

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 089080/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id 1/2 pozemků parcela č. 1852 - zahrada a parcela č. 1878 - ostatní plocha oba na LV 8 pro katastrální území Čížov u Jihlavy a obec Čížov

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
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 027/2024-D

TRŽNÍ HODNOTA

spoluvlastnický podíl id. 1/2

191 000 Kč

Počet stran: 26 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 10.11.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 13.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id 1/2 pozemků parcela č. 1852 - zahrada a parcela č. 1878 - ostatní plocha oba na LV 8 pro katastrální území Čížov u Jihlavy a obec Čížov zapsaných u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Jihlava

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí 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 10.11.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

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://www.jihoceskereality.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 10.11.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných pozemků.
- Fotodokumentace - převzata z veřejných zdrojů mapy.cz
- Územní plán obce Čížov - ve věci prověření možnosti výstavby na oceňovaných pozemcích
- konzultace - na Obecním úřadě v Čížově s panem starostou Moravcem
- Nájemní smlouva - nebyla znalci předložena
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.jihomoravskereality.cz, apod.
- Dálkový přístup - na Katastru nemovitostí ve věci prověření sjednaných cen pozemků v lokalitě pro porovnání vzorků
- 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., 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)

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., 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 přepisu (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, 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 Jihlava, obec Čížov, k.ú. Čížov u Jihlavy
Adresa nemovité věci: Čížov, 586 01 Čížov

Vlastnické a evidenční údaje

Romana Mutlová, č. p. 50, 586 01 Čížov, LV: 8, podíl: 1 / 2
Jana Varnerová, č. p. 232, 588 33 Stonařov, LV: 8, podíl: 1 / 2

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná projektová dokumentace. K dispozici byl platný územní plán sídelního útvaru obce Čížov. .

Místopis

Čížov je malá obec v okrese Jihlava v kraji Vysočina cca 4 km jižně od města Jihlava na hlavní komunikaci vedoucí směrem z Jihlavy na město Znojmo. V obci je základní infrastruktura a minimální občanská vybavenost i občanská vybavenost. Počet obyvatel dle malého lexikonu obcí cca 310.

Oceňované pozemky se nachází v zastavěné části obce u hlavní komunikace vedoucí směrem na město Znojmo v lokalitě obytné nízkopodlažní zástavby s převahou rodinných domů. Příjezd k pozemkům je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví ČR - ŘSD a.s. nebo přes jiné pozemkové parcely, ale sjezd na pozemek není zřízen. 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	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn

veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
 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: okrajová část - ostatní
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1828	ČR- ŘSD a.s.
1840/1	ČR - Povodí Moravy a.,s.
1799/3	Obec Čížov
97/1	Obec Čížov
97/2	ČR - SPÚ
100/4	Obec Čížov
97/3	Obec Čížov

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky parcela č. 1852 - zahrada a parcela č. 1878 - ostatní plocha leží v k.ú. Čížov u Jihlavy a v obci Čížov v zastavěné části obce Čížov u hlavní komunikace vedoucí směrem z Jihlavy na město Znojmo v lokalitě místní obytné zástavby. Pozemek není zastavěn žádnou stavbou, je svažitý východní orientace, převážně zatravněný a neudržovaný. Na části výměry pozemků je neudržovaná náletová zeleň. Příjezd je možný přes sousední pozemkové parcely, sjezd z hlavní komunikace není zřízen.

V obci je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie na místní vodovod, kanalizaci a na zemní plyn. K okamžité výstavbě není pozemek připraven. Pozemky neleží v žádném ochranném pásmu a jsou zatíženy zvýšeným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy.

Platným územním plánem obce Čížov leží pozemky v ploše s funkčním využitím „B - plochy bydlení individuální“ s možností výstavby hlavní stavbou obdobného charakteru. Ve vztahu k oceňovaným pozemkům, nebylo vydáno, dle informace starosty obce Čížov pana Moravce, žádné územní rozhodnutí či stavební povolení. Obec Čížov nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

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

Komentář: Přístup z veřejné komunikace je možný, ale není připraven žádný sjezd na pozemek.

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
-----	----------------

Ostatní rizika: nejsou

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

Komentář:

Znalci se nepodařilo zjistit, zda jsou oceňované pozemky pronajaty.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Parcela č. 1852 - zahrada
2. Parcela č. 1878 - ostatní plocha

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Parcela č. 1852 a parcela č. 1878

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 a z realizace kupních cen katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce, dle úrovně kupních cen z katastru nemovitostí a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky parcela č. 1852 - zahrada a parcela č. 1878 - ostatní plocha oba v k.ú. Čížov u Jihlavy a v obci Čížov
Adresa předmětu ocenění:	Čížov 586 01 Čížov
LV:	8
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Čížov
Katastrální území:	Čížov u Jihlavy
Počet obyvatel:	311
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 4 571,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90

O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) V 0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,081,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Historické centrum města.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,826}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02

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

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,834}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

1. Parcela č. 1852 - zahrada

Oceňovaný pozemek parcela č. 1852 - zahrada leží v k.ú. Čížov u Jihlavy a v obci Čížov v zastavěné části obce Čížov u hlavní komunikace vedoucí směrem z Jihlavy na město Znojmo v lokalitě místní obytné zástavby. Pozemek není zastavěn žádnou stavbou, je svažité východní orientace, převážně zatravněný a neudržovaný. Na části výměry pozemku je neudržovaná náletová zeleň. Příjezd je možný přes sousední pozemkové parcely, sjezd z hlavní komunikace není zřízen.

V obci je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie na místní vodovod, kanalizaci a na zemní plyn. K okamžité výstavbě není pozemek připraven. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako zahrada, což není v souladu se skutečným využitím, kdy je pozemek bez využití. Pozemek neleží v žádném ochranném pásmu a je zatížen zvýšeným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy.

Platným územním plánem obce Čížov leží pozemek v ploše s funkčním využitím „B - plochy bydlení individuální“ s možností výstavby hlavní stavbou obdobného charakteru. Ve vztahu k oceňovanému pozemku, nebylo vydáno, dle informace starosty obce Čížov pana Moravce, žádné územní rozhodnutí či stavební povolení. Obec Čížov nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,010}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,980 * 1,010 = 0,980$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 081,-	0,980	0,300	317,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1852	142	317,81	45 129,02
Stavební pozemek - celkem					45 129,02
Parcela č. 1852 - zahrada - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	45 129,02 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Parcela č. 1852 - zahrada - cena zjištěná celkem				=	22 564,51 Kč

2. Parcela č. 1878 - ostatní plocha

Oceňovaný pozemek parcela č. 1878 - ostatní plocha leží v k.ú. Čížov u Jihlavy a v obci Čížov v zastavěné části obce Čížov u hlavní komunikace vedoucí směrem z Jihlavy na město Znojmo v lokalitě místní obytné zástavby. Pozemek není zastavěn žádnou stavbou, je svažité východní orientace, převážně zatravněný a neudržovaný. Na části výměry pozemku je neudržovaná náletová zeleň. Příjezd je možný přes sousední pozemkové parcely, sjezd z hlavní komunikace není zřízen.

V obci je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie na místní vodovod, kanalizaci a na zemní plyn. K okamžité výstavbě není pozemek připraven. V katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako zahrada, což není v souladu se skutečným využitím, kdy je pozemek bez využití. Pozemek neleží v žádném ochranném pásmu a je zatížen zvýšeným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy.

Platným územním plánem obce Čížov leží pozemek v ploše s funkčním využitím „B - plochy bydlení individuální“ s možností výstavby hlavní stavbou obdobného charakteru. Ve vztahu k oceňovanému pozemku, nebylo vydáno, dle informace starosty obce Čížov pana Moravce, žádné územní rozhodnutí či stavební povolení. Obec Čížov nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02

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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,990 * 0,980 * 1,010 = \mathbf{0,980}$$

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]	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	1 081,-	0,980	0,300	317,81	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	1878	240	317,81	76 274,40
Stavební pozemek - celkem				240	76 274,40
Parcela č. 1878 - ostatní plocha - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	76 274,40 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Parcela č. 1878 - ostatní plocha - cena zjištěná celkem				=	38 137,20 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela č. 1852 a parcela č. 1878

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky v obci Rančířov, p.č.: 21/141, 21,88, 21/98
Lokalita:	k.ú. Rančířov
Popis:	Srovnávací pozemky parcela č. 21/141 o výměře 763 m ² , parcela č. 21/98 o výměře 22 m ² a parcela č. 21/98 o výměře 175 m ² (oba dva spoluhl. podíl id. 1/2) leží vše v k.ú. Rančířov a v obci Rančířovu severní hranice zastavěné části obce Rančířov v lokalitě nízkopodlažní obytné zástavby. Parcely jsou platným územním plánem obce Rančířov určeny k zastavění, leží v ploše s funkčním využitím "B - plochy obytné v rodinných domech,, Na pozemku se žádné stavby nenacházejí, parcela jsou k okamžité možnosti výstavby připraveny. V místě je možné napojení na inženýrské sítě, napojovací místa nebyla prověřena.
Koeficienty:	

redukce pramene ceny - prodejní cena 08/2023 (V-5962/2023-707)

	1,00
velikost pozemku - srovnatelné	1,00
poloha pozemku - lepší	0,85
dopravní dostupnost - lepší	0,90
možnost zastavění poz. - lepší	0,90
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - lepší	0,80
úvaha zpracovatele ocenění - rovinný pozemek	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 200 000	862	3 712,30	0,50	1 856,15

Název: Pozemky v obci Rančářov, p.č.: 46/6, 46/7

Lokalita: k.ú. Rančářov

Popis: Srovnávací pozemky parcela č. 46/6 o výměře 218 m² a parcela č. 46/7 o výměře 229 m² leží vše v k.ú. Rančářov a v obci Rančářovu na východní hranici zastavěné části obce Rančářov v lokalitě nízkopodlažní obytné zástavby. Parcely jsou platným územním plánem obce Rančářov určeny k zastavění, leží v ploše s funkčním využitím "B - plochy obytné v rodinných domech". Na pozemku se nachází stavby určené k demolici, parcely jsou k okamžité možnosti výstavby připraveny částečně. V místě je možné omezení napojení na inženýrské sítě, napojovací místa nebyla prověřena.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodejní cena 06/2024 (V-4396/2024-707)

	1,00
velikost pozemku - srovnatelné	1,00
poloha pozemku - lepší	0,90
dopravní dostupnost - lepší	0,90
možnost zastavění poz. - lepší	0,90
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - lepší	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - rovinnější pozemek	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
500 000	447	1 118,57	0,62	693,51

Název: Pozemky v obci Třešť, p.č.: neuvedeno

Lokalita: část obce Salavice

Popis: Stavební pozemek o rozloze 1 650 m² v obci Třešť - Salavice, okres Jihlava. Rozloha pozemku je 1 650 m², dle územního plánu veden jako plocha smíšená obytná, a tak je určený k výstavbě rodinného domu. Lze rozdělit i na dva pozemky, kde každý bude mít vlastní příjezdovou cestu. Elektřina, veřejný vodovod i veřejná kanalizace jsou na pozemku. Přístup je po asfaltové

silnici.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - lepší	0,90
dopravní dostupnost - lepší	0,90
možnost zastavění poz. - lepší	0,90
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - lepší	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - rovinnatější pozemek	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 450 000	1 650	1 484,85	0,62	920,61

Název: Pozemky v obci Zašovice, p.č.: neuvedeno

Lokalita: část obce Nová Brtnice

Popis: Prodej stavebního pozemku v Nové Brtnici. Parcela o výměře 1268 m² je územním plánem určena k výstavbě rodinného domu. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Nová Brtnice je místní částí Zašovic a leží na hranici okresů Třebíč a Jihlava a na trase mezi oběma městy, které jsou vzdáleny 16 km. Jedná se o klidnou a žádanou lokalitu pro bydlení s výbornou dopravní dostupností. Veškerá občanská vybavenost nabízí 5 km vzdálená Brtnice.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - lepší	0,90
dopravní dostupnost - lepší	0,90
možnost zastavění poz. - lepší	0,90
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - lepší	0,85
úvaha zpracovatele ocenění - rovinnatější pozemek	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 910 000	1 268	1 506,31	0,58	873,66

Minimální jednotková porovnávací cena	693,51 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 085,98 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 856,15 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů či nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku v obci Čížov a okolí pro výstavbu RD pohybuje v širším rozmezí cca 1200 - 4000,- Kč/m². Cena je odvislá především od své polohy, způsobem využití, připravenosti pozemku ve vztahu k vybudovaným inženýrským sítím a zajištění příjezdu a v neposlední řadě i ve vztahu k výměře

pozemku, kdy jednotková cena klesá, od běžných výměr, s velikostí výměry. Prodeje pozemků jsou realizovány na běžném realitním trhu, jednotková cena oceňovaných pozemků je stanovena znalcem v úrovni ceny zjištěné porovnávacím způsobem v úrovni průměrné ceny. V posledních letech však žádné obdobné prodeje pozemků v obci Čížov nebyly realizovány. Z důvodu ocenění spoluvlastnického podílu byla obvyklá cena odhadnuta, po zaokrouhlení, v úrovni mírně pod stanovenou cenou zjištěnou porovnávacím způsobem.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	1852	142	1 000,00		142 000
ostatní plocha - jiná plocha	1878	240	1 000,00		240 000
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		382	Hodnota pozemků celkem		191 000

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Parcela č. 1852 - zahrada	22 565,- Kč
2. Parcela č. 1878 - ostatní plocha	38 137,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **60 702,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **60 700,- Kč**

slovy: Šedesát tisíc sedm set Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **60 700 Kč**

spoluvlastnický podíl id. 1/2

slovy: Šedesát tisíc sedm set Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela č. 1852 a parcela č. 1878	191 000,- Kč
--	--------------

Hodnota pozemku **191 000 Kč**

spoluvlastnický podíl id. 1/2

Tržní hodnota

191 000 Kč

spoluvlastnický podíl id. 1/2

slovy: Jedno sto devadesát jedna tisíc Kč

Silné stránky

- + pozemky určené k zastavění objektem RD
- + menší výměra

Slabé stránky

- nepřipravenost pozemku k okamžité výstavbě
- neudržované pozemky s náletovou zelení
- není zřízen sjezd na pozemek
- nejsou připraveny inž. sítě k napojení
- nepříznivé svahové poměry pozemků

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření, dle zjištění realizovaných cen obdobných pozemků z databáze katastru nemovitostí i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z aktuálních prodejních cen obdobných souborů pozemků v obci Čížov a okolí. Lokalita je v hodná k plánovanému využití dle platného územního plánu obce Čížov tj. plochy s funkčním využitím jako plocha bydlení individuální.

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 podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období tj. pro porovnání byly použity vzorky s realizovanými cenami. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena cena obvyklá.** 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. Obvyklá cena, zde tržní hodnota, spoluvlastnického podílu id. 1/2 oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 191 000,- Kč.

Tržní hodnota

spoluvlastnický podíl id. 1/2

191 000 Kč

slovy: Jedno sto devadesát jedna tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky, navíc i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8 ze dne 15.1.2019	1
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 3.11.2024 .	1
Fotodokumentace s použitím databáze mapy.cz	1
Výřez územního plánu obce Čížov	2
Povodňová zóna	1

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, Miroslav Sabl, 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 089080/2024.

V Českých Budějovicích 13.11.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 089080/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8 ze dne 15.1.2019	1
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 3.11.2024 .	1
Fotodokumentace s použitím databáze mapy.cz	1
Výřez územního plánu obce Čížov	2
Povodňová zóna	1

№ D 1172/2018-38

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2019 12:35:02

vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 26 D 1172/2018 pro Hani Trojanová Jaroslava
Sabrina JUDr.

es: CZ0632 Jihlava

Obec: 587117 Čížov

mi: 781835 Čížov u Jihlavy

List vlastnictví: 8

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

stník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
stnické právo		
Štefka Josef RNDr., Okružní 420, Rokytnice, 75501 Vsetín		1/2
Varnerová Jana, č.p. 232, 58833 Stonařov		1/2

Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1852	142	zahradá		zemědělský půdní fond
1878	240	ostatní plocha	jiná plocha	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
p vztahu

Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 35.735,--Kč, pořadí se řídí dnem 20.7.2011
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Varnerová Jana, č.p. 232, 58833 Stonařov, RČ/IČO:

Parcela: 1852, Parcela: 1878

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní
soud v Jihlavě č.j. 2 E-63/2011 -14 ze dne 08.08.2011. Právní moc ke dni
05.10.2011.

Z-11984/2011-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ke spoluvlastnickému podílu 1/2

pohledávky v celkové výši 118,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601
Jihlava

Povinnost k

Varnerová Jana, č.p. 232, 58833 Stonařov, RČ/IČO:

Parcela: 1852, Parcela: 1878

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
Finanční úřad v Jihlavě č.j.-68175/2006 314940/6451
ze dne 10.04.2006. Právní moc ke dni 13.06.2006.

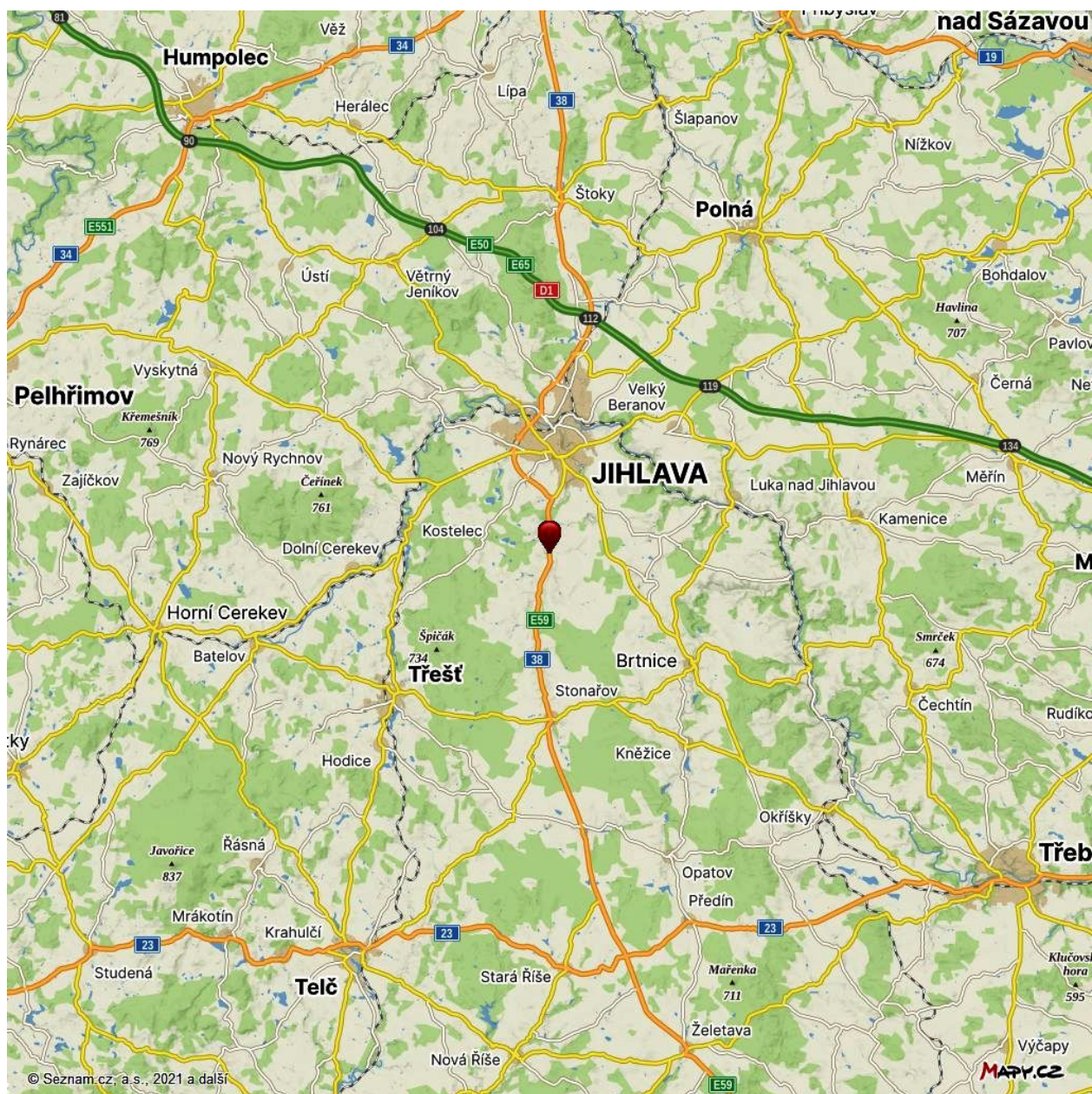
Z-4576/2006-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

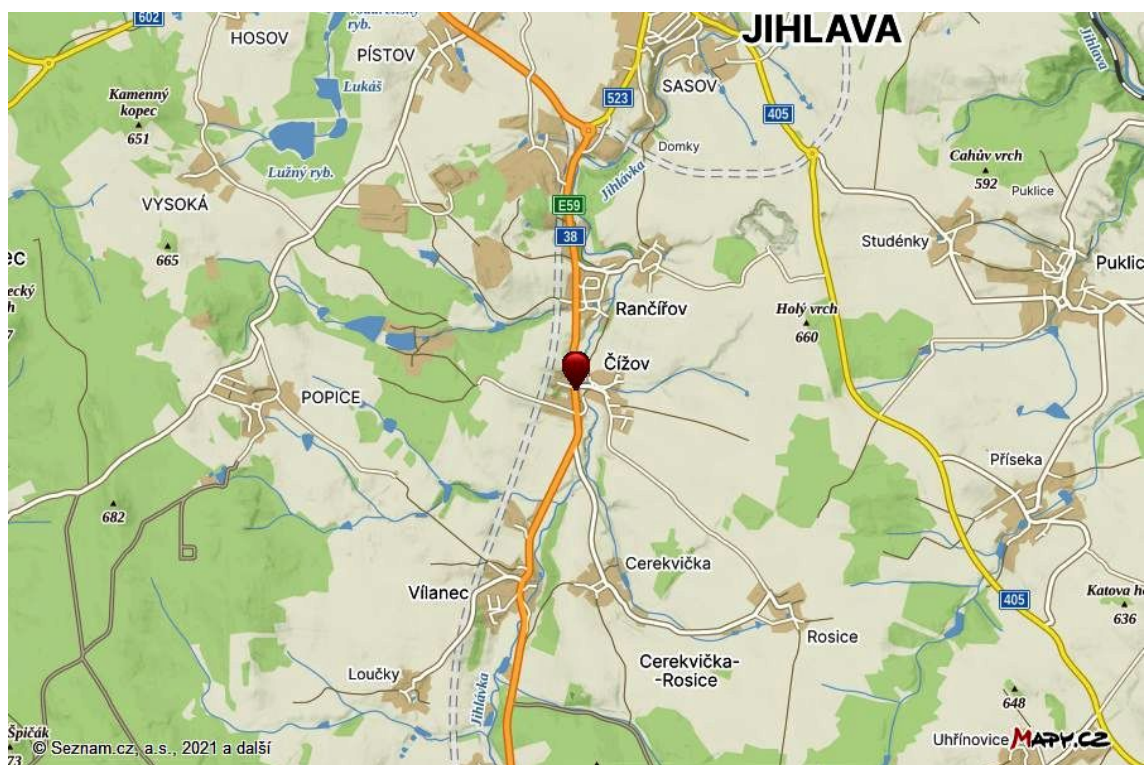
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

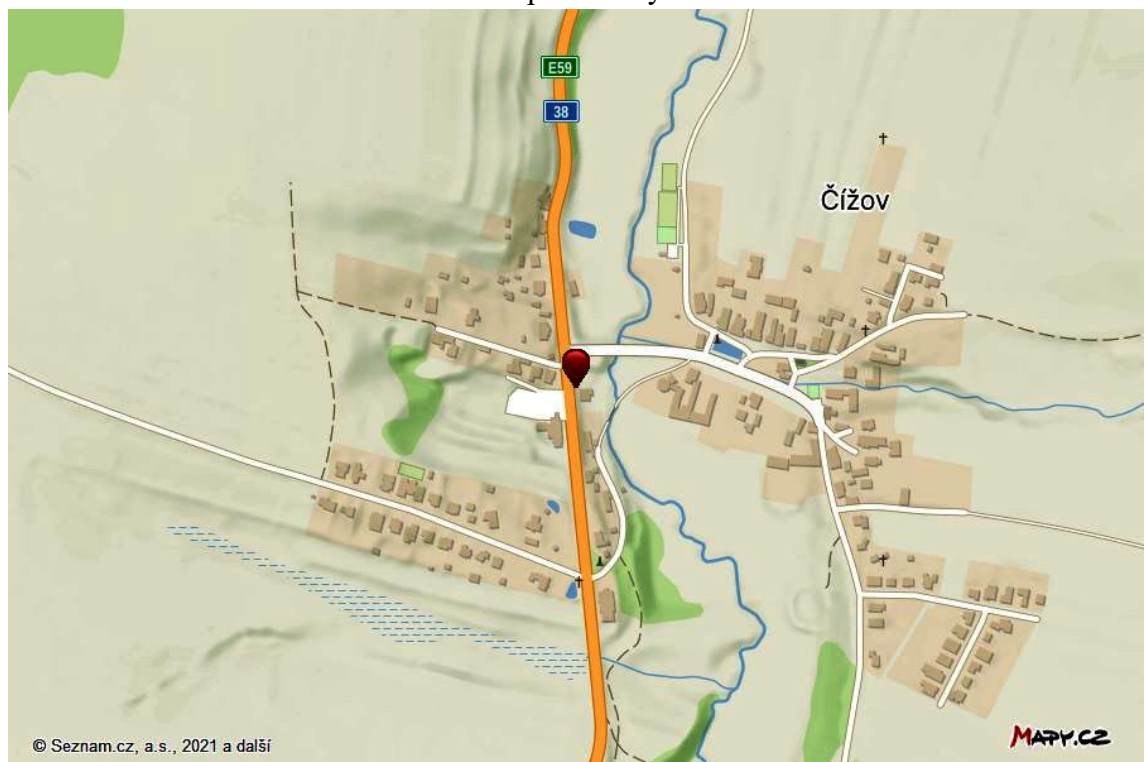
strana 1



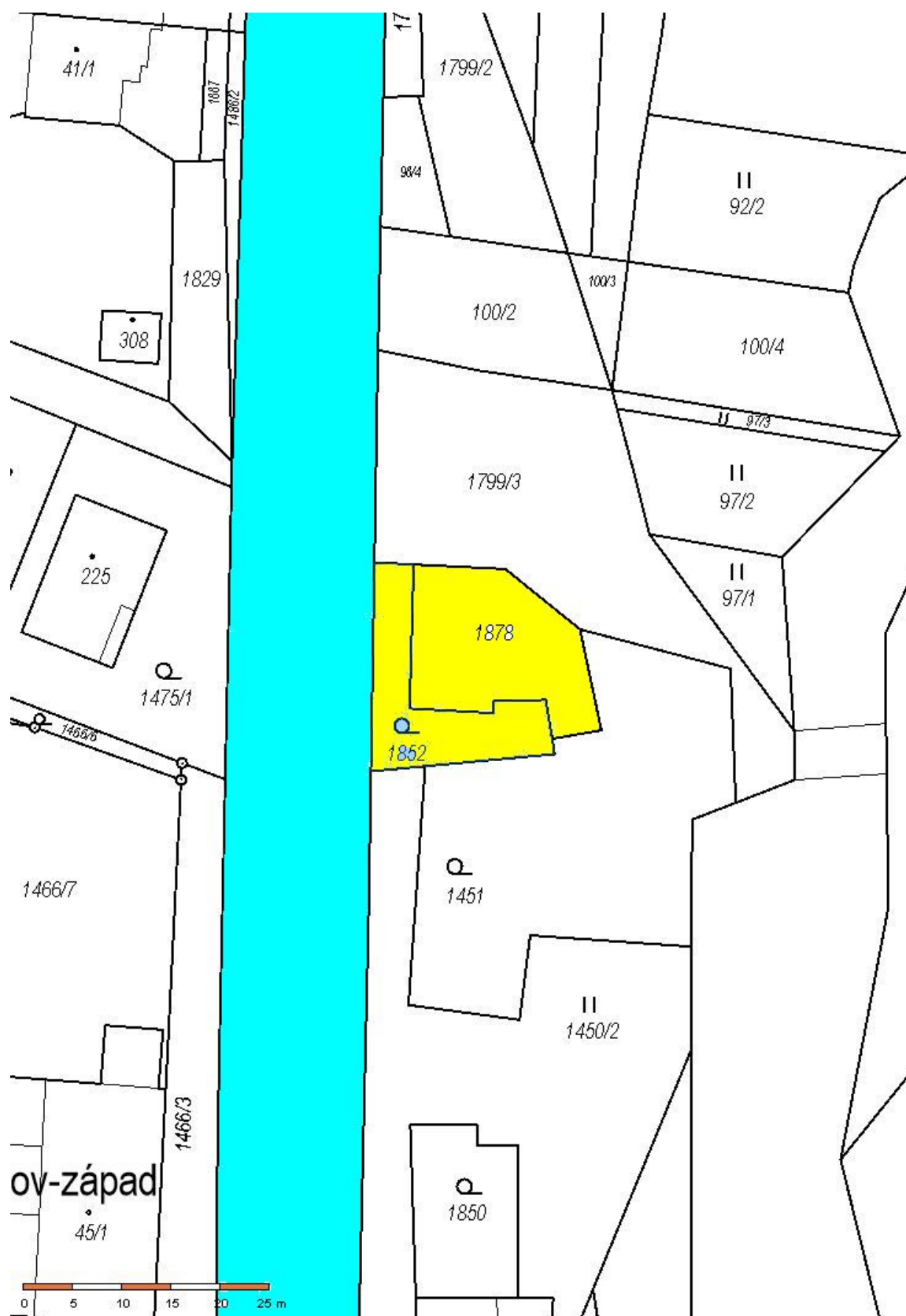
mapa oblasti



mapa lokality

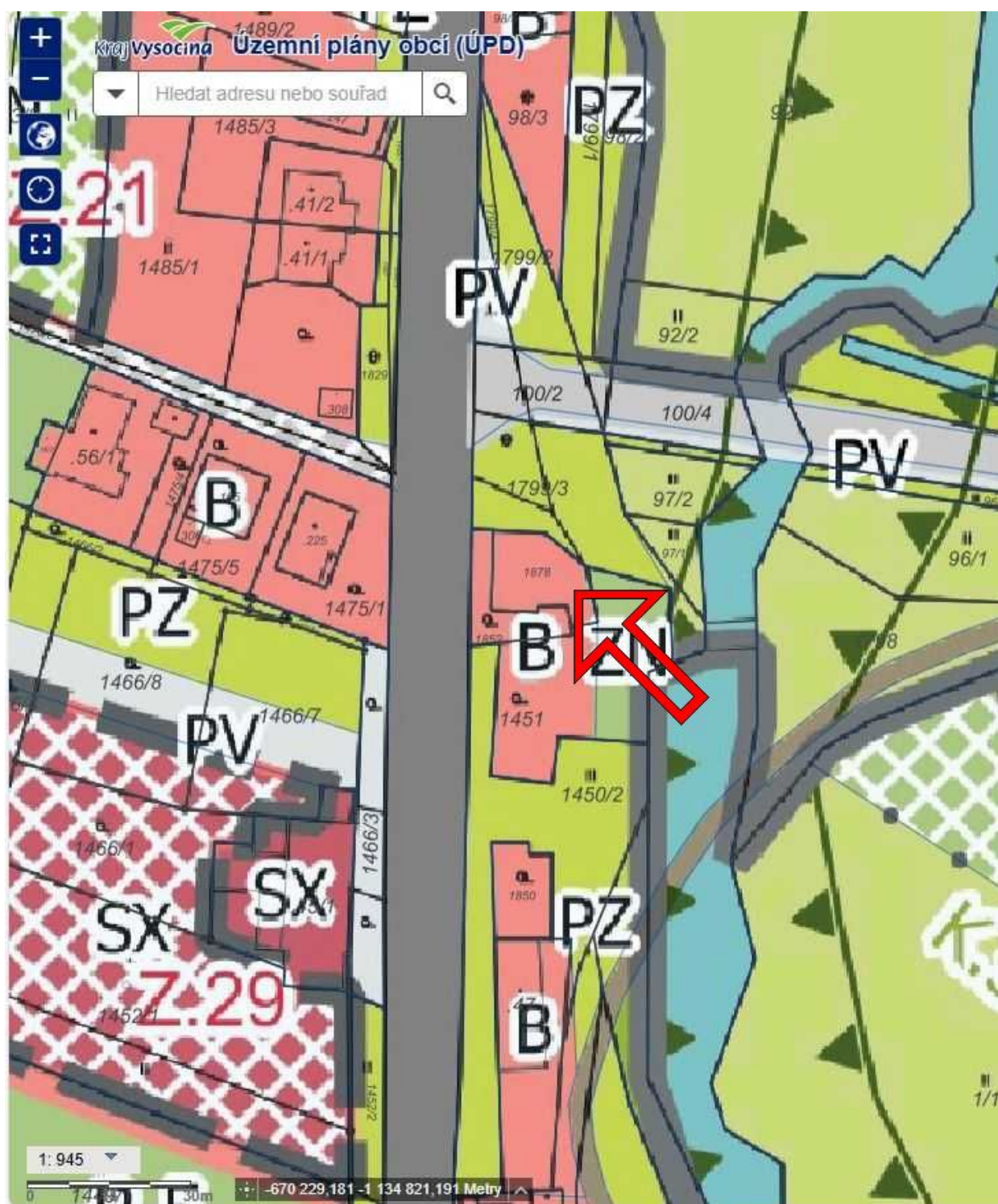


mapa části obce



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře





výřez územního plánu obce Čížov

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

	zastavěné území
	hranice zastavitelného území
	plochy přestavby
	zastavitelné plochy
	plochy změn v krajině

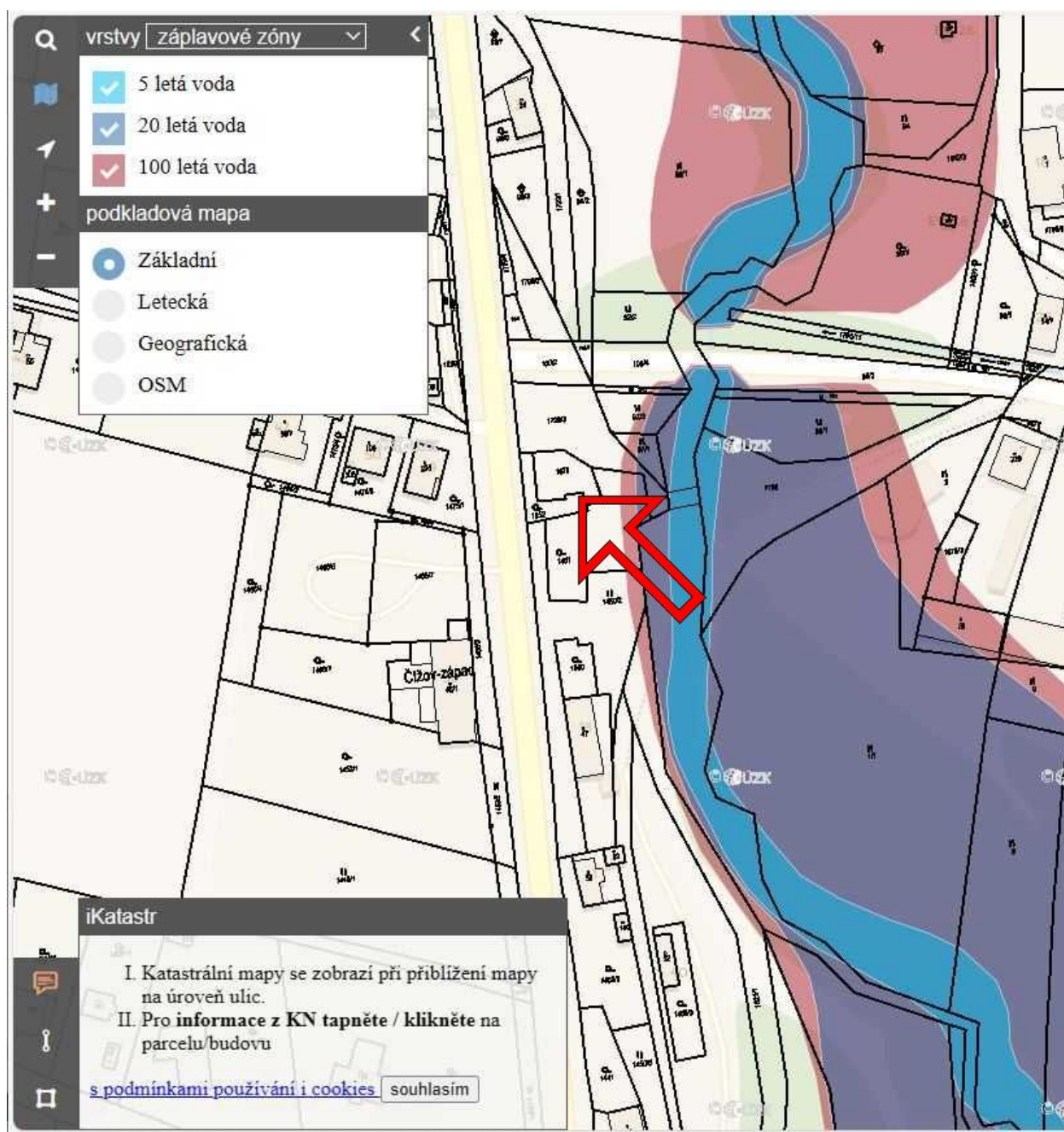
PLOCHY REZERV

	B - plocha bydlení
--	--------------------

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

		B - bydlení individuální
		BV - bydlení individuální v rodinných domech - vesnické
		R - rekreace individuální
		RH - rekreace hromadná
		RX - rekreace specifických forem
		OV - veřejné vybavení
		OS - tělovýchova a sport
		SV - smíšená obytná vesnická, SVs - smíšená obytná vesnická - specifická
		SX - plochy smíšené specifické
		TI - technická infrastruktura
		PV - veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch
		PZ - veřejné prostranství s převahou nezpevněných ploch
		ZA - zeleň areálů
		ZN - zeleň zahrad
		ZS - zeleň specifická - předzahrádky
		NS.z - plocha smíšená nezastavěného území_sady

územní plán - legenda



povodňová zóna Q5, Q20 a Q100