ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2074/4/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

stavba čp. 66 na pozemku st.p.č. 70/2 (jiného vlastníka) a pozemek p.č. 917/5, vše v k.ú. Vlkov u Osové Bítýšky a obci Vlkov, zapsané na LV č. 115, vedené Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Velké Meziříčí

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 9, Pan Mgr. Ondřej Svoboda
Beranových 130
19900 Praha 18

Číslo jednací: 184EX 305/21

OBVYKLÁ CENA	12 160 000 Kč

Počet stran: 35 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 16.3.2022 **Vyhotoveno:** V Trutnově 1.4.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu
- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

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

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.3.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 115
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 16.3.2022 od 10hod. Povinný František Havlát byl k místnímu šetření pozván doporučenou zásilkou, která mu byla dne 24.2.2022 vhozena do schránky. K místnímu šetření byla pozvána vlastnice pozemků zastavěného oceňovanou stavbou a pozemku ve FC s příslušenstvím. Vlastník byl řádně obeslán, ale nezúčastnil se místního šetření, neposkytl součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost. Z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku", informací ze stavebního úřadu a od sousedů, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. **184 EX 305/21-63**
9. Projektová dokumentace poskytnutá Městským úřadem Velká Bíteš - Stavební povolení č.j. 2069/4396/2003-Ba ze dne 15.12.2003, výkresová část ke stavebnímu řízení, Technická zpráva a Kolaudační rozhodnutí č.j. MÚVB: 6626/06/VÚST/BA-3 ze dne 20.12.2006
10. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

Bradáč, A. a kol.	Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P.	Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P.	Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P.	Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
Bradáč, A. a kol.	Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
Zazvonil Zbyněk	Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
Dušek David	Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
Zazvonil Zbyněk	Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
Bradáč a kol.	Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
Hálek Vítězslav	Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
Zazvonil Zbyněk	Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství economica 2010
IOM VŠE Praha	Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012

Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě 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 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 či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena určená podle zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Vlkov, k.ú. Vlkov u Osové Bítýšky
Adresa nemovité věci:	Vlkov 66, 594 53 Vlkov

Dokumentace a skutečnost

Stavba RD byla postavena dle stavební dokumentace z r. 2003 na základě Stavebního povolení pod č.j. 2069/4396/2003-Ba ze dne 15.12.2003 a je užívána na základě Kolaudační rozhodnutí č.j. MÚVB: 6626/06/VÚST/BA-3 ze dne 20.12.2006.

Místopis

Vlkov (katastrální území Vlkov u Osové Bítýšky) je obec v okrese Žďár nad Sázavou v Kraji Vysočina. Žije zde 278 obyvatel. Obcí prochází železniční trať Havlíčkův Brod - Křižanov - Brno, na které je zde zřízena železniční stanice Vlkov u Tišnova. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1364.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon		

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1557/7	Obec Vlkov, č. p. 104, 59453 Vlkov

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění stavba RD čp. 66, která je postavena na pozemku jiného vlastníka st.p.č. 70/2, okolní pozemky st.p.č. 70/1, st. 246/1, st. 246/2 a p.č. 917/7 tvořící FC se stavbou RD, na kterých se nachází vedlejší stavby jsou taktéž jiného vlastníka - Hnátová-Frisch Ilona, Hrnčířova 1923, 28802 Nymburk, zapsané na LV č. 362. A dále je předmětem ocenění pozemek p.č. 917/5, který navazuje na pozemky ve FC se stavbou oceňovaného RD.
Stavba čp. 66, je situována v jižní okrajové části obce Vlkov, v okolní zástavbě staveb RD, v blízkosti Vlkovského rybníku. Nemovitá věc je vzdálená cca. 500 m od centra obce, cca. 400 m od autobusové zastávky a cca. 1,6 km od vlakové zastávky, v lokalitě téměř bez občanské vybavenosti, v místě je obecní úřad, autobusová a vlaková zastávka, knihovna a sportoviště. Nemovitá věc je přístupná ze zpevněné veřejné komunikace na pozemku p.č. 1557/7. Nemovitá věc je vzdálená cca. 4 km od občanské vybavenosti města Osová Bítýška a cca. 5 km od komplexní občanské

vybavenosti města Velká Bíteš (úřad, ZŠ, MŠ, obchody, služby, pošta, muzeum, nemocnice, divadla, kino, policie, restaurace a sportoviště). Území je téměř rovinaté, zainvestované sítěmi, stavba je napojena na el. síť, veřejný vodovod a plyn.
Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do stavby nelze provést podrobnější popis stavu a vnitřního vybavení. Lze předpokládat, že stavba je běžně užívána v souladu s její kolaudací. Místním šetřením zjištěno, že stavba je v dobrém technickém stavu, odpovídajícímu stáří, s pravidelnou údržbou.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář: *Předmětem ocenění stavba RD čp. 66, která je postavena na pozemku jiného vlastníka st.p.č. 70/2, okolní pozemky st.p.č. 70/1, st. 246/1, st. 246/2 a p.č. 917/7 tvořící FC se stavbou RD, na kterých se nachází příslušenství ke stavbě (vedlejší stavby, zpevněné plochy, oplocení) jsou taktéž jiného vlastníka - Hnátová-Frisch Ilona, Hrnčířova 1923, 28802 Nymburk, zapsané na LV č. 362.*

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: *Vlastnické právo*
Havlát František, č. p. 66, 59453 Vlkov

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Havlát František

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.04.2022 11:00.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že nemovitá věc je užívána vlastníky.*

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a připravené k zastavění v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním RD byly porovnány stavební pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m^2 pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek p.č. 917/5 je úzkým pásem navazujícím na pozemky tvořící FC se stavbou oceňovaného RD. Pozemky jsou oplocené, udržované a tvoří se stavbou FC. Území je zainvestováno - VV, VK, NN. Obec nemá platnou cenovou mapu pozemků, užívání je v souladu s právním stavem.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **pozemek pro výstavbu**
Lokalita: Křoví
Popis: Pozemek p.č. 743/22 zobchodovaný v řízení **V-2893/2021-746**
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
759 875	972	781,76	1,00	**781,76**

Název: **pozemek pro výstavbu**
Lokalita: Křoví
Popis: Pozemek p.č. 743/24 zobchodovaný v řízení **V-3148/2021-746**
Koeficienty:

redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 086 575	972	1 117,88	1,00	**1 117,88**

Název:	**pozemek pro výstavbu**			
Lokalita:	Osová Bítýška			
Popis:	Pozemek p.č. 4359/1 a 4362/1 zobchodovaný v řízení **V-3041/2020-746**			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
872 300	793	1 100,00	1,00	**1 100,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	782 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 000 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	1 118 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se obvyklá cena stavebních pozemků a pozemků v FC se pohybuje v intervalu od 800-1100,- Kč/m^2, v tomto případě jednotková cena za m^2 plochy pozemku je odhadována ve výši 1000,- Kč/m^2.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
ostatní plocha	917/5	37	1 000,00		37 000
Celková výměra pozemků		**37**	**Hodnota pozemků celkem**		**37 000**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Stavba RD čp. 66

Věcná hodnota dle THU

Stavba RD je samostatně stojící, přízemní, nepodsklepená, zastřešená sedlovou střechou se stavebně upraveným podkrovím. Stavba je postavená na betonových základech, svislé konstrukce zděné z cihel HELUZ supertherm v tl. 500, 300 a 250 mm, příčky z příčkovek v tl. 125 mm, stropy z nosníků a vložek miako, nad podkrovím strop z SDK konstrukce, krov má tvar „L", kde střecha na garáži je hambálkové soustavy, krov nad RD je vaznicové soustavy, s krytinou z pálených tašek, klempířské konstrukce z titanzinkového nebo měděného plechu, vnější omítky silikátové, sokl s kamenným obkladem, na části není obklad proveden, okna izolační. Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do stavby nelze provést podrobnější popis stavu a vnitřního vybavení, stavba dle předložené projektové dokumentace z r. 2003 a obsahuje byt o velikosti 6+1. Omítky se dle dokumentace předpokládají štukové hladké, v části s keramickým obkladem, podlahy v garáži s cementovým potěrem, v obytné části s keramickou dlažbou a plovoucí. Vytápění by mělo být dle projektové dokumentace s podlahovými rozvody

Příslušenstvím jsou venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV a plyn, jímka a kanalizační přípojka, dále zpevněné plochy okolo stavby ze zámkové dlažby.

Stavebně technický stav:
Stavba RD byla postavena dle stavební dokumentace z r. 2003 na základě Stavebního povolení pod č.j. 2069/4396/2003-Ba ze dne 15.12.2003 a je užívána na základě Kolaudační rozhodnutí č.j. MÚVB: 6626/06/VÚST/BA-3 ze dne 20.12.2006. Stavba je ve velmi dobrém technickém stavu. Vzhledem k neumožnění prohlídky není možné zhodnotit provedení a stav prostor v interiérů, ale předpokládá se, že je interiér ve velmi dobrém stavu, s pravidelnou údržbou.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
závětří	3,00 m^2	0,50	1,50 m^2	
zádveří	3,90 m^2	1,00	3,90 m^2	
hala	15,25 m^2	1,00	15,25 m^2	
šatna	2,20 m^2	1,00	2,20 m^2	
kuchyně	7,85 m^2	1,00	7,85 m^2	
spíž	1,00 m^2	1,00	1,00 m^2	
jídelna	9,20 m^2	1,00	9,20 m^2	
obývací pokoj	25,00 m^2	1,00	25,00 m^2	
pracovna	14,10 m^2	1,00	14,10 m^2	
zimní zahrada	9,65 m^2	1,00	9,65 m^2	
koupelna a WC	5,05 m^2	1,00	5,05 m^2	
prádelna	10,30 m^2	1,00	10,30 m^2	
šatna	2,40 m^2	1,00	2,40 m^2	
schodiště	5,30 m^2	1,00	5,30 m^2	
garáž	44,90 m^2	0,50	22,45 m^2	
				135,15 m^2
Podkroví				

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
hala	13,35 m^2	1,00	13,35 m^2	
šatna	5,50 m^2	1,00	5,50 m^2	
pokoj	13,20 m^2	1,00	13,20 m^2	
šatna	5,50 m^2	1,00	5,50 m^2	
pokoj	7,20 m^2	1,00	7,20 m^2	
balkon	18,30 m^2	0,50	9,15 m^2	
pokoj	15,40 m^2	1,00	15,40 m^2	
pokoj	19,60 m^2	1,00	19,60 m^2	
WC	3,15 m^2	1,00	3,15 m^2	
balkon	7,80 m^2	0,50	3,90 m^2	
koupelna	10,65 m^2	1,00	10,65 m^2	
				106,60 m^2
				241,75 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	12*11,5+8,5*6 =	189,00	2,52 m
Podkroví	12*11,5 =	138,00	2,45 m
		327,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	v.s.	(12*11,5)*(3,98+0,3)+(8,5*6)*(2,3+0,3) =	723,24
Z	zastř.	(12*11,5)*(8,3-3,98)/2+(8,5*6)*(5,9-2,3)/2 =	389,88
Obestavěný prostor - celkem:			**1 113,12 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	189
Užitná plocha (UP)	[m^2]	242
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 113,12
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	7 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	7 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 791 840
Stáří	roků	16
Další životnost	roků	84
Opotřebení	%	9,30
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**7 067 199**

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitosti. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– Stavba RD samostatně stojící, přízemní, nepodsklepená, ve velmi dobrém technickém stavu, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavení, situovaná v okrajové části obce, v klidné lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužnosti .

Užitná plocha:	241,75 m^2
Obestavěný prostor:	1 113,12 m^3
Zastavěná plocha:	189,00 m^2
Plocha pozemku:	37,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD**
Lokalita: Velká Bíteš
Popis: Pozemek st.p.č. 4528/14se stavbou RD čp. 680 a pozemek zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení **V-2782/2021-746**
Pozemek: 1 348,00 m^2
Užitná plocha: 165,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Celkový stav	0,93
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
12 600 000	165,00	76 364	0,79	**60 328**

Název: **RD**
Lokalita: Nové Sady
Popis: Pozemek st.p.č. 77 se stavbou RD čp. 69 a pozemek zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení **V-3490/2021-746**
Pozemek: 3 397,00 m^2
Užitná plocha: 150,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.cuzk.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,96
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,99
K5 Celkový stav	0,98
K6 Vliv pozemku	0,93
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 300 000	150,00	55 333	0,91	**50 353**

Název: **RD, pozemek 1 091 m2**

Lokalita: Svatoslav, okres Brno-venkov

Popis: Rodinný dům se nachází v obci Svatoslav, která je v bezprostřední blízkosti města Velké Bíteše a také kousek od Tišnova. Dispozice domu je 4+1(5+KK). V přízemí je koupelna s WC, šatna, předsíň, vstupní hala, obývací pokoj s krbovými kamny. Z obývacího pokoje je vstup francouzskými okny na terasu a zahradu, dále navazuje oddělená kuchyň s jídelnou. Pod schodištěm do 2.NP je praktický úložný prostor.Ve 2. NP se nachází 3 prostorné, neprůchozí pokoje a větší koupelna s WC.Vytápění domu a ohřev TUV je řešen plynovým kotlem. V přízemní části domu je podlahové vytápění ve 2. NP radiátory a podlahové vytápění v koupelně a WC.Nábytek a kuchyňská linka jsou vyrobeny na míru.Dům je z roku 2012 a je velmi dobrém technickém stavu.Garáž je přístupná vedlejšími vchodovými dveřmi a je vybavena automatickými vraty.

Pozemek: 1 091,00 m^2

Užitná plocha: 175,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
11 790 000	175,00	67 371	0,83	**55 918**

Název: **RD, pozemek 675 m2**

Lokalita: Dolní Loučky, okres Brno-venkov

Popis: RD 5+kk v Dolních Loučkách u Tišnova se zahradou , venkovním posezením po pergolou, garáží. Dům byl zkolaudovaný v roce 2016. Součástí domu je garáž pro jeden automobil s vraty na dálkové ovládání.Další dvě parkovací stání jsou na pozemku za branou, před branou a před garáží, celkově je možné parkovat až 5 vozů.

Pozemek:	675,00 m^2			
Užitná plocha:	174,00 m^2			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,94	
K5 Celkový stav			0,92	
K6 Vliv pozemku			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
12 500 000	174,00	71 839	0,80	**57 471**

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 50 000 - 60 000 ,- Kč/m^2 započitatelné plochy, vzhledem ke všem skutečnostem zjištěných při místním šetřením indikuji výši obvyklé ceny při střední úrovni intervalu a odečítám hodnotu cizích pozemků.

Minimální jednotková porovnávací cena	50 353 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	56 018 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	60 328 Kč/m^2

Stanovená porovnávací hodnota			
Porovnávací hodnota			**13 500 000 Kč**
Jednotková cena			55 843 Kč/m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			13 500 000
hodnota pozemků tvořících FC se stavbou - 1340 m2 * 1000,- Kč	- 1 340 000,00	=	12 160 000,00
Výsledná porovnávací hodnota			**12 160 000 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	12 160 000 Kč
Věcná hodnota	7 104 199 Kč
z toho hodnota pozemku 917/5	37 000 Kč

Obvyklá cena

12 160 000 Kč

slovy: Dvanáctmilionůjednostošedesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Stavba RD samostatně stojící, přízemní, nepodsklepená, s jedním bytem o velikosti 6+1, s příslušenstvím, ve velmi dobrém technickém stavu užívaný od r. 2006, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavení, na pozemku jiného vlastníka, situovaná v okrajové části obce Vlkov, v klidné lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužnosti,** v dané lokalitě je poptávka omezena cizím vlastnictvím pozemků (předkupní právo).

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :
Navržená předběžná srovnávací hodnota celku 12 160 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - nem.věcí zapsaných na části LV č. 115, zaokrouhleno
- nemovité věci povinného a jejich přísl. 12 160 000 ,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - *přípojky sítí - NN, VV, plyn, jímka a zpevněné plochy - zahrnuto v ceně* **0,-**
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- *PP vlastníka pozemků, bez vlivu na hodnotu nemovitosti* **0,-**
- výhody a nájemné právo – nezjištěno 0,-

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu
- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

OBVYKLÁ CENA	**12 160 000 Kč**
slovy: Dvanáctmilionůjednostošedesáttisíc Kč	

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovité věci - stavbě čp. 66 na pozemku st.p.č. 70/2 (jiného vlastníka) a pozemek p.č. 917/5, vše v k.ú. Vlkov u Osové Bítýšky a obci Vlkov, zapsané na LV č. 115, vedené Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Velké Meziříčí** ; se zohledněním práv a závad

ve výši
12 160 000,-Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	4
Snímek z katastrální mapy	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Projektová dokumentace	7
Pozvánka + doručenka	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z20220020.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2074/4/2022 evidence posudků.

V Trutnově 1.4.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 2074/4/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	4
Snímek z katastrální mapy	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Projektová dokumentace	7
Pozvánka + doručenka	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 70/2
Obec:	Vlkov [597082]
Katastrální území:	Vlkov u Osové Bítýšky [784087]
Číslo LV:	362
Výměra [m^2]:	191
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 66

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hnátová-Frisch Ilona, Hrnčířova 1923, 28802 Nymburk	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí

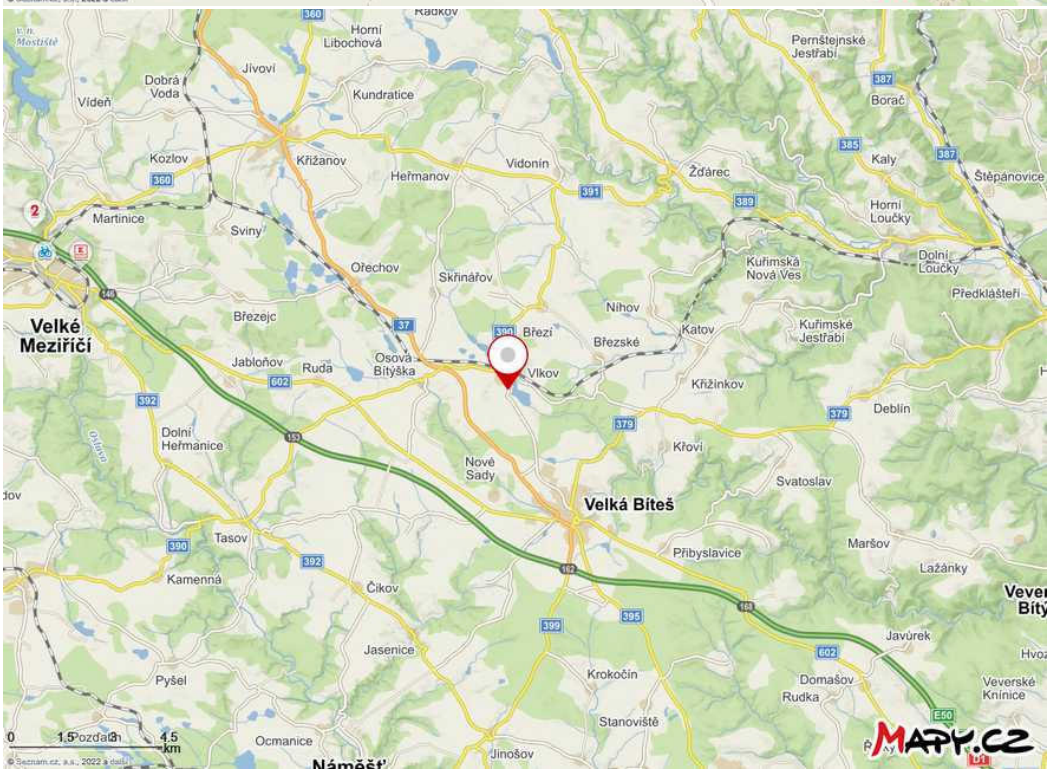
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.02.2022 12:00.

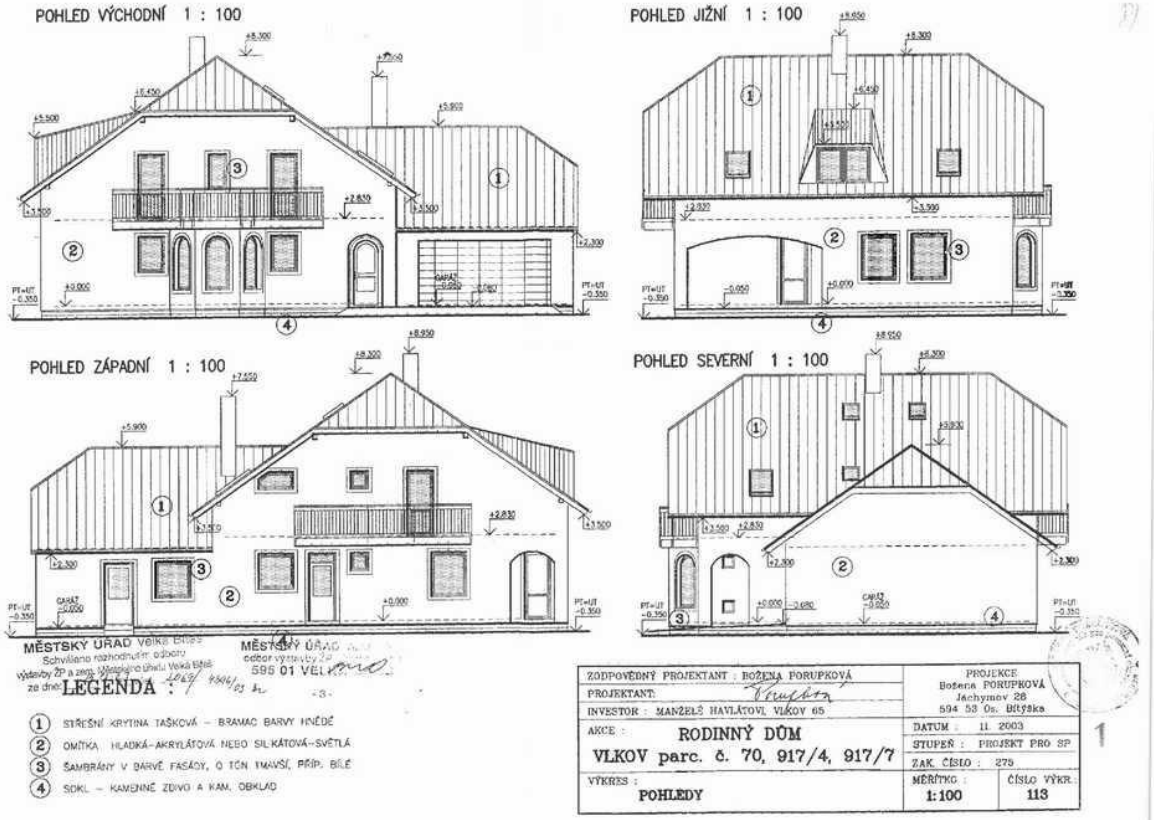
© 2004 - 2022 Český úřad zeměměřický a katastrální Verze 6.2.4 b3 [WWW6]

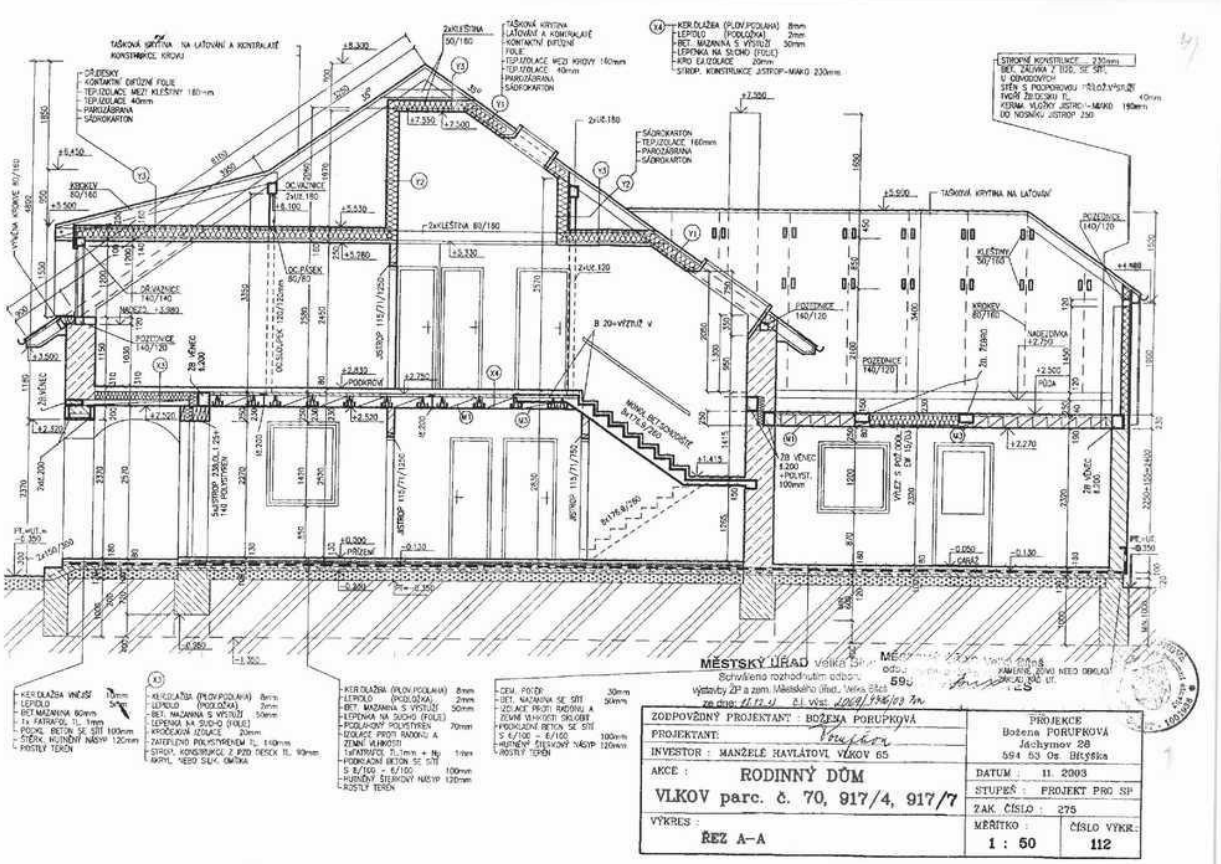
Snímek z katastrální mapy

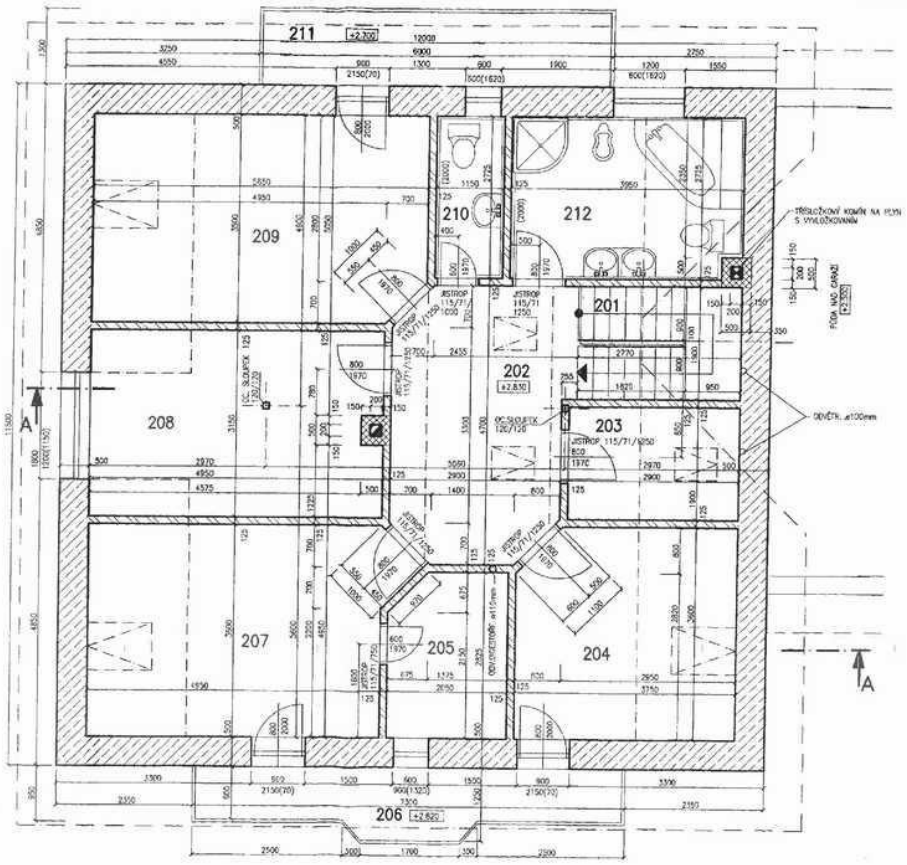
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

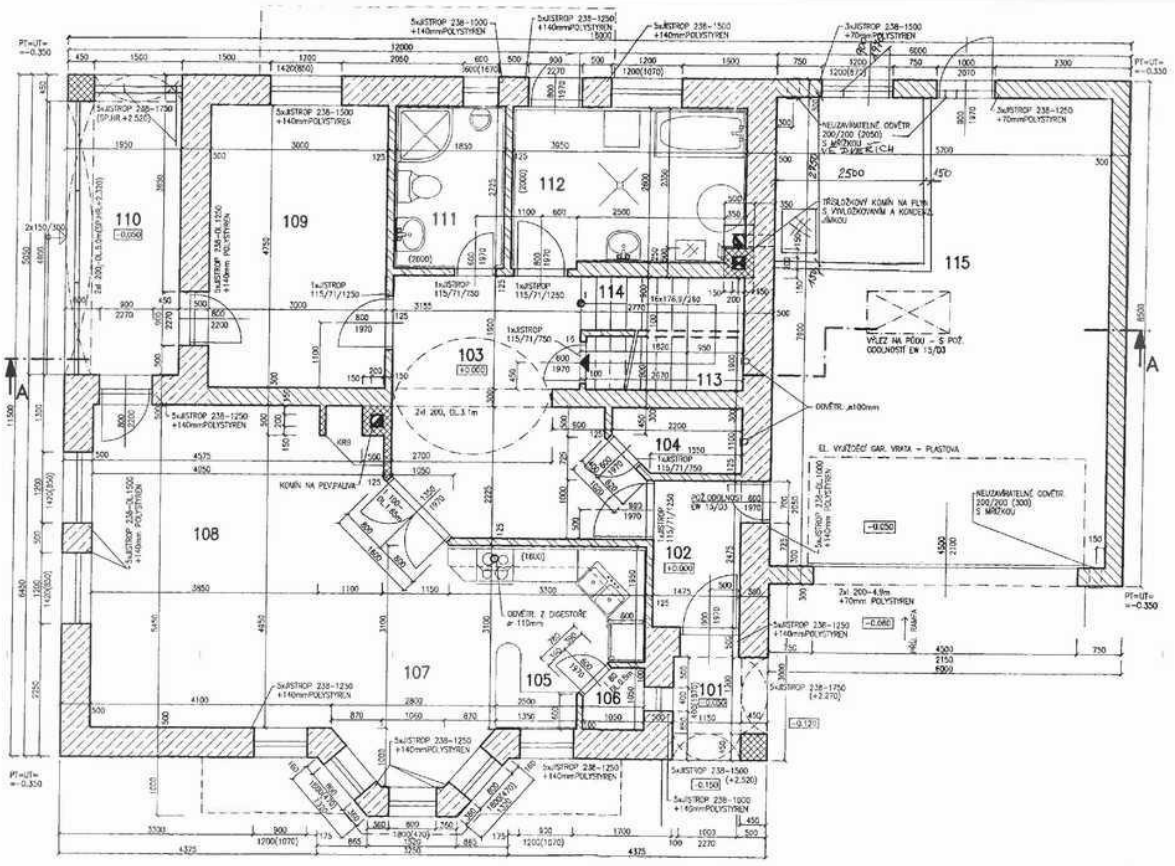
Mapa oblasti

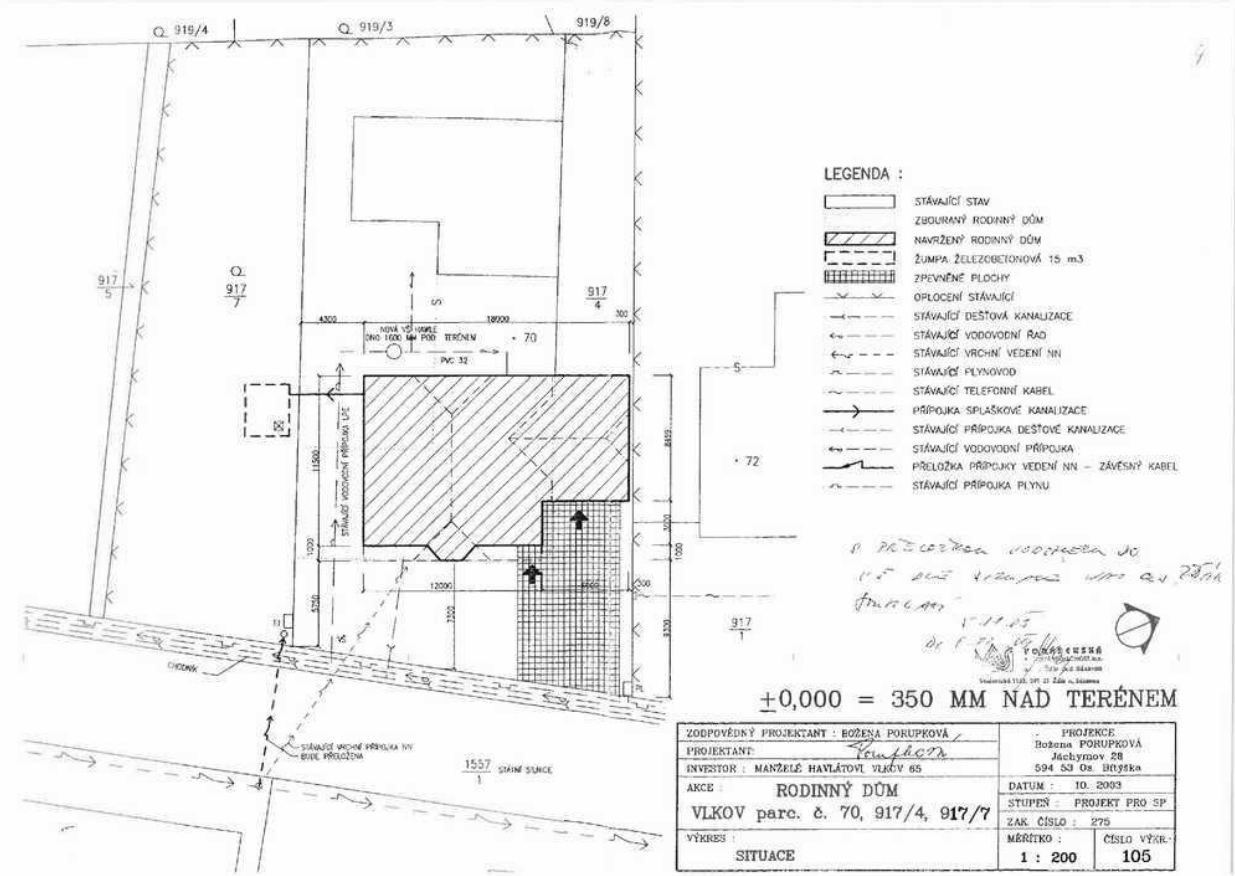



POHLED VÝCHODNÍ 1 : 100
POHLED JIŽNÍ 1 : 100
POHLED ZÁPADNÍ 1 : 100
POHLED SEVERNÍ 1 : 100
MĚSTSKÝ ÚŘAD Velká Bíteš
Schváleno rozhodnutím odboru
výstavby ŽP a zem. Městského úřadu Velká Bíteš
ze dne:
595 01 VELKÁ BÍTEŠ
LEGENDA :
1 STŘEŠNÍ KRYTINA TAŠKOVÁ – BRAMAC BARVY HNĚDÉ
2 OMÍTKA HLADKÁ-AKRYLÁTOVÁ NEBO SILIKÁTOVÁ-SVĚTLÁ
3 ŠAMBRÁNY V BARVĚ FASÁDY, O TÓN TMAVŠÍ, PŘÍP. BÍLÉ
4 SOKL – KAMENNÉ ZDIVO A KAM. OBKLAD
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT : BOŽENA PORUPKOVÁ
PROJEKTANT:
INVESTOR : MANŽELÉ HAVLÁTOVI, VLKOV 65
AKCE : RODINNÝ DŮM
VLKOV parc. č. 70, 917/4, 917/7
VÝKRES : POHLEDY
PROJEKCE
Božena PORUPKOVÁ
Jáchymov 28
594 53 Os. Bítýška
DATUM : 11. 2003
STUPEŇ : PROJEKT PRO SP
ZAK. ČÍSLO : 275
MĚŘÍTKO : 1:100
ČÍSLO VÝKR. 113


MĚSTSKÝ ÚŘAD Velká Bíteš
Schváleno rozhodnutím odboru
výstavby ŽP a zem. Městského úřadu Velká Bíteš
ze dne:
595 01 VELKÁ BÍTEŠ
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT : BOŽENA PORUPKOVÁ
PROJEKTANT:
INVESTOR : MANŽELÉ HAVLÁTOVI, VLKOV 65
AKCE : RODINNÝ DŮM
VLKOV parc. č. 70, 917/4, 917/7
VÝKRES : ŘEZ A–A
PROJEKCE
Božena PORUPKOVÁ
Jáchymov 28
594 53 Os. Bítýška
DATUM : 11. 2003
STUPEŇ : PROJEKT PRO SP
ZAK. ČÍSLO : 275
MĚŘÍTKO : 1 : 50
ČÍSLO VÝKR. 112


211
209
210
212
201
202
208
203
207
205
204
206
A
A


110
109
111
112
114
115
103
113
104
108
102
107
105
106
101
A
A


Q. 919/4
Q. 919/3
919/8
917/5
Q. 917/7
917/4
917/1
1557/1
LEGENDA :
STÁVAJÍCÍ STAV
ZBOURANÝ RODINNÝ DŮM
NAVRŽENÝ RODINNÝ DŮM
ŽUMPA ŽELEZOBETONOVÁ 15 m3
ZPEVNĚNÉ PLOCHY
OPLOCENÍ STÁVAJÍCÍ
STÁVAJÍCÍ DEŠŤOVÁ KANALIZACE
STÁVAJÍCÍ VODOVODNÍ ŘAD
STÁVAJÍCÍ VRCHNÍ VEDENÍ NN
STÁVAJÍCÍ PLYNOVOD
STÁVAJÍCÍ TELEFONNÍ KABEL
PŘÍPOJKA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
STÁVAJÍCÍ PŘÍPOJKA DEŠŤOVÉ KANALIZACE
STÁVAJÍCÍ VODOVODNÍ PŘÍPOJKA
PŘELOŽKA PŘÍPOJKY VEDENÍ NN – ZÁVĚSNÝ KABEL
STÁVAJÍCÍ PŘÍPOJKA PLYNU
CHODNÍK
STÁVAJÍCÍ VRCHNÍ PŘÍPOJKA NN BUDE PŘELOŽENA
STÁVAJÍCÍ SÍŤ
±0,000 = 350 MM NAD TERÉNEM
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT : BOŽENA PORUPKOVÁ
PROJEKTANT:
INVESTOR : MANŽELÉ HAVLÁTOVI VLKOV 65
AKCE : RODINNÝ DŮM
VLKOV parc. č. 70, 917/4, 917/7
VÝKRES : SITUACE
PROJEKCE
Božena PORUPKOVÁ
Jáchymov 28
594 53 Os. Bítýška
DATUM : 10. 2003
STUPEŇ : PROJEKT PRO SP
ZAK. ČÍSLO : 275
MĚŘÍTKO : 1 : 200
ČÍSLO VÝKR. 105