

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 051165/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Svitavy JUDr. Igor Olma, soudní exekutor nám. Míru 53/59 568 02 Svitavy
Číslo jednací:	111 EX 2175/14
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Zbraslavice č.p. 173, okres Kutná Hora
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	17.07.2024
Zpracováno ke dni:	17.07.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz
<p>Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.</p>	
Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 09.08.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 1/12 na pozemku parc. č. st. 341, jehož součástí je rodinný dům č. p. 173, a na pozemku parc. č. 635, vč. příslušenství, v obci Zbraslavice, okres Kutná Hora, katastrální území Zbraslavice, na listu vlastnictví č. 432.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 341 a 635, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Zbraslavice č.p. 173, okres Kutná Hora
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Zbraslavice
Katastrální území:	Zbraslavice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.07.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění mimo koupelny v přízemí objektu a mimo zadní části zahrady (hustý porost). Přítomná osoba prohlídce - p. Štěpánek, povinný. V přízemí objektu nebylo uživatelem této části umožněno provést fotodokumentaci.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Global Invest Bohemia s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 28802 Nymburk – podíl 2/6
Svobodová Kateřina, Havlíčkově náměstí 552/1, Kutná Hora-Vnitřní Město, 28401 Kutná Hora – podíl 1/12
Štěpánek Jakub, Puškinská 559, Hlouchka, 28401 Kutná Hora – podíl 1/12
Štěpánková Lenka, č. p. 173, 28521 Zbraslavice – podíl 2/6
Štěpánková Marie, č. p. 127, 28521 Zbraslavice – podíl 1/12
Štěpánková Zuzana, č. p. 127, 28521 Zbraslavice – podíl 1/12

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl pana Jakuba Štěpánka.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 341, jehož součástí je rodinný dům č. p. 173, a pozemek parc. č. 635, vč. příslušenství, v obci Zbraslavice, okres Kutná Hora, katastrální území Zbraslavice, na listu vlastnictví č. 432.

4. Dokumentace a skutečnost

Ke stavbě nebyla předložena žádná dokumentace. Katastrální mapa není digitalizována, není možno posoudit přesnost zákresu, orientačně však souhlasí.

V zadní části zahrady se nachází nezakreslený/nezapsaný objekt – vedlejší stavba (kůlna). Dle sdělení povinného má ZP cca 18 m², tedy by podléhala zákresu do katastrální mapy, jedná se však pouze o odhad. Není možné posouzení správnosti – objekt je jen částečně viditelný v hustém porostu. Stavba je dle sdělení povinného určena k rekonstrukci, posouzena tedy bez významnějšího vlivu na cenu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je část dvojdomku (rozdružené stavby). Stavba má 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, je částečně podsklepena.

Objekt je smíšené konstrukce (cihla, kámen, tvárnice). Stropy jsou hurdiskové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou březolité a zateplení pláště není provedeno. Vnitřní povrchy jsou vápenocementové nebo s dřevěným obitím. Okna jsou dřevěná dvojitá. Podlahy jsou laminátové plovoucí, PVC, s koberci nebo betonové bez krytiny. Kuchyňské vybavení tvoří 2 kuchyňské linky bez vestavěných spotřebičů. V domě jsou 2 koupelny – v přízemí se sprchovým koutem, v patře s vanou, WC je v přízemí samostatné, v patře v koupelně.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V. Voda je odebírána z obecního vodovodu, k dispozici je i studna (nevyužívá se). Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, v přízemí jsou i kamna, ohřev vody zajišťují dva bojler.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby cca před 80-90 lety. Před cca 15 lety byla zhotovena nová střecha, novější je vyvložkování komínu a kotel (cca 20 let), jinak proběhly jen drobné úpravy. Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí. Veškeré vnitřní vybavení je zastaralé, v horším stavu jsou okna, fasáda (vč. stop vlhkosti).

Dispozice rodinného domu je 6+2, jednotky mají společný vstup. V přízemí je společný vstup, z něj schodiště do podkroví, a dále první jednotka (chodba, WC, kuchyně, spíž, 3x pokoj, koupelna). V podkroví je chodba, koupelna s WC, 3x pokoj, kuchyňský kout, spíž. Celková podlahová plocha je 148 m². Dům je podsklepen (41 m²), celková užitná plocha vč. sklepa je 189 m².

Popis pozemku a lokality

Obec Zbraslavice se nachází v jihozápadní části okresu Kutná Hora, cca 17 km od okresního města. Má přibližně 1 400 obyvatel a základní občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, obchody, poštu, zdravotní středisko. Je obsluhována autobusovými i vlakovými spoji. Má veřejné rozvody elektřiny, vody a kanalizace.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v severní části obce, v dobré dostupnosti centra a vybavenosti obce. Nemovitosti přiléhají frekventované komunikaci a jsou v blízkosti železniční trati, jedná se proto o lokalitu méně výhodnou pro bydlení. Nemovitosti jsou přístupné z veřejné komunikace. Povodňové riziko v místě není.

Celková výměra pozemků činí 965 m². Pozemky jsou mírně svažité. Jsou oploceny pletivem, dřevěným plotem, pletivovými díly. V části jsou s trvalými porosty. Na zahradě se nachází vedlejší stavba - zděná kůlna (ZP 13,3 m²), druhá stavba (pro nedostatek informací a špatný stav nezohledňována – viz část 4.) je v zadní, zarostlé části pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Exekuční řízení není zohledňováno.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	část dvojdomku (rozrůzněné stavby)
	Počet nadzemních podlaží	1 + obytné podkroví
	Podsklepení	částečné
	Dům byl postaven v roce	cca před 80- 90 lety
	Rozsah rekonstrukce domu	před 15 lety střecha, před 20 lety kotel, vyvložkovaný komín, drobné úpravy
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	keramickobetonové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, dřevěné obití
	Vady domu	zašlé povrchy, špatný stav fasády (vč. stop vlhkosti), oken, zastaralé vybavení

Popis vnitřních prostor	Dispozice	6+2		
	Typ oken	dřevěná dvojí		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout		
	Toaleta(y)	2x klasická toaleta		
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP		
		Ostatní prostory	Chodba	3,70 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	6,80 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	5,70 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,10 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	1,40 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	14,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,10 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,70 m ²
		Pokoj	Pokoj	11,40 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	6,00 m ²
		podkroví		
		Ostatní prostory	Chodba	2,60 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	3,90 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,30 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	10,00 m ²
		Kuchyně	Kuchyňský kout	4,10 m ²
		Pokoj	Pokoj	18,70 m ²

		Pokoj	Pokoj	19,00 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	2,10 m ²
		suterén		
		Příslušenství	Sklep	41,20 m ²
		Podlahová plocha		148,10 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		189,30 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod, nepoužívaná studna		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva, kamna			
Řešení ohřevu vody v domě	2x bojler			
Podlahy v domě	laminátová plovoucí podlaha, PVC, koberce, betonové			
Popis stavu	před rekonstrukcí			

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	965 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	zděná kůlna (ZP 13,3 m ²)
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.07.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 381,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - 1 422 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Kutná Hora - 16 km	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - E, V, K	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - autobus, vlak	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **917,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - ocenění pouze spoluvlastnického podílu (spolu s bodem 2 srážka 10%)	I	-0,09
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 II 1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

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

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 1,010 = \mathbf{0,909}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	917,-	0,909		833,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 341	262	833,55	218 390,10
§ 4 odst. 1	zahrada	635	703	833,55	585 985,65
Stavební pozemky - celkem			965		804 375,75

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	85 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 102,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PP:		=	41,00 m ²
1. NP:	$(9,8+12,05)/2*9,8-2,25*3,7$	=	98,74 m ²
podkroví:	$(9,8+12,05)/2*9,8-2,25*3,7$	=	98,74 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
PP:	41,00 m ²	2,30 m
1. NP:	98,74 m ²	2,70 m
podkroví:	98,74 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

PP:	$(41)*(2,30)$	=	94,30 m ³
1. NP:	$((9,8+12,05)/2*9,8-2,25*3,7)*(2,70)$	=	266,60 m ³
podkroví:	$((9,8+12,05)/2*9,8-2,25*3,7)*(1,20+3,70/2)$	=	301,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	662,06 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	98,74 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	238,48 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,42	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 85 let:

$$s = 1 - 0,005 * 85 = \mathbf{0,575}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,441}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,900}$

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 4\,102,- \text{ Kč/m}^3 * 0,441 = 1\,808,98 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{Sp} = OP * ZCU * I_T * I_P = 662,06 \text{ m}^3 * 1\,808,98 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 1,010 = 1\,088\,666,85 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,088\,666,85 \text{ Kč}}$$

1.3. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m
další hloubka: 1,00 m * 3 810,- Kč/m

+	9 750,- Kč
+	3 810,- Kč
=	13 560,- Kč
*	0,9000
*	3,3440
=	40 810,18 Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 85 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 85 / 100 = 85,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 85,0 \% / 100)$

*	0,150
=	6 121,53 Kč
*	0,909
=	5 564,47 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Studna - cena zjištěná

= **5 564,47 Kč**

1.4. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté stromy I	32 410,-		60 roků 32 410,-	2,00 ks 64 820,-
Jehličnaté stromy I	25 760,-		60 roků 25 760,-	3,00 ks 77 280,-
Součet:				142 100,-
Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny			=	95 917,50 Kč

Trvalé porosty

= **95 917,50 Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky:

804 375,75 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům

1 088 666,85 Kč

1.3. Studna

5 564,47 Kč

1.4. Trvalé porosty

95 917,50 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ **1 190 148,82 Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **1 994 524,57 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 12

Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem

= 166 210,38 Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Zbraslavice č.p. 173, okres Kutná Hora

Zbraslavice č.p. 173, okres Kutná Hora					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Zbraslavice č.p. 173, okres Kutná Hora	148 m ²	před rekonstrukcí	965 m ²	kůlna, částečný suterén
1	Bohumilice č.p. 2, Kožlí, okres Havlíčkův Brod	122 m ²	před rekonstrukcí	1094 m ²	garáž, dílna, částečný suterén
2	Krasoňovice č.p. 4, Zbraslavice, okres Kutná Hora	140 m ²	dobrý	1078 m ²	velká stodola, dílna, garáž, přístavky
3	Zahrádecká č.p. 957, Ledeč nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod	127 m ²	dobrý	779 m ²	kůlna, podsklepení

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen Kč	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 390 000,00 Kč	1	2 390 000,00 Kč	0.95	0.85	0.9	1	1.05	0.7630875	3 132 013,04 Kč
2	2 800 000,00 Kč	1	2 800 000,00 Kč	0.9	1	1.05	1	1.15	1.08675	2 576 489,53 Kč
3	3 470 000,00 Kč	1	3 470 000,00 Kč	1.1	0.85	1.1	0.9	1	0.92565	3 748 717,12 Kč
Celkem průměr										3 152 407,00 Kč
Minimum										2 576 489,53 Kč
Maximum										3 748 717,12 Kč
Směrodatná odchylka - s										586 379,82 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										2 566 027,18 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										3 738 786,82 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny rodinné domy obdobného charakteru v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, výměrách domů i pozemků, stavu a standardu vybavení, příslušenství.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena na

= 3 152 407 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 152 000 Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/12. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou výrazně omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je stanovena na 10%.

Cena podílu po srážce:

236.400 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost objektů i užívaných pozemků, technický stav a případný rozsah rekonstrukce, příslušenství.

Výsledek dle cenového předpisu

166.210 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

236.400 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 1/12 na pozemku parc. č. st. 341, jehož součástí je rodinný dům č. p. 173, a na pozemku parc. č. 635, vč. příslušenství, v obci Zbraslavice, okres Kutná Hora, katastrální území Zbraslavice, na listu vlastnictví č. 432.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu na předmětných nemovitých věcech v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

240.000 Kč

Slovy: dvěsetčtyřicettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 09.08.2024



Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 051165/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, fotodokumentace, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 341
Obec:	Zbraslavice [534617]
Katastrální území:	Zbraslavice [791890]
Číslo LV:	432
Výměra [m ²]:	262
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.V.S.X-19-20
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Zbraslavice [191892] ; č. p. 173; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 341
Stavební objekt:	č. p. 173
Adresní místa:	č. p. 173

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Global Invest Bohemia s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 28802 Nymburk	2/6
Svobodová Kateřina, Havlíčkovo náměstí 552/1, Kutná Hora-Vnitřní Město, 28401 Kutná Hora	1/12
Štěpánek Jakub, Puškinská 559, Hlouška, 28401 Kutná Hora	1/12
Štěpánková Lenka, č. p. 173, 28521 Zbraslavice	2/6
Štěpánková Marie, č. p. 127, 28521 Zbraslavice	1/12
Štěpánková Zuzana, č. p. 127, 28521 Zbraslavice	1/12

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

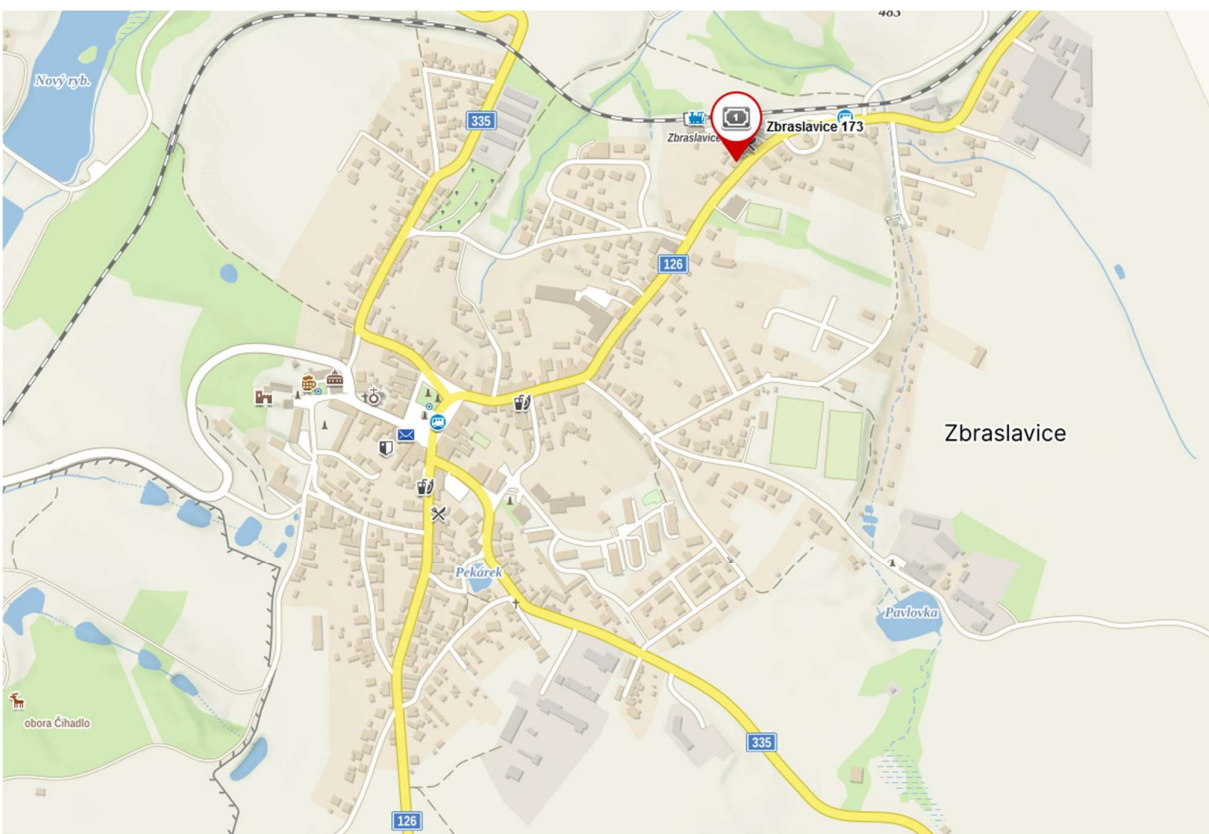
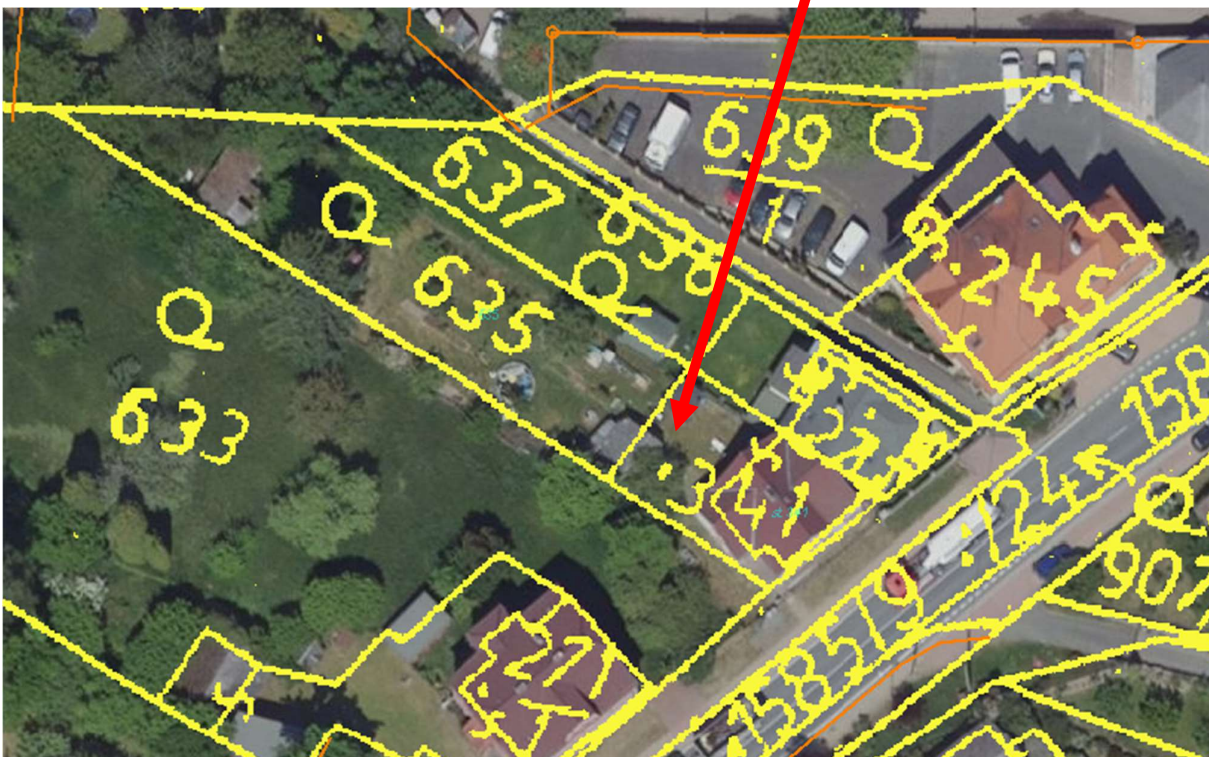
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Štěpánek Jakub

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	635
Obec:	Zbraslavice [534617]
Katastrální území:	Zbraslavice [791890]
Číslo LV:	432
Výměra [m ²]:	703
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.V.S.X-19-20
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

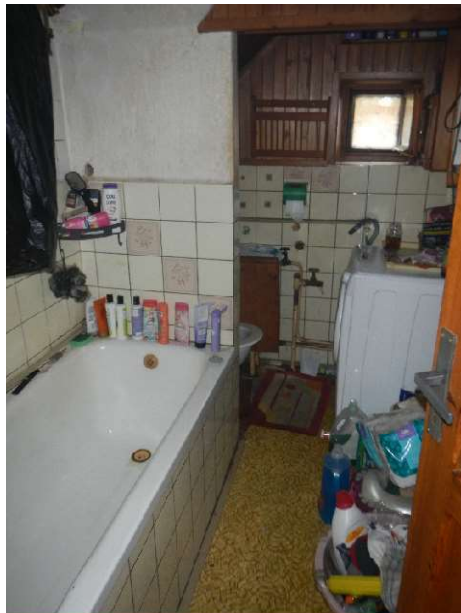


Ortofoto mapa a mapa



Fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Bohumilice č.p. 2, Kožlí, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	2 390 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.04.2024	Číslo řízení	V-2408/2024-601
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1094 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Podlahová plocha	122 m ²	Užitná plocha	122 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Jímka
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Vodovod, Připojení ke studni

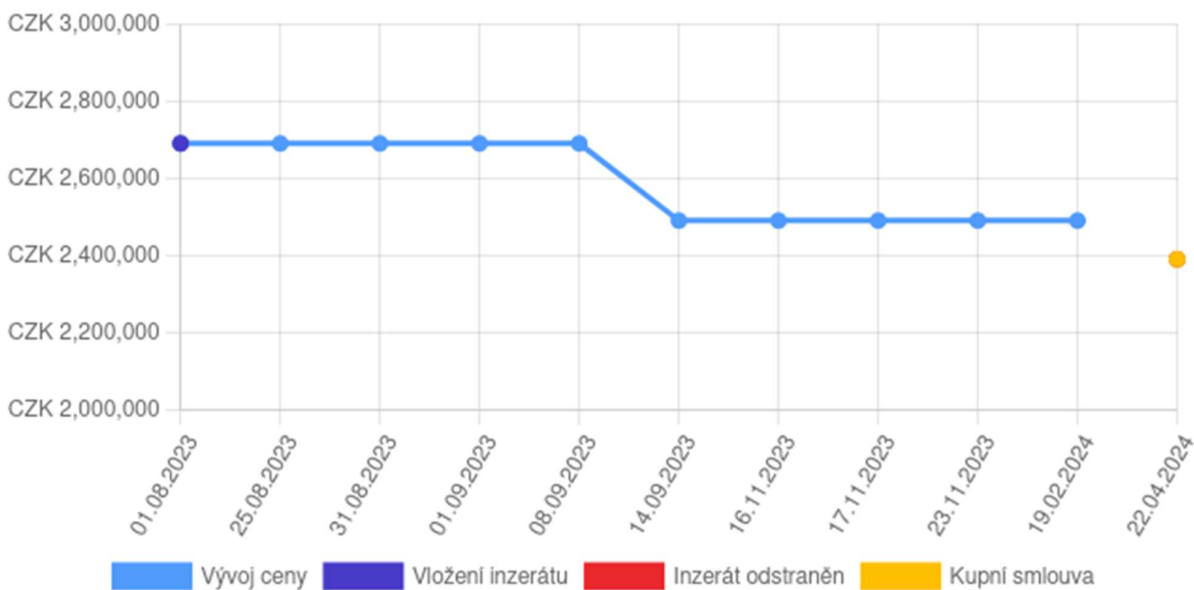
V malebné posázavské krajině, nedaleko údolí řeky Sázavy se v klidné malé vesničce Bohumilice nachází rodinný dům s velkou zahradou. Obec Bohumilice se nachází nedaleko historického města Ledec nad Sázavou. Objekt je třípodlažní, v přízemí je umístěn obývací pokoj, kuchyně, 2 pokoje, koupelna, samostatné WC a technická místnost. V prvním patře jsou umístěny další 2 pokoje a velká nevyužívaná půda. Oba pokoje je možné ještě rozšířit a půdu dále využít pro obytné účely. Objekt je částečně podsklepen, v suterénu se nachází kotel na pevná paliva a uhelná. Objekt je zděný a byl postaven v roce 1980 a je určen k celkové rekonstrukci. Na objekt lze využít dotace z programu Zelená úsporám, pro zájemce dokážeme zajistit rekonstrukci za zvýhodněnou cenu od spolupracující stavební společnosti. Vytápění je řešeno ocelovými deskovými radiátory a kotlem na pevná paliva umístěným v suterénu, ohřev TUV pak elektrickým bojlerem v koupelně. Okna jsou původní dřevěná špaletová, střecha šikmá se šablonami. Součástí pozemku je i menší vedlejší objekt sloužící jako garáž a dílna. I tento objekt je částečně podsklepen. Objekt je napojen na kanalizační jímku s přepadem, elektrickou a vodovodní přípojkou. Na zahradě je k dispozici vlastní funkční studna využívaná na zálivku zahrady. Na zahradě je několik vzrostlých stromů, plochy pro pěstování zeleniny a rozsáhlá travnatá část s místem pro osazení venkovního bazénu. Veškerá občanská vybavenost jako MŠ a ZŠ, gymnázium, supermarkety, zimní stadion a sportovní hala se nachází v nedaleké Ledči nad Sázavou. V okolí je k dispozici velmi široká nabídka turistických tras a cílů či sportovního vyžití. Obec Bohumilice se nachází hned vedle města Ledec nad Sázavou, které se nachází nedaleko sjezdu č. 66 z dálnice D1, z Prahy je to cca 80 km a cca 50 minut jízdy autem. Pro zájemce zajistíme kompletní vyřízení hypotečního úvěru.

2. Fotodokumentace

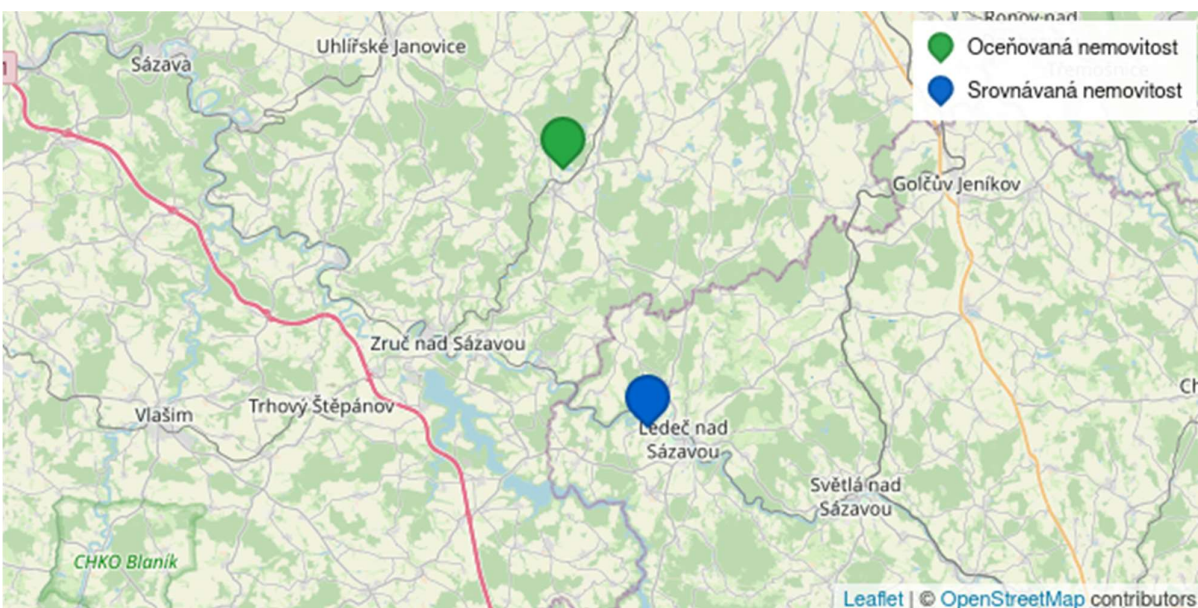




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

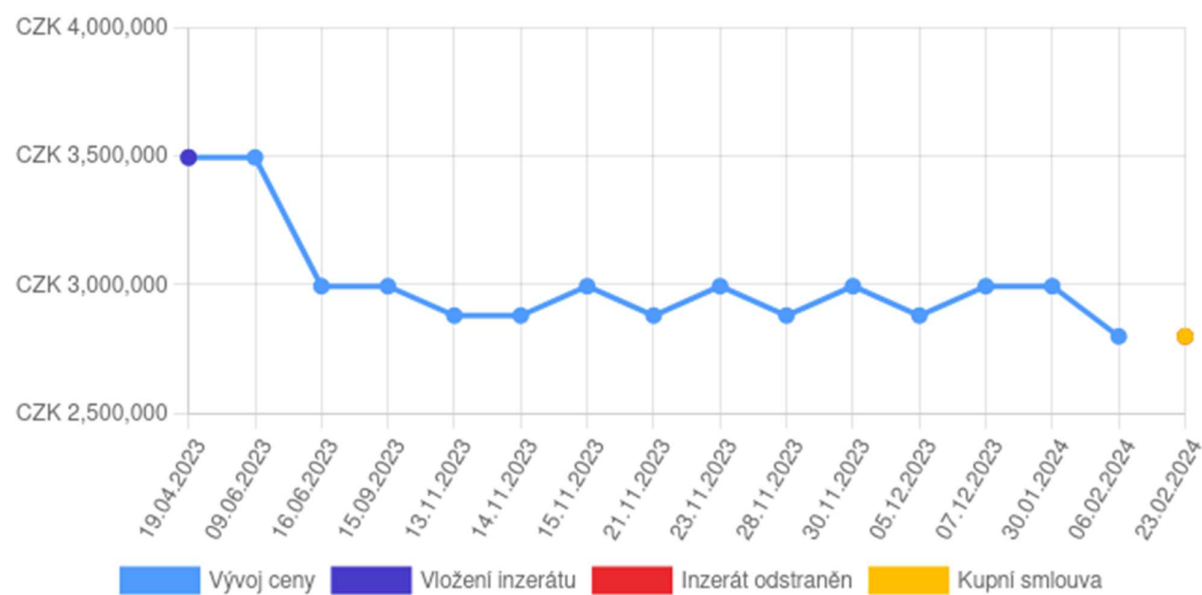
Lokalita	Krasoňovice č.p. 4, Zbraslavice, okres Kutná Hora	Cena dle KS	2 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.02.2024	Číslo řízení	V-1055/2024-205
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Jiná
Plocha pozemku	1078 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrina	230V a 400V
Vytápění	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva	Garáž	Ano
Podlahová plocha	140 m ²	Užitná plocha	140 m ²
Dispozice	5+kk	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Místní zdroj		

Prodej rodinného domu 4+1, užitná plocha 140 m², s pozemkem 1078 m², v klidné obci Krasoňovice u Zbraslavic, která je ideálním zázemím pro rodinné bydlení a drobný chov zvířat. Půda nad domem vybízí k obytné úpravě. Na pozemku vlastní vrtaná studna, čistička odpadních vod, vytápění elektrokotlem, nebo kamny na tuhá paliva. Součástí prodeje stodola s patrem cca 250 m² se dvěma velkými vjezdy, dílna, garáž a další přístavky k různému využití. K nemovitosti je možné přikoupení pozemku 1898 m². Výhodné financování vám pomůžeme bezplatně vyřídit. Více informací v realitní kanceláři.

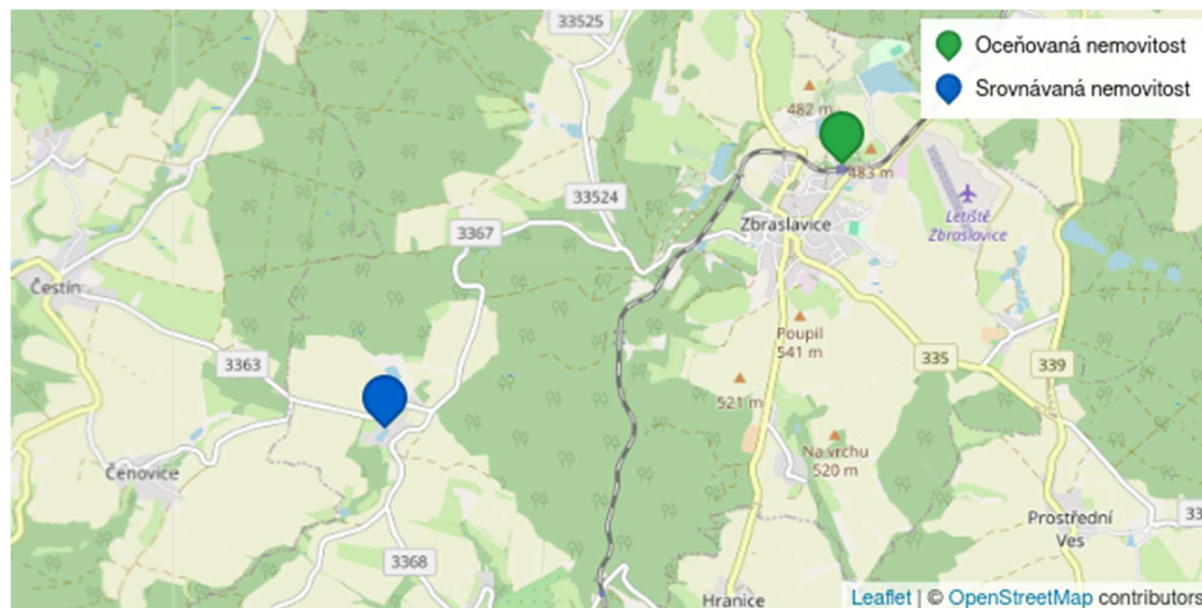
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

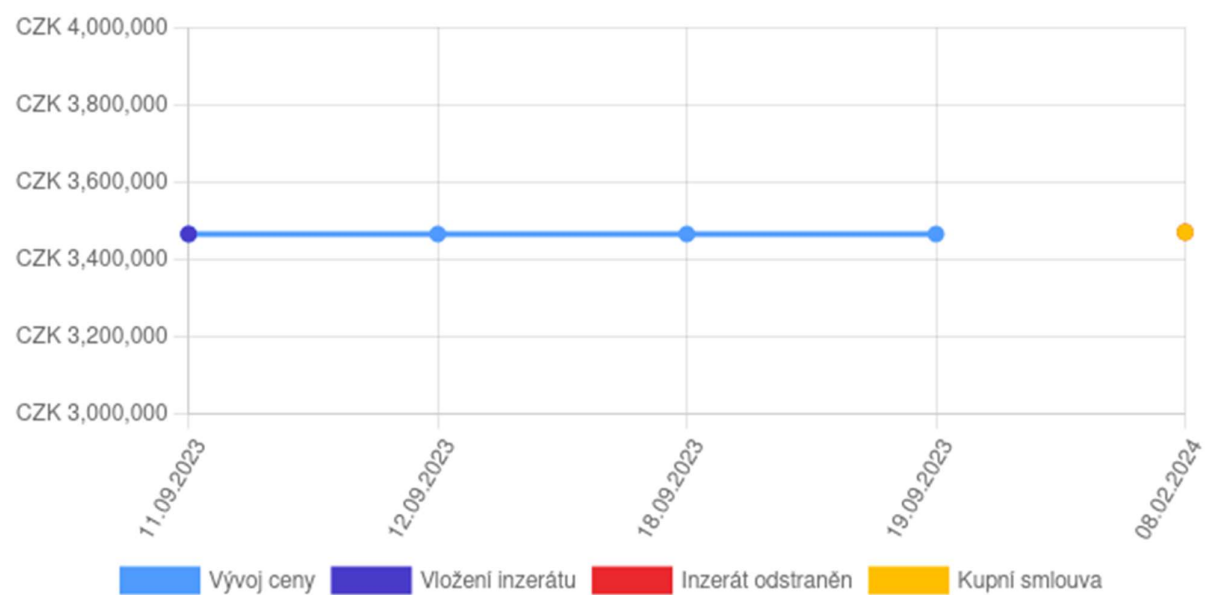
Lokalita	Zahrádecká č.p. 957, Ledeč nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	3 470 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.02.2024	Číslo řízení	V-782/2024-601
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce. 150 Kč včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	779 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Garáž	Ano	Podlahová plocha	127 m ²
Užitná plocha	127 m ²	Dispozice	5+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Ano
Voda	Vodovod		

Nabízíme Vám prodej rodinného domu ve vyhledávané lokalitě v Ledči nad Sázavou. Dispozice obytné části domu je o velikosti 3+1 s možností další půdní vestavby. Dům je napojen na veřejný vodovod i kanalizaci, vytápění je zde řešeno plynovým kotlem. V původní kotelně se však nechá případně znovu zřídit vytápění na tuhá paliva. Zahrada se vzrostlými ovocnými stromy o výměře 673 m² poskytuje dostatek prostoru pro zahradničení i dětské hrátky. Dům je v dobrém technickém stavu, bez viditelných vad na konstrukci, přesto vyžaduje částečnou rekonstrukci dle současných norem a standardů. Může být však dobrým základem pro nové bydlení nejen mladé rodiny, která hledá klidné místo k žití a malebné okolí plné kulturních i přírodních krás. Tímto Vás zveme na prohlídkový den, který se koná v pátek 15.9. a ve středu 20.9., vždy od 15:00 hodin. Případné financování této nemovitosti pomocí úvěru je součástí balíčku služeb a je poskytováno našim klientům zcela zdarma.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

