

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6769-93/2023

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny rodinného domu Ronov nad Sázavou č.p.23 jako podklad pro potřebu objednatele

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559      DIČ: CZ5704152201      datová schránka: 5k6qk2

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6769

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>id.1/2 : 1 300 000 Kč</b>
---------------------	------------------------------

**Počet stran:** 27

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 25.10.2023

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 2.11.2023

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Zjistit obvyklou cenu nemovitostí:

- pozemku p.č.st.20 jehož součástí je stavba č.p.23 rodinný dům
- pozemků zapsaných na LV č.341 v k.ú. Ronov nad Sázavou

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

nejsou

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.10.2023 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z LV č.341 ze dne 23.10.2023
- 3) vyhláška č. 337/2022 Sb
- 4) vlastní databáze realizovaných prodejů v místě a čase
- 5) nabídka místních RK podobných nemovitostí
- 6) pouze venkovní prohlídka nemovitosti ze dne 25.10.2023
- 7) posudek č.4220/302/2022 ze dne 24.10.2022 - Miloš Šimek

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Porovnávané objekty v propočtu porovnávací hodnoty byly vybrány ze současné nabídky RK a z výše uvedeného ZP.

Jako podklady použity:

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) informace o nemovitosti - internetová databáze CÚZK

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

**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 oblíbou 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 porováním.

**Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik podobných objektů z nabídky RK. Z nich byly následně vybrány 4 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům (viz. dále)

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Přibyslav, k.ú. Přibyslav  
Adresa nemovité věci: Přibyslav 23, 582 22 Přibyslav

#### Vlastnické a evidenční údaje

Jan Tauš, Ronov nad Sázavou 23, 582 22 Přibyslav, LV: 341, podíl: 1 / 2  
AGRO Development s.r.o., IČ: 01748432, Jaurisova 515, 14000 Praha 4, LV: 341, podíl: 1 / 2

viz. informace o vlastnictví v příloze

#### Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění provedeno na základě vlastní pouze venkovní prohlídky a výše cit. ZP.

#### Místopis

viz. výše cit.ZP a situace v příloze.

#### 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: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

237/2

Město Přibyslav, Bechyňovo náměstí 1, 58222 Přibyslav

## Celkový popis nemovité věci

Celkový popis - viz. výše citované posudky.

## 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:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: viz. LV v příloze

### Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: stavba se zanedbanou údržbou k rekonstrukci

## 3.4. Obsah

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům na pozemku p.č.st.20

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy kolem domu

### 3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

### 4. Výnosová hodnota

4.1. rodinný dům

### 5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. rodinný dům na pozemku p.č.st.20

Věcná hodnota dle THU
-----------------------

viz. výše cit. ZP

#### Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP	$155,94 \cdot 0,8 =$	124,75 m <sup>2</sup>
		<b>124,75 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.NP	$16,90 \cdot 8,60 + 5,30 \cdot 2,00 =$	155,94	2,70 m
		<b>155,94 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	vrchní část	$155,94 \cdot 2,70 =$	421,04
Z	střešní část	$155,94 \cdot 3,50 / 2 =$	272,90
Obestavěný prostor - celkem:			<b>693,93 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	156
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	125
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	693,93
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 551 464

Stáří	roků	63
Další životnost	roků	37
Opotřebení	%	60,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 220 586</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. venkovní úpravy kolem domu

kopaná studna, vedlejší stavba, garáž a venkovní úpravy kolem domu - viz. výše cit.ZP

#### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	5 664 601,40
Procento příslušenství	%	10,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>566 460,14</b>

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. pozemky

#### Porovnávací metoda

Pozemky p.č.st.20, dále pozemky p.č.277/1 a p.č.164/1 o celkové výměře 1 562 m<sup>2</sup> z hlediska platného SÚP určeny k rezidenční zástavbě, ostatní pozemky pouze k zemědělskému či lesnímu hospodářství. Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>, ostatní pozemky do 30,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st.20	548	1 500,00		822 000
zahrada	164/1	226	1 500,00		339 000
zahrada	277/1	788	1 500,00		1 182 000
ostatní plocha	134/2	7	30,00		210
trvalý travní porost	156/1	14 572	30,00		437 160
lesní pozemek	161/1	364	30,00		10 920
lesní pozemek	161/2	252	30,00		7 560
ostatní plocha	230/1	41	30,00		1 230
vodní plocha	252/2	1 004	30,00		30 120
lesní pozemek	501	840	30,00		25 200
lesní pozemek	503	198	30,00		5 940
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>18 840</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>2 861 340</b>

## 4. Výnosová hodnota

### 4.1. rodinný dům

Obvyklé nájemné: 10 000,- měsíčně

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				10 000	120 000	6,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>120 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	5 551 464
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 000
Pojištění	0,07 % * RC	Kč/rok	3 886
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	111 029
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	116 915
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>0</b>

## 5. Porovnávací hodnota

### 5.1. rodinný dům

#### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota je propočtena na základě nabídky podobných rodinných domů z realitní inzerce. Podlahová plocha u oceňovaného rodinného domu propočtena ze zastavěné plochy a to u I. jako 80% plochy zastavěn

<b>Užitná plocha:</b>	124,75 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	693,93 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	155,94 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	18 840,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	průměr z výše cit. ZP
<b>Pozemek:</b>	443,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	125,00 m <sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - snížení po úpravě za spoluhl. podíl	0,70



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** při odhadu obvyklé ceny ve výši 3 mil. Kč a PP 125 m<sup>2</sup> vychází jednotková cena na částku 24 000,- Kč, po snížení za spoluhl. podíl potom na 16 800,- Kč

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 000 000	125,00	24 000	0,70	16 800

**Název: RD Dlouhá Ves**

**Popis:** Prodej rodinného domu 150 m<sup>2</sup>, pozemek 1 564 m<sup>2</sup> Dlouhá Ves, okres Havlíčkův Brod

3 190 000 Kč

Pěkný zděný rodinný dům 4+1 na vlastním pozemku o výměře 1.564 m<sup>2</sup> nacházející se na velmi hezkém a slunném místě mimo hlavní silnici, kolaudace cca r. 1960, dům je z 1/3 podsklepený, zavedená obecní voda + kanalizace, na pozemku se dále nachází i vlastní studna, která je zavedena do domu a slouží i k zalévání zahrady, koupelna s vanou, bojler na ohřev teplé vody, ÚT - s kotlem na tuhá paliva, elektřina 220 + 380 V, vedle domu stojí kolna, dílna a garáž se zavedenou elektřinou, původní dřevěná okna, vše je v původním stavu, velmi hezká a velká zahrada,

**Pozemek:** 1 564,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 150,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,05
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podíl. spoluhl. a v zápl. území	0,90



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podíl. spoluhl. a v zápl. území;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 190 000	150,00	21 267	0,69	14 674

**Název: RD Jilemník**

**Popis:** Prodej rodinného domu 120 m<sup>2</sup>, pozemek 1 685 m<sup>2</sup> Havlíčkův Brod - Jilemník, okres Havlíčkův Brod 3 605 700 Kč

Chalupa i k celoročnímu bydlení v obci Jilemník . Chalupa stojí na pozemku o

celkové rozloze 1685 m<sup>2</sup>. Součástí rozlehlé zahrady, je stavební parcela.

**Pozemek:** 1 685,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 120,00 m<sup>2</sup>

**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 provedení a ST stavu 0,90  
 K5 Celkový stav 0,90  
 K6 Vliv pozemku 1,00  
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluhl. a zápl. území 0,80



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluhl. a zápl. území;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 605 700	120,00	30 048	0,64	19 231

**Název:** RD Šlapanov

**Popis:** Prodej rodinného domu 100 m<sup>2</sup>, pozemek 390 m<sup>2</sup> Šlapanov, okres Havlíčkův Brod 2 545 000 Kč

Nabízíme exkluzivně k prodeji RD 4+1 s garáží a zahradou ve Šlapanově. Jedná se o dvoupodlažní dům, který je částečně podsklepený + půda . Dům byl rekonstruován v roce 1998 a je velice útulný a udržovaný. Dům je vytápěn novým elektrickým kotlem, ale je možnost plynového nebo kotle na tuhá paliva, voda a kanalizace je obecní . Přípojka na plyn je vedle domu. Dispozice domu: V přízemí je samostatné WC, koupelna, kuchyně , 3 pokoje, komora V patře 1 pokoj + půda( lze vybudovat ještě 2 další pokoje)

Před domem je předzahrádka se skalkou a za domem je další zahrada. Garáž se nachází vedle domu.

**Pozemek:** 390,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 100,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90  
 K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD 1,00  
 K3 Poloha - v lepší poloze 1,05  
 K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu 0,90  
 K5 Celkový stav 0,90  
 K6 Vliv pozemku - větší pozemek 1,10  
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podíl. spoluhl. a zápl. území 0,80



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podíl. spoluhl. a zápl. území;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 545 000	100,00	25 450	0,67	17 052

Minimální jednotková porovnávací cena	14 674 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 939 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	19 231 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>16 939 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	124,75 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 113 140 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. rodinný dům na pozemku p.č.st.20	2 220 586,- Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. venkovní úpravy kolem domu	566 460,- Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. pozemky	2 861 340,- Kč
<b>4. Výnosová hodnota</b>	
4.1. rodinný dům	0,- Kč
<b>5. Porovnávací hodnota</b>	
5.1. rodinný dům	2 113 140,- Kč

Porovnávací hodnota	2 113 140 Kč
Věcná hodnota	5 648 386 Kč
z toho hodnota pozemku	2 861 340 Kč

#### Silné stránky

- klidná rezidenční lokalita
- dostatečně velký pozemek

#### Slabé stránky

- objekt k celkové rekonstrukci
- objekt v záplavovém území

<b>Obvyklá cena</b>	<b>id.1/2: 1 300 000 Kč</b>
slovy: Jedenmiliontřístatisíc Kč	

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 341 v k.ú. Ronov nad Sázavou a to pozemek p.č.st.20 jehož součástí je RD č.p.23 s příslušenstvím a pozemky p.č.277/1 a p.č.164/1 odhaduji na částku **2 100 000,- Kč**. Id. 1/2 potom na částku 1 050 000,- Kč

Obvyklou cenu ostatních pozemků o celkové výměře 17 278 m<sup>2</sup> odhaduji na částku

**500 000,- Kč** , id.1/2 potom na částku 250 000,- Kč

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjistit obvyklou cenu nemovitostí:

- pozemku p.č.st.20 jehož součástí je stavba č.p.23 rodinný dům
- pozemků zapsaných na LV č.341 v k.ú. Ronov nad Sázavou

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na **LV 341** v k.ú. Ronov nad Sázavou a to pozemek p.č.st.20 jehož součástí je RD č.p.23 s příslušenstvím a pozemky p.č.277/1 a p.č.164/1 odhaduji na částku **2 100 000,- Kč**. Id. 1/2 potom na částku 1 050 000,- Kč

Obvyklou cenu ostatních pozemků o celkové výměře 17 278 m<sup>2</sup> odhaduji na částku **500 000,- Kč** , id.1/2 potom na částku 250 000,- Kč

**Obvyklá cena**

**id.1/2: 1 300 000 Kč**

slovy: Jedenmiliontřístatisíc Kč

### 5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena id.1/2 výše cit. nemovitostí je 1 300 000,- Kč.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	1
snímek z PM , situování, územní plán	7
informace o vlastnictví	4

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6769.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6769-93/2023.

V Bystřici pod Hostýnem 2.11.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 6769-93/2023

---

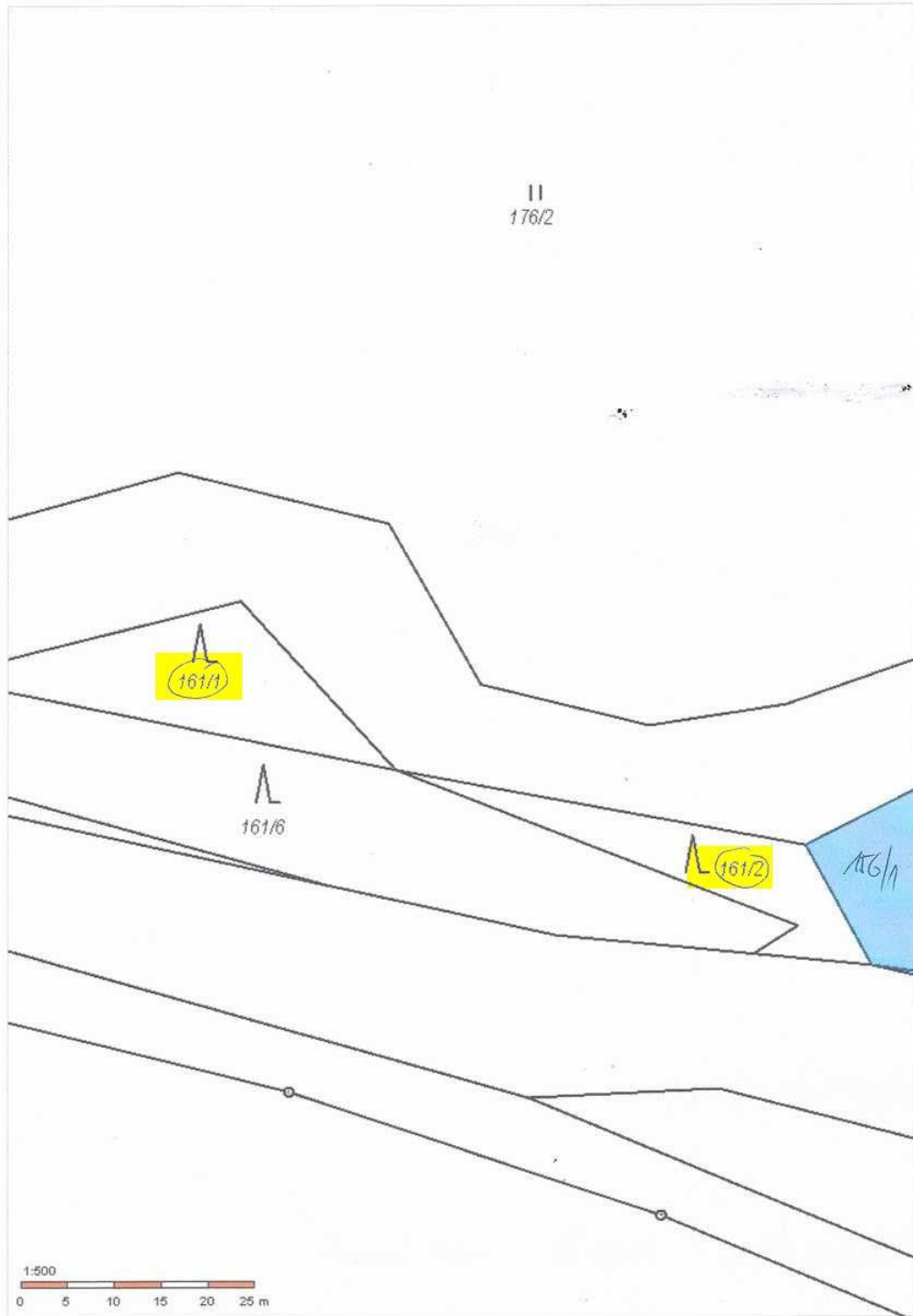
	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	1
snímek z PM , situování, územní plán	7
informace o vlastnictví	4

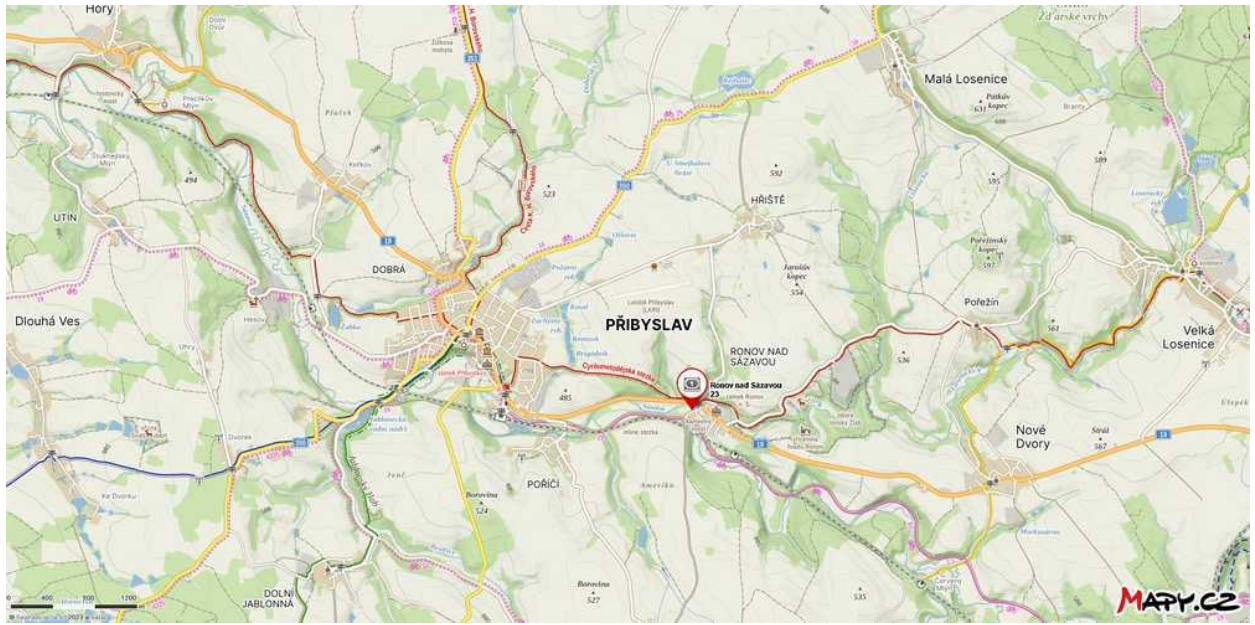
venkovní pohledy od ulice







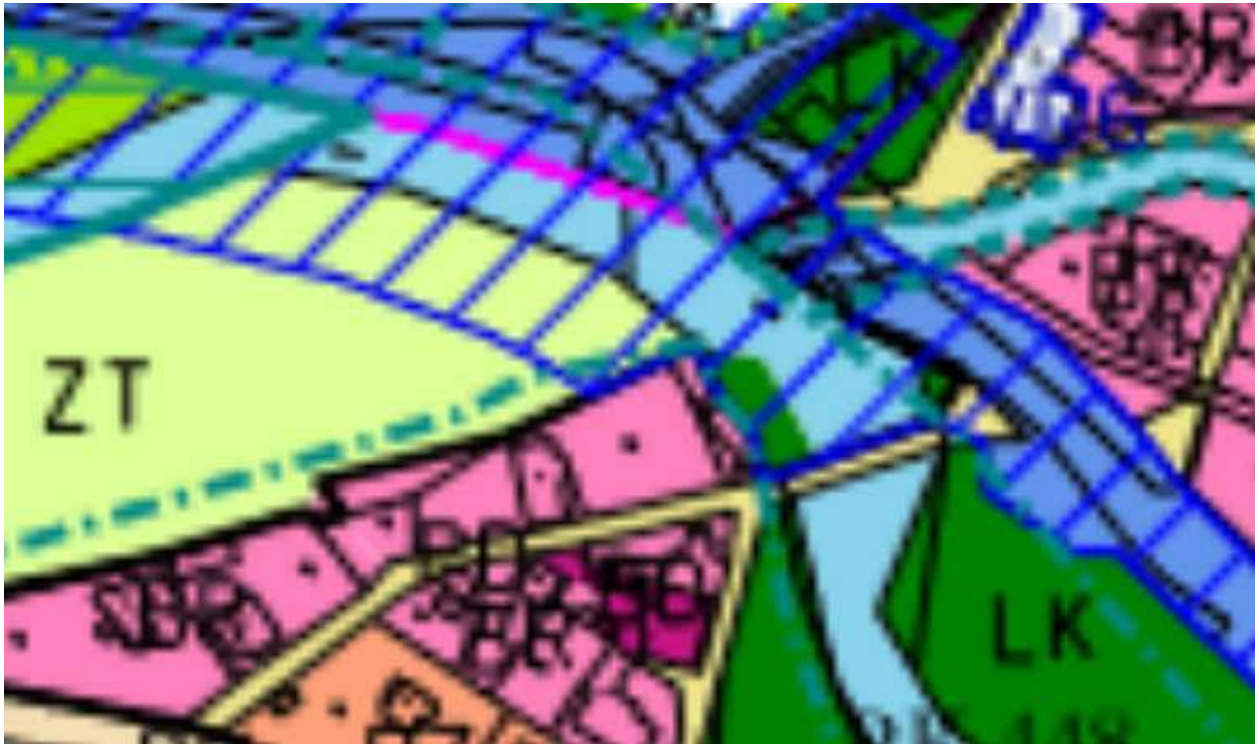




The image is a screenshot of the MAPY.CZ website. The main part of the image is a topographic map of the area around Ronov nad Sázavou. A red location pin is placed on the map, labeled "Ronov nad Sázavou 23". The map shows a blue river (Sázava) flowing through the area, with several orange and red lines representing roads and cycling routes. The text "Cyklostezka" is visible on the map. In the bottom right corner of the map, the logo "MAPY.CZ" is displayed. A scale bar at the bottom left indicates distances up to 15 meters.

The right sidebar contains the following information:

- Search bar with "Ronov nad Sázavou 23" entered.
- A small photo of a house.
- Buttons for "PROGRAM" and "SERVIS".
- Section header: "Ronov nad Sázavou 23".
- Text: "Adresa", "Ronov nad Sázavou 23, 582 22 Píbrýslav - Ronov nad Sázavou, Kraj Vysočina, Česko".
- Icons for "Trasa", "Uložit", "Odebrat", and "Tisknout výlet".
- Buttons: "Přidat místo", "Přidat svou firmu".
- Field: "Počasí" with the value "11°".
- Section: "Další odkazy:" with the text "Informace o parcelce v Katastru nemovitostí".
- GPS icon.
- Footer: "MAPY.CZ", "Návod", "Legenda", "Mapa", "Reklama", "Podnikání a licence".



	OH	OH		HŘBITOVY
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	PD	PD		KOMUNIKAČNÍ PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
	ZS	ZS		SÍDELNÍ ZELEŇ
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SC			PLOCHY SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ
	SM	SM		PLOCHY SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ
	SV	SV		PLOCHY SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	DS			PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY
	DU	DU		PLOCHY ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ
	DP			PLOCHY DOPRAVNÍCH ZAŘÍZENÍ
	DL			PLOCHY LETECKÉ DOPRAVY
	DZ			PLOCHY DRÁŽNÍ DOPRAVY
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	TI			PLOCHY TECHNICKÉHO VÝRAVENÍ
	TS			PLOCHY SKLÁDEK ODPADŮ
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	VD	VD		DROBNÁ VÝROBA A ŘEMESLNÁ VÝROBA
	VP	VP		PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
	VZ	VZ		ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
PLOCHY ZELENÉ	ZZ	ZZ		ZAHŘADY
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	W	W		VODNÍ PLOCHY A TOKY
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	ZO			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA
	ZT	ZT		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY

## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ BEZDEVA	
PLOCHY BYDLENÍ	BR	BR		BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
	BD	BD		BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
PLOCHY REKREACE	RR	RR		PLOCHY PRO RODINNOU REKREACI
	RZ			PLOCHY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI - ZAHŘÁDKÁŘSKÉ OSADY
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	OV	OV		VEŘEJNÁ OBČANSKÁ VYBAVENOST
		KV		KOMERČNÍ VYBAVENOST
	OS	OS		SPORT A TĚLOVÝCHOVA
	OH	OH		HŘBITOVY
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	PD	PD		KOMUNIKAČNÍ PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
	ZS	ZS		SÍDELNÍ ZELEN
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SC			PLOCHY SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ
	SM	SM		PLOCHY SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2023 16:55:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 569321 Přibyslav  
 at.území: 735701 Ronov nad Sázavou List vlastnictví: 341  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AGRO Development s.r.o., Jaurisova 515/4, Michle, 14000 Praha 4	01748432	1/2
Tauš Jan, Ronov nad Sázavou 23, 58222 Přibyslav	490406/032	1/2

Nemovitosti

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 20 ✓	548	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ronov nad Sázavou, č.p. 23, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 20				
134/2	7	ostatní plocha	jiná plocha	
156/1 ✓	14572	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
161/1 ✓	364	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
161/2 ✓	252	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
164/1 ✓	226	zahrada		zemědělský půdní fond
230/1 ✓	41	ostatní plocha	ostatní komunikace	
252/2 ✓	1004	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
277/1 ✓	788	zahrada		zemědělský půdní fond
501	840	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
503	198	ostatní plocha	ostatní komunikace	

I Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

› Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

vodovodního a kanalizačního potrubí a kalosvod na vodovodním potrubí, vstupu a vjezdu za účelem oprav a údržby tak, jak je vyznačeno dle geom.pl. zak.č. 126-324/2003

Oprávnění pro

Město Přibyslav, Bechyňovo náměstí 1, 58222 Přibyslav,  
 RČ/IČO: 00268097

Povinnost k

Parcela: 156/1, Parcela: 164/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.05.2005.

V-1643/2005-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2023 16:55:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 569321 Přibyslav  
Území: 735701 Ronov nad Sázavou List vlastnictví: 341  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Tauš Jan, Ronov nad Sázavou 23, 58222 Přibyslav,  
RČ/IČO: 490406/032

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-226/2019 -6 ze dne 22.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2021 13:10:21. Zápis proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Břeclav

Z-1257/2021-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

Povinnost k

Tauš Jan, Ronov nad Sázavou 23, 58222 Přibyslav,  
RČ/IČO: 490406/032

Parcela: St. 20, Parcela: 134/2, Parcela: 156/1, Parcela: 161/1, Parcela:  
161/2, Parcela: 164/1, Parcela: 230/1, Parcela: 252/2, Parcela: 277/1,  
Parcela: 501, Parcela: 503

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Břeclav 160 EX-226/2019 -75 ze dne 15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2021 13:16:51. Zápis proveden dne 26.03.2021; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-983/2021-601

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Břeclav 160 EX-226/2009 -128. Právní moc ke dni 29.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2022 18:00:16. Zápis proveden dne 16.11.2022; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-14053/2022-601

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Tauš Jan, Ronov nad Sázavou 23, 58222 Přibyslav,  
RČ/IČO: 490406/032

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-225/2019 -12 ze dne 26.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2022 13:08:10. Zápis proveden dne 11.07.2022; uloženo na prac. Břeclav

Z-11080/2022-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

Povinnost k

Tauš Jan, Ronov nad Sázavou 23, 58222 Přibyslav,  
RČ/IČO: 490406/032

Parcela: St. 20, Parcela: 134/2, Parcela: 156/1, Parcela: 161/1, Parcela:  
161/2, Parcela: 164/1, Parcela: 230/1, Parcela: 252/2, Parcela: 277/1,  
Parcela: 501, Parcela: 503

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Břeclav 160 EX-225/2019 -69 ze dne 08.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2022 13:10:14. Zápis proveden dne 12.07.2022; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.  
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2023 16:55:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 569321 Přibyslav  
území: 735701 Ronov nad Sázavou List vlastnictví: 341  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-11306/2022-601

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. května č.p. 2384, 760 01 Zlín

Povinnost k

Tauš Jan, Ronov nad Sázavou 23, 58222 Přibyslav,  
RČ/IČO: 490406/032

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-2315/2022 -9 ze dne 23.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2023 21:31:56. Zápis proveden dne 05.01.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-69/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

Povinnost k

Tauš Jan, Ronov nad Sázavou 23, 58222 Přibyslav,  
RČ/IČO: 490406/032

Parcela: St. 20, Parcela: 134/2, Parcela: 156/1, Parcela: 161/1, Parcela:  
161/2, Parcela: 164/1, Parcela: 230/1, Parcela: 252/2, Parcela: 277/1,  
Parcela: 501, Parcela: 503

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 207 EX-2315/2022 -16 ze dne 03.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2023 21:31:56. Zápis proveden dne 09.01.2023; uloženo na prac. Havlíčkův Brod  
Z-64/2023-601

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Tauš Jan, Ronov nad Sázavou 23, 58222 Přibyslav,  
RČ/IČO: 490406/032

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Tauš Jan, Ronov nad Sázavou 23, 58222 Přibyslav,  
RČ/IČO: 490406/032

omby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-395/2018-601

Parcela: St. 20

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Smlouva kupní ze dne 05.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.04.2013.

V-1497/2013-601

Pro: Tauš Jan, Ronov nad Sázavou 23, 58222 Přibyslav

RČ/IČO: 490406/032

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2023 16:55:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 569321 Příbyslav  
t.území: 735701 Ronov nad Sázavou List vlastnictví: 341  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

stina

Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene č.j. SPU 024738/2020, KPÚ pro Kraj Vysočina Pobočka Havlíčkův Brod, ze dne 27.04.2020. Právní moc ke dni 12.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2020 10:44:55. Zápis proveden dne 13.05.2020; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Pro: Tauš Jan, Ronov nad Sázavou 23, 58222 Příbyslav Z-1301/2020-601  
RČ/IČO: 490406/032

Smlouva kupní č. 2022030301 ze dne 03.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2022 15:54:42. Zápis proveden dne 25.03.2022.

Pro: AGRO Development s.r.o., Jaurisova 515/4, Michle, 14000 Praha V-1480/2022-601  
RČ/IČO: 01748432

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
156/1	73211	3681
	75800	10891
164/1	73211	226
277/1	73211	456
	75800	332

ud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

otovil:  
ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
otoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.10.2023 16:58:23

řpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

učení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
obní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.  
strana 4