

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 006357/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 22/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 22 v části obce Dobrá a pozemku parcela č. 236/1 - zahrada, to vše zapsáno na LV 165 pro katastrální území Dobrá a obec Příbyslav.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 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., IČ: 29135419, slečna Stanislava Víchová
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 094/2023-D

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

Počet stran: 23 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 7.2.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 22.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny tj. pozemku parcela č. st. 22/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 22 v části obce Dobrá a pozemku parcela č. 236/1 - zahrada, to vše zapsáno na LV 165 pro katastrální území Dobrá a obec Příbyslav vedeného 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 pro potřebu veřejné 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

Prohlídka byla provedena dne 7.2.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře; vlastník oceňovaných nemovitostí se na místní šetření nedostavil, ač byl k místnímu šetření pozván prostřednictvím doporučené pošty.

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.mfer.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/Instituce-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 7.2.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník nemovitosti neumožnil prohlídku domu a místního šetření se nezúčastnil. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí 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.czapod.
- 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

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 neproňávají 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 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 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 Příbyslav, k.ú. Dobrá
Adresa nemovité věci: Keřkov 22, 582 22 Příbyslav

Vlastnické a evidenční údaje

pan Lukáš Vaščák, Keřkov 22, 58222 Příbyslav, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena žádná projektová ani jiná dokumentace. Místní šetření proběhlo na místě samém dne 7.2.2024 v 16:00-16:30 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. **Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se místního šetření nezúčastnili, přestože byly informováni o konání místního šetření doporučenou poštou. Opakovaně byl vlastník kontaktován telefonicky, telefon opakovaně nezvedal ani nevolal zpět. Při místním šetření byla proto provedena pouze externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného terénu a fotodokumentace.**

Místopis

Město Příbyslav se nachází v okrese Havlíčkův Brod, kraj Vysočina 23 km severovýchodně od Jihlavy a 12 km jihovýchodně od Havlíčkova Brodu. Zahrnuje několik částí města – Českou Jablonnou, Keřkov, Dobrou, Dolní Jablonnou, Hřiště, Poříčí, Příbyslav, Ronov nad Sázavou a Utín Dopravní spojení s okolím po železniční trati a autobusovou dopravou. Občanská vybavenost sestává z MÚ, ZŠ, MŠ, ZUŠ, sítí obchodů a služeb, restaurací a sportovišť.

Objekt rodinného domu č.p. 22 se nachází na severozápadním okraji města, v lokalitě Keřkov, která je samostatnou částí místní části Dobrá, v zástavbě rodinných domů postavených u hlavní komunikace vedoucí z Příbyslavi do Havlíčkova Brodu. Centrum Příbyslavi je vzdáleno cca 2 km. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody, v místě je veřejný rozvod plynu. Kanalizace je svedena do vlastní jímky. Pozemky parcela č. st. 22/1 a parcela č. 236/1 jsou v územním plánu obce Příbyslav zahrnuty do plochy „bydlení v rodinných domech“. Což není v rozporu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

V místní části je nulová občanská vybavenost.

Situace

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

Přístup přes pozemky

502/1

Ředitelství silnic a dálnic s. p.

Celkový popis nemovité věci

Popis domu je ovlivněn skutečností, že znalci nebyla umožněna prohlídka nemovitosti a je proveden na základě odborného odhadu.

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 22 na parcele č. st. 22/1 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem ve funkčním celku parcela č. 236/1 -, zahrada. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 861 m². Objekt RD je o půdorysu ve tvaru písmene U. Na obytnou část plynule navazuje část využívaná jako příslušenství. Jedná se o samostatně stojící, podle dostupných podkladů nepodsklepený objekt, s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví pravděpodobně není využito. Příslušenství tvoří výše uvedená stavba bezprostředně navazující na dům a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a oplocení.

Rodinný dům pochází podle dostupných podkladů z počátku 20. století (uveden rok 1919). Z venkovní prohlídky lze dovodit, že v průběhu let byla provedena pouze minimální modernizace. Údržba je zanedbaná. Technický stav objektu je průměrný.

Vzhledem k domu, že znalci nebyla umožněna prohlídka domu, je užitná plocha stanovena na základě odborné úvahy ze zastavěné plochy předpokládané obytné části domu, tj. 128 m² x 0,75. Zjištěné skutečnosti se mohou i výrazněji od stávajícího stavu odlišovat, což může mít vliv na stanovenou obvyklou cenu.

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: 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 Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na oceňovaných nemovitostech vážne zástavní právo smluvní ve prospěch ČSOB stavební spořitelny, a.s., vč. závazků nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, zákaz zatížení, zahájení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí a rozhodnutí o úpadku vč. prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona, viz. zápisy v části C LV č. 165 pro k.ú. Dobrá obce Přibyslav.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ 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 a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí ze současné nabídky cen stavebních pozemků v nejbližším okolí, která se pohybuje v rozmezí 1 200 - 1 700,- Kč/m².

Jednotková cena pozemku pod stavbou a pozemku ve funkčním celku je stanovena znalcem s ohledem na dostupné inženýrské sítě a s ohledem na velikost pozemku zhruba ve středním pásmu uvažovaného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 22/1	429	1 500,00		643 500
zahrada	236/1	432	1 500,00		648 000
Celková výměra pozemků		861	Hodnota pozemků celkem		1 291 500

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 22

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní objekt nepravidelného půdorysu se sedlovou střechou, podkroví není pravděpodobně využito.

Konstrukce a prvky stavby na základě externí prohlídky a dle odborného odhadu

Nosná konstrukce svislá : smíšené zdivo

Nosná konstrukce vodorovná : s rovným podhledem

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Střeška : dřevěný vázaný krov

Střešní krytina : cementové tašky

Oplechování : pozinkovaný plech

Schodiště : dřevěné

Bleskosvod : ne

Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká

Podlahy : cementová dlažba, dřevěné, textilie, PVC
 Okna: dřevěná špaletová
 Dveře : náplňové
 El. instalace : světelná, třífázová
 Vytápění : lokální nebo ústřední na tuhá paliva
 Rozvod vody : teplé i studené
 Rozvod plynu : chybí
 Zdroj teplé vody : el. bojler
 Sociální zařízení : vana, umývadlo
 Kuchyňské vybavení : el. sporák
 Ostatní : není
 Technický stav domu je průměrný, údržba zanedbaná.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
RD	96,00 m ²	1,00	96,00 m ²	
				96,00 m²
zastřešení				m ²
				96,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	128,00	3,00 m
zastřešení	92,00	3,00 m
	220,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(128)*(3,00) =	384,00
Z	zastřešení	(92)*(0,50 + 3,00/2) =	184,00
	Obestavěný prostor - celkem:		568,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy bez funkční izolace
2. Zdivo	zděné ze smíšeného zdiva
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenocementová
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady v menším rozsahu
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	náplňové
13. Okna	dřevěná špaletová

14. Podlahy obytných místností	dřevěné, textilie, PVC
15. Podlahy ostatních místností	cementová dlažba
16. Vytápění	lokální nebo ústřední na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	el. sporák
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo
25. Záchod	WC
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 750 Kč/m ³
Množství	568,00 m ³
Reprodukční cena	3 834 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	314 388	314 388	8,84
2. Zdivo	21,20	812 808	812 808	22,84
3. Stropy	7,90	302 886	302 886	8,51
4. Střecha	7,30	279 882	279 882	7,87
5. Krytina	3,40	130 356	130 356	3,66
6. Klempířské konstrukce	0,90	34 506	34 506	0,97
7. Vnitřní omítky	5,80	222 372	222 372	6,25
8. Fasádní omítky	2,80	107 352	107 352	3,02
9. Vnější obklady	0,50	19 170	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	88 182	88 182	2,48
11. Schody	1,00	38 340	38 340	1,08
12. Dveře	3,20	122 688	122 688	3,45
13. Okna	5,20	199 368	199 368	5,60
14. Podlahy obytných místností	2,20	84 348	84 348	2,37
15. Podlahy ostatních místností	1,00	38 340	38 340	1,08
16. Vytápění	5,20	199 368	199 368	5,60
17. Elektroinstalace	4,30	164 862	164 862	4,63
18. Bleskosvod	0,60	23 004	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	122 688	122 688	3,45
20. Zdroj teplé vody	1,90	72 846	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	19 170	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	118 854	118 854	3,34
23. Vybavení kuchyně	0,50	19 170	19 170	0,54
24. Vnitřní vybavení	4,10	157 194	157 194	4,42
25. Záchod	0,30	11 502	0	0,00
26. Ostatní	3,40	130 356	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 557 952 Kč	
Množství			568,00 m ³	

Základní upravená jedn. cena	(JC)	6 264 Kč/m ³
------------------------------	------	-------------------------

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	128
Užitná plocha (UP)	[m ²]	96
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	568,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 264
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 264
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 557 952
Stáří	roků	105
Další životnost	roků	55
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 601 078

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 22 vč. pozemků ve funkčním celku

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	96,00 m ²
Obestavěný prostor:	568,00 m ³
Zastavěná plocha:	128,00 m ²
Plocha pozemku:	861,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Polná
Lokalita:	Nerudova, Polná
Popis:	Rodinný dům, který byl postaven kolem roku 1935, je v dobrém stavu, použité konstrukce a vybavení většinou původní. Je napojen na městskou kanalizaci, vodovod, plynovod a rozvod elektřiny. Vytápění a ohřev vody jsou řešeny plynovým kotlem. V přízemí domu se nachází předstíň se schodištěm do prvního patra, kuchyň, obývací pokoj, koupelna a samostatné WC. O patro výše jsou pak další tři obytné místnosti a vstup do podkroví, kde se nachází nemalé úložné prostory. Stavba je též částečně podsklepena. U domu malá dílna. Užitná plocha stanovena po kontrole v KN odborným odhadem ze zastavěné plochy s přihlédnutím k metodice ČBA (35m ² *0,5+71 m ² x 2)*0,75.
Pozemek:	156,00 m ²
Užitná plocha:	120,00 m ²
Zastavěná plocha:	71,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 2/2024	0,90
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny	1,08
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností	0,85
K4 Provedení a vybavení - srovnatelný	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - malý pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 945 000	120,00	24 542	0,99	24 297

Název: RD Krátká Ves**Lokalita:** Krátká Ves, okres Havlíčkův Brod

Popis: Rodinný dům 3+1. Dům disponuje třemi pokoji, kuchyní s jídelnou, koupelnou a WC. Dále se v domě nachází spíž, garáž a sklep. Dům je vytápěn plynovým kotlem s ústředním topením, využívá obecní vodovod a odpady jsou svedeny do septiku, dále plastová okna. U domu jsou chlévy, uhelna a dřevníky.
Po kontrole v KN užitná plocha převzata z inzerce.

Pozemek: 853,00 m²**Užitná plocha:** 130,00 m²**Zastavěná plocha:** 115,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 2/2024	0,90
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny	1,10
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení	0,85
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 490 000	130,00	26 846	0,84	22 551

Název: RD Česká Bělá**Lokalita:** Česká Bělá

Popis: Rodinný dům o dispozici 5+1, v původním zachovalém stavu. Dispozice: vstupní chodba s možností parkování osobního automobilu a s vjezdem na zahradu, kuchyně s kuchyňským koutem, dvě ložnice, obývací pokoj, dětský pokoj, pracovna, koupelna s vanou, sprchovým a toaletou. Dům je částečně podsklepený. Vytápění v domě je řešeno tepelným čerpadlem a

ohřev vody řeší bojler. K domu náleží stodola.

Užitná plocha stanovena po kontrole v KN a následně částečně převzata z inzerce s přihlédnutím k metodice BA a částečně stanovena odborným odhadem (plocha 1.PP) s přihlédnutím k metodice BA (72 m²*0,5*0,75+140 m²).

Pozemek: 536,00 m²
Užitná plocha: 167,00 m²
Zastavěná plocha: 216,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 2/2024	0,90
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny	1,15
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností	0,90
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení	0,90
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 000 000	167,00	17 964	0,92	16 527

Minimální jednotková porovnávací cena	16 527 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 125 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 297 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	21 125 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	96,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 028 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 028 000 Kč
Věcná hodnota	2 892 578 Kč
z toho hodnota pozemku	1 291 500 Kč

Silné stránky

+ dobrá dosažitelnost větších sídel

Slabé stránky

- v lokalitě s minimální občanskou vybaveností
- u rušnější komunikace
- zanedbaná údržba

Tržní hodnota

2 000 000 Kč

slovy: Dvamiliony Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s velmi dobrou občanskou vybaveností, avšak v místní části je občanská vybavenost nulová. Je odsud však dobrá dosažitelnost centra sídelní části a větších sídel v okolí. Dům je v průměrném stavebně-technickém stavu, údržba je dlouhodobě zanedbaná. Použité konstrukce a vybavení jsou pravděpodobně spíše podstandardní. U domu je přiměřeně velký pozemek. Stavba příslušenství vhodně doplňuje stavbu hlavní.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny bylo vycházeno z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem. Výše stávající zástavy nebyla ve stanovené obvyklé ceně, zde tržní hodnotě, zohledněna.

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 dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období a proto byly použity nemovitosti ze stávající nabídky realitních kanceláří. **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. Tržní hodnota funkčního celku tj. parcela č. st. 22/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 22 v části obce Dobrá a parcela č. 236/1 - zahrada, to vše pro katastrální území Dobrá a obec Příbyslav, byla stanovena ve výši 2 000 000,- Kč.

Jelikož nebyla znalci umožněna vnitřní prohlídka oceňovaných nemovitostí, byla úroveň vnitřního vybavení stavby a technický stav předpokládán na základě odborného odhadu, které ale nebylo možno ověřit. Skutečný stav se pak může od stavu předpokládaného i výrazněji odlišovat, což může mít vliv na výši odhadnuté tržní hodnoty.

Tržní hodnota

2 000 000 Kč

slovy: Dvamiliony 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. Zároveň je nutné zohlednit skutečnost, že znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o $\pm 25 \%$ ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 165 ze dne 8.1.2024.	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 7.2.2024	1
Fotodokumentace ze dne 7.2.2024	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2024 14:15:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 569321 Příbyslav

Kat.území: 626961 Dobrá

List vlastnictví: 165

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vašćák Lukáš, Keřkov 22, Dobrá, 58222 Příbyslav		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	22/1	429	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dobrá, č.p. 22, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 22/1					
	236/1	432	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 výše 1.980.000,- Kč a příslušenství, vzniklých do 10.5.2051

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 22/1, Parcela: 236/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1024184201/1 ze dne 13.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2016
08:03:33. Zápis proveden dne 09.06.2016; uloženo na prac. Havlíčkův Brod
V-3506/2016-601

Pořadí k 16.05.2016 08:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1024184201/1 ze dne 13.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2016
08:03:33. Zápis proveden dne 09.06.2016; uloženo na prac. Havlíčkův Brod
V-3506/2016-601

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1024184201/1 ze dne 13.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2016
08:03:33. Zápis proveden dne 09.06.2016; uloženo na prac. Havlíčkův Brod
V-3506/2016-601

o Zákaz zatížení

bez souhlasu zástavního věřitele, na dobu trvání zástavního práva

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

Oprávnění pro

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2024 14:15:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 569321 Přibyslav
Kat.území: 626961 Dobrá List vlastnictví: 165
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 22/1, Parcela: 236/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1024184201/1 ze dne 13.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2016
08:03:33. Zápis proveden dne 09.06.2016; uloženo na prac. Havlíčkův Brod
V-3506/2016-601

Pořadí k 16.05.2016 08:03

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Jamská 1670/30, 591 01 Žďár nad Sázavou

Povinnost k

Vaščák Lukáš, Keřkov 22, Dobrá, 58222 Přibyslav,
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad
Sázavou 222EX-3955/2021 -26 (26EXE-627/2021-12) ze dne 11.11.2021. Právní
účinky zápisu k okamžiku 15.11.2021 09:44:14. Zápis proveden dne 16.11.2021;
uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-4868/2021-714

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný Lukáš Vaščák, [REDAKCE]

Povinnost k

Parcela: St. 22/1, Parcela: 236/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Žďár nad
Sázavou 222 EX-3955/2021 -34 ze dne 15.11.2021. Právní účinky zápisu k
okamžiku 15.11.2021 09:44:37. Zápis proveden dne 18.11.2021; uloženo na prac.
Havlíčkův Brod

Z-5263/2021-601

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského
úřadu Žďár nad Sázavou 222 EX-3955/2021 -89. Právní moc ke dni 20.12.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2022 07:41:40. Zápis proveden dne
27.01.2022; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-316/2022-601

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Radek Karafiát, Znojemská 5807/78b, 586 01 Jihlava

Povinnost k

Vaščák Lukáš, Keřkov 22, Dobrá, 58222 Přibyslav,
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jihlava
č.j.35 EX-289/2019 - 6 (29 EXE 428/2019 -9) ze dne 27.06.2019. Právní účinky
zápisu k okamžiku 29.11.2022 18:00:30. Zápis proveden dne 01.12.2022; uloženo
na prac. Jihlava

Z-14875/2022-707

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2024 14:15:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 569321 Příbyslav
Kat.území: 626961 Dobrá List vlastnictví: 165
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.

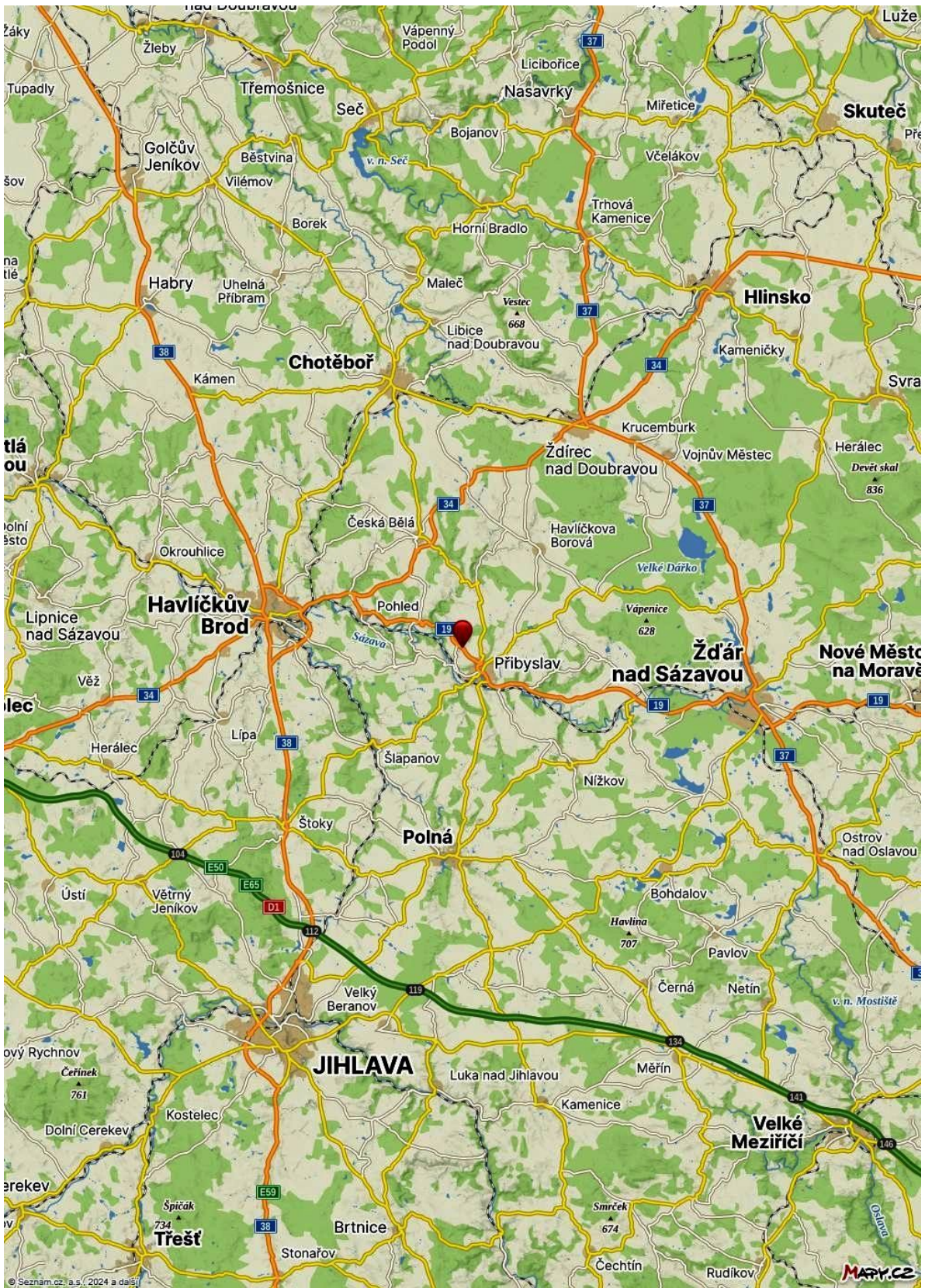
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 08.01.2024 14:38:28

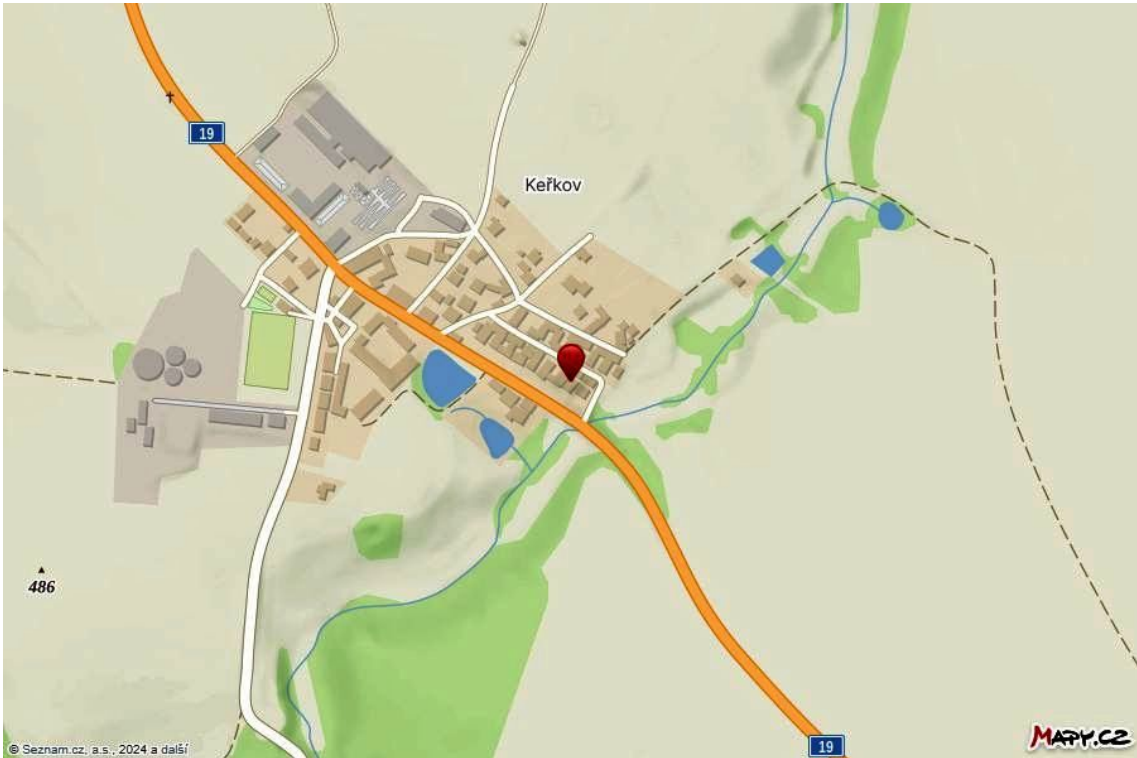
Podpis, razítko:

Řízení PŮ:

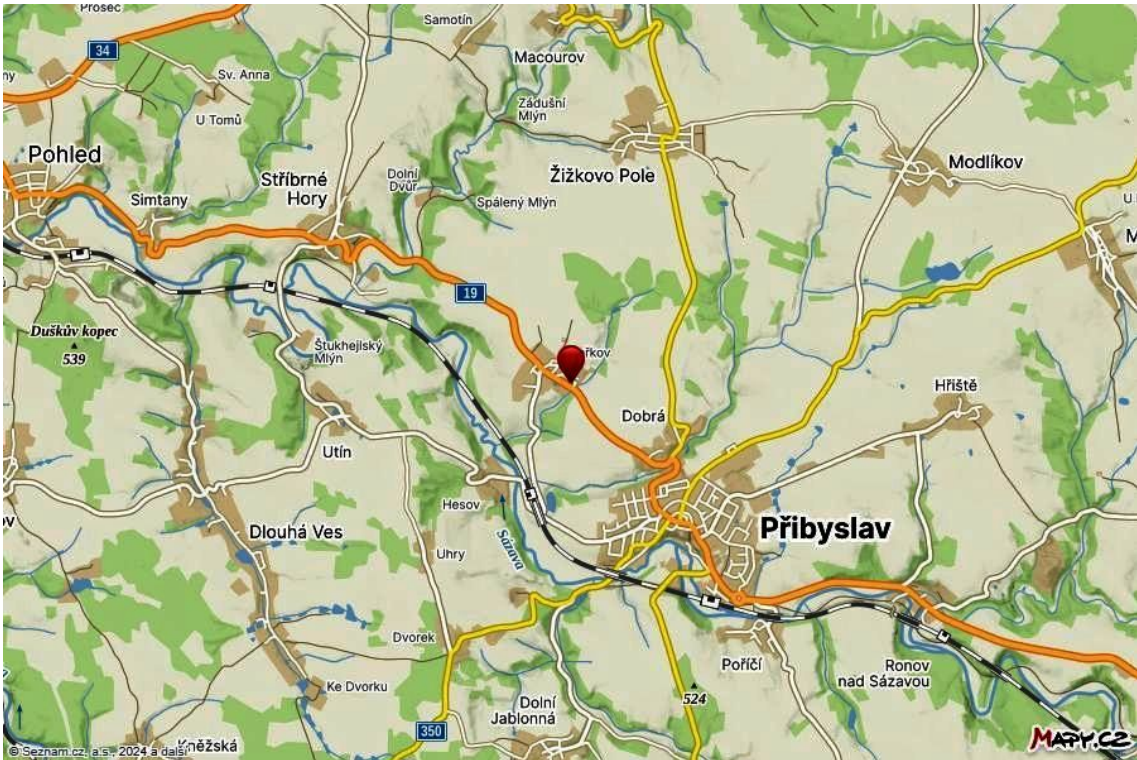
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



mapa oblasti



mapa části obce



mapa lokality



oceňované nemovitosti - žlutě, příjezd - modře



Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

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

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 Jírovцова 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 006357/2024.

V Českých Budějovicích 22.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.