

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 10631/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 83 v Lučicích, který je součástí pozemku parcela č. st. 58 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 33/4 - zahrada, vše na LV 762 pro katastrální území Lučice a obec Lučice.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovčova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

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

Číslo jednací: 023/2023-D

TRŽNÍ HODNOTA	2 900 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 30 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 10.3.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 30.3.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 83 v Lučicích, který je součástí pozemku parcela č. st. 58 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemku parcela č. 33/4 - zahrada, vše na LV 762 pro katastrální území Lučice a obec Lučice zapsaných u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako pro potřebu dražby.

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 10.3.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a paní Moniky Matějkové.

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, z databází znalce 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.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <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
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.

- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 10.3.2023 za účasti vlastnice oceňovaných nemovitostí paní M. Matějkové, která umožnila provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

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

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 přikládána 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou 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 stanovení úrokové sazby 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 pronájmy 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 jednají 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

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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Lučice, k.ú. Lučice
Adresa nemovité věci: Lučice 83, 582 35 Lučice

Vlastnické a evidenční údaje

paní Monika Matějková, Lučice 83, 58235 Lučice, LV: 2320, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná projektová dokumentace.

Místopis

Obec Lučice se nachází v jihozápadní části okresu Havlíčkův Brod, ve vzdálenosti cca 11 km od centra okresního města, počet obyvatel cca 640 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura, občanská vybavenost sestává z obecního úřadu, mateřské školy, základní školy pro 1. stupeň, obchodu, pošty, ordinace lékaře a hřiště.

Objekt rodinného domu č.p. 83 se nachází na východě centrální části zastavěného území obce, v lokalitě zástavby rodinných domů podél místní účelové komunikace. Příjezd k objektu je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Obce Lučice. Lokalita je územním plánem obce určena k funkci venkovské zástavby, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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:	úzké centrum - jiný typ zástavby		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1610/1 Obec Lučice

Celkový popis nemovité věci

Nemovitost je tvořena stavbou rodinného domu č.p. 83 na parcele č. st. 58 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem p.č. 33/4 - zahrada, který tvoří funkční celek o celkové výměře 968 m². Objekt je půdorysu tvaru písmene „L” s přistavěnou verandou u jihozápadní stěny domu, je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu, s provedenou vestavbou podkroví. Příslušenství tvoří zděná vedlejší

stavba - kolna umístěná na pozemku p.č. st. 58 naproti rodinnému domu, zděná stodola kolmo navazující na rodinný dům a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a další. Areál je oplocen a zahrada je pravidelně udržována.

Dům pochází z roku 1930. V 60-tých až 70-tých letech minulého století byla provedena rekonstrukce domu do současné podoby. V roce 2019 byla zhotovena rekonstrukce koupelny. V minulosti byla prováděna pouze nezbytně nutná údržba. Stavebně-technický stav objektu je zhoršený, a to zejména díky nadměrné vlhkosti stěn v 1. NP.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|-----|--|
| ANO | Nemovitá věc není 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 |

Komentář:

Rodinný dům není zakreslen dle skutečného stavu. Stavba domu zasahuje i na pozemek p.č. 33/4. V současné době probíhá na katastru nemovitostí řízení o změně zákresu obvodu budovy.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|-----------------------------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Ostatní finanční a právní omezení |

Komentář: Viz zápisy v části C a D listu vlastnictví č. 762 pro k.ú. Lučice.

Ostatní rizika: nejsou

- | | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl 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 byla 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 databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků vychází z aktuálních nabídek, které se ve srovnatelných obcích v nejbližším okolí pohybují v rozpětí od 800,- do 1.700,- Kč/m². Toto rozpětí je z velké části dáno dostupností inženýrských sítí. S ohledem na lokalitu a napojení na inženýrské sítě předpokládám v našem případě jednotkovou cenu při horní hranici uvedeného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	58	450	1 500,00		675 000
zahrada	33/4	518	1 500,00		777 000
Celková výměra pozemků		968	Hodnota pozemků celkem		1 452 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 83

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní objekt půdorysného tvaru písmene „L“, se sedlovou střechou a s provedenou vestavbou podkroví. Hlavní vstup do objektu je z jihozápadní strany. V objektu je v každém podlaží bytová jednotka 1+2. V současné době není dům užíván.

Nosná konstrukce svislá : zdivo tl. 45 cm

Nosná konstrukce vodorovná : s rovným podhledem

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Střecha : dřevěný vázaný krov

Střešní krytina : azbestocementové šablony

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Schodiště : teracové

Bleskosvod : není instalován

Vnitřní úprava stěn : omítka štuková

Podlahy : vlýsky, PVC, OSB desky, keramická dlažba

Okna : dřevěná špaletová

Dveře : plné a prosklené

El. instalace : světelná a motorová

Vytápění : lokální - el. přímotopy

Rozvod vody : teplé i studené v plastu

Rozvod plynu : není proveden

Zdroj teplé vody : není osazen

Sociální zařízení : 1x vana, 2x splachovací záchod

Kuchyňské vybavení : není osazeno

Ostatní : -

Objekt byl pořízen kolem roku 1930. V 60-tých až 70-tých letech byla provedena modernizace 1. NP a vestavba podkroví, v roce 2019 byla vybudována koupelna v 1. NP a provedena rekonstrukce kuchyně v 1. NP. Díky výrazné vlhkosti zdiva lze stavebně-technický stav označit za zhoršený. Použité konstrukce a vybavení jsou podstandardní.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	12,83 m ²	1,00	12,83 m ²
kuchyň	22,62 m ²	1,00	22,62 m ²
pokoj	17,40 m ²	1,00	17,40 m ²
pokoj	17,92 m ²	1,00	17,92 m ²
koupelna	5,96 m ²	1,00	5,96 m ²
WC	0,98 m ²	1,00	0,98 m ²
komora	2,78 m ²	1,00	2,78 m ²
technická místnost	3,09 m ²	1,00	3,09 m ²
zádveří	1,89 m ²	1,00	1,89 m ²
			85,47 m ²
podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	1,98 m ²	1,00	1,98 m ²
kuchyň	13,21 m ²	1,00	13,21 m ²
pokoj	18,32 m ²	1,00	18,32 m ²
pokoj	18,62 m ²	1,00	18,62 m ²
komora	5,17 m ²	1,00	5,17 m ²
sklad	9,75 m ²	1,00	9,75 m ²
WC	12,63 m ²	1,00	12,63 m ²
			79,67 m ²
			165,15 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	9,20*5,50+6,60*8,80 =	108,68 2,46 m
podkroví	9,20*5,50+6,60*8,80 =	108,68 2,51 m
		217,36 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(9,20*5,50+6,60*8,80)*(0,60+2,46+0,30) = 365,16
Z	zastřešení	(9,20*5,50+6,60*8,80)*(1,25+3,75/2) = 339,63
Obestavěný prostor - celkem:		704,79 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy bez izolace
2. Zdivo	zděné tl. 45
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	krov dřevěný sedlový
5. Krytina	azbestocementové šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	vápenocementová omítka
9. Vnější obklady	chybí

10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	teracové
12. Dveře	plné a prosklené
13. Okna	dřevěná špaletová
14. Podlahy obytných místností	vlýsky, PVC, OSB desky
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	lokální - el. přímotopy
17. Elektroinstalace	230/400 V
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	chybí
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	jímka
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	1x vana
25. Záchod	2x splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 500 Kč/m ³
Množství	704,79 m ³
Reprodukční cena	4 581 134 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	325 260	325 260	7,67
2. Zdivo	22,30	1 021 593	1 021 593	24,08
3. Stropy	8,40	384 815	384 815	9,07
4. Střecha	5,20	238 219	238 219	5,62
5. Krytina	3,20	146 596	146 596	3,46
6. Klempířské konstrukce	0,80	36 649	36 649	0,86
7. Vnitřní omítky	6,20	284 030	284 030	6,70
8. Fasádní omítky	3,10	142 015	142 015	3,35
9. Vnější obklady	0,40	18 325	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	105 366	105 366	2,48
11. Schody	2,40	109 947	109 947	2,59
12. Dveře	3,30	151 177	151 177	3,56
13. Okna	5,20	238 219	238 219	5,62
14. Podlahy obytných místností	2,20	100 785	100 785	2,38
15. Podlahy ostatních místností	1,10	50 392	50 392	1,19
16. Vytápění	4,40	201 570	201 570	4,75
17. Elektroinstalace	4,10	187 826	187 826	4,43
18. Bleskosvod	0,60	27 487	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	137 434	137 434	3,24
20. Zdroj teplé vody	1,80	82 460	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	22 906	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	128 272	128 272	3,02
23. Vybavení kuchyně	0,50	22 906	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	5,10	233 638	233 638	5,51
25. Záchod	0,40	18 325	18 325	0,43

26. Ostatní	3,60	164 921	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 242 130 Kč	
Množství			704,79 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 019 Kč/m ³	

Ocenění			
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	109	
Užitná plocha (UP)	[m ²]	165	
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	704,79	
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 019	
Rozestavěnost	%	100,00	
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 019	
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 242 130	
Stáří	roků	93	
Další životnost	roků	27	
Opotřebení	%	70,00	
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 272 639	

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 83 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	165,15 m ²
Obestavěný prostor:	766,57 m ³
Zastavěná plocha:	125,84 m ²
Plocha pozemku:	968,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Lučice
Lokalita:	Lučice, okres Havlíčkův Brod
Popis:	Bývalá zemědělská usedlost v obci Lučice, okres Havlíčkův Brod. Obytná část je o dispozici 2+1 s verandou, chodbou, koupelnou a WC. Dům je napojen na obecní vodovod, na pozemku je studna. Odpady jsou svedeny do septiku a plyn je na hranici pozemku. Byla provedena částečná rekonstrukce oken, podlah, elektroinstalace, příprava na ústřední topení a na části nemovitosti byla zhotovena nová střecha. Příslušenství tvoří hospodářské budovy, stodola a garáž. užitná plocha převzata z inzerátu.
Pozemek:	3 857,00 m ²
Užitná plocha:	100,00 m ²
Zastavěná plocha:	120,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 03/2023	0,80
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejny	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení	0,95
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,85
K6 Vliv pozemku - velký pozemek	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 20.3.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	100,00	35 000	0,49	17 150

Název: RD Nová Ves u Světlé**Lokalita:** Nová Ves u Světlé, okres Havlíčkův Brod

Popis: Rodinný dům v obci Nová Ves u Světlé nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod. Dům se nachází v centru obce v původní zástavbě. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody a kanalizace, je možné napojení na veřejný rozvod plynu. Vytápění domu je řešeno akumulací kamny v jednotlivých místnostech. Dispozice: vstupní chodba, chodba, pokoj, chodba, koupelna, samostatné WC, komora, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj a pokoj. Dům je z části podsklepen.
Užitná plocha převzata z inzerátu.

Pozemek: 600,00 m²
Užitná plocha: 121,00 m²
Zastavěná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 03/2023	0,80
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností	1,10
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,80
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 20.3.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 495 000	121,00	28 884	0,74	21 374

Název: RD Služátky**Lokalita:** Služátky, okres Havlíčkův Brod

Popis: Rodinný dům se zahradou v obci Služátky, okres Havlíčkův Brod. Dům je zděný a je částečně podsklepen. Voda obecní, na pozemku je kopaná studna s užitkovou vodou, jímka. Do domu je zaveden plyn, slouží na vaření a ohřev vody. V kuchyni kachlová kamna. Ve

sklepe je kotel na tuhá paliva, v domě rozvedeno ústřední topení. Dispozice 1. NP - chodba, kuchyně, komora, obývací pokoj, koupelna a samostatné WC, tři pokoje; 2. NP - tři pokoje, kuchyně a koupelna s WC, balkon a terasa.
Užitná plocha převzata z inzerátu.

Pozemek: 4 532,00 m²
Užitná plocha: 176,00 m²
Zastavěná plocha: 131,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 03/2023	0,80
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - v lokalitě s nulovou občanskou vybaveností	1,20
K4 Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení	0,95
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,85
K6 Vliv pozemku - velký pozemek	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 20.3.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 200 000	176,00	23 864	0,66	15 750

Název: RD Leština

Lokalita: Leština u Světlé, okres Havlíčkův Brod

Popis: Dvoupatrový podsklepený rodinný dům v Leštině u Světlé. Dům se nachází v centru obce, je zděný z cihel, postaven roku 1974 a je v původním stavu. Střecha je plechová, půdní prostory jsou dobrém stavu - bez vlhkosti. V 1.NP se nachází veranda, chodba, hala, kuchyně, 2 velké pokoje, koupelna, komora pod schodištěm. V mezipatře je samostatné WC. Ve 2.NP jsou 2 velké pokoje, 2 malé pokoje, zastřešená veranda, místnost pro koupelnu, komora. Okna v domě jsou dřevěná špaletová. V domě je zavedena elektřina 220V i 380V, plyn, veřejný vodovod. Vytápění je řešeno plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva - oba jsou umístěny ve sklepní části domu. Ve sklepních prostorech je více místností a je zde sucho - bez vlhkosti. Ohřev vody řeší elektrický boiler. Odpad je sveden do septiku, který je napojen na obecní kanalizaci. Dvůr a cesta k domu je z betonových pražců. Na zahradě jsou dvě zděné stavby, v každé je garáž a dílny, v jedné je i posezení s krbem a udrnou. Na pozemku je kopaná studna s užitkovou vodou.

Užitná plocha převzata z inzerátu.

Pozemek: 799,00 m²
Užitná plocha: 225,00 m²
Zastavěná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 03/2023	0,80
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny	1,10
K3 Poloha - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností	1,05
K4 Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení	1,10
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,85
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 490 000	225,00	15 511	0,86	13 339

Název: RD Mrzkovice**Lokalita:** Světlá nad Sázavou - Mrzkovice, okres Havlíčkův Brod

Popis: Zděný rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami o velikostech 2+1 a 2+1 na pozemku o výměře 800 m², dům je z 1/2 podsklepený, je celkově v zachovalém stavu průběžně velmi dobře udržovaný, zavedena obecní voda + na zahradě se nachází vlastní vrt - pouze užitková voda na zahradu, 2x koupelna (1x vana + sprchový kout a 1x s vanou), 2x splachovací WC, septik s přepadem do kanalizace, elektřina 220 + 380 V (2. NP je již v mědi), okna jsou původní dřevěná - dvojí, ÚT - s kotlem na tuhá paliva, který již splňuje novou normu, 2x elektrický bojler, menší balkon nad předsíní, vedle domu se nachází prostorná garáž s kolnou, dále je vedle domu venkovní sklep, rovinatý pozemek. Užitná plocha převzata z inzerátu.

Pozemek: 800,00 m²**Užitná plocha:** 155,00 m²**Zastavěná plocha:** 93,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 03/2023	0,80
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - v lokalitě s nulovou občanskou vybaveností	1,10
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení	0,90
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,85
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 790 000	155,00	30 903	0,67	20 705

Minimální jednotková porovnávací cena	13 339 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 664 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	21 374 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	17 664 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	165,15 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 917 210 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 917 210 Kč
Věcná hodnota	2 724 639 Kč
z toho hodnota pozemku	1 452 000 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + možnost dvou samostatných bytových jednotek

Slabé stránky

- zhoršený stavebně-technický stav
- větší hůře prodejný objekt

Tržní hodnota 2 900 000 Kč slovy: Dvamilionydevětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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 byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen obdobných objektů RD v obci Lučice a okolí. V současné době nabídka nemovitostí k bydlení v širším okolí převyšuje poptávku. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v dojezdové vzdálenosti v Havlíčkově Brodě. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či před objektem, ve vedlejších stavbách jsou dvě parkovací místa. Stávající obvyklá cena 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

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 2 900 000,- Kč .

Tržní hodnota

2 900 000 Kč

slovy: Dvamilionýdevětsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 10631/2023.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík, Ing. Libor Hemelík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 10631/2023.

V Českých Budějovicích 30.3.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 10631/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 762 ze dne 28.2.2023	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	2
Snímek katastrální mapy ze dne 10.3.2023.	1
Fotodokumentace ze dne 10.3.2023	7

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2023 14:35:02

Obec: 569062 Lučice

List vlastnictví: 762

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Matějková Monika, č.p. 83, 58235 Lučice		

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 58	450	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lučice, č.p. 83, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 58				
33/4	518	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění zajištěných dluhů, veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných do celkové výše 2.240.000,- Kč, vzniklých do 24.8.2052

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 58, Parcela: 33/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1127108701/1 ze dne 24.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2017
09:57:10. Zápis proveden dne 22.09.2017; uloženo na prac. Havlíčkův Brod
V-6260/2017-601

Pořadí k 31.08.2017 09:57

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1127108701/1 ze dne 24.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2017
09:57:10. Zápis proveden dne 22.09.2017; uloženo na prac. Havlíčkův Brod
V-6260/2017-601

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1127108701/1 ze dne 24.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2017
09:57:10. Zápis proveden dne 22.09.2017; uloženo na prac. Havlíčkův Brod
V-6260/2017-601

- o Zákaz zatížení

bez souhlasu zástavního věřitele, na dobu trvání zástavního práva, a to v rozsahu:

- zákaz zřídít věcné břemeno ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby
- zákaz zřídít právo stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2023 14:35:02

Obec: 569062 Lučice

List vlastnictví: 762

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

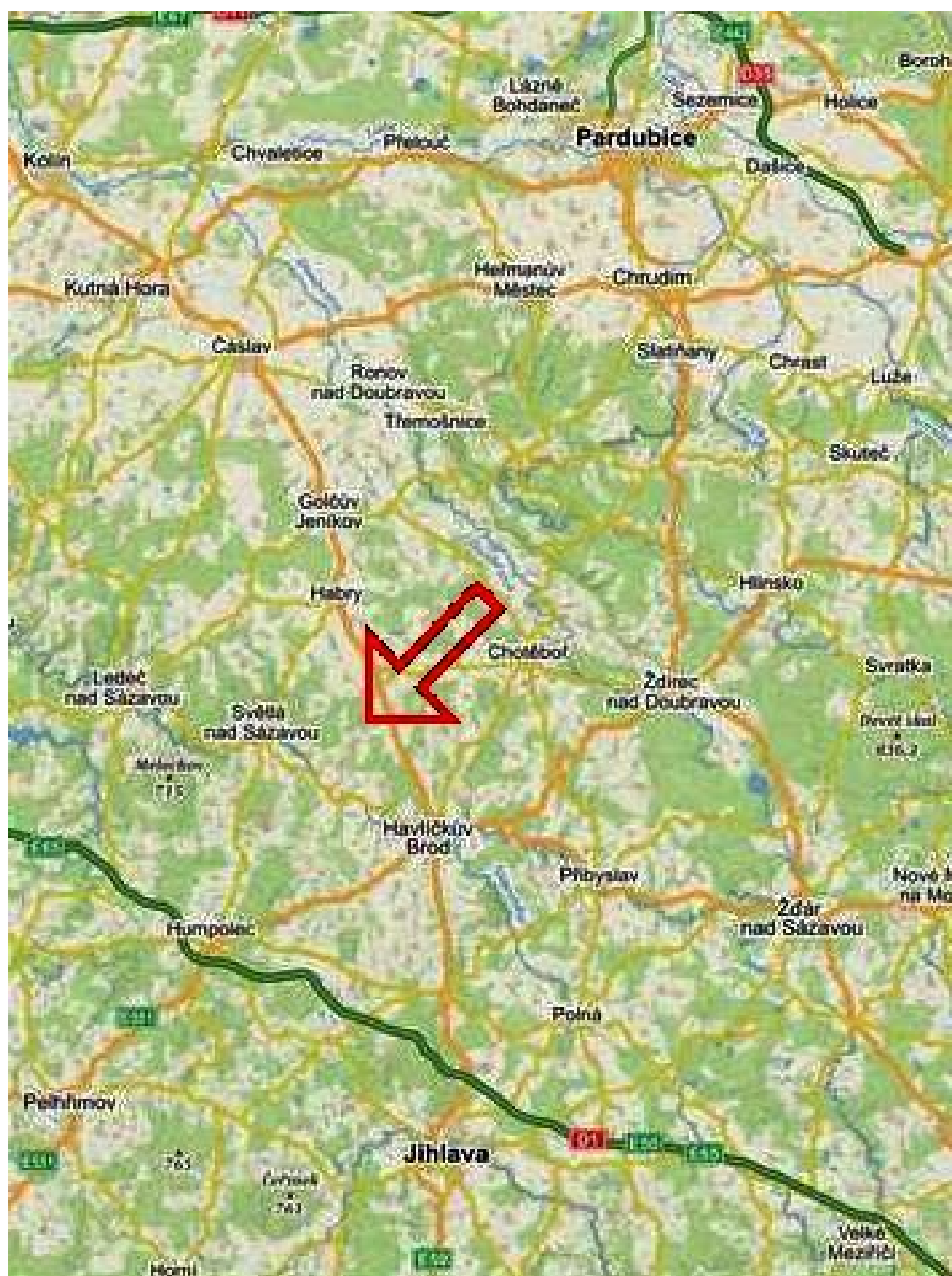
Vyhotoveno: 28.02.2023 14:44:21

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

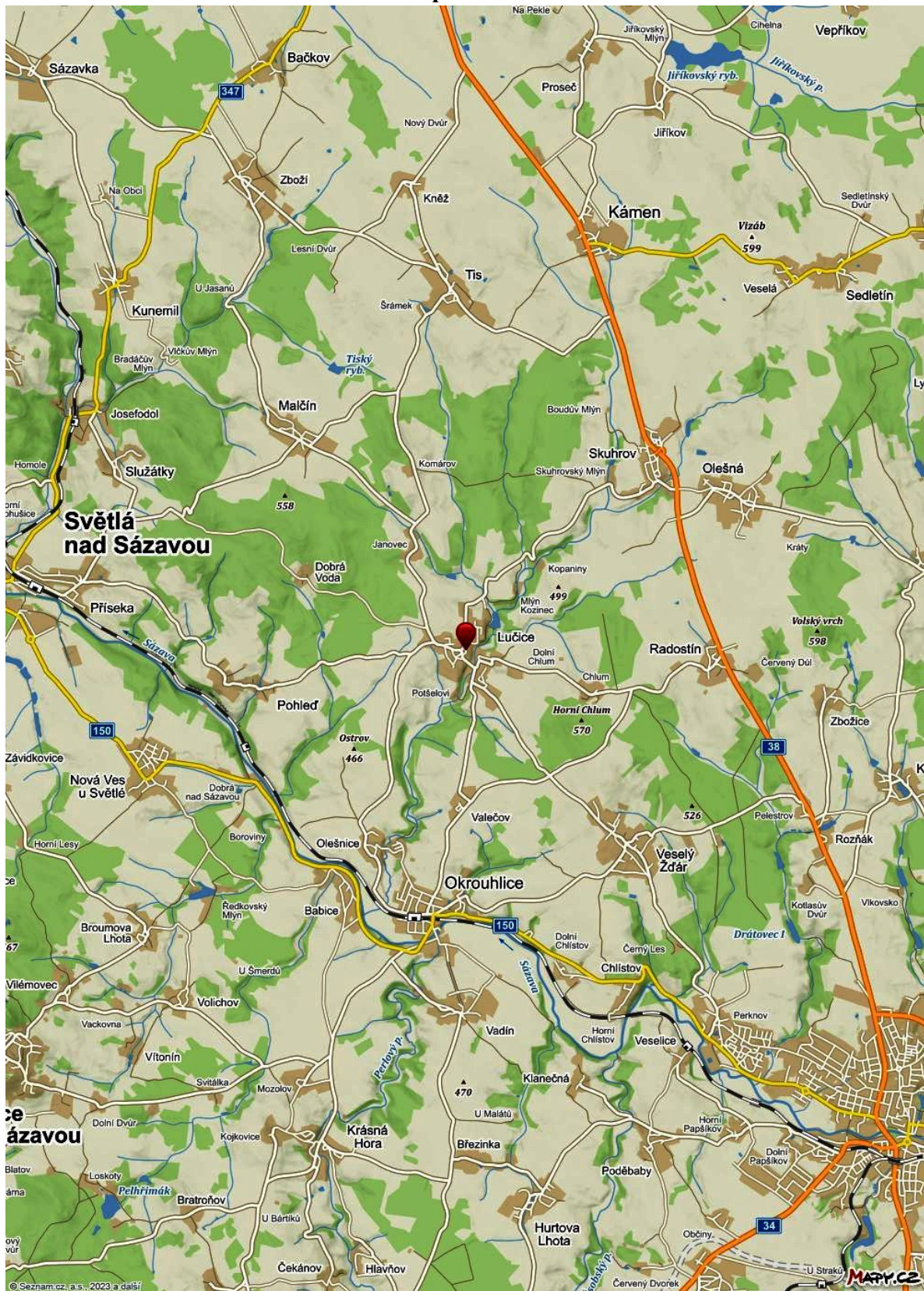
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.
strana 3



mapa oblasti

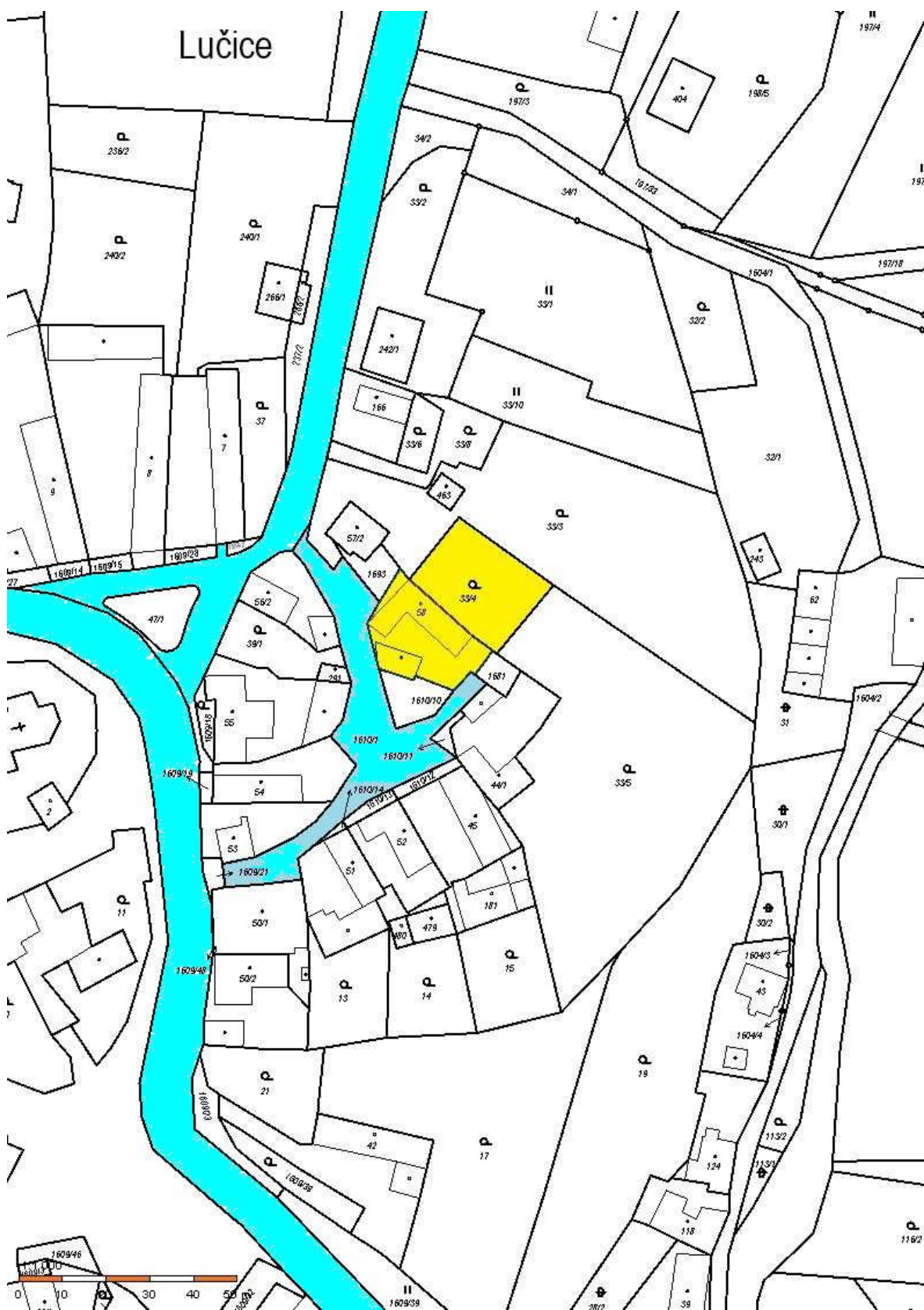
Mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované pozemky - žlutě, veřejný přístup - modře













