

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6266-14/2020

rodinného domu v ulici U Vlkovska č.p.2697 v Havlíčkovém Brodě jako podklad pro insolvenční řízení

NEMOVITÁ VĚC: **rodinný dům s pozemkem na LV 171 v k.ú. Havlíčkův Brod**

Katastrální údaje : Kraj Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, k.ú. Havlíčkův Brod

Adresa: U Vlkovska 2697, 580 01 Havlíčkův Brod

VLASTNÍK: **7007243001, Libor Zvolánek**

Adresa: U Vlkovska 2697, 58001 Havlíčkův Brod

OBJEDNAVATEL: **Dražební společnost Morava s.r.o.**

Adresa: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL: **Ing. Jaroslav Fojtů**

Adresa: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: **odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)**



OBVYKLÁ CENA

1 500 000 Kč

Stav ke dni: 21.1.2020

Datum místního šetření: 21.1.2020

Za přítomnosti: znalce a vlastníka

Počet stran: 23 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 24.1.2020 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit rodinný dům č.p.2697 v Havlíčkovém Brodu zapsaný na LV 171 jako podklad pro insolvenční řízení

Přehled podkladů

- 1) výpisy z LV č.171 ze dne 21.5.2018
- 2) územní plán obce

Místopis

Bývalé okresní město Havlíčkův Brod asi 15 km severně od D1 - exit 112. Ve městě kompletní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura.

Oceňovaná nemovitost se nachází na SV okraji města v zóně pro rodinnou rekreaci - stávající zahrádkářská kolonie po pravé straně silnice směrem do Chotěboře - viz. situace v příloze.

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 - samota		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

1103/4 Město Havlíčkův Brod, Havlíčkově náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod

Celkový popis

Rodinný dům č.p.2697:

Přízemní, části podsklepený objekt se sedlovou střechou a volným půdním prostorem ve stávající zahradě. Příslušenství objektu tvoří pouze zchátralý zděný chlév a poškozený venkovní bazén, objekt napojen na přípojku NN a přípojku vody. Odkanalizování do jímky na vyvážení, přípojka plynu chybí. Objekt včetně pozemků je oplocen, příjezd po zpevněné obecní komunikaci.

Původní objekt ve stáří asi 70 let, postupně přistavovaný a modernizovaný. V době prohlídky ve velmi špatném ST stavu ke kompletní nákladné rekonstrukci nebo asanaci.

Dispoziční řešení:

vstup do podélné středové chodby, po levé straně kuchyně a z ní přístupný obývací pokoj. V čele chodby koupelna, WC a vstup do ložnice, která je průchozí do třetího pokoje. Po pravé straně v zadní části chodby výstup do dvora, po levé straně potom schodiště na půdu a do sklepa. Ve sklepech kotelná s uheľnou .

Technické řešení:

Základy pravděpodobně kamenné bez funkční izolace, zdivo pravděpodobně smíšené v části vlhké, dřevěné stropy s rovným podhledem, sedlový krov, krytina z eternitových šablon, klempířské konstrukce z pozink. plechu. Hladké vnitřní a venkovní omítky břízkové, palubové podlahy v

kombinaci s PVC v obytných místnostech. Ostatní podlahy betonové a keramické dlaždice. V koupelně keramický obklad, vana, umyvadlo a boiler na ohřev TUV, samostatný spl. záchod. V kuchyni jednoduchá kuch.linka a plynový sporák na PB. Objekt má dřevěná Euro okna a dřevěné dveře do ocel. zárubní. Část nosného zdiva ze SZ strany je staticky narušena a vyžaduje statické zajištění. Objekt jako celek se zanedbanou údržbou ve špatném stavu ke kompletní a nákladné rekonstrukci nebo k asanaci.

Objekt na pozemku p.č.st.1894/1 o výměře 435 m², vedle objektu zahrada p.č.1102/3 o výměře 768 m².

Část objektu na pozemku města a to: pozemek p.č.1894/2 o výměře 13 m² a na části pozemků p.č.1102/5 a p.č.4053. Vedlejší stavba stojí rovněž na pozemku města a to na části pozemku p.č.2348/2

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Komentář: část RD na pozemku p.č. 1894/2 , p.č.1102/5 a p.č.4053 ve vlastnictví Města Havlíčkův Brod, stejně jako vedlejší stavba na části pozemku p.č.2348/2 - majetkoprávně nedořešený stav

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo

Komentář: - viz.LV

Ostatní rizika:

- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: objekt poškozený se zanedbanou údržbou ke kompletní rekonstrukci nebo asanaci - viz. fotodokumentace

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.2697

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. sklad ve dvoře a venkovní úpravy

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemek na LV 171

4. Výnosová hodnota

4.1. rodinný dům na LV 171

5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům na LV 171

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.2697

Základy pravděpodobně kamenné bez funkční izolace, zdivo pravděpodobně smíšené v části vlhké, dřevěné stropy s rovným podhledem, sedlový krov, krytina z eternitových šablon, klempířské konstrukce z pozink.plechu. Hladké vnitřní a venkovní omítky břizolitové, palubové podlahy v kombinaci s PVC v obytných místnostech. Ostatní podlahy betonové a keramické dlaždice. V koupelně keramický obklad, vana, umyvadlo a boiler na ohřev TUV, samostatný spl. záchod. V kuchyni jednoduchá kuch.linka a plynový sporák na PB. Objekt má dřevěná Euro okna a dřevěné dveře do ocel. zárubní. 4.část nosného zdiva ze SZ strany je staticky narušena a vyžaduje statické zajištění. Objekt jako celek se zanedbanou údržbou ve špatném stavu ke kompletní a nákladné rekonstrukci nebo k asanaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	11,50*12,00 =	138,00	2,70 m
		0,00	0,00 m
		138,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní část	11,50*12,00*2,70 =	372,60
Z	střešní část	(11,50*12,00-3,40*6,40)*2,40/2+3,40*6,40*1,20/2 =	152,54
Obestavěný prostor - celkem:			525,14 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez funkční izolace	P	100
2. Zdivo	smíšené zděné tl. 60	P	100
3. Stropy	dřevěné s omítaným podhledem	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	osinkocementová	S	100

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitová	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné, strmé do podkroví, betonové do sklepa	P	100
12. Dveře	hladké plné dveře	S	100
13. Okna	dřevěná Euro	N	100
14. Podlahy obytných místností	prkenný povrch	P	50
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	50
15. Podlahy ostatních místností	cem.potěr, ker. dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, kotel na TP	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	propan - butan	S	100
22. Kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák na PB , st. linka	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	50	0,46	0,51
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43

23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,63
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7963

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7963
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 315,74
Plná cena: 525,14 m ³ * 4 315,74 Kč/m ³	=	2 266 367,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 100 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 70,0 % / 100)	*	0,300
---	---	-------

Rodinný dům č.p.2697 - zjištěná cena	=	679 910,31 Kč
---	---	----------------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. sklad ve dvoře a venkovní úpravy

Sklad ve dvoře v havarijním stavu, poškozený venkovní bazén, přípojky IS, jímka na vyvážení oplocení vše ve špatném ST stavu

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	679 910,31
Procento příslušenství	%	10,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	67 991,03

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemek na LV 171

Porovnávací metoda

Obvyklá cena podobných pozemků pro výstavbu RD v místě a čase: rozmezí 2 000,- Kč/m² až 2 500,- Kč/m². Lokalita nezasít'ovaná určená pro rodinnou rekreaci - zahrádkářská osada (nelze stavět RD).

V daném případě možno objekt kompletně zrekonstruovat a užívat trvalé jako rodinný dům.

Odhad obvyklé ceny pozemků pro oceňovaný případ: 1 500,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek HB
Popis:	Prodej stavebního pozemku 960 m ² Šupichova, Havlíčkův Brod 2 750 000 Kč (2 865 Kč za m ²) Prodej stavebního pozemku v obci Havlíčkův Brod, o výměře 960 m ² . Na hranici

pozemku jsou všechny inženýrské sítě.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 750 000	960	2 864,58	0,76	2 177,08

Název: pozemek HB

Popis: Prodej stavebního pozemku 2 241 m² Havlíčkův Brod 4 800 000 Kč (2 142 Kč za m²)
192 Prodej exkluzivního rovinatého stavebního pozemku na výstavbu RD v klidné části Havlíčkova Brodu - část obce Perknov s výhledem do krajiny a na hrad Lipnice. Na pozemek o celkové výměře 2.241 m² je vydáno stavební povolení a je na něm vybudována základová deska

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 800 000	2 241	2 141,90	0,91	1 949,13

Zjištěná průměrná jednotková cena

2 063,11 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.1894/1	435	1 500,00		652 500
zahrada	1102/3	768	1 500,00		1 152 000

Celková výměra pozemků	1 203	Hodnota pozemků celkem	1 804 500
-------------------------------	--------------	-------------------------------	------------------

4. Výnosová hodnota

4.1. rodinný dům na LV 171

Obvyklé nájemné : 10 až 12 tisíc měsíčně . Při této možné výši nájemného a stavebnětechnickému stavu objektu je jeho výnosová hodnota nízká.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				12 000	144 000	7,50
	Celkový výnos za rok:					144 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	2 266 368
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	144 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	136 800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 500
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	2 266
Opravy a údržba	3,00 % * RC	Kč/rok	67 991
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	72 757
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	64 043
Míra kapitalizace		%	7,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	853 907

5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům na LV 171

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK .

Užitná plocha:	110,00 m ²
Obestavěný prostor:	525,14 m ³
Zastavěná plocha:	138,00 m ²
Plocha pozemku:	1 203,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Havl. Brod			
Popis:	Prodej rodinného domu 170 m ² , pozemek 1 097 m ² Havlíčkův Brod - Zbožice 2 240 000 Kč Samostatně stojící podsklepený rodinný dům 4 + 1 s garáží, stodolou, dílnou a zahradou v okrajové části malé, klidné obce Zbožice u Havlíčkova Brodu. Dům má plastová okna, na podlahách jsou v pokojích parkety a v obývacím pokoji je beton + koberec, na chodbách a v sociálním zařízení je dlažba, schodiště je teraso + kovové zábradlí. Kuchyň je vybavená sporákem na tuhá paliva + sporák na propan butan. Dům je vytápěn ústředním topením s kotlem na peletky + 2 x Wafky na zemní plyn. Celková plocha pozemku - 1.097 m ² ,			
Pozemek:	1 097,00 m ²			
Užitná plocha:	170,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD		1,00		
K3 Poloha - v lepší poloze		1,20		
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu		0,90		
K5 Celkový stav		0,90		
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost		1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 240 000	170,00	13 176	0,87	11 463



Název:	RD Havl. Brod			
Popis:	Prodej rodinného domu 71 m ² , pozemek 1 784 m ² Mírová, Havlíčkův Brod 2 099 999 Kč Starší přízemní, zděný, částečně podsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části okresního města Havlíčkův Brod a se sousedním domem tvoří dvojdom			
Pozemek:	1 784,00 m ²			
Užitná plocha:	71,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD		1,00		
K3 Poloha - v lepší poloze		1,10		
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu		0,80		
K5 Celkový stav		0,80		
K6 Vliv pozemku - menší pozemek		0,90		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost		0,90		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena



Zdroj: RK

[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 100 000	71,00	29 577	0,51	15 084

Název:	RD Havl. Brod			
Popis:	Prodej rodinného domu 175 m ² , pozemek 539 m ² Železničářská, Havlíčkův Brod 3 900 000 Kč Pěkný prvorepublikový dům na výborném klidném místě ve slepé ulici. Dům je částečně podsklepený, v přízemí jsou dva velké pokoje 20 m ² , kuchyň, koupelna s toaletou a také veranda - předsíň. V patře jsou další 4 částečně podkrovní místnosti, terasa do zahrady a půda, v mezipatře druhá menší koupelna s toaletou. Dům je ve velmi dobrém stavu, průběžně byl rekonstruován včetně rozvodů vody a odpadů, zateplení, kotle na plyn a další.			
Pozemek:	539,00 m ²			
Užitná plocha:	175,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90			
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost	1,00			
K3 Poloha - v lepší poloze	1,05			
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu	0,80			
K5 Celkový stav	0,80			
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,10			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost	0,90			
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 900 000	175,00	22 286	0,60	13 372



Zdroj: RK

Minimální jednotková porovnávací cena	11 463 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 306 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 084 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	13 306 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	110,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 463 660 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům č.p.2697	679 910,30 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. sklad ve dvoře a venkovní úpravy	67 991,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. pozemek na LV 171	1 804 500,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. rodinný dům na LV 171	853 906,70 Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. rodinný dům na LV 171	1 463 660,- Kč

Porovnávací hodnota	1 463 660 Kč
Věcná hodnota	2 552 401 Kč
z toho hodnota pozemku	1 804 500 Kč
Výnosová hodnota	853 907 Kč

Silné stránky

- poměrně velký pozemek na lukrativním místě

Slabé stránky

- objekt ve velmi špatném ST stavu k asanaci nebo kompletní a nákladné rekonstrukci !!

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena rodinného domu zapsaného na LV 171 včetně pozemků by se mohla pohybovat kolem 1 500 000,- Kč.

Náklady na případnou demolici:

$$525 \text{ m}^3 \times 150,- \text{ Kč/m}^3 = 78\,750,- \text{ Kč}$$

odvoz a uložení sutě při 20% využitelnosti zbytků (kámen,zdivo z nepálených cihel a dřevěné konstrukce)

$$525 \text{ m}^3 \times 80\% = 420 \text{ m}^3 \text{ sutě}$$

$$420 \text{ m}^3 \times 1,8 \text{ t/m}^3 \times 500,- \text{ Kč/t} = 378\,000,- \text{ Kč}$$

Celkem: cca 450 000,- Kč

Cena volného pozemku : 1 800 000,- Kč/m². Po odpočtu nákladů na asanaci potom cena cca 1 350 000,- Kč

Obvyklou cenu stávajícího objektu včetně pozemků p.č.st.1894/1 a p.č.1102/3 odhaduji na částku

1 500 000,- Kč

Obvyklá cena

1 500 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.5

V Bystřici pod Hostýnem 24.1.2020

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

Znalecká doložka:

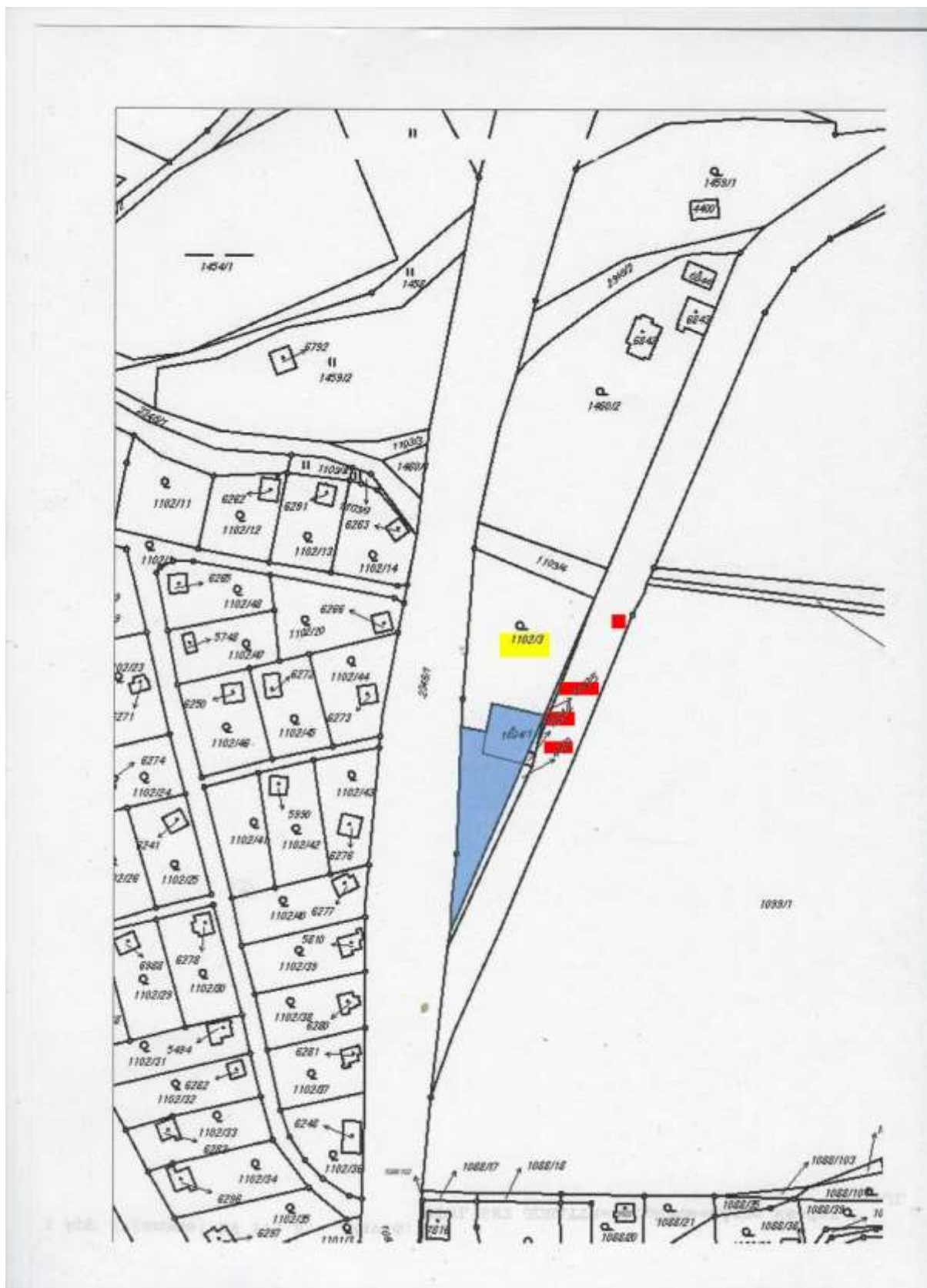
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6266-14/2020 znaleckého deníku.

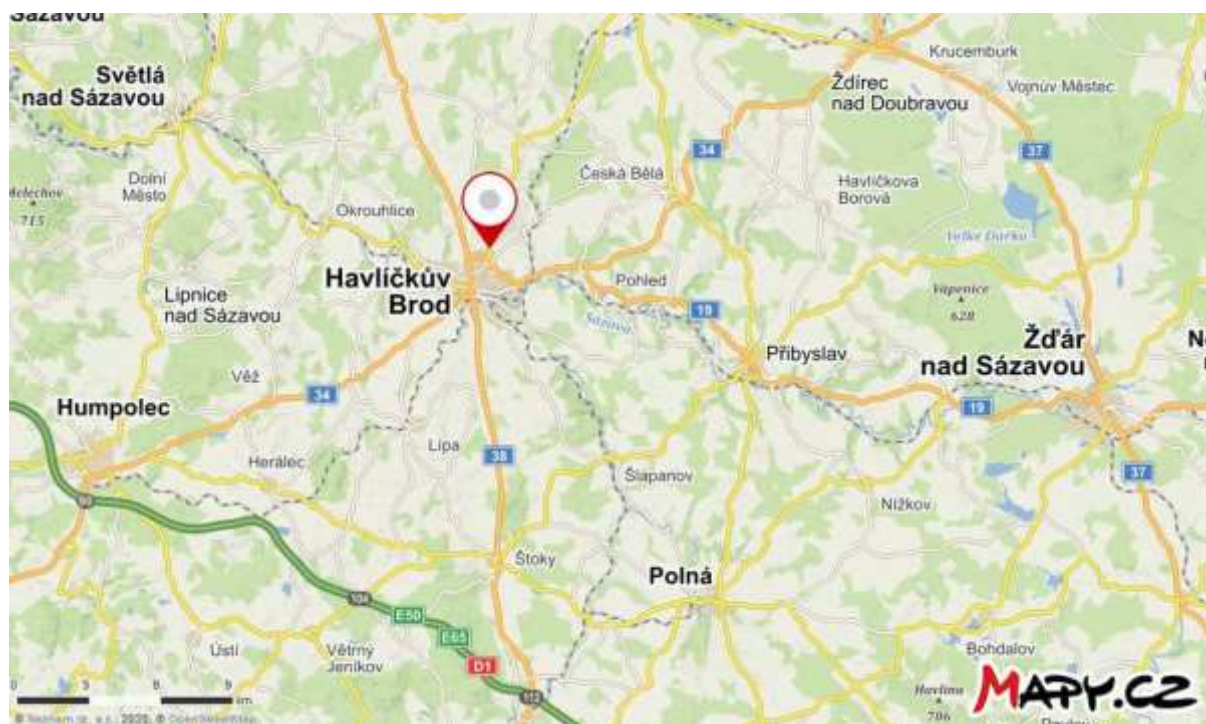
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6266.

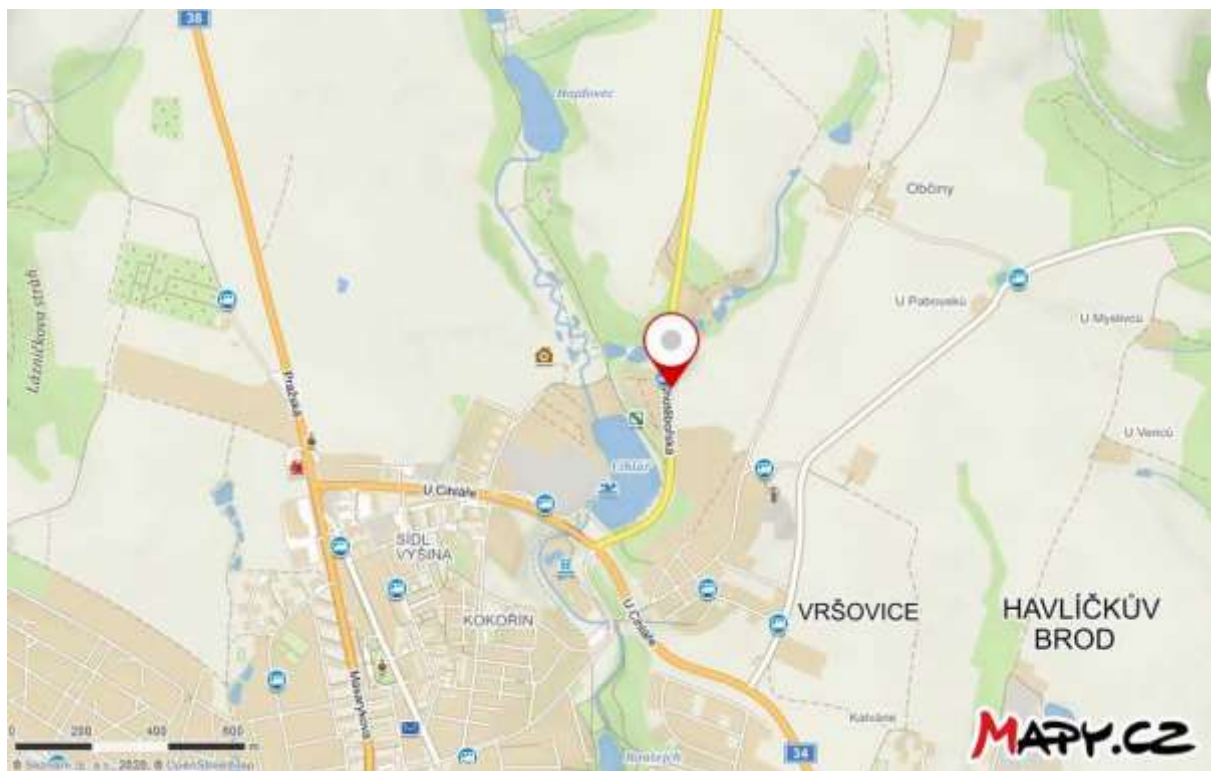
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM	1
situování	3
výpis z LV 1.str.	1
foto	4



červeně vyznačené pozemky ve vlastnictví Města Havl. Brod





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2018 10:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 42 INS 2908/2018 pro Jakub Hartman, Mgr.

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568414 Havlíčkův Brod

Kat.území: 637823 Havlíčkův Brod

List vlastnictví: 171

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Zvolánek Libor, U Vlkovska 2697, 58001 Havlíčkův Brod	700724/3001	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 1894/1	435	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 2697, rod.dům				
1102/3	768	zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Typ stavby			
Část obce, č. budovy			
Havlíčkův Brod, č.p. 2697 rod.dům	St. 1894/1		
	St. 1894/2, LV 10001		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Věcné břemeno bytu

a závazek poskytnout potřebnou pomoc a péči dle odst. III. smlouvy ze dne 9.9.1993, právní účinky vkladu vznikly dnem 21.9.1993 - v.z. 518/95

Zvolánek Jaromír, U Vlkovska 2697, Stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 2697 E-5131/2002-601
58001 Havlíčkův Brod, RČ/IČO:
310603/049

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1764/1993.

POLVZ:9/1998

Z-100009/1998-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno bytu

a závazek poskytnout potřebnou pomoc a péči dle odst. III. smlouvy ze dne 9.9.1993, právní účinky vkladu vznikly dnem 21.9.1993 - v.z. 518/95

Zvolánková Terezie, U Vlkovska Stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 2697 E-5131/2002-601
2697, 58001 Havlíčkův Brod, RČ/IČO:
335221/759

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1764/1993.

POLVZ:9/1998

Z-100009/1998-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

o zřízení zástavního práva NE ze dne 18.8.2000 pro CUBE s.r.o. Havlíčkův Brod Dolní 158 IČO 62025660 k zajištění budoucích pohledávek do celkové výše 1.500.000,- Kč od 21.8.2000 do 31.12.2000 dle čl. za čtvrté zástavní smlouvy, právní účinky vkladu vznikly dnem 22.8.2000.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 1



ob.pokoj



centrální chodba



dtto



koupelna



ložnice s narušeným zdívem - SZ roh RD



ložnice a třetí pokoj



ložnice se staticky narušeným zdivem



kotel ÚT na TP



sklepní prostory



vstupní chodba



vlevo schodiště do sklepa a na půdu, vpravo pokoj



půdní prostory



půda



kuch. linka



ob. pokoj



poškozený bazén ve dvoře



pohled od Z



vedl. stavba na obecním pozemku



pozemek p.č.1102/3



pohled od S



dtto



zahrada p.č.1102/3



příjezdová komunikace



dtto