

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 019688/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 bývalé zemědělské usedlosti č.p. 5 v části obce Bor v obci Střítež, která je součástí pozemku st. parcela č. 1 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 27 - zahrada vše na LV 75 pro katastrální území Bor u Bozejova a obec Střítež.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovceva 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: GAVLAS spol. s r.o., RČ/IČO: 60472049, Emílie Švanová, DiS.
Politických vězňů 1272/21
110 00 Praha 1

Číslo jednací: KSPH 94 INS 3415/2022

TRŽNÍ HODNOTA spoluvlastnický podíl id. 1/2	1 200 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 40 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 31.3.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 25.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 bývalé zemědělské usedlosti č.p. 5 v části obce Bor v obci Střítež, která je součástí pozemku st. parcela č. 1 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 27 - zahrada vše na LV 75 pro katastrální území Bor u Božejova a obec Střítež zapsaných u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Pelhřimov. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro dražbu v rámci insolvenčního řízení.

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 31.3.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a otce spoluvlastníka paní Hurtové.

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 31.3.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře a otce spoluvlastníka paní Jany Hurtové, který umožnil provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.jihoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při 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

Použitě zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z

veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Pelhřimov, obec Střítež, k.ú. Bor u Božejova
Adresa nemovité věci: Bor 5, 393 01 Střítež

Vlastnické a evidenční údaje

Global Invest Bohemia s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 288 02 Nymburk, LV: 75, podíl: 1 / 2
Jana Hurtová, [REDACTED] LV: 75, podíl: 1 / 2

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace stavby RD.

Místopis

Střítež je malou obcí ležící cca 12 km jihozápadně od bývalého okresního města Pelhřimov nedaleko hlavní komunikace vedoucí směrem z Pelhřimova a na město Jindřichův Hradec. Počet obyvatel cca 100 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a minimální občanská vybavenost.

Areál bývalé zemědělské usedlosti č.p. 5 se nachází v části obce Bor na severní straně místní návsi v původní obytné zástavbě vesnických rodinných domů či bývalých zemědělských usedlostí. Příjezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví Kraje Vysočina. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci vesnického bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopeném území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR leží mimo záplavové území.

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

657 Kraj Vysočina

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbami bývalé zemědělské usedlosti tj. obytnou částí č.p. 5 (přední část), stavbou stájí (levá západní část), dvou stodol (severní část) a vedlejších staveb přístřešků (východní část), kdy všechny stavby stojí na st. parcele č. 1 - zastavěná plocha a nádvoří a dále tvoří funkční celek parcela 27

- zahrada, která není zastavěna žádnou stavbou. Stavby bývalé usedlosti tvoří uzavřený dvůr a většina hospodářských staveb je vyklizena a sporadicky užívána ke skladování. V obytné části je jedna bytová jednotka se samostatným vchodem a s průjezdem z ulice do dvora. Byt vel. 3+1 je užíván otcem spoluvlastníka paní Hurtové k bydlení. Areál dotvářejí venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení či zpevněné plochy. V místě je možnost napojení na přípojky elektro, místní vodovod a na vlastní žumpu. .

Původní stáří objektu je, dle letopočtu odhadu znalce, cca 120 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Běžná údržba je prováděna nahodile. Technický stav objektu je průměrný.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

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

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Obytná část bývalé zemědělské usedlosti č.p. 5
- 1.2. Objekt stodoly bez čp/če - levá
- 1.3. Objekt stodoly bez čp/če - pravá
- 1.4. Objekt stájí bez čp/če

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Oceňované pozemky

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Bývalá zemědělská usedlost č.p. 5

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Obytná část bývalé zemědělské usedlosti č.p. 5

Věcná hodnota dle THU

Objekt obytné části bývalé zemědělské usedlosti č.p. 5 tvoří čelní frontu uzavřeného dvora, je přibližně obdélníkového půdorysu, částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a valbovou střechu s možností provedení vestavby podkrovní. V objektu je v pravé části průjezd do dvora a v levé části je jedna bytová jednotka vel. 3+1 s jednou koupelnou a splachovacím záchodem.

Stáří cca 120 let. Objekt je v současné době užíván k bydlení, technický stav je při dlouhodobě prováděné údržbě a vzhledem ke stáří průměrný. Napojení na přípojky : elektro, místní vodovod, kanalizace do vlastní žumpy.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností: sklepní prostory	plocha 20,00 m ²	koef 0,50	užitná plocha 10,00 m ²	10,00 m²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
zádveří	7,50 m ²	1,00	7,50 m ²	
kuchyně	22,20 m ²	1,00	22,20 m ²	
pokoj	12,40 m ²	1,00	12,40 m ²	
obývací pokoj	34,40 m ²	1,00	34,40 m ²	
koupelna	8,90 m ²	1,00	8,90 m ²	
záchod	1,50 m ²	1,00	1,50 m ²	
spíž	8,20 m ²	1,00	8,20 m ²	
pokoj samostatný	22,55 m ²	1,00	22,55 m ²	117,65 m²
zastřešení				0,00 m²
				127,65 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	30,00	2,20 m
1.NP	195,00	3,50 m
zastřešení	195,00	4,10 m

420,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(30)*(2,20) =$	66,00
NP	1.NP	$(195)*(3,50+5,00)/2 =$	828,75
Z	zastřešení	$(195)*(4,10*0,40) =$	319,80
Obestavěný prostor - celkem:			1 214,55 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové a kamenné pasy
2. Zdivo	smíšené
3. Stropy	dřevěné trámové s rovným podhledem a klenbové
4. Střecha	dřevěný krov, valbová střecha
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	štuková omítka
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	dřevěné a hladké
13. Okna	dřevěná dvojitá
14. Podlahy obytných místností	dřevěné
15. Podlahy ostatních místností	betonové, keramická dlažba
16. Vytápění	lokální na PP
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	EI bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	koupelna, vana, umyvadlo
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	4 000 Kč/m ³
Množství	1 214,55 m ³
Reprodukční cena	4 858 200 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	398 372	398 372	8,63
2. Zdivo	21,20	1 029 938	1 029 938	22,32
3. Stropy	7,90	383 798	383 798	8,32
4. Střecha	7,30	354 649	354 649	7,68

5. Krytina	3,40	165 179	165 179	3,58
6. Klempířské konstrukce	0,90	43 724	43 724	0,95
7. Vnitřní omítky	5,80	281 776	281 776	6,11
8. Fasádní omítky	2,80	136 030	136 030	2,95
9. Vnější obklady	0,50	24 291	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	111 739	111 739	2,42
11. Schody	1,00	48 582	48 582	1,05
12. Dveře	3,20	155 462	155 462	3,37
13. Okna	5,20	252 626	252 626	5,47
14. Podlahy obytných místností	2,20	106 880	106 880	2,32
15. Podlahy ostatních místností	1,00	48 582	48 582	1,05
16. Vytápění	5,20	252 626	252 626	5,47
17. Elektroinstalace	4,30	208 903	208 903	4,53
18. Bleskosvod	0,60	29 149	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	155 462	155 462	3,37
20. Zdroj teplé vody	1,90	92 306	92 306	2,00
21. Instalace plynu	0,50	24 291	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	150 604	150 604	3,26
23. Vybavení kuchyně	0,50	24 291	24 291	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,10	199 186	199 186	4,32
25. Záchod	0,30	14 575	14 575	0,32
26. Ostatní	3,40	165 179	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 615 290 Kč	
Množství			1 214,55 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 800 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	195
Užitná plocha (UP)	[m ²]	128
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 214,55
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 800
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 800
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 615 290
Stáří	roků	123
Opotřeбенí	%	65,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	807 676

1.2. Objekt stodoly bez čp/če - levá

Věcná hodnota dle THU

Objekt stodoly tvoří levou část severního křídla bývalé zemědělské usedlosti č.p. 5. Jedná se o zděný, nepodsklepený jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu, se sedlovou střechou, který navazuje na pravou stodolu a na stáje. Má volnou dispozici a naposledy byl užíván pro skladování. Ke dni místního šetření je převážně prázdný.

Stáří odhadem cca 120 let. Technický stav je při nepravidelně prováděné údržbě a vzhledem ke stáří průměrný. Napojení na přípojky nezjištěno.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	0,00 m ²
zastřešení	0,00 m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	175,00	3,60 m
zastřešení	175,00	4,20 m
	350,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(175) \cdot (3,60) =$	630,00
Z	zastřešení	$(175) \cdot (4,20/2) =$	367,50
Obestavěný prostor - celkem:			997,50 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové a kamenné pasy
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo
3. Stropy	nevyskytují se
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné hrubé omítky
9. Vnitřní obklady	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	chybí
13. Okna	jednoduché
14. Povrchy podlah	betonové a hliněné
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí

Jednotková cena	2 500 Kč/m ³
-----------------	-------------------------

Množství	997,50 m ³
Reprodukční cena	2 493 750 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	12,30	306 731	306 731	16,72
2. Svislé konstrukce	29,80	743 138	743 138	40,52
3. Stropy	9,10	226 931	0	0,00
4. Krov, střecha	11,20	279 300	279 300	15,23
5. Krytiny střech	2,80	69 825	69 825	3,81
6. Klempířské konstrukce	0,70	17 456	17 456	0,95
7. Úprava vnitřních povrchů	6,00	149 625	149 625	8,16
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	79 800	79 800	4,35
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,70	17 456	0	0,00
11. Dveře	2,10	52 369	10 000	0,55
12. Vrata	2,40	59 850	0	0,00
13. Okna	4,40	109 725	6 000	0,33
14. Povrchy podlah	4,90	122 194	122 194	6,66
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	4,80	119 700	50 000	2,73
17. Bleskosvod	0,40	9 975	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	129 675	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 834 069 Kč	
Množství			997,50 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		1 839 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	175
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	997,50
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 839
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 839
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 834 403
Stáří	roků	123
Opotřebení	%	70,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	275 160

1.3. Objekt stodoly bez čp/če - pravá

Věcná hodnota dle THU

Objekt stodoly tvoří pravou část severního křídla bývalé zemědělské usedlosti č.p. 5. Jedná se o zděný, nepodsklepený jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu, se sedlovou střechou, který navazuje na levou stodolu a přístřešek. Má volnou dispozici a naposledy byl užíván pro skladování. Ke dni místního šetření je převážně prázdný.

Stáří odhadem cca 120 let. Technický stav je při nepravdělně prováděné údržbě a vzhledem ke stáří průměrný. Napojení na přípojky nezjištěno.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	0,00 m ²
zastřešení	0,00 m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	110,00	3,40 m
zastřešení	110,00	3,70 m
	220,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(110) \cdot (3,40) =$	374,00
Z	zastřešení	$(110) \cdot (3,70/2) =$	203,50
Obestavěný prostor - celkem:			577,50 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové a kamenné pasy
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo
3. Stropy	nevyskytují se
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody a lemování)
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné hrubé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	dřevěná
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	betonové a hliněné
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí

20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	2 500 Kč/m ³
Množství	577,50 m ³
Reprodukční cena	1 443 750 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	190 575	190 575	18,68
2. Svislé konstrukce	30,40	438 900	438 900	43,02
3. Stropy	13,80	199 238	0	0,00
4. Krov, střecha	7,00	101 063	101 063	9,91
5. Krytiny střech	2,90	41 869	41 869	4,10
6. Klempířské konstrukce	0,70	10 106	10 106	0,99
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	60 638	60 638	5,94
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	41 869	41 869	4,10
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	25 988	0	0,00
11. Dveře	2,40	34 650	0	0,00
12. Vrata	3,00	43 313	43 313	4,25
13. Okna	3,40	49 088	0	0,00
14. Povrchy podlah	2,90	41 869	41 869	4,10
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	83 738	50 000	4,90
17. Bleskosvod	0,40	5 775	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	75 075	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 020 200 Kč	
Množství			577,50 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		1 767 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	110
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	577,50
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 767
Rozestavěnost	%	100,00

Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 767
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 020 443
Stáří	roků	123
Opotřebení	%	70,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	153 066

1.4. Objekt stáří bez čp/če

Věcná hodnota dle THU

Objekt stáří tvoří západní (levé) křídlo bývalé zemědělské usedlosti č.p. 5. Jedná se o zděný, nepodsklepený jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu, se sedlovou střechou, který navazuje na obytnou část na na levou stodolu. Má několik samostatných prostor, které byly užívány pro chov dobytka, dnes slouží převážně ke skladování.

Stáří odhadem cca 120 let. Technický stav je při dlouhodobě nepravidelné prováděné údržbě a vzhledem ke stáří průměrný. Napojení na přípojky nezjištěno.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	0,00 m ²
zastřešení	0,00 m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	160,00	3,00 m
zastřešení	160,00	3,40 m
	320,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(160) \cdot (3,00) =$	480,00
Z	zastřešení	$(160) \cdot (3,40/2) =$	272,00
Obestavěný prostor - celkem:			752,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové a kamenné pasy bez izolace
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo
3. Stropy	převážně klenbové
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný krov
5. Krytiny střech	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí

11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	chybí
13. Okna	jednoduchá
14. Povrchy podlah	převážně betonové
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	3 000 Kč/m ³
Množství	752,00 m ³
Reprodukční cena	2 256 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	10,80	243 648	243 648	12,29
2. Svislé konstrukce	25,60	577 536	577 536	29,12
3. Stropy	11,70	263 952	263 952	13,31
4. Krov, střecha	6,90	155 664	155 664	7,85
5. Krytiny střech	2,80	63 168	63 168	3,19
6. Klempířské konstrukce	0,70	15 792	15 792	0,80
7. Úprava vnitřních povrchů	4,40	99 264	99 264	5,01
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	69 936	69 936	3,53
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	2,30	51 888	0	0,00
11. Dveře	2,40	54 144	54 144	2,73
12. Vrata	1,80	40 608	0	0,00
13. Okna	4,30	97 008	97 008	4,89
14. Povrchy podlah	3,20	72 192	72 192	3,64
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	7,00	157 920	157 920	7,96
17. Bleskosvod	0,30	6 768	6 768	0,34
18. Vnitřní vodovod	2,40	54 144	54 144	2,73
19. Vnitřní kanalizace	2,30	51 888	51 888	2,62
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,40	9 024	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,30	51 888	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,30	119 568	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		1 983 024 Kč
Množství		752,00 m ³
Základní upravená jedn. cena	(JC)	2 637 Kč/m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	160
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	752,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 637
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 637
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 983 024
Stáří	roků	123
Opotřebení	%	70,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	297 454

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Střítež a okolí pohybuje v rozmezí 600 - 900,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem v dolní úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě, s možností napojení na inženýrské sítě a s ohledem na větší výměru pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1	1 123	600,00	1 / 2	336 900
zahrada	27	1 213	600,00	1 / 2	363 900
Celková výměra pozemků		2 336	Hodnota pozemků celkem		700 800

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bývalá zemědělská usedlost č.p. 5

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	127,65 m ²
Obestavěný prostor:	3 541,55 m ³
Zastavěná plocha:	640,00 m ²
Plocha pozemku:	2 336,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Zemědělská usedlost v Pelhřimově

Lokalita: zastavěná část obce Benátky

Popis: Bývalá zemědělská usedlost v malé vsi jižně od Pelhřimova. Na jejím okraji leží objekt, dříve zemědělské stavení, dneska sloužící zejména k rekreaci a odpočinku. Byly vytvořeny čtyři ložnice, nová kuchyně s jídelnou a koupelna. K topení slouží lokální litinová krbová kamna v kuchyni, pro teplo v celém domě je zde ústřední topení a kotel na tuhá paliva, voda se ohřívá v elektrickém bojleru. Jak to bývá v podobných staveních, je zde prostor pro uložení čehokoliv, bývalé chlévy i velká půda. Vedle domu je ještě garáž, kde aktuálně parkuje sekačka na trávu a další zahradní technika. Nelze zapomenout na velkou zahradu, která obklopuje celý dům. Dům je k dispozici včetně veškerého vybavení (nábytek, nádobí, zahradní technika).

Výměra pozemků : 1203 m²

Zastavěná plocha obytné části dle odhadu : 120 m²

Užitná plocha dle odhadu zásad ČBA (České bankovní asociace) : 120 m²

Podlaží: .

Pozemek: 1 203,00 m²

Užitná plocha: 120,00 m²

Zastavěná plocha: 310,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,97
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.4.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 800 000	120,00	23 333	0,74	17 266

Název: Bývalá zemědělská usedlost v obci Horní Radouň

Lokalita: zastavěná část obce

Popis: Bývalá zemědělská usedlost ve vesničce Horní Radouň, která se nachází nedaleko Jindřichova Hradce. Nemovitost zahrnuje staročeskou chalupu s kamenným nádvořím, stodolu a rozsáhlou zahradu. Celková výměra pozemku je 1205 m², zastavěná plocha 272 m² a zahrada 943 m². Dům disponuje rozlehlou půdou, která má potenciál na vybudování půdní vestavby o několika pokojích. Chalupa je v původním stavu a potřebuje rekonstrukci. Na obytnou část domu navazuje stodola. K domu přiléhá rozlehlá zahrada se vzrostlými keři a stromy, a pro milovníky zahradničení se zde nachází i pár záhonků. Nemovitost je napojena na vodovodní řad a plynovod. Odpad je řešen vlastní jímkou s případným napojením na obecní kanalizaci, na kterou je třeba se připojit do října letošního roku. Dům je připojen k elektrické síti s možností využití 220/380 V. Pro parkování je možné využít stání před brankou pozemku nebo je možné zajet přímo na pozemek za stodolou. Okolo domu vede obecní silnice.
Plocha pozemku : 1205 m²
Zastavěná plocha : cca 272 m²
Užitná plocha dle odhadu a dle zásad ČBA : 120 m²

Pozemek: 1 205,00 m²

Užitná plocha: 120,00 m²

Zastavěná plocha: 272,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,80
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,97
K3 Poloha - mírně lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra x lepší poloha	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.4.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 450 000	120,00	28 750	0,77	22 138

Název: RD v obci Těmice

Lokalita: zastavěná část obce Drahoňov

Popis: Bývalá zemědělská usedlost v obci Těmice a části obce Drahoňov u Kamenice nad Lipou. Jedná se o částečně podsklepenou chalupu s uzavřeným dvorem a stodolou o celkové zastavěné ploše cca. 350 m². Dispozice obytné části je řešena jako 2+1 s velkou kuchyní a dva pokoje. Dále máme k dispozici předsíň, chodbou, koupelnou s vanou, samostatné WC, spíž a komoru. Prostory stodoly s velkými vjezdovými vraty se dají využít na pohodlné parkování auta a nebo rozšíření obytné části chalupy. Nosné zdivo je smíšené, okna jsou dřevěná špaletová. Na střeše, která prošla z velké části rekonstrukcí je krytina Bonský šindel, na původní části střechy

jsou eternitové šablony. Topení je lokální na tuhá paliva. Objekt má vlastní studnu, odpady jsou svedeny do septiku s přepadem. Chalupa je obklopena dobře přístupným pozemkem o celkové výměře cca. 3800 m².

Výměra pozemků : 3833 m²

Užitná plocha dle odhadu a dle zásad ČBA : 140 m²

Pozemek: 3 833,00 m²

Užitná plocha: 140,00 m²

Zastavěná plocha: 350,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,85

K2 Velikosti objektu - menší 1,04

K3 Poloha - mírně lepší 0,95

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - větší výměra a lepší poloha 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj:

www.jihoceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 20.4.2023	140,00	28 429	0,61	17 342

Minimální jednotková porovnávací cena	17 266 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 915 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	22 138 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	18 915 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	127,65 m ²
Vlastnický podíl *	1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	1 207 250 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Obytná část bývalé zemědělské usedlosti č.p. 5	807 676,- Kč
1.2. Objekt stodoly bez čp/če - levá	275 160,- Kč
1.3. Objekt stodoly bez čp/če - pravá	153 066,- Kč
1.4. Objekt stájí bez čp/če	297 454,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	1 533 356,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky	700 800,- Kč
------------------------	--------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bývalá zemědělská usedlost č.p. 5	1 207 250,- Kč
--	----------------

Porovnávací hodnota	1 207 250 Kč
Věcná hodnota	2 234 156 Kč
z toho hodnota pozemku	700 800 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + dobrá dostupnost do Pelhřimova
- + velká výměra pozemků

Slabé stránky

- horší vybavení staveb
- dále nic podstatného

<p style="text-align: center;">Tržní hodnota spoluvlastnický podíl id. 1/2 1 200 000 Kč slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč</p>
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů bývalých zemědělských usedlostí v obci Strítěž a okolí. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je minimální občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v nedalekém městě Pelhřimov (cca 12 km). Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či před objektem. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které

mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 1.200.000,- Kč.

Tržní hodnota
spoluvlastnický podíl id. 1/2

1 200 000 Kč

slovy: Jedemmilióndvěstětisíc 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 +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 19688/2023.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, 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 Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 019688/2023.

V Českých Budějovicích 25.4.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 019688/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 75 ze dne 20.12.2022.	8
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Ortofotomapa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 31.3.2023 .	1
Fotodokumentace ze dne 31.3.2023	6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.12.2022 15:55:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov Obec: 537594 Střítež
Kat.území: 757993 Bor u Božejova List vlastnictví: 75
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: 27

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 167 EX 23936/12-238 ze dne 15.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2021 14:10:54. Zápis proveden dne 22.10.2021; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-3271/2021-304

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.,

Povinnost k

Hurtová Jana,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-3680/2014 -8 ze dne 08.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2014 11:35:04. Zápis proveden dne 11.04.2014; uloženo na prac. Litoměřice

Z-4144/2014-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na id.1/2 pro Profidebt, s.r.o., Klimentská 1216/46, Praha 1

Povinnost k

Hurtová Jana,

Parcela: St. 1, Parcela: 27

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 124 EX-3680/2014 -18 ze dne 23.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2014 10:45:00. Zápis proveden dne 28.07.2014; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-2937/2014-304

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko,

Povinnost k

Hurtová Jana,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 167 EX-10917/2014 -14 ze dne 25.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2014 18:56:54. Zápis proveden dne 30.09.2014; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-3798/2014-304

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na id.1/2 pro VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 4/2020, Praha

Povinnost k

Hurtová Jana,

Parcela: St. 1, Parcela: 27

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 167 EX-10917/2014 -15 ze dne 25.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2014 18:56:54. Zápis proveden dne 21.10.2014; uloženo na prac. Pelhřimov

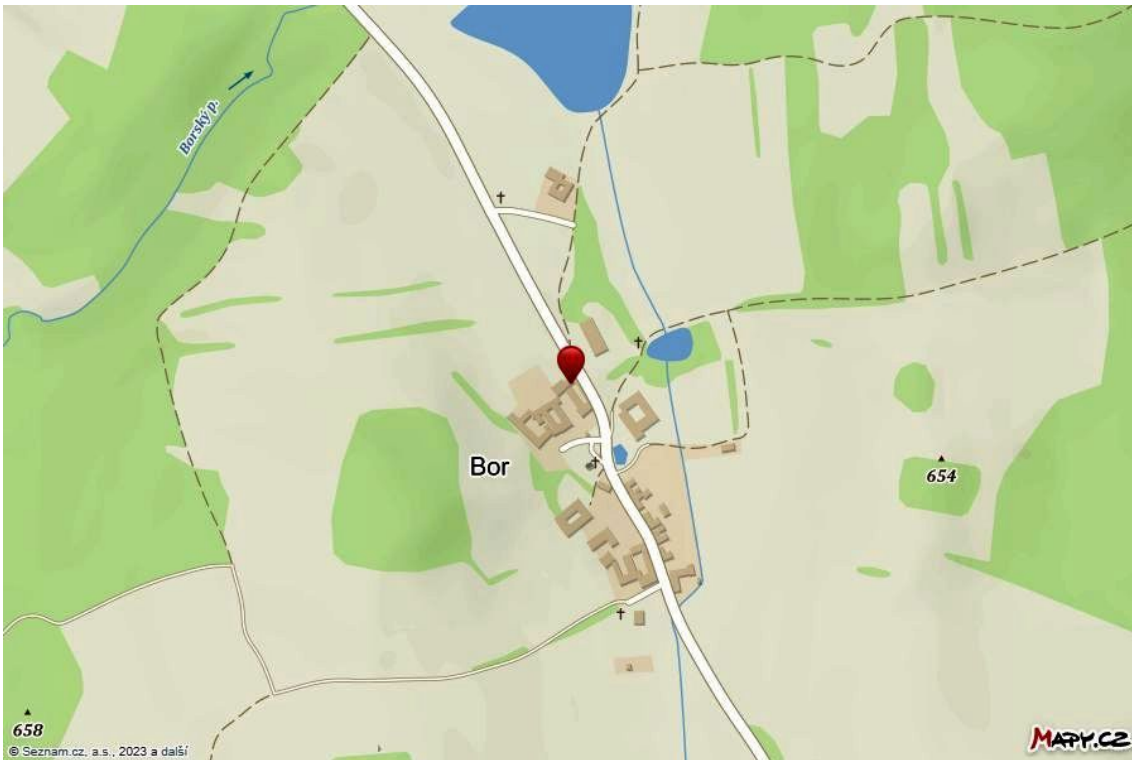
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

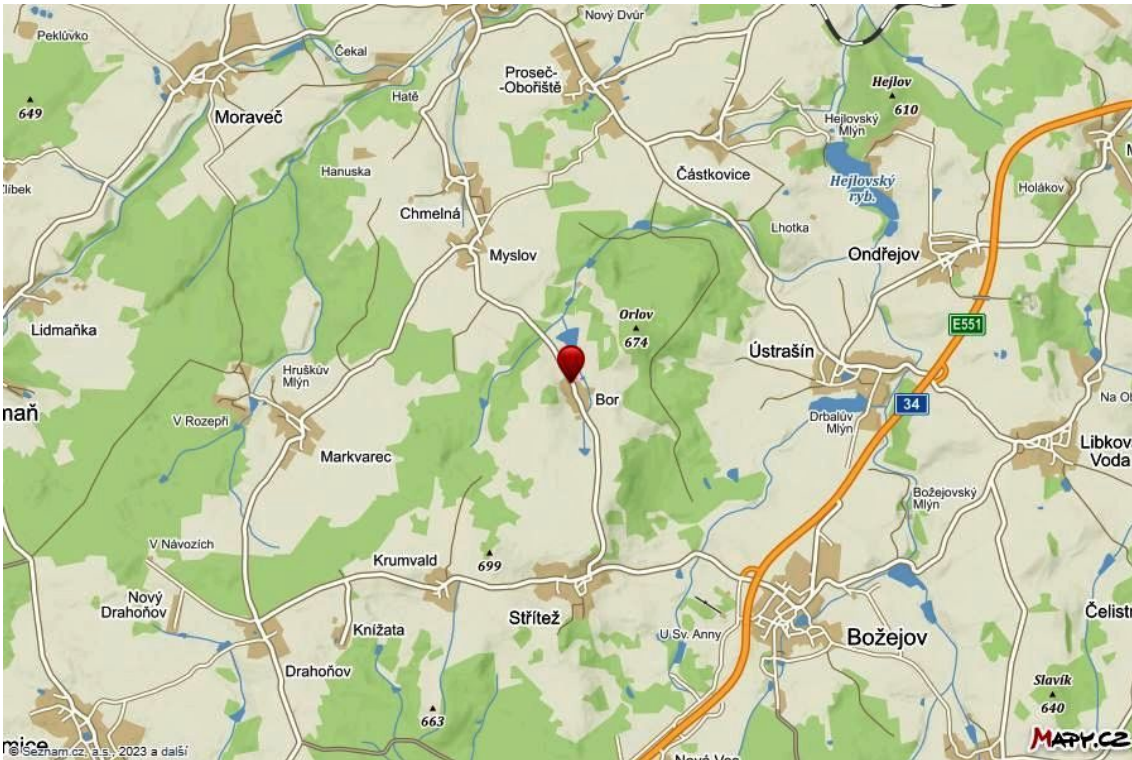
strana 6



mapa oblasti



mapa části obce



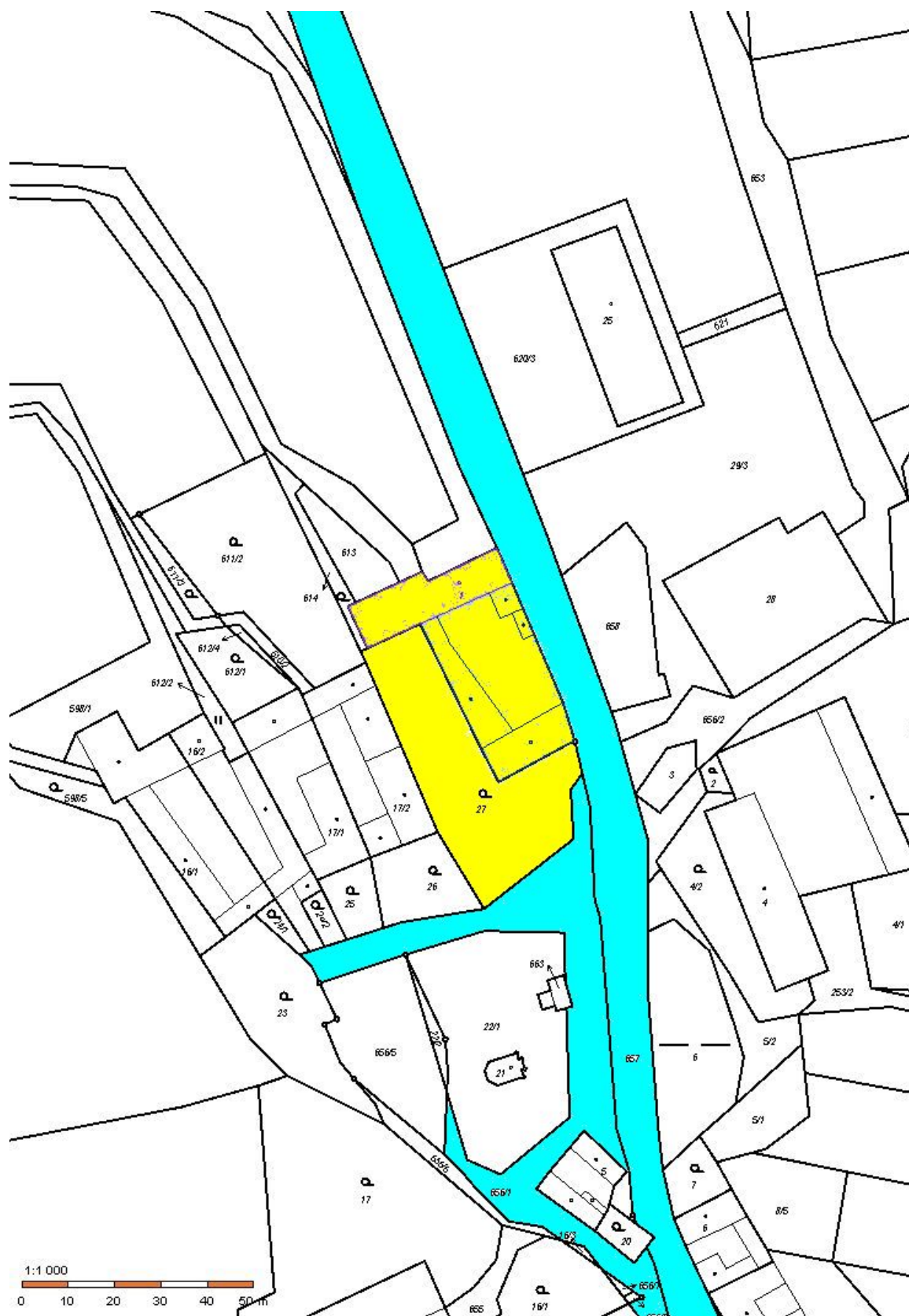
mapa lokality



ortofotomapa



ortofotomapa



oceňované nemovitosti - žlutě, příjezd - modře











