

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1098 | 21 | 2022

o stanovení v místě a čase obvyklé ceny nemovitých věcí v obci a k.ú. Štoky, Kraj Vysočina

znalec: Ing. Jan Kadlec, soudní znalec,
Chlístov 39, Havlíčkův Brod

zadavatel posudku: Městys Štoky
IČ:00268356
Štoky 261
58253 Štoky

**číslo jednací
zadavatele:** -

předmět posudku: stanovení v místě a čase obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely
prodeje

**datum, ke kterému je
posudek vypracován:** 22. srpna 2022 (datum místního šetření)

**obor, odvětví a
specializace
posudku:** obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace odhady
nemovitostí

**použitý oceňovací
předpis:** vyhláška MF ČR č.441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb.,
č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb.,
č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb. a č.424/2021 Sb., kterou se
provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování
majetku, ve znění zákona č.121/2000 Sb., č.237/2004 Sb.,
č.257/2004 Sb., č.296/2007, č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb.,
č.303/2013 Sb., zákonných opatření Senátu č.340/2013 Sb.,
č.344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., č.225/2017 Sb. a
č.225/2020 Sb.

**celkový počet
vyhotovení posudku:** 3

**číslo vyhotovení
posudku:** 1

**místo a datum
vyhotovení:** Chlístov, 30. srpna 2022

Tento znalecký posudek obsahuje dvacet sedm stran textu včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních objednateli posudku a jedno vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

1. ÚVOD

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně posudku. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na zjištěnou cenu. Na těchto zásadách je vypracováno toto ocenění.

2. ZADÁNÍ POSUDKU

2.1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovení v místě a čase obvyklé ceny nemovitých věcí-pozemků parc.č.st.151, parc.č.2803, parc.č.2804 a parc.č.2805/4, které jsou evidovány na listech vlastnictví č.570 a č.1003, ve veřejném seznamu-katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, obec a k.ú. Štoky, včetně všech jejich případných součástí a příslušenství, zejména stavby Štoky čp.129, tvořící součást pozemku parc.č.st.151, dále vedlejších staveb, venkovních úprav a trvalých porostů, ve stavu ke dni 22.srpna 2022.

2.2. Účel posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro jednání o jejich koupi.

2.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem posudku, které mohou mít vliv na závěry posudku

Nebyly sděleny.

3. PODKLADY

3.1. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- [1] Výpis z Katastru nemovitostí pro k.ú. Štoky, LV č.579 a LV č.1003 (kopie viz příloha posudku)
- [2] Katastrální mapa pro k.ú. Štoky (kopie viz příloha posudku)
- [3] Výsledky místního šetření ze dne 6.4.2022 za účasti zástupce spoluvlastníka nemovitých věcí, p. Ing. Pavla Královce, starosty Městyse Štoky
- [4] Údaje sdělené p. Ing. Pavlem Královcem, starostou Městyse Štoky, při místním šetření dne 22. srpna 2022*)
- [5] Územní plán Obce Štoky
- [6] Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007, č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., zákonných opatření Senátu č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb., zákona č.228/2014 Sb., č.225/2017 Sb. a č.237/2020 Sb.
- [7] Vyhláška MF ČR č. č.441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb. a č.424/2021 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb. v platném znění (dále jen vyhláška)
- [8] Vlastní databáze, nabídky realitních kanceláří o cenách obdobných nemovitých věcí
- [9] Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí [Prof. Ing. Albert Bradáč, DrsC.a kol., 1. vydání, 2016 CERM]
- [10] Objednávka ze dne 1.4.2022 na vypracování znaleckého posudku

*) Podkladem pro ocenění jsou také informace sdělené znalci vlastníkem nemovité věci a objednatelem posudku (příp. jimi zmocněnými osobami), které mají rozhodný význam pro ocenění a týkají se skutečností, které nemůže znalec běžným a obvyklým způsobem zjistit, jako jsou například informace o stavu nemovité věci ke dni ocenění, informace o rekonstrukcích a opravách zakrytých konstrukcí a době jejich provedení, existenci inženýrských sítí a průběhu inženýrských sítí, definování příslušenství nemovité věci, případný pronájem nemovitých věcí nebo jejich částí a určení případných nákladů z účetnictví vedeného vlastníkem nemovité věci spojených s výnosem z pronájmu. O zásadním významu podaných informací na úplnost a správnost znaleckého posudku byli vlastníkem nemovité věci a objednatel posudku (příp. jimi zmocněné osoby) znalcem náležitě poučeni a tyto informace jsou proto znalcem považovány za pravdivé, úplné a správné.

3.2. Oceňované nemovité věci a práva

3.2.1. List vlastnictví č.570 pro obec a k.ú. Štoky:

vlastník:	IČ:	id.podíl
Město Havlíčkův Brod, Havlíčkově náměstí 57, 58001 Havl.Brod	00267449	29/407
Město Polná, Husovo náměstí 39, 58813 Polná	00286435	5/407
Městys Česká Bělá, Česká Bělá 122, 58261 Česká Bělá	00267279	3/407
Městys Štoky, Štoky 261, 58253 Štoky	00268356	70/407
Městys Úsobí, Úsobí 43, 58254 Úsobí	00268411	20/407
Obec Dobronín, Polenská 221/2a, 58812 Dobronín	00285749	30/407
Obec Dolní Krupá, Dolní Krupá 55, 58271 Dolní Krupá	00267368	15/407
Obec Hubenov, Hubenov 8, 58805 Hubenov	00373711	4/407
Obec Hurtova Lhota, Hurtova Lhota 45, 58001 Hurtova Lhota	15060896	5/407
Obec Hybrálec, Hybrálec 69, 58601 Hybrálec	00543705	10/407
Obec Kamenná, Kamenná 46, 58813 Kamenná	00373761	15/407
Obec Kochánov, Kochánov 60, 58253 Kochánov	00579882	8/407
Obec Kojetín, Kojetín 36, 58001 Kojetín	00267651	6/407
Obec Krásná Hora, Krásná Hora 34, 58234 Krásná Hora	00267694	3/407
Obec Květinov, Květinov 12, 58001 Květinov	00267724	4/407
Obec Kyjov, Dvorce č.ev. 17, 58001 Kyjov	00579921	4/407
Obec Lípa, Lípa 93, 58257 Lípa	00267805	25/407
Obec Michalovice, Michalovice 33, 58001 Michalovice	00579955	8/407
Obec Okrouhlice, Okrouhlice 186, 58231 Okrouhlice	00267953	5/407
Obec Okrouhlička, Okrouhlička 48, 58253 Okrouhlička	00579998	10/407
Obec Smrčná, Smrčná 22, 58801 Smrčná	00543756	20/407
Obec Střítež, Střítež 1, 58811 Střítež	00286672	20/407
Obec Šlapanov, Šlapanov 40, 58251 Šlapanov	00268348	20/407
Obec Ždírec, Ždírec 25, 58813 Ždírec	00287008	5/407
Statutární město Jihlava, Masarykovo nám.97/1, 58601 Jihlava	00286010	63/407

pozemky: parc.č.st.151 984 [m²] zastavěná plocha a nádvoří

součásti a příslušenství pozemků:

stavba čp.129 Štoky na parc.č.st.151
vedlejší stavba, venkovní úpravy, trvalé porosty

věcná břemena a jiná práva:
ne

3.2.2. List vlastnictví č.1003 pro obec a k.ú. Štoky:

vlastník:	IČ:	id.podíl
Město Havlíčkův Brod, Havlíčkově náměstí 57, 58001 Havl.Brod	00267449	119/838
Město Polná, Husovo náměstí 39, 58813 Polná	00286435	10/838
Městys Česká Bělá, Česká Bělá 122, 58261 Česká Bělá	00267279	7/838
Městys Štoky, Štoky 261, 58253 Štoky	00268356	142/838
Městys Úsobí, Úsobí 43, 58254 Úsobí	00268411	32/838
Obec Bartoušov, Bartoušov 71, 58001 Bartoušov	00579785	13/838
Obec Dobronín, Polenská 221/2a, 58812 Dobronín	00285749	53/838
Obec Dolní Krupá, Dolní Krupá 55, 58271 Dolní Krupá	00267368	15/838
Obec Horní Krupá, Horní Krupá 49, 58001 Horní Krupá	00267481	8/838
Obec Hubenov, Hubenov 8, 58805 Hubenov	00373711	5/838
Obec Hurtova Lhota, Hurtova Lhota 45, 58001 Hurtova Lhota	15060896	6/838
Obec Hybrálec, Hybrálec 69, 58601 Hybrálec	00543705	34/838
Obec Kamenná, Kamenná 46, 58813 Kamenná	00373761	30/838
Obec Kochánov, Kochánov 60, 58253 Kochánov	00579882	8/838
Obec Kojetín, Kojetín 36, 58001 Kojetín	00267651	6/838
Obec Krásná Hora, Krásná Hora 34, 58234 Krásná Hora	00267694	5/838
Obec Krátká Ves, Krátká Ves 31, 58222 Krátká Ves	00267708	10/838
Obec Květinov, Květinov 12, 58001 Květinov	00267724	8/838
Obec Kyjov, Dvorce č.ev. 17, 58001 Kyjov	00579921	5/838
Obec Lípa, Lípa 93, 58257 Lípa	00267805	27/838
Obec Michalovice, Michalovice 33, 58001 Michalovice	00579955	8/838
Obec Okrouhlice, Okrouhlice 186, 58231 Okrouhlice	00267953	6/838
Obec Okrouhlička, Okrouhlička 48, 58253 Okrouhlička	00579998	10/838
Obec Pohled, Revoluční 39, 58221 Pohled	00268062	18/838
Obec Rozsochatec, Rozsochatec 97, 58272 Rozsochatec	00268151	4/838

Obec Smrčná, Smrčná 22, 58801 Smrčná	00543756	40/838
Obec Střítež, Střítež 1, 58811 Střítež	00286672	26/838
Obec Šlapanov, Šlapanov 40, 58251 Šlapanov	00268348	54/838
Obec věž, věž 17, 58256 Věž	00268453	2/838
Obec Vyskytná nad Jihlavou, Vyskytná nad Jihlavou 67, 588 41	00286893	7/838
Obec Vysoká, Vysoká 1, 58001 Vysoká	15060900	21/838
Obec Žďirec, Žďirec 25, 58813 Žďirec	00287008	27/838
Statutární město Jihlava, Masarykovo nám. 97/1, 58601 Jihlava	00286010	72/838

pozemky:	parc.č.2803	87 [m ²]	zahrada
	parc.č.2804	165 [m ²]	zahrada
	parc.č.2805/4	456 [m ²]	zahrada

součástí a příslušenství pozemků:

venkovní úpravy, trvalé porosty

věcná břemena a jiná práva:

ne

4. NÁLEZ

4.1. Pojmy

Pokud je v tomto posudku používán termín *nemovitá věc* (dle ustanovení NOZ) nebo termín *nemovitost* (dle dřívější zákonné úpravy) je tím vždy myšlen předmět ocenění a tyto termíny jsou v tomto posudku postaveny na rovně.

Cenou zjištěnou se rozumí cena stanovená podle oceňovacího předpisu, tj. dle vyhlášky MF ČR č.441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb. a č.424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., zákonných opatření Senátu č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., č.225/2017 Sb. a č.237/2020 Sb.

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí (§ 505 NOZ). Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech (§ 506 NOZ). Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé (§ 507 NOZ). Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku (§ 509 NOZ). Stavba spojená se zemí pevným základem, která je ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku (§ 3055 NOZ).

Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejího hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství (§ 510 NOZ). Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí (§ 511 NOZ). Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo (§ 512 NOZ).

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. *Srovnávací hodnota nemovitých věcí* – jedná se o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě zjištění a průzkumu odhadce, konzultací s realitními kancelářemi a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitých věcí v dané lokalitě.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Přihlíží se k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

4.2. Místopis

Oceňované nemovité věci – pozemky, stavba Štoky čp.126, vedlejší stavby, venkovní úpravy, se nachází v obci a katastrálním území Štoky, obec Štoky je samostatná obec v Kraji Vysočina (okres k 31.12.2002 Havlíčkův Brod), ke dni ocenění má 1973 obyvatel. Leží na hlavním silničním tahu spojujícím Havlíčkův Brod s Jihlavou.

V obci se nachází stavební úřad, škola, školka, obchody s běžným sortimentem, kulturní dům, dům s pečovatelskou službou, zdravotní středisko, sportovní hřiště, hostince. Nejbližší město se službami a další občanskou vybaveností je cca 7 km vzdálené krajské město Jihlava a cca 12 km Havlíčkův Brod. Vzdálenost od nájezdu na dálnici D1 je cca 5 km.

Inženýrské sítě v obci: vodovod, kanalizace včetně ČOV, elektro, telekomunikace.

Předmětné nemovité věci jsou situovány v zastavěném území v širším centru obce, přístupné z veřejné komunikace, v okolní zástavbě rodinných domků.

4.3. Metoda ocenění

Zjištěná cena se určuje podle oceňovacího předpisu.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Ocenění nemovitých věcí porovnávacím způsobem vychází z analýzy prodejů nebo realitní nabídky obdobných druhů nemovitých věcí, které byly uskutečněny nebo nabízeny ve stejné nebo obdobné lokalitě a čase. Nemovitá věc se porovnává pomocí kritérií a cenotvorných faktorů, ovlivňujících potencionální poptávku po těchto nemovitostech. Hlavní zásadou porovnávacího způsobu je vícekritériální způsob porovnání. Jedná-li se o porovnání skutečně realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí, výsledkem je obvyklá cena nemovitě věcí; jedná-li se o porovnání realitní nabídky obdobných druhů nemovitých věcí, výsledkem je odhad tržní hodnoty nemovitě věcí.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců a) a b) je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

5. POSUDEK

A. Zjištěná cena

A.1. Pozemky (§ 2 - 9)

kraj: Kraj Vysočina
okres: Havlíčkův Brod
obec: Štoky - počet obyvatel 1973
katastrální území: Štoky
místní část: Štoky
základní cena stavebního pozemku obce okresu: $ZC_v = 774,00 \text{ Kč/m}^2$

Redukční koeficient základní ceny stavebního pozemku (§5, odst.5)

Výměra pozemků užívaných v jednotném funkčním celku se stavbou čp.126 Štoky (oceněné dle §13) je větší ($=984+87+165+456=1692$) než $1000 \text{ [m}^2\text{]}$, pro úpravu základní ceny se použije redukční koeficient $R = [(200+0,8 \cdot 1692)/1692] = 0,9182$.

Obec Štoky nemá vydanou cenovou mapu stavebních pozemků, základní cena stavebního pozemku se určí podle § 3 vyhlášky.

označení/název koeficientu		znak		
		č.	popis	hodnota
O ₁	velikosti obce	III.	1001-2000 obyvatel	0,70
O ₂	hospodářsko-správní význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O ₃	poloha obce	II.	obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
O ₄	technická infrastruktura v obci	I.	elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
O ₅	dopravní obslužnost obce	III.	železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
O ₆	občanská vybavenost obce	I.	komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola ^{b)} , pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
základní cena stavebního pozemku:				
- obce v okrese Havlíčkův Brod		ZC _v	Kč/m ²	774,00
- v obci Štoky $ZC = ZC_v \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6$		ZC	Kč/m ²	301,00

Index trhu s nemovitými věcmi a index polohy společné pro pozemky a stavby oceňované porovnávacím či nákladovým způsobem:

Index trhu s nemovitými věcmi I_T (příloha č.3, tabulka č.1)

znak		kvalitativní pásma		
P _i	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota P _i
1	situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2	vlastnické vztahy	III.	pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3	změny v okolí	II.	bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	vliv právních vztahů na prodejnost	II.	bez vlivu	0,00
5	ostatní neuvedené vlivy	III.	vlivy zvyšující cenu - zvýšený zájem o nemovité věci	0,30
6	povodňové riziko	IV.	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	hospodářsko - správní význam obce	-	nehodnotí se	1,00
8	poloha obce	-	nehodnotí se	1,00
9	občanská vybavenost obce	-	nehodnotí se	1,00
index trhu I _T = P ₆ *P ₇ *P ₈ *P ₉ *(1+ΣP _i)				1,350

Index omezujících vlivů pozemku I_o (příloha č.3, tabulka č.2)

znak		kvalitativní pásma		
P _i	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota P _i
1	geometrický tvar pozemku	II.	tvar bez vlivu na využití	0,00
2	svažitost pozemku a expozice	IV.	svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	ztižené základové podmínky	III.	neztížené základové podmínky	0,00
4	ochranná pásma	I.	mimo ochranná pásma	0,00
5	omezení užívání pozemku	I.	bez omezení užívání	0,00
6	ostatní neuvedené	II.*	bez dalších vlivů	0,00
index omezujících vlivů pozemku I _o = 1+ Σ P _i				1,00

Index polohy pozemku I_p (příloha č.3, tabulka č.3)

Typ staveb na pozemku pro určení indexu polohy: rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně.

znak		kvalitativní pásma		
P _i	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota P _i
1	druh a účel užití stavby	I.	druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně	1,01
2	převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	rezidenční zástavba	0,03
3	poloha pozemku v obci	I.	střed obce-centrum obce	0,01
4	možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	dopravní	VI.	příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	osobní hromadná doprava	III.	zastávka do 200 m včetně MHD-dobrá dostupnost centra obce	0,02

8	poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	obyvatelstvo	II.	bezproblémové okolí	0,00
10	nezaměstnanost	II.	průměrná nezaměstnanost	0,00
11	vlivy ostatní neuvedené	III.	vliv zvyšující cenu - malá dojezdová vzdálenost do krajského města, dálnice D1	0,30
index polohy $I_P = P_i \cdot (1 + \sum P_i)$				1,3736

A.1.1. Pozemek parc.č.st.151

Popis

Podle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o pozemek výměry 984 [m²], evidovaný v druhu zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba čp.129 Štoky, vedlejší stavba, venkovní úpravy a trvalé porosty. Hlavní stavbou pro určení Indexu polohy je rodinný dům. Druh hlavní stavby je v souladu s platným územním plánem obce, ocení se dle skutečného stavu užívání jako stavební pozemek.

Výpočet ceny

kraj	Vysočina		
obec	Štoky		
katastrální území	Štoky		
místní část	Štoky		
počet obyvatel	a	1973	
číslo parcely	st.151		
druh pozemku dle KN nebo skutečnosti	zastavěná plocha a nádvoří		
výměra	PP	m ²	984
základní jednotková cena pozemku - okres Havlíčkův Brod	ZC _V	Kč	774,00
upravená ZC _V pozemku v obci Štoky	ZC	Kč/m2	301,00
index trhu s nemovitými věcmi	I _T	-	1,350
index omezujících vlivů pozemku	I _O	-	1,000
index polohy	I _P	-	1,3736
index cenového porovnání = I _T *I _O *I _P	I	-	1,854
základní jednotková cena upravená = ZC*I	ZCU	Kč/m ²	558,16
redukční koeficient	R	-	0,9182
základní jednotková cena upravená = ZCU*R	ZCU _R	Kč/m ²	512,50
cena pozemku	C _P	Kč	504 304,60

Zjištěná cena dle cenového předpisu

504 304,60 [Kč]

A.1.2. Pozemek parc.č.2803

Popis

Podle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o pozemek výměry 87 [m²], evidovaný v druhu zahrada. Pozemek je užíván v jednotném funkčním celku s pozemkem parc.č.st.151 a čp.126 Štoky. Součástí pozemku jsou venkovní úpravy a trvalé porosty.

Výpočet ceny

kraj	Vysočina		
obec	Štoky		
katastrální území	Štoky		
místní část	Štoky		
počet obyvatel	a	1973	

číslo parcely	2803		
druh pozemku dle KN nebo skutečnosti	zahrada, funkční celek		
výměra	PP	m ²	87
základní jednotková cena pozemku - okres Havlíčkův Brod	ZC _V	Kč	774,00
upravená ZC _V pozemku v obci Štoky	ZC	Kč/m ²	301,00
index trhu s nemovitými věcmi	I _T	-	1,350
index omezujících vlivů pozemku	I _O	-	1,000
index polohy	I _P	-	1,3736
index cenového porovnání = I _T *I _O *I _P	I	-	1,854
základní jednotková cena upravená = ZC*I	ZCU	Kč/m ²	558,16
redukční koeficient	R	-	0,9182
základní jednotková cena upravená = ZCU*R	ZCU _R	Kč/m ²	512,50
cena pozemku	C _P	Kč	44 587,91

Zjištěná cena dle cenového předpisu

44 587,91 [Kč]

A.1.3. Pozemek parc.č.2804

Popis

Podle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o pozemek výměry 165 [m²], evidovaný v druhu zahrada. Pozemek je užíván v jednotném funkčním celku s pozemkem parc.č.st.151 a čp.126 Štoky. Součástí pozemku jsou venkovní úpravy a trvalé porosty.

Výpočet ceny

kraj	Vysočina		
obec	Štoky		
katastrální území	Štoky		
místní část	Štoky		
počet obyvatel	a		1973
číslo parcely	2804		
druh pozemku dle KN nebo skutečnosti	zahrada, funkční celek		
výměra	PP	m ²	165
základní jednotková cena pozemku - okres Havlíčkův Brod	ZC _V	Kč	774,00
upravená ZC _V pozemku v obci Štoky	ZC	Kč/m ²	301,00
index trhu s nemovitými věcmi	I _T	-	1,350
index omezujících vlivů pozemku	I _O	-	1,000
index polohy	I _P	-	1,3736
index cenového porovnání = I _T *I _O *I _P	I	-	1,854
základní jednotková cena upravená = ZC*I	ZCU	Kč/m ²	558,16
redukční koeficient	R	-	0,9182
základní jednotková cena upravená = ZCU*R	ZCU _R	Kč/m ²	512,50
cena pozemku	C _P	Kč	84 563,27

Zjištěná cena dle cenového předpisu

84 563,27 [Kč]

A.1.4. Pozemek parc.č.2805/4

Popis

Podle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o pozemek výměry 456 [m²], evidovaný v druhu zahrada. Pozemek je užíván v jednotném funkčním celku s pozemkem parc.č.st.151 a čp.126 Štoky. Součástí pozemku jsou venkovní úpravy a trvalé porosty.

Výpočet ceny

kraj	Vysočina		
obec	Štoky		
katastrální území	Štoky		
místní část	Štoky		
počet obyvatel	a	1973	
číslo parcely	2805/4		
druh pozemku dle KN nebo skutečnosti	zahrada, funkční celek		
výměra	PP	m ²	456
základní jednotková cena pozemku - okres Havlíčkův Brod	ZC _V	Kč	774,00
upravená ZC _V pozemku v obci Štoky	ZC	Kč/m ²	301,00
index trhu s nemovitými věcmi	I _T	-	1,350
index omezujících vlivů pozemku	I _O	-	1,000
index polohy	I _P	-	1,3736
index cenového porovnání = I _T *I _O *I _P	I	-	1,854
základní jednotková cena upravená = ZC*I	ZCU	Kč/m ²	558,16
redukční koeficient	R	-	0,9182
základní jednotková cena upravená = ZCU*R	ZCU _R	Kč/m ²	512,50
cena pozemku	C _P	Kč	233 702,13

Zjištěná cena dle cenového předpisu

233 702,13 [Kč]

A.2. Stavby

A.2.1. Objekt jiná stavba čp.129 Štoky

Charakter stavby

Stavba je v katastru nemovitosti evidována jako jiná stavba, ale má charakter rodinného domu, protože více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, nemá více než tři samostatné byty, dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví. Ocení se jako rodinný dům.

Popis

Objekt čp.129 Štoky je postaven na pozemku parc.č.st.151 a tvoří jeho součást. Objekt je zděný, obdélníkového půdorysu s přistavenou verandou, nepodsklepený, jednopodlažní, bez zřízeného podkroví, se sedlovou střechou. Nachází se v něm bytová jednotka a provozovna kadeřnictví, ke dni ocenění obě neužívané.

Stavebně technická dokumentace se nedochovala, proto znalec vycházel ze stavu zjištěného při prohlídce. Stáří domu je minimálně 120 let, ale v průběhu užívání byl postupně modernizována a prvky krátkodobé životnosti byly v průběhu životního cyklu stavby průběžně nahrazovány.

Stavebně technický stav je zhoršený, odpovídající stáří objektu, zanedbané stavební údržbě a faktu, že nebyl posledních 5 let užíván.

Popis dispozice, vybavení a konstrukcí-viz dále.

stáří: původní stavba více než 100 roků, průběžné opravy a modernizace, pro výpočet uvažují 40 roků

technický stav: zhoršený, úměrný stáří

dispozice:

přízemí (1.NP):

veranda - vstup

byt: chodba, kuchyně, koupelna + WC, 3 x pokoj

provozovna: čekárna, místnost, sklad, sociální zařízení

zastřešení:

půdní prostor

zařídění pro potřeby ocenění:

rodinný dům: typ A
svislá nosná konstrukce: zděná
podsklepení: ne
podkroví: ne
střecha: šikmá
počet nadzemních podlaží: 1
dům: izolovaný
kód standardní klasifikace 111 – budovy jednobytové
produkce CZ-CC:

Výměry pro ocenění

zastavěná plocha a výšky podlaží:

podlaží	šířka [m]	délka [m]	zastavěná plocha [m ²]	konstrukční výška [m]
1.NP	9,30	17,10	159,03	3,00+0,20
1.NP veranda	3,00	9,75	29,25	(2,60+3,00)/2+0,20
zastřešení	9,30	17,10	159,03	4,35/2
celkem ZP			347,31	

obestavěný prostor:

podlaží	zastavěná plocha [m ²]	výška [m]	obestavěný prostor [m ³]
1.NP	159,03	3,20	508,90
1.NP veranda	29,25	3,00	87,75
zastřešení	159,03	2,175	345,89
součet OP			942,54

podlažnost a užitná plocha domu:

zastavěná plocha 1. nadzemního podlaží ZP _{1.NP}	m	188,28
zastavěná plocha všech podlaží Σ ZP	m	347,31
podlažnost = (Σ ZP)/ZP _{1.NP}	-	1,845

Způsob ocenění objektu

Obestavěný prostor rodinného domu (942,54 m³) je menší než 1 100 [m³], ani nejde o původní zemědělskou usedlost => objekt se ocení porovnávacím způsobem podle § 35. Tato cena v sobě zahrnuje i cenu venkovních úprav, tvořící jeho příslušenství (vyjma ceny zemního sklepa, skleníku, fóliovníku, bazénu a terasy) a popřípadě také cenu vedlejších staveb, tvořící jeho příslušenství, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 [m²].

Venkovní úpravy v ceně rodinného domu čp.129 Štoky

Přípojky (elektro, voda, kanalizace, plyn), septik, zpevněné plochy, oplocení, plotová vrata, altán.

Vedlejší stavby v ceně rodinného domu čp.129 Štoky

Nejsou (vedlejší stavby – bývalé stodoly a chlévy – jsou v tak špatném technickém stavu, že není možné jejich užívání, s ohledem na předpokládanou cenu bouracích prací a náklady na ekologickou likvidaci stavební sutě, uvažují jejich cenu nulovou).

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení (příloha č.11 vyhlášky)

č.	položka	popis provedení	standard	část (%)
1	základy včetně zemních prací	kamenné pasy prolévané jílem bez izolace proti vlhkosti	podstandardní	100
2	svislé konstrukce	smíšené zdivo bez dodatečné tepelné izolace	podstandardní	100
3	stropy	rovné, spalné	standardní	100

4	zastřešení mimo krytinu	dřevěný krov	standardní	100
5	krytiny střech	azbestocementové tašky, plechová	standardní	100
6	klempířské konstrukce	okapy a svody z Pz plechu	standardní	100
7	úprava vnitřních povrchů	hladké štukové	standardní	100
8	úprava vnějších povrchů	stříkaný brizolit	standardní	100
9	vnější obklady	nejdou	chybí	100
10	vnitřní obklady keramické	keramické v kuchyni, koupelně, WC	standardní	100
11	schody	dřevěné	podstandardní	100
12	dveře	hladké, prosklené dřevěné	standardní	100
13	okna	dřevěná špaletová	standardní	100
14	povrchy podlah obytných místností	PVC, keramická dlažba	standardní	100
15	povrchy podlah ostatních místností	keramická dlažba	standardní	100
16	vytápění	ústřední, plynový kotel	standardní	100
17	elektroinstalace	světelná i motorová	standardní	100
18	bleskosvod	nefunkční	chybí	100
19	vnitřní vodovod	studená i teplá	standardní	100
20	ohřev vody-zdroj	elektrický bojler	standardní	100
21	vnitřní plynovod	ano	standardní	100
22	vnitřní kanalizace	kuchyně, koupelna, WC	standardní	100
23	vybavení kuchyni	není	chybí	100
24	vnitřní hygienické vybavení	umyvadlo, sprcha, vana	standardní	100
25	záchod	splachovací	standardní	100
26	ostatní	digestoř	standardní	100

Stanovení indexu vybavení ly (př.24, tab.2)

znak		kvalitativní pásma		
č.	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota V_i
0	typ stavby	I.	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny ZP 1.NP-se šikmou nebo strmou střechou	A
1	druh stavby	III.	samostatný rodinný domek	0,00
2	obvodové stěny	I.	na bázi dřevní hmoty-nezateplené; zdívo smíšené nebo kamenné	-0,08
3	tloušťka obvodových stěn	III.	více jak 45 cm	0,03
4	podlažnost	II.	hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	napojení na veřejné sítě (připojky)	V.	přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	způsob vytápění stavby	III.	ústřední, etážové, dálkové	0,00
7	základní příslušenství v RD	IV.	úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardní provedení, prádelna	0,05
8	ostatní vybavení RD	I.	bez dalšího vybavení	0,00
9	venkovní úpravy	III.	standardního rozsahu a provedení	0,00
10	vedlejší stavby - příslušenství k RD	II.	bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00

11	pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	nad 800 m ² celkem	0,01
12	kritérium jině neuvedené	IV.	mírně zvyšující cenu provozovna	0,05
	stáří stavby		rok	50
	koeficient $s = 1 - 0,005 \cdot y$		-	0,7500
13	stavebně-technický stav	III.	stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,6375
	index konstrukce a vybavení $I_v = (1 + \sum V_i) \cdot V_{13}$			0,7331

Stanovení ceny

základní cena podle typu z přílohy č. 24 tabč.1	ZC	Kč/m ³	1 352,00
index konstrukce a vybavení	I_v	-	0,7331
základní cena upravená $ZCU = ZC \cdot I_v$	ZCU	Kč/m ³	991,15
obestavěný prostor	OP	m ³	942,54
cena stavby nákladovým způsobem $CS_P = OP \cdot ZCU$	CS_N	Kč	934 199,65
index trhu	I_T	-	1,350
index polohy pro stavby k trvalému bydlení	I_P	-	1,3736
koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu $= I_T \cdot I_P$	pp	-	1,8544
cena stavby porovnávacím způsobem $CS_P = OP \cdot ZCU \cdot pp$	CS_P	Kč	1 732 342,47

Zjištěná cena podle cenového předpisu činí

1 732 342,47 [Kč]

Cena rodinného domu čp.129 Štoky určená porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu venkovních úprav, konkrétně přípojek (elektřina, vody, kanalizace, plynu), septiku, zpevněných ploch, oplocení, plotových vrat a altánu.

A.3. Trvalé porosty (§ 40 - 47)

A.3.1. Smíšené trvalé porosty (§ 47)

Součástí pozemků parc.č.st.151, č.2804 a č.2805/4 jsou běžné druhy okrasných rostlin a ovocných dřevin.

Pokryvná plocha trvalých porostů činí celkem 500,00 [m²].

Výpočet ceny

plocha pozemků parc.č.st.151, č.2804 a č.2805/4	P_{poz}	m ²	1 605
cena pozemků	C_{poz}	Kč	822 570,00
smíšené trvalé porosty			
pokryvná plocha trvalých porostů na pozemcích	PP_{rostl}	m ²	500,00
cena pokryvné plochy trvalých porostů na pozemcích	C_{pp}	Kč	256 252,34
cena trvalých porostů dle § 47, odst.5 $= C_{pp} \cdot 6,5$ [%]	C_{ov}	Kč	16 656,40
zjištěná cena podle cenového předpisu	C_N	Kč	16 656,40

Zjištěná cena podle cenového předpisu činí

16 656,40 [Kč]

A.6. REKAPITULACE – cena zjištěná

č.	nemovitá věc	cena [Kč]
1	pozemek parc.č.st.151	504 304,60
2	pozemek parc.č.2803	44 587,91

3	pozemek parc.č.2804	84 563,27
4	pozemek parc.č.2805/4	233 702,13
5	objekt čp.129 Štoky	1 732 342,47
6	trvalé porosty	16 656,40
celkem		2 616 156,78

Zjištěná cena podle cenového předpisu činí

2 616 160,00 [Kč]

B. Ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem vychází z analýzy realitní nabídky obdobných druhů nemovitostí, které byly uskutečněny nebo nabízeny ve stejné nebo obdobné lokalitě a čase. Nemovitost se porovnává pomocí kritérií a cenotvorných faktorů, ovlivňujících potencionální poptávku po těchto nemovitostech. Hlavní zásadou porovnávacího způsobu je vícekritériální způsob porovnání.

Koeficienty, vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitostí jsou uvedeny níže. Koeficienty jsou převzaty z publikace Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí [Prof.Ing.Albert Bradáč a kol., DrsC., 1.vydání 2016, CERN Brno].

koeficient		koeficienty zahrnují vliv	rozmezí
K1	koeficient pramene ceny	situaci na trhu s nemovitostmi, typ vlastnictví, věrohodnost zdroje, skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb srovnávací nemovité věci	0,7- 1,1
K2	velikost nemovitostí	celková nebo měrná velikost oceňované nemovité věci vzhledem k srovnávací nemovité věci	0,8 - 1,2
K3	poloha nemovitosti	polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanskou vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k srovnávací nemovité věci	0,8 - 1,9
K4	provedení a vybavení	technický stav, standard vybavení nemovité věci, vzhledem k srovnávací nemovité věci	0,8 - 1,3
K5	celkový stav	technické i morální opotřebení, porovnání širších souvislostí, možnost dalšího rozvoje apod. nemovité věci vzhledem k srovnávací nemovité věci	0,7 - 1,5
K6	velikost pozemků užívaných se stavbou	pozemky užívané ve funkčním celku s hlavní nemovité věci vzhledem k srovnávací nemovité věci	0,5 - 1,5
K7	úvaha zpracovatele ocenění	další subjektivní posouzení, věcná práva k nemovitostem, vztah nemovitosti ke katastru, zajištění přístupu	0,5 - 1,5

Jeví-li se v daném kritériu srovnávací nemovitost lepší než nemovitost oceňovaná, je koeficient menší než 1. Jeví-li se v daném kritériu srovnávací nemovitost horší než nemovitost oceňovaná, je koeficient větší než 1. Jeví-li se v daném kritériu srovnávací nemovitost stejná jako nemovitost oceňovaná nebo není-li známo, je koeficient roven 1,0. Pokud se jedná o nabídky trhu s nemovitostmi, ne o skutečně realizované prodeje, je do výpočtu porovnání použit koeficient „K1-redukce zdroje ceny“ ve výši 0,90, která zohledňuje právní náklady spojené s prodejem, výši provize realitního makléře a fakt, že požadovaná cena bývá zpravidla nadsazena.

Srovnávací nemovitosti jsou vybrány z realitní inzerce. Jsou vybírány s pečlivostí tak, aby vždy měly alespoň 3 stejné nebo podobné vlastnosti související s použitými upravujícími koeficienty.

B.1. Srovnávací nemovitosti

č.1 - rodinný dům Příseka, okres Havlíčkův Brod	
zdroj informace	realitní inzerce: 03/2022



prodej velmi pěkného domu o celkové obytné ploše 250 m² a užitné ploše cca 400 m², který se nachází na udržovaném pozemku o rozměru 1130 m², v malebné obci Příseka. Obec Příseka se nachází v kraji Vysočina, 1 km od Světlé nad Sázavou, v nadmořské výšce 420 m.n.m.

Dům je rozdělen dvě části (2 byty/apartmány). Každá část disponuje vlastním vchodem a půdním prostorem. Půdní prostor je možno přestavět na další obytnou část. Lehkou stavební úpravou lze oba byty propojit. V první bezbariérové části se nacházejí dva obytné pokoje, rozlehlá společenská místnost s kuchyňským koutem, (možnost rozdělit na více pokojů), technická místnost, koupelna s vanou a WC. Celková obytná plocha činí 140 m².

V druhé části naleznete tři obytné pokoje, kuchyň, technickou místnost, koupelnu, WC a komoru. Celková obytná plocha činí 110 m². Dům je v první části částečně podsklepený, v druhé části jsou tři sklípky přístupné přímo ze zahrady.

Příslušenstvím stavby je stodola, kde se nachází dvě prostorné garáže, seník a uhelna. Dům je napojen na obecní vodovod, disponuje však i vlastní studnou. Kanalizace obecní, vytápění zajištěno ústředním topením s vlastním plynovým kotlem. Každou část je možno temperovat zvlášť.

Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: Samostatný Typ domu: Přízemní Podlaží: 1 Užitná plocha: 400 m² Plocha pozemku: 1130 m² Sklep: Parkování: Garáž: Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod Topení: Lokální tuhá paliva, Ústřední plynové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 400V Doprava: Vlak, Silnice Komunikace: Asfaltová Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná podle vyhlášky č. 78/2013 Sb. Bezbariérový: Vybavení:

parametr		
cena prodeje požadovaná	KČ	6 490 000,00
jednotka srovnání	komplet	1,00
jednotková cena požadovaná	KČ	6 490 000,00
porovnání s oceňovanou nemovitostí		
K1 - redukce zdroje ceny	-	0,85
K2 - velikost objektu	-	1,10
K3 - poloha	-	1,10
K4 - provedení a vybavení	-	0,85
K5 - celkový stav	-	0,85
K6 - velikost pozemku	-	1,00
K7 - názor znalce	-	0,80
Kc - celkový koeficient	-	0,594
upravená cena	KČ	3 858 129,77

Č.2 - rodinný dům Pavlov, okres Havlíčkův Brod

zdroj informace realitní inzerce: 03/2022



prodej dvougeneračního rodinného domu v Pavlově u Ledče nad Sázavou. Vzhledem k tomu, že v domě jsou dvě totožné jednotky o dispozici 3+1, tak je dům ideální investiční příležitostí. Velkou výhodou je krásný a prostorný pozemek s krásným výhledem směrem k řece Sázavě. Zároveň je samozřejmě možné objekt předělat na jednogenerační dům.

Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 153 m² Užitná plocha: 190 m² Plocha podlahová: 140 m² Plocha pozemku: 1885 m² Garáž: Rok kolaudace: 1991 Voda: Místní zdroj Topení: Ústřední tuhá paliva Plyn: Plynovod Odpad: Septik Energetická náročnost budovy: Třída G-Mimořádně ne hospodárná podle vyhlášky č. 148/2007 Sb.

parametr		
cena prodeje požadovaná	Kč	3 970 000,00
jednotka srovnání	komplet	1,00
jednotková cena požadovaná	Kč	3 970 000,00
porovnání s oceňovanou nemovitostí		
K1 - redukce zdroje ceny	-	0,85
K2 - velikost objektu	-	1,25
K3 - poloha	-	1,20
K4 - provedení a vybavení	-	0,85
K5 - celkový stav	-	0,85
K6 - velikost pozemku	-	1,10
K7 - názor znalce	-	0,80
Kc - celkový koeficient	-	0,811
upravená cena	Kč	3 218 260,65

č.3 - rodinný dům Vilémov, okres Havlíčkův Brod

zdroj informace realitní inzerce: 03/2022



prodej rodinného domu, který se nachází v obci Vilémov ležící 5 km od Golčova Jeníkova. Městys Vilémov poskytuje rozšířenou občanskou vybavenost v podobě pošty, obchodu, základní a mateřské školy, zdravotního střediska a kulturního domu. Dům je v původním

stavu a je napojen na inženýrské sítě. Dispozice bytu 4+kk v prvním patře poskytuje zázemí pro větší rodinu a je vhodný k trvalému bydlení. V přízemí naleznete prádelnu, sklep a další dvě místnosti. Tento prostor lze využít jako sklad nebo pro zbudování další bytové jednotky s vlastním vchodem ze zahrady.

Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Užitná plocha: 253 m² Plocha pozemku: 976 m² Parkování: 2 Rok rekonstrukce: 2010 Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální plynové, Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické Odpad: Veřejná kanalizace, ČOV pro celý objekt Telekomunikace: Internet Elektřina: 120V, 230V, 400V Doprava: Silnice, Autobus Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná podle vyhlášky č. 148/2007 Sb. Výťah:

parametr		
cena prodeje požadovaná	Kč	3 675 000,00
jednotka srovnání	komplet	1,00
jednotková cena požadovaná	Kč	3 675 000,00
porovnání s oceňovanou nemovitostí		
K1 - redukce zdroje ceny	-	0,85
K2 - velikost objektu	-	1,00
K3 - poloha	-	1,10
K4 - provedení a vybavení	-	0,95
K5 - celkový stav	-	1,00
K6 - velikost pozemku	-	1,10
K7 - názor znalce	-	0,90
Kc - celkový koeficient	-	0,879
upravená cena	Kč	3 231 675,56

č.4 - rodinný dům Pohled, okres Havlíčkův Brod

zdroj informace katastr nemovitostí: V-5913/2021-601 ke dni 06.09.2021



uskutečněný prodej id.1/4 rodinného domu Pohled čp.19 Dům je v původním stavu (poslední celková oprava provedena v roce 1950) a je napojen na inženýrské sítě. Dispozice domu: 3 bytové jednotky a provozovna bývalého pohostinství v přízemí. Velká zahrada (2742 m²) a vedlejší stavby garáže a skladu ve dvoře.

Stavba: Cihlová Stav objektu: k rekonstrukci Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Užitná plocha: 453 m² Plocha pozemku: 2742 m² Parkování: ano Rok rekonstrukce: 1950 Voda: Dálkový vodovod Topení: ústřední plynové, lokální tuhá paliva Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 120V, 230V, 400V Doprava: silnice, autobus, železnice Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná podle vyhlášky č. 148/2007 Sb. Výťah:

parametr		
cena prodeje požadovaná	Kč	2 600 000,00
jednotka srovnání	komplet	1,00

jednotková cena požadovaná	Kč	2 600 000,00
porovnání s oceňovanou nemovitostí		
K1 - redukce zdroje ceny	-	1,00
K2 - velikost objektu	-	0,80
K3 - poloha	-	1,10
K4 - provedení a vybavení	-	1,00
K5 - celkový stav	-	1,00
K6 - velikost pozemku	-	0,95
K7 - názor znalce	-	1,00
Kc - celkový koeficient	-	0,836
upravená cena	Kč	2 173 600,00

B.2. Vyhodnocení a určení ceny srovnávacím způsobem

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K7. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro srovnání.

Cena oceňované nemovité věci určená srovnávacím způsobem byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

minimální porovnávací cena	Kč/kpl	2 173 600,00
maximální porovnávací cena	Kč/kpl	3 858 130,00
průměrná porovnávací cena	Kč/kpl	3 120 416,00
stanovená porovnávací cena	Kč/kpl	3 120 416,00
srovnávací jednotka oceňované věci	kpl	1,00
výsledná porovnávací hodnota	Kč	3 120 000,00

Stanovená cena nemovitosti srovnávacím způsobem činí 3 120 000,00 [Kč]

C. 1. Porovnání ocenění nemovitostí a stanovení tržní hodnoty

způsob stanovení	cena (Kč)
cena podle cenového předpisu	2 616 160,00
cena srovnávacím způsobem	3 120 000,00

S ohledem na to, že znalec porovnával nabízené (inzerované) prodeje srovnatelného majetku v místě a čase, v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, je při ocenění použita v souladu s oceňovacím předpisem druh ceny tržní hodnota.

Rozhodující vlivy na určení tržní hodnoty:

- v současné době stále trvající zájem o nemovité věci, především o byty a pozemky, ale i o rodinné domy či rekreační objekty - pozitivní vliv na cenu
- nemovitost se nachází v centru menšího sídla, s přiměřenou občanskou vybaveností, dobrou dostupností obce veřejnou dopravou, v klidném prostředí rezidenčního bydlení bez výrazných rušivých vlivů, s dojezdovou vzdáleností cca 10 km do krajského města Jihlavy - pozitivní vliv na cenu

- pozemky užívané ve funkčním celku s hlavní stavbou jsou dostatečně velké, dobře orientované, s rozvojovými možnostmi - pozitivní vliv na cenu
- nemovitosti jsou ve spolupodílovém vlastnictví - negativní vliv na cenu
- nemovitost je značného stáří, morálně i technicky zanedbaná, se zanedbanou stavební údržbou v poslední době, delší dobu neužívaná, což se projevuje na stavebně technickém stavu nemovitosti, např. vzlínající vlhkostí v obvodovém zdivu v přízemí objektu, popraskaným zdivem - negativní vliv na cenu
- havarijní stavebně technická kvalita vedlejších staveb ohrožující bezpečnost - negativní vliv na cenu

S přihlédnutím k výše uvedeným důvodům, na základě výše uvedených cen a posouzení všech vlivů, při zachování principu opatrnosti, určují tržní hodnotu nemovitých věcí - pozemků parc.č.st.151, parc.č.2803, parc.č.2804 a parc.č.2805/4, stavby Štoky čp.129, tvořící součást pozemku parc.č.st.151, dále vedlejších staveb, venkovních úprav a trvalých porostů, s největší vahou ceny stanovené srovnávacím způsobem, ve výši 3 120 000,- Kč.

6. ZNALECKÝ ÚKOL

6.1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovení v místě a čase obvyklé ceny nemovitých věcí-pozemků parc.č.st.151, parc.č.2803, parc.č.2804 a parc.č.2805/4, které jsou evidovány na listech vlastnictví č.570 a č.1003, ve veřejném seznamu-katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, obec a k.ú. Štoky, včetně všech jejich případných součástí a příslušenství, zejména stavby Štoky čp.129, tvořící součást pozemku parc.č.st.151, dále vedlejších staveb, venkovních úprav a trvalých porostů, ve stavu ke dni 22.srpna 2022.

Cena obvyklá z porovnání uskutečněných prodejů nebyla stanovena, a to z důvodu, že znalec nezjistil relevantní realizované prodeje srovnatelného majetku v místě a čase, v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností. Proto znalec stanovil tržní hodnotu oceňované nemovité věci.

6.2. Odpověď

Tržní hodnotu nemovitých věcí-pozemků parc.č.st.151, parc.č.2803, parc.č.2804 a parc.č.2805/4, které jsou evidovány na listech vlastnictví č.570 a č.1003, ve veřejném seznamu-katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, obec a k.ú. Štoky, včetně všech jejich součástí a příslušenství, zejména stavby Štoky čp.129, tvořící součást pozemku parc.č.st.151, dále vedlejších staveb, venkovních úprav a trvalých porostů, určují ke dni 22.srpna 2022 na

3 120 000,00 [Kč]

slovy: tři miliony sto dvacet tisíc korun českých



V Chlístově dne 30. srpna 2022

Ing. Jan Kadlec

konzultant: nebyl přizván

odměna: smluvní

znalecká doložka: Potvrzuji, že si jsem vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění).

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.4.2001, č.j. Spr. 4298/2000, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým č. 1098/21/2022.

otisk znalecké pečeti:



podpis znalce: Ing. Jan Kadlec

místo, datum: V Chlístově dne 30. srpna 2022

Přílohy posudku:

- | | | |
|-----|---|------|
| [1] | Výpis z Katastru nemovitostí pro k.ú. Štoky, LV č.579 a LV č.1003 | 4xA4 |
| [2] | Katastrální mapa pro k.ú. Štoky | 1xA4 |
| [3] | Fotodokumentace | 1xA4 |