			1 694 m ²				5 374,60

Pozemky - zjištěná cena celkem = 14 157,36 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 14

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
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	49,00	2,40 m
podkroví	25,00	2,00 m
	74,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,4*49 =	117,60
Z	podkroví, zastřešení, zastřešení terasy	1,5*49 =	73,50
Obestavěný prostor - celkem:			191,10 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	S	5,60	100	1,00	5,60
2. Podezdívka jen u typu I	S	3,60	100	1,00	3,60
3. Obvodové stěny	S	25,30	100	1,00	25,30
4. Stropy	S	9,40	100	1,00	9,40
5. Zastřešení	S	9,20	100	1,00	9,20
6. Krytina	S	4,10	100	1,00	4,10
7. Klempířské konstrukce	P	0,80	100	0,46	0,37
8. Úprava povrchů	P	9,20	100	0,46	4,23
9. Schodiště	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
12. Podlahy	S	4,10	100	1,00	4,10
13. Vytápění	S	3,20	100	1,00	3,20
14. Elektroinstalace	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Rozvod vody	S	2,20	100	1,00	2,20
16. Zdroj teplé vody	S	0,90	100	1,00	0,90
17. Rozvod propan-butanu	C	0,20	100	0,00	0,00
18. Kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
19. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
20. Okenice	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	S	2,30	100	1,00	2,30
22. Ostatní	S	2,00	100	1,00	2,00
Součet upravených objemových podílů					92,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9250

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m ³]:	=	1 750,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 12):	*	1,0900

Koeficient vybavení stavby K ₄ :	*	0,9250
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 572,63
Plná cena: 191,10 m ³ * 3 572,63 Kč/m ³	=	682 729,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)

* 0,500

Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 14 - zjištěná cena

= **341 364,80 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

Základní cena celkem

= **9 750,- Kč**

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,7650

Upravená cena studny

= **21 567,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)

* 0,500

= **10 783,50Kč**

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 1 210,- Kč/ks

+ 1 210,- Kč

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks

+ 9 480,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 10 690,- Kč

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 2,7650

		=	23 646,28 Kč
opotřebení čerpadel	50,0 %	*	0,500
		=	11 823,14 Kč

Upravená cena čerpadel + **11 823,14 Kč**

Studna - zjištěná cena = **22 606,64 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky : st. 295, p.č. 1584, p.č. 1588. Pozemky jsou rovinné, obdélníkového tvaru, jsou oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek p.č.st 295 je zastavěn stavbou pro rodinnou rekreaci č. ev. 14, ostatní pozemky využívány jako zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné pozemku ve vlastnictví obce. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vlastní zdroj vody a vlastní kanalizaci, (vodovodní řad v ulici). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400,-Kč/m² do 2000,-Kč/m². V případě ocenění bylo počítáno s částkou 1600,-Kč/m² u st. 295 a p.č. 1584 a 400,-Kč/m² u p.č. 1588.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1588	895	400,00		358 000
zahrada	1584	799	1 600,00		1 278 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 295	49	1 600,00		78 400
Celková výměra pozemků		1 743	Hodnota pozemků celkem		1 714 800

4. Porovnávací hodnota

4.1. Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 14

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	74,00 m ²
Obestavěný prostor:	191,10 m ³
Zastavěná plocha:	49,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rekreační chata
Lokalita:	Modletín, Rušinov, okres Havlíčkův Brod
Popis:	Rekreační chata v chatové osadě Modletín, vzdálené cca 4km od obce Horní Bradlo na Vysočině. Jedná se o chatu převážně zděnou, přízemní, podsklepenou se sedlovou střechou v krásné přírodě chráněné krajinné oblasti. Odhadem byla postavena v 70.letech. Nosná i dřevěná konstrukce je částečně oboustranně obitá dřevem. Dispozičně chata nabízí v I.nadzemním podlaží verandu, WC, kuchyni, obývací místnost se vstupem na velice prostornou terasu, ložnici. V I.podzemním podlaží se nachází garáž, dřevník, koupelna a domácí sauna. Je zde umístěn kotel na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů, momentálně je však nefunkční. Kuchyně je

vybavena kuchyňskou linkou, sporákem na plynovou bombu, dřezem. V obývacím pokoji jsou umístěna kamna na tuhá paliva. Vybavení chaty nábytkem je dle společné domluvy s majitelem. Chata je napojena na elektřinu, odkanalizování je do žumpy na vyvážení. Na pozemku je vybudována kopaná studna - hloubka 6 metrů. Přístup k chatě je po zpevněné komunikaci vedoucí od zastavěné obytné části Modletína do chatové osady. Vzdálenost k lesu cca 50 metrů, koupání nejbližší Sečská přehrada. Obchod se nachází v Horním Bradle cca 4 km. Předností této chaty je její umístění. Nádherný výhled do krajiny, krásný pozemek o výměře 387 m² s okrasnými dřevinami, ohništěm, funkční udrnou a dostatečným místem pro parkování. V chatě se nachází menší půdní prostor k uložení věcí, materiálu apod.

Podlaží: 2

Typ stavby: zděný

Pozemek: 387,00 m²

Užitná plocha: 90,00 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, lepší tech stav, garáž.

Cena k 9.5.2022

2 510 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,00



Zdroj: INEM.cz

Upravená cena

2 510 000 Kč

Název: Rekreační chata

Lokalita: Rozsochatec, okres Havlíčkův Brod

Popis: Chata na okraji obce Rozsochatec. Rozsochatec se nachází severně od města Havlíčkův Brod a jižně od města Chotěboř. Z Havlíčkova Brodu jste do 10 minut na chatě. Chata je na vlastním pozemku o rozloze 416 m², připojena na vodovodní sít a elektřinu. V blízkosti chaty se také nachází plynovod a veřejná kanalizace. Umístění nemovitosti je výborné – dá se zaparkovat ani ne 50 metrů od chaty a máte to i kousek do přírody.

Podlaží: 3

Typ stavby: smíšený

Pozemek: 416,00 m²

Užitná plocha: 99,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 0,95

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, lepší tech. stav, větší objekt.

Cena k 28.5.2022

2 400 000 Kč

Celkový koeficient Kc


0,95



Zdroj: INEM.cz

Upravená cena

2 280 000 Kč

Název:	Rekreační chata	
Lokalita:	Golčův Jeníkov, okres Havlíčkův Brod	
Popis:	Chata s terasou o dispozici 3+kk, na vlastním oploceném pozemku o velikosti 568 m ² , v obci Římovice, část města Golčův Jeníkov v okrese Havlíčkův Brod. Chata má cihlovou podezdívku s prostorem na dílnu a technické zázemí chaty. Vstup do chaty je přes dřevěnou terasu, a dále prosklené vstupní dveře, přízemí je prostorné, komín, malá kuchyňská místnost, a špajz. V patře je jedna místnost s oknem na spaní, a samostatný pokoj se vstupem na balkon a s výhledem do kraje. Chata je dřevěná a je před rekonstrukcí. Na pozemek je přiveden obecní vodovod, elektřina je zavedena do chaty. Moc hezké a klidné místo, přímo spojené s přírodou. Město Golčův Jeníkov je zhruba 2,5 km vzdáleno od chaty. Po celý rok je zajištěn přístup k chatě po zpevněné, bezproblémové komunikaci, která je v majetku obce.	
Podlaží:	2	
Typ stavby:	smíšený	
Pozemek:	568,00 m ²	
Užitná plocha:	40,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: INEM.cz</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Menší pozemek, o něco menší výměra chaty.	
Cena k 15.8.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 850 000 Kč	1,05	1 942 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 942 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 244 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 510 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 244 167 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 244 167 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 14	281 967,30 Kč
2. Studna	18 673,10 Kč
3. Pozemky	14 157,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 314 797,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 314 800,- Kč

slovy: Třistačtrnácttisícsmset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

314 800 Kč

slovy: Třistačtrnáctisícosmset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 14	341 364,80 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Studna	22 606,60 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	1 714 800,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 14	2 244 167,- Kč

Porovnávací hodnota	2 244 167 Kč
Věcná hodnota	2 078 771 Kč
z toho hodnota pozemku	1 714 800 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita
- + výměra pozemků

Slabé stránky

- objekt k rekonstrukci

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

2 300 000 Kč

slovy: Dvamilionytřístatisíc Kč

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných staveb pro rodinnou rekreaci v okrese Havlíčkův Brod. O obdobné objekty je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k rekreaci, v obci je základní občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo na příjezdové komunikaci či na vlastním pozemku. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

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 a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí: **pozemku parc. č. st. 295** o výměře 49 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Sobíňov, č.e. 14, rod.rekr**, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 295, **pozemku parc. č. 1584** o výměře 799 m² zahrada, **pozemku parc. č. 1588** o výměře 895 m² orná půda, zapsané na LV č. 152, pro k.ú. Sobíňov, obec Sobíňov, okres Havlíčkův Brod, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro
určení ceny obvyklé

2 300 000 Kč slovy: Dvamilionytřístatisíc Kč

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

6.2. 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.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Michal Sirový, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti 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 1258-94/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 22.8.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

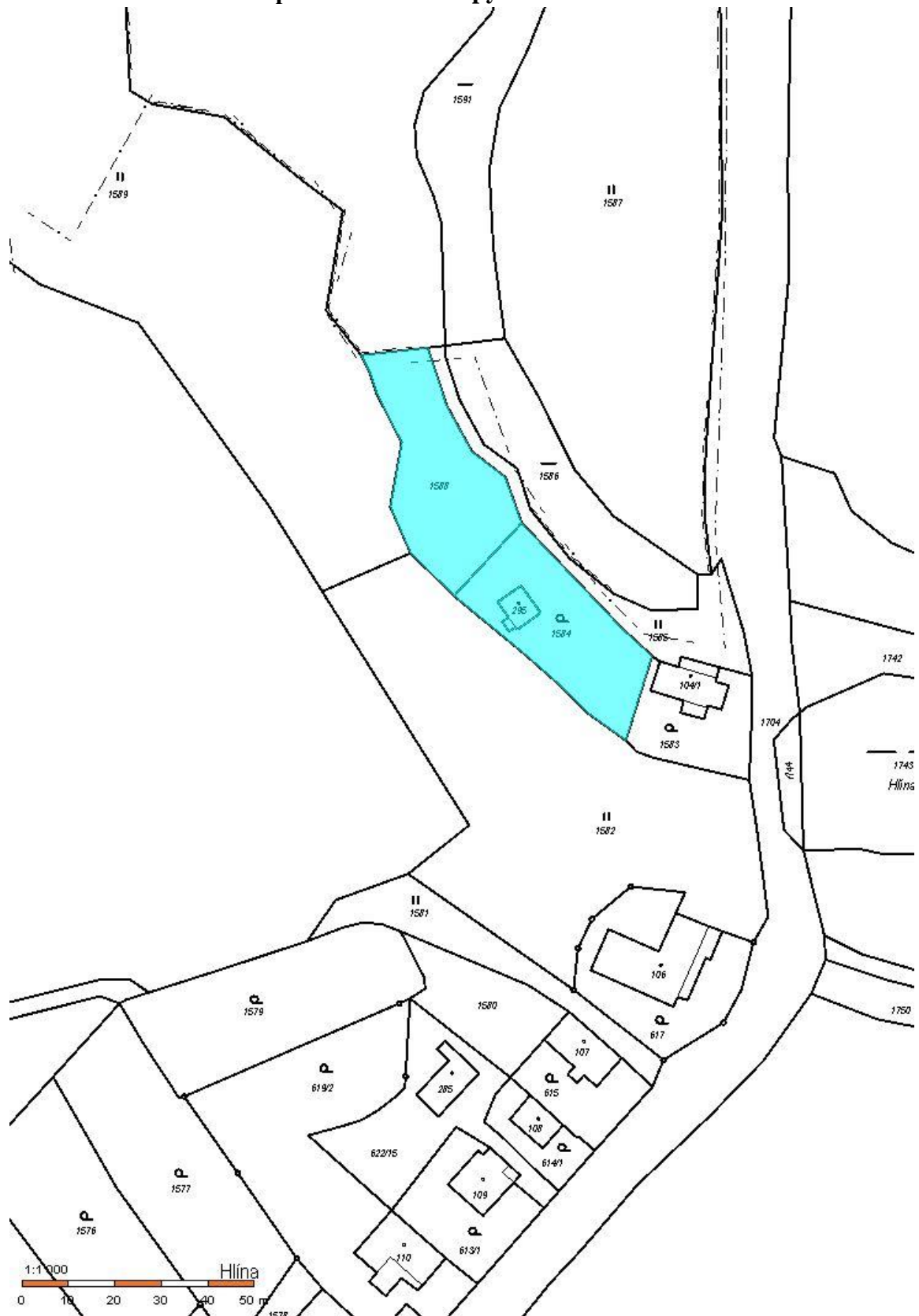
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	4

Kopie katastrální mapy ze dne 22.8.2022



Pozemek p.č. 1584 v k.ú. č. 752002

Mapa oblasti

