ZNALECKÝ POSUDEK

č. 009039/2024

PŘEDMĚT POSUDKU

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí - rodinného domu nezapsaného v katastru nemovitostí postaveného na pozemku p. č. 711/1, pozemku p. č. 711/1, včetně součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 214 v katastrálním území Kladeruby nad Oslavou, obec Kladeruby nad Oslavou, okres Třebíč, kraj Vysočina. Dále mj. vypočítat hodnotu obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení. Cena je určena pro účely pro účely insolvenčního řízení. Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

ZADAVATEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Mgr. Martin Fuchsig, IČ 76510280, Hlavní 25, 747 81 Otice

SPISOVÁ ZNAČKA SDĚLENÁ ZADAVATELEM

KSBR 56 INS 9784 / 2022

ZPRACOVATEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecká kancelář qdq services, s.r.o., IČ: 26878313, Bílovecká 1162/167, 747 06 Opava

DATUM OCENĚNÍ

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření konaného dne 22. 1. 2024.

DATUM ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

29. 1. 2024

ČÍSLO VYHOTOVENÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Vyhotovení č. ___ z celkem ___ vyhotovení.

POČET STRAN ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek má celkem 15 stran a 11 stran příloh.

OBSAH

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 4

2. VÝČET PODKLADŮ 4

2.1 INFORMACE O POZEMCÍCH 4
2.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY 4
2.3 ÚZEMNÍ PLÁN KLADERUBY NAD OSLAVOU 4
2.4 CENOVÉ ÚDAJE 4
2.5 INFORMACE O OBCI 5
2.6 PROHLÍDKA OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ - I 5
2.7 PROHLÍDKA OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ - II 5
2.8 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA 5

3. NÁLEZ 6

3.1 INFORMACE O OBCI A NEMOVITÝCH VĚCECH 6
3.1.1 Situace a předmět ocenění 6
3.1.2 Rodinný dům 6
3.1.3 Pozemek a příslušenství rodinného domu 8
3.2 POUŽITÁ METODIKA OCENĚNÍ 8
3.2.1 Ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou 8
3.3 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ 9
3.3.1 Stanovení obvyklé ceny rodinného domu s pozemkem 9
3.3.2 Stanovení obvyklé ceny pozemku 9
3.3.3 Stanovení obvyklé ceny rodinného domu 9

4. POSUDEK 10

4.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY RODINNÉHO DOMU S POZEMKEM 10
4.1.1 Popis porovnávaných nemovitých věcí 10
4.1.2 Stanovení ceny porovnáním 10
4.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKU 11
4.3 OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU 12

5. ODŮVODNĚNÍ 13

5.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ 13
5.1.1 Rodinný dům s pozemkem 13
5.1.2 Pozemek 13
5.1.3 Rodinný dům bez pozemku 13

6. ZÁVĚR 14

6.1 OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU S POZEMKEM 14
6.2 OBVYKLÁ CENA POZEMKU 14
6.3 OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU 14

7. POVINNÉ ÚDAJE PODLE § 46 VYHLÁŠKY Č. 503/2020 SB. 15

SEZNAM PŘÍLOH

1. Informace o pozemku
2. Katastrální mapa
3. Ortofotomapa
4. Výřez územního plánu Kladeruby nad Oslavou
5. Fotodokumentace pořízená na místním šetření dne 27. 9. 2022
6. Fotodokumentace pořízená na místním šetření dne 22. 1. 2024

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek byl vyhotoven na základě objednávky zadavatele uvedeného na titulní straně posudku. Podle této objednávky je úkolem znalecké kanceláře:

1. *Stanovit obvyklou cenu rodinného domu nezapsaného v katastru nemovitostí postaveného na pozemku p. č. 711/1, pozemku p. č. 711/1, včetně součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 214 v katastrálním území Kladeruby nad Oslavou, obec Kladeruby nad Oslavou, okres Třebíč, kraj Vysočina. Bez zohlednění rozdílného vlastnictví.*
2. *Stanovit obvyklou cenu pozemku p. č. 711/1 zapsaného na LV č. 214 v katastrálním území Kladeruby nad Oslavou, obec Kladeruby nad Oslavou, okres Třebíč, kraj Vysočina. Bez zohlednění stavby jiného vlastníka na pozemku.*
3. *Stanovit obvyklou cenu rodinného domu nezapsaného v katastru nemovitostí postaveného na pozemku p. č. 711/1, zapsaného na LV č. 214 v katastrálním území Kladeruby nad Oslavou, obec Kladeruby nad Oslavou, okres Třebíč, kraj Vysočina.*

Zadavatel nesdělil znalecké kanceláři žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku (tj. cenu nemovitých věcí).

2. VÝČET PODKLADŮ

Pro vypracování znaleckého posudku byly zadavatelem poskytnuty, případně znaleckou kanceláří opatřeny následující podklady. Poněvadž byly informace čerpány z veřejných seznamů provozovaných státem (katastr nemovitostí, sbírka zákonů), jde o správní akty vydávané orgány veřejné moci (územní plán), považuje znalecká kancelář zdroje dat za věrohodné. Prohlídku nemovitých věcí provedl pracovník znalecké kanceláře a zjištěný skutečný stav oceňovaných nemovitých věcí je tudíž také věrohodný.

2.1 INFORMACE O POZEMCÍCH

Vyhotovené na internetu na adrese *http://nahlizenidokn.cuzk.cz* dne 14. 11. 2022.

Okres:	Třebíč (kód č. CZ0634)
Obec:	Kladeruby nad Oslavou (kód č. 590827)
Katastrální území:	Kladeruby nad Oslavou (kód č. 664901)
List vlastnictví č.:	214

2.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Vyhotovené na internetu na adrese *http://nahlizenidokn.cuzk.cz* dne 14. 11. 2022.

Okres:	Třebíč (kód č. CZ0634)
Obec:	Kladeruby nad Oslavou (kód č. 590827)
Katastrální území:	Kladeruby nad Oslavou (kód č. 664901)
Měřítko:	1:1000

2.3 ÚZEMNÍ PLÁN KLADERUBY NAD OSLAVOU

Územní plán obce Kladeruby nad Oslavou nabyl účinnosti dne 30. 9. 2020. Dostupný je na adrese *https://namestnosl.cz/kladeruby-nad-oslavou/d-3096/p1=2963*. Oceňovaný pozemek je v platném územním plánu zařazen v ploše „*SV – Plochy smíšené obytné venkovské*“.

2.4 CENOVÉ ÚDAJE

Pro určení obvyklé ceny opatřila znalecká kancelář z katastru nemovitostí údaje o výši cen relevantních nemovitých věcí. Tyto údaje jsou pro přehlednost blíže popsány na příslušných místech části posudku (zejména části 3 a 4).

2.5 INFORMACE O OBCI

Znalecká kancelář zjistila údaje o obci potřebné k ocenění nemovitých věcí z webových stránek obce (*https://www.kladerubynadoslavou.cz/*), Malého lexikonu obcí, Regionálního informačního servisu (*https://www.risy.cz/cs/*), územního plánu obce a mapového portálu *www.mapy.cz*.

2.6 PROHLÍDKA OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ - I

Místní šetření konané dne 27. 9. 2022 bylo provedeno za účelem prohlídky oceňovaných nemovitých věcí na místě. Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace a bylo provedeno zaměření nemovitých věcí. Roman Vaculík na místním šetření sdělil, které nemovité věci náleží k rodinnému domu, a které náleží k pozemku.

Přítomni byli:

- za znaleckou kancelář: Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.
- za zadavatele posudku: Mgr. Martin Fuchsig
- za vlastníka domu: Roman Vaculík

2.7 PROHLÍDKA OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ - II

Místní šetření konané dne 22. 1. 2024 bylo provedeno za účelem prohlídky oceňovaných nemovitých věcí z veřejného prostranství na místě. Vlastník domu znalecké kanceláří sdělil, že v domě nebyly provedeny žádné změny od předchozího místního šetření. Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace.

Přítomni byli:

- za znaleckou kancelář: Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.
- za zadavatele posudku: nikdo nebyl přítomen
- za vlastníka domu: nikdo nebyl přítomen

2.8 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA

[1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen zákon o oceňování majetku)

[2] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění ke dni ocenění.

[3] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění ke dni ocenění.

[4] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2008.

[5] BRADÁČ, A., POLÁK, P. Změny předpisů pro oceňování věcí nemovitých od 1. ledna 2021. *Soudní inženýrství*, 2020, č. 4, s. 49-64.

[6] IVSC. International Valuation Standards 2017. London: IVSC, 2017. ISBN 978-0-9931513-0-9

[7] MANKIW, N. Gregory. *Zásady ekonomie*. 1. vydání. Praha: GRADA Publishing, 1999. ISBN 80-7169-891-1.

[8] ORT, P., ŠTEFLOVÁ ORTOVÁ, O. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017, 144 s.

[9] TEGoVA. *European Valuation Standards* Eight Edition. Belgie: TEGoVA. 2016. 378 s. ISBN 978-90-819060-1-2.

[10] Znalecký standard Asociace znalců a odhadců č. 7 „Obvyklá cena stavby na pozemku cizího vlastníka“

3. NÁLEZ

V této části znalecká kancelář popisuje postup při sběru a tvorbě dat a při jejich zpracování. Je zde uveden také výčet těchto dat. Informace o oceňovaných nemovitých věcech a lokalitě, ve které se nachází, byly zjištěny jejich osobní prohlídkou a prostudováním zdrojů dat uvedených v části 2 znaleckého posudku. Stav oceňovaných nemovitostí byl zaznamenán fotodokumentací.

3.1 INFORMACE O OBCI A NEMOVITÝCH VĚCECH

3.1.1 Situace a předmět ocenění

Obec Kladeruby nad Oslavou se nachází mezi Náměští nad Oslavou a Moravským Krumlovem, a to přibližně 6,5 km jižně od Náměště nad Oslavou. V obci je evidováno 191 obyvatel a má celkovou rozlohu 12,76 km². V místě se nachází zastávka autobusu, obecní úřad, obchod s potravinami, restaurace a sportoviště. V obci je možnost napojení na elektřinu a kanalizaci. Oceňovaný rodinný dům se nachází asi 150 m východně od obecního úřadu. Zastávka autobusu je vzdálena asi 250 m. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy.

Předmětem ocenění je rodinný dům se zahradou, který je popsán dále. Rodinný dům není zapsán v katastru nemovitostí. Na zahradě se nachází minimum venkovních úprav a malé množství trvalých porostů. Rodinný dům a pozemek je ve vlastnictví různých vlastníků. Služebnost chůze a jízdy k rodinnému domu přes pozemek p. č. 711/1 není zřízena.

3.1.2 Rodinný dům

3.1.2.1 Popis

Rodinný dům je postaven na pozemku p. č. 711/1 a není evidován v katastru nemovitostí. Na místním šetření bylo zjištěno, že je takto využíván. Jedná se o bungalov, který má jedno nadzemní podlaží a není podsklepený. Dům je napojen na elektrickou síť a vodovod. Splaškové vody jsou odvedeny do provizorní jímky.

3.1.2.2 Dispozice

V domě se nachází jeden byt. Podlahové plochy byly znaleckou kanceláří zaměřeny na místním šetření.

Místnost	Rozměry [m]	Podlahová plocha [m²]
Pokoj	3,36 × 5,30	17,81 m²
Pokoj	3,92 × 2,17	8,51 m²
Pokoj	3,22 × 4,75 – 1,00 × 1,00 × 0,5	14,80 m²
Zádveří	1,42 × 2,88	4,09 m²
Technická místnost	1,67 × 1,15	1,92 m²
Chodba	1,52 × 2,05 + 2,20 × 5,99 + 0,82 × 1,32	17,38 m²
WC	1,15 × 1,21	1,39 m²
Koupelna	3,32 × 2,96	9,83 m²
Pokoj	1,95 × (7,28 – 3,88) + 3,88 × 6,88 + 1,00 × 1,00 × 0,5	33,82 m²
Kuchyně	4,49 × 4,38	19,67 m²
Terasa	2,75 × 4,30	11,83 m²
Podlahové plochy celkem		**143,01 m²**

3.1.2.3 Konstrukce a vybavení

Konstrukce a vybavení	Popis
Základy	Betonové s izolací proti zemní vlhkosti
Zdivo	Cihelné

Stropy	S rovným podhledem
Střecha	Jehlanová
Krytina	Betonová taška
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	Vápenné omítky
Fasádní omítky	Vápenocementové omítky
Vnější obklady	Nejsou provedeny
Schody	Dřevěné
Dveře	Dřevěné, plné a se zasklením, vnější jsou plastová s izolačním dvojsklem
Vrata	Nejsou
Okna	Plastová s izolačním dvojsklem
Podlahy obytných místností	Keramická dlažba
Podlahy ostatních místností	Keramická dlažba
Vytápění	Elektrické přímotopy a krb na tuhá paliva
Ohřev vody	Elektrický bojler
Elektroinstalace	Světelná
Bleskosvod	Není proveden
Rozvod vody	Teplá a studená
Kanalizace	Úplná do provizorní jímky
Rozvod plynu v domě	Není proveden
Vybavení kuchyně	Elektrická várna deska a trouba
Vnitřní vybavení	Umyvadlo, sprchový kout a vana
Záchod	Splachovací záchod
Ostatní vybavení	Vnitřní žaluzie

3.1.2.4 Technický stav a stáří

Stavba rodinného domu byla povolena Rozhodnutím o umístění stavby ze dne 4. 5. 2009, které nabylo právní moc dne 30. 5. 2009. Povolení vydal Městský úřad Náměšť nad Oslavou pod č.j. MNnO 1382/Výst/Ko. Rodinný dům dosud nebyl zkolaudován a není zapsán v katastru nemovitostí. Rodinný dům je v současné době nedokončený. Stavba byla započata v roce 2008 a dle sdělení vlastníka domu je prováděna do dnešní doby. Na stavbě domu není proveden nátěr fasády, chybí svody dešťové vody, chybí povrch podlahy na terase. Do domu zatéká kolem komína. Dům je v dobrém technickém stavu.

3.1.2.5 Rozměry

Výpočet jednotlivých ploch podlaží, zastavěné plochy a konstrukčních výšek podlaží

Podlaží	Rozměry [m]		Plocha podlaží [m^2]	Konstrukční výška [m]
1.NP	12,38 × 14,35 + 2,30 × 3,35	=	185,36 m^2	2,65 m

Obestavěný prostor

Podlaží	Rozměry [m]		Obestavěný prostor [m^3]
1.NP	(12,38 × 14,35 + 2,30 × 3,35) × 2,65	=	491,20 m^3
zastřešení	12,38 × 14,35 × 3,00 / 3		177,65 m^3
Obestavěný prostor - celkem		=	**668,85 m^3**

3.1.3 Pozemek a příslušenství rodinného domu

Pozemek p. č. 711/1 o výměře 1 583 m^2 je evidován v katastru nemovitostí druhem orná půda a je zapsán na LV č. 214, který je ve vlastnictví Hany Vaculíkové. Pozemek je v platném územním plánu zařazen v ploše „*SV – Plochy smíšené obytné venkovské*“. Na části pozemku je postaven rodinný dům, který je ve vlastnictví Romana Vaculíka a zbylá část pozemku je využívána jako zahrada. Dále se na pozemku nachází trvalé porosty a venkovní úpravy, které tvoří příslušenství rodinného domu a dle sdělení vlastníka rodinného domu jsou ve vlastnictví Hany Vaculíkové. Jedná se o venkovní úpravy: venkovní bazén, dlažba okolo bazénu, zpevněné plochy, oplocení z betonových plotových prvků. Venkovní úpravy jsou zanedbané. K domu náleží pouze inženýrské sítě, které jsou předmětem ocenění: přípojka elektřiny, vodovodu, kanalizace do provizorního septiku. K domu také náleží provizorní septik.

3.2 POUŽITÁ METODIKA OCENĚNÍ

3.2.1 Ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou

Úkolem znalecké kanceláře je určit cenu obvyklou. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. **obvyklá cena** definována v § 2 odst. 2 následujícím způsobem:

„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.“

Postup určení obvyklé ceny je dále upřesněn v § 1a oceňovací vyhlášky. Na základě těchto ustanovení a doporučení v odborné literatuře je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Cena obvyklá je určena porovnávacím způsobem na základě sjednaných cen (tj. cen, za které byly uskutečněny převody vlastnického práva).
2. Je určena základní jednotka pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny (např. způsob využití, přístupnost, velikost apod.).
3. Jsou vyhledány převody obdobných nemovitých věcí. Soubor pro porovnání přitom obsahuje nejméně 3 obdobné předměty vybrané podle druhu předmětu ocenění a jeho vlastností ke dni ocenění.
4. Provede se srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů k porovnání s údaji o předmětu ocenění, přičemž se mj. určí rozdíly mezi oceňovanými předměty a obdobnými předměty v souboru pro porovnání.
5. Sjednané ceny se upraví v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů od předmětů oceňovaných jejich korekcí. Tato korekce je řádně odůvodněna.
6. Soubor upravených cen se vyhodnotí (případně se vyloučí odlehlé údaje), přičemž výsledkem tohoto vyhodnocení je odhad intervalu, ve kterém se bude obvyklá cena pohybovat.
7. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalecké kanceláře, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Stanovení výše obvyklé ceny tedy závisí především na dostatku podkladů pro ocenění, dále na úvaze znalce, jeho zkušenostech a jeho odpovědnosti. Za takové situace je přirozené, že i když budou dva znalci hledat výši obvyklé ceny stejné nemovitosti, výsledkem zpravidla nebude shodné číslo, i když budou oba postupovat korektně, poctivě a odpovědně, protože vždy se jedná jen o odhad, který v sobě objektivně nese určité procento subjektivního náhledu a přístupu konkrétního znalce. Na druhé straně ovšem, pokud oba postupují seriózně, neměly by být jejich odhady obvyklé ceny stejné nemovitosti diametrálně odlišné.

Přesnost ocenění je obvykle závislá pouze na tom, kolik vhodných nemovitostí znalecká kancelář nalezne. Je vhodné snažit se zvolit jak kvalitativně lepší, tak i kvalitativně horší vzorky, aby oceňovaný subjekt ležel uvnitř pomyslného intervalu.

3.3 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.3.1 Stanovení obvyklé ceny rodinného domu s pozemkem

Znalecká kancelář vyhledává přednostně kupní smlouvy, ocenění je tedy provedeno na základě realizovaných cen nemovitých věcí. K porovnání byl použit přehled cen rodinných domů do 15 km od obce Kladeruby nad Oslavou z kupních smluv uzavřených od počátku roku 2023. Znalecká kancelář zahrnula do vzorku rodinné domy obdobného charakteru, stáří a velikosti. Výpočet a popisy jsou uvedeny v tabulkách níže.

Vyhledány byly celkem tři prodeje obdobných nemovitých věcí. Tyto nemovité věci jsou blíže popsány v části 4 znaleckého posudku. Informace o porovnávaných nemovitých věcech byly získány z veřejně dostupných zdrojů nahlížení do katastru nemovitostí, ortofotomapy, aplikace Panorama na www.mapy.cz a Street View v aplikaci Google Maps. Jejich prohlídka nebyla z ekonomických důvodů provedena, což je ve znalecké praxi u posudků s obdobným zadáním obvyklé.

3.3.2 Stanovení obvyklé ceny pozemku

Znalecká kancelář vyhledala k porovnání skutečně realizované prodeje obdobných pozemků, v daném případě pozemky situované do 15 km od obce Kladeruby nad Oslavou, které tvoří funkční celek se stavbou nebo jsou určené k zastavění rodinným domem. Do vzorku byly zařazeny prodeje realizované od počátku roku 2023.

Vyhledány byly celkem tři prodeje obdobných pozemků. Tyto pozemky jsou blíže popsány v části 4 znaleckého posudku. Informace o porovnávaných nemovitých věcech byly získány z veřejně dostupných zdrojů nahlížení do katastru nemovitostí, ortofotomapy, aplikace Panorama na www.mapy.cz a Street View v aplikaci Google Maps. Jejich prohlídka nebyla z ekonomických důvodů provedena, což je ve znalecké praxi u posudků s obdobným zadáním obvyklé.

3.3.3 Stanovení obvyklé ceny rodinného domu

Ocenění nemovitých věcí je zpravidla provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu nemovitosti stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi, na základě řady hledisek. Přesnost ocenění je obvykle závislá pouze na tom, kolik vhodných nemovitostí znalecká kancelář nalezne ve své databázi či vyhledá v jiných zdrojích. Je vhodné snažit se zvolit jak kvalitativně lepší, tak i kvalitativně horší vzorky, aby oceňovaný subjekt ležel uvnitř pomyslného intervalu.

Znalecká kancelář vyhledávala realizované prodeje rodinných domů bez pozemku, které se ji však v dané lokalitě nepodařilo dohledat, což taktéž očekávala. Obvyklá cena rodinného domu byla stanovena rozdílem obvyklé ceny rodinného domu s pozemkem a obvyklé ceny pozemku. Tuto cenu dále upravila dle znaleckého standardu č. 7 Asociace znalců a odhadců – AZO. Výslednou cenu, která je stanovena v části 4.3, lze dle názoru znalecké kanceláře považovat za cenu, za níž by bylo možno nemovitost k datu zpracování znaleckého posudku realizovat na trhu.

4. POSUDEK

4.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY RODINNÉHO DOMU S POZEMKEM

4.1.1 Popis porovnávaných nemovitých věcí

Stanovení ceny porovnáním nemovitých věcí - popis					
Č.	**Lokalita**	**Č.j./ kupní smlouva ze dne**	**ZP**	**Velikost pozemků**	**Popis/fotografie (zdroj *mapy.cz a googlemaps.com*)**
-	**Kladeruby nad Oslavou**	**-**	**185 m²**	**1 583 m²**	**Viz kap. 3.1 tohoto posudku**
1	Mohelno	V-5203/2023-710 6. 10. 2023	150 m²	1 464 m²	
	Rodinný dům č. p. 531 na pozemku p. č. st. 821 se zahradou na pozemku p. č. 1354 v katastrálním území Mohelno. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím upraveným k účelovému využití. Dům byl postaven kolem roku 2000, je ve velmi dobrém technickém stavu s pravidelnou údržbou. Zahrada je udržovaná, nachází se na ní venkovní úpravy v běžném rozsahu.				
2	Mohelno	V-5815/2023-710 9. 11. 2023	70 m²	1 008 m²	
	Rodinný dům č. p. 594 na pozemku p. č. st. 1084 v katastrálním území Mohelno. Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní rodinný dům. Dům byl postaven kolem roku 2020, je ve velmi dobrém technickém stavu. Na zahradě se nachází venkovní úpravy v minimálním rozsahu.				
3	Tulešice	V-5569/2023-713 12. 6. 2023	121 m²	993 m²	
	Rodinný dům č. p. 114 na pozemku p. č. st. 224 se zahradou na pozemku p. č. 977/22 v katastrálním území Tulešice. Jedná se o samostatně stojící přizemní rodinný dům. Dům byl postaven kolem roku 2022, je ve velmi dobrém technickém stavu. Na zahradě se nachází venkovní úpravy v minimálním rozsahu.				

4.1.2 Stanovení ceny porovnáním

Stanovení ceny porovnáním nemovitých věcí jako celku: analýza									
Č.	**Realizovaná cena Kč**	***K1*** **poloha**	***K2*** **velikost**	***K3*** **stav a vybavení**	***K4*** **příslušenství**	***K5*** **velikost pozemku**	***K6*** **úvaha znalce**	***KC (1-6)***	**Cena oceňovaného objektu odvozená Kč**
1	3 909 767	1,02	1,10	1,10	1,05	1,00	1,00	*1,30*	3 007 513
2	6 400 000	1,02	0,90	1,20	0,95	0,90	1,00	*0,94*	6 808 511
3	6 000 000	1,00	0,85	1,20	0,95	0,90	1,00	*0,87*	6 896 552
Cena nemovitých věcí stanovená porovnávacím způsobem - průměr									**5 570 859**

Přehled a odůvodnění použitých koeficientů:

- *K1 (Koeficient úpravy na polohu objektu)* - porovnání lokality ve které se srovnávaná nemovitost nachází po zvážení technických, přírodních, ekonomických a sociálních vlivů.
- *K2 (Koeficient úpravy na velikost objektu)* – úprava dle zastavěné plochy a počtu nadzemních podlaží.
- *K3 (Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení)* - hodnocení stavu na základě fotodokumentace získané ze stránek mapy.cz a z ortofotomapy. Byly zohledovány stavebně-konstrukční prvky a odhadované stáří.
- *K4 (Koeficient úpravy na příslušenství)* - hodnoceno bylo především množství a účel využití vedlejších staveb, jejich technický stav a další venkovní úpravy a příslušenství viditelné z dostupných leteckých a panoramatických snímků.
- *K5 (Koeficient úpravy na velikost pozemku)* - zohledňována byla jak velikost pozemku zastavěného stavbou tak pozemku, který je spolu se stavbou užíván.
- *K6 (Koeficient úvahy znalce) - prostřednictvím koeficientu jsou zohledněny vlivy jinde neuvedené. V daném případě nebyl koeficient použit.*
- *KC Koeficient celkový* - KC = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Za předpokladu, že je oceňovaný objekt zcela totožný s porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00. Ceny jsou následně vyhodnoceny pomocí prostého aritmetického průměru (tj. všechny hodnoty jsou stejně důležité), který znalecká kancelář považuje v daném případě za nejvhodnější, neboť kvalitativní úprava byla již provedena pomocí koeficientů.

4.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKU

Informace o pozemcích, které jsou součástí souboru pro porovnání, jsou pro přehlednost uvedeny v tabulce.

Stanovení ceny pozemku porovnáním nemovitých věcí - popis					
Č.	**Lokalita**	**Pozemek p. č.**	**Plocha**	**Č.j./kupní smlouva ze dne**	**Popis**
1	Březník	75/1	509 m^2	21. 8. 2023 V-4430/2023-710	Nezastavěný pozemek zařazený územním plánem v plochách BV. Pozemek je přístupný ze zpevněné komunikace. Na pozemku se nachází trvalé porosty.
2	Březník	2760/3	773 m^2	1. 8. 2023 V-4185/2023-710	Nezastavěný pozemek zařazený územním plánem v plochách BV. Pozemek je přístupný ze zpevněné komunikace. Na pozemku se nachází trvalé porosty.
3	Hrotovice	691/148	1 065 m^2	12. 5. 2023 V-2395/2023-710	Nezastavěný pozemek zařazený územním plánem v plochách BV. Pozemek je přístupný ze zpevněné komunikace. Na pozemku se nachází trvalé porosty.

Stanovení ceny pozemku porovnáním nemovitostí jako celku - analýza							
Č.	**Číslo řízení**	**Kupní cena jednotková**	**K1 lokalita**	**K2 přístup a součásti**	**K3 využití**	**Koeficient celkový (K1×K2×K3)**	**Upravená cena jednotková**
1	V-4430/2023-710	1 150,00 Kč/m^2	1,02	0,90	1,00	0,92	1 250,00 Kč/m^2
2	V-4185/2023-710	1 034,93 Kč/m^2	1,02	0,90	1,00	0,92	1 124,92 Kč/m^2
3	V-2395/2023-710	1 173,71 Kč/m^2	1,05	0,90	1,00	0,95	1 235,48 Kč/m^2
Cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem – aritmetický průměr							1 203,47 Kč/m^2
Cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem (zaokrouhleno na celé Kč)							**1 203,00 Kč/m^2**
Cena pozemku p. č. 711/1 (1 203,00 Kč/m^2 × 1 583 m^2)							**1 904 349,00 Kč**

Přehled a odůvodnění použitých koeficientů:

- *K1 (Koeficient úpravy na lokalitu)* – porovnání lokality ve které se srovnávaná nemovitost nachází po zvážení technických, přírodních, ekonomických a sociálních vlivů. Zohledněna byla především dopravní dostupnost a občanské vybavení v místě.
- *K2 (Koeficient úpravy na přístup a součásti)* – hodnocena možnost přístupu na pozemek a součásti pozemku.
- *K3 (Koeficient úpravy na využití pozemku)* – hodnoceno skutečné a potenciální využití pozemku zejména z hlediska jeho velikosti, tvaru a zařazení v územním plánu.
- *KC Koeficient celkový* - KC = (K1 × K2 × K3)
- *Upravená cena = jednotková cena ÷ KC*

Za předpokladu, že je oceňovaný objekt zcela totožný s porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00. Ceny jsou následně vyhodnoceny pomocí prostého aritmetického průměru (tj. všechny hodnoty jsou stejně důležité), který znalecká kancelář považuje v daném případě za nejvhodnější, neboť kvalitativní úprava byla již provedena pomocí koeficientů.

4.3 OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU

Stanovení ceny rodinného domu bez pozemku	**Cena**
Obvyklá cena rodinného domu nezapsaného v katastru nemovitostí s pozemkem p. č. 711/1	5 570 859 Kč
Obvyklá cena pozemku p. č. 711/1	1 904 349 Kč
Obvyklá cena rodinného domu nezapsaného v katastru nemovitostí	**3 666 510 Kč**
Snížení ceny stavby na pozemku jiného vlastníka	- 10 %
Obvyklá cena rodinného domu nezapsaného v katastru nemovitostí snížená dle standardu AZO	**3 299 859 Kč**

Z důvodu rozdílného vlastnictví stavby a pozemku je nezbytné snížit cenu stavby. Dle znaleckého standardu č. 7 Asociace znalců a odhadců se doporučuje snížení ceny od 10 do 30 %. Vzhledem k druhu nemovitosti se znalecká kancelář přiklonila ke snížení ceny ve výši 10 %.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Znalecká kancelář v částech 2 a 3 znaleckého posudku popsala, jakým způsobem byl zjištěn skutečný stav nemovitých věcí. Na základě tohoto stavu provedla v části 4 podle metodiky popsané v části 3 jejich ocenění. Obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí stanovujeme na základě ocenění porovnávacím způsobem, neboť se jedná o způsob zohledňující situaci na dílčím trhu v dané lokalitě. Znalecké kanceláři se podařilo vyhledat dostatečné množství srovnatelných nemovitostí a výslednou cenu je možno považovat za cenu, za níž by bylo možno nemovitost k datu zpracování znaleckého posudku realizovat na trhu. Obvyklá cena je zaokrouhlena na tisíce Kč. Na základě provedených výpočtu lze proto uzavřít, že obvyklá cena je následující:

5.1.1 Rodinný dům s pozemkem

Nemovité věci	Cena
Rodinný dům nezapsaný v katastru nemovitostí s pozemkem p. č. 711/1	5 570 859 Kč
Obvyklá cena po zaokrouhlení	**5 571 000 Kč**

5.1.2 Pozemek

Nemovité věci	Cena
Pozemek p. č. 711/1	1 904 349 Kč
Obvyklá cena po zaokrouhlení	**1 904 000 Kč**

5.1.3 Rodinný dům bez pozemku

Nemovité věci	Cena
Rodinný dům nezapsaný v katastru nemovitostí	3 299 859 Kč
Obvyklá cena po zaokrouhlení	**3 300 000 Kč**

6. ZÁVĚR

Zadavatel zadal znalecké kanceláři následující odbornou otázku:

1. *Stanovit obvyklou cenu rodinného domu nezapsaného v katastru nemovitostí postaveného na pozemku p. č. 711/1, pozemku p. č. 711/1, včetně součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 214 v katastrálním území Kladeruby nad Oslavou, obec Kladeruby nad Oslavou, okres Třebíč, kraj Vysočina. Bez zohlednění rozdílného vlastnictví.*
2. *Stanovit obvyklou cenu pozemku p. č. 711/1 zapsaného na LV č. 214 v katastrálním území Kladeruby nad Oslavou, obec Kladeruby nad Oslavou, okres Třebíč, kraj Vysočina. Bez zohlednění stavby jiného vlastníka na pozemku.*
3. *Stanovit obvyklou cenu rodinného domu nezapsaného v katastru nemovitostí postaveného na pozemku p. č. 711/1, zapsaného na LV č. 214 v katastrálním území Kladeruby nad Oslavou, obec Kladeruby nad Oslavou, okres Třebíč, kraj Vysočina.*
4. *Vypočítat hodnotu obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení.*

Odpověď znalecké kanceláře na odbornou otázku:

6.1 OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU S POZEMKEM

Obvyklá cena nemovitých věcí - rodinného domu nezapsaného v katastru nemovitostí postaveného na pozemku p. č. 711/1, pozemku p. č. 711/1, včetně součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 214 v katastrálním území Kladeruby nad Oslavou, obec Kladeruby nad Oslavou, okres Třebíč, kraj Vysočina, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 22. 1. 2024 ve výši:

5 571 000,00 Kč

slovy: Pětmilionůpětsetsedmdesátjednatisíc Kč

6.2 OBVYKLÁ CENA POZEMKU

Obvyklá cena nemovitých věcí - pozemku p. č. 711/1, včetně součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 214 v katastrálním území Kladeruby nad Oslavou, obec Kladeruby nad Oslavou, okres Třebíč, kraj Vysočina, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 22. 1. 2024 ve výši:

1 904 000,00 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetčtyřitisíc Kč

6.3 OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU

Obvyklá cena nemovitých věcí - rodinného domu nezapsaného v katastru nemovitostí postaveného na pozemku p. č. 711/1, zapsaného na LV č. 214 v katastrálním území Kladeruby nad Oslavou, obec Kladeruby nad Oslavou, okres Třebíč, kraj Vysočina, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 22. 1. 2024 ve výši:

3 300 000,00 Kč

slovy: Třimilionytřistatisíc Kč

7. POVINNÉ ÚDAJE PODLE § 46 VYHLÁŠKY Č. 503/2020 SB.

Na zpracování níže uvedených částí znaleckého posudku se podílel:

Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D., nar. 15. 11. 1982, bytem Lidická 733/5, 746 01 Opava
všechny části posudku

Znalecký posudek vzal na vědomí za znaleckou kancelář dne 29. 1. 2024
Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D., (jednatel společnosti).
Znalecký posudek je oprávněna osobně stvrdit nebo doplnit nebo blíže vysvětlit jeho obsah na žádost orgánu veřejné moci **Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.**

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckou kanceláří qdq services, s.r.o., která je zapsána v I. oddílu Seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR s oprávněním podávat znalecké posudku v následujících znaleckých oborech, odvětvích a specializacích:

- ekonomika s rozsahem oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, oceňování lesních porostů a oceňování škod na lesních porostech,
- stavebnictví s rozsahem oprávnění pro stavby obytné, stavby inženýrské, stavby vodní, stavby průmyslové a stavební odvětví různá.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků jako položka číslo 009039/2024.

V Opavě dne 29. 1. 2024

Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.
znalec v oboru Ekonomika,
odvětví Ceny a odhady nemovitých věcí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	711/1
Obec:	Kladeruby nad Oslavou [590827]
Katastrální území:	Kladeruby nad Oslavou [664901]
Číslo LV:	214
Výměra [m^2]:	1583
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vaculíková Hana, Šlapalova 195, 66484 Zbraslav	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
42914	1583

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

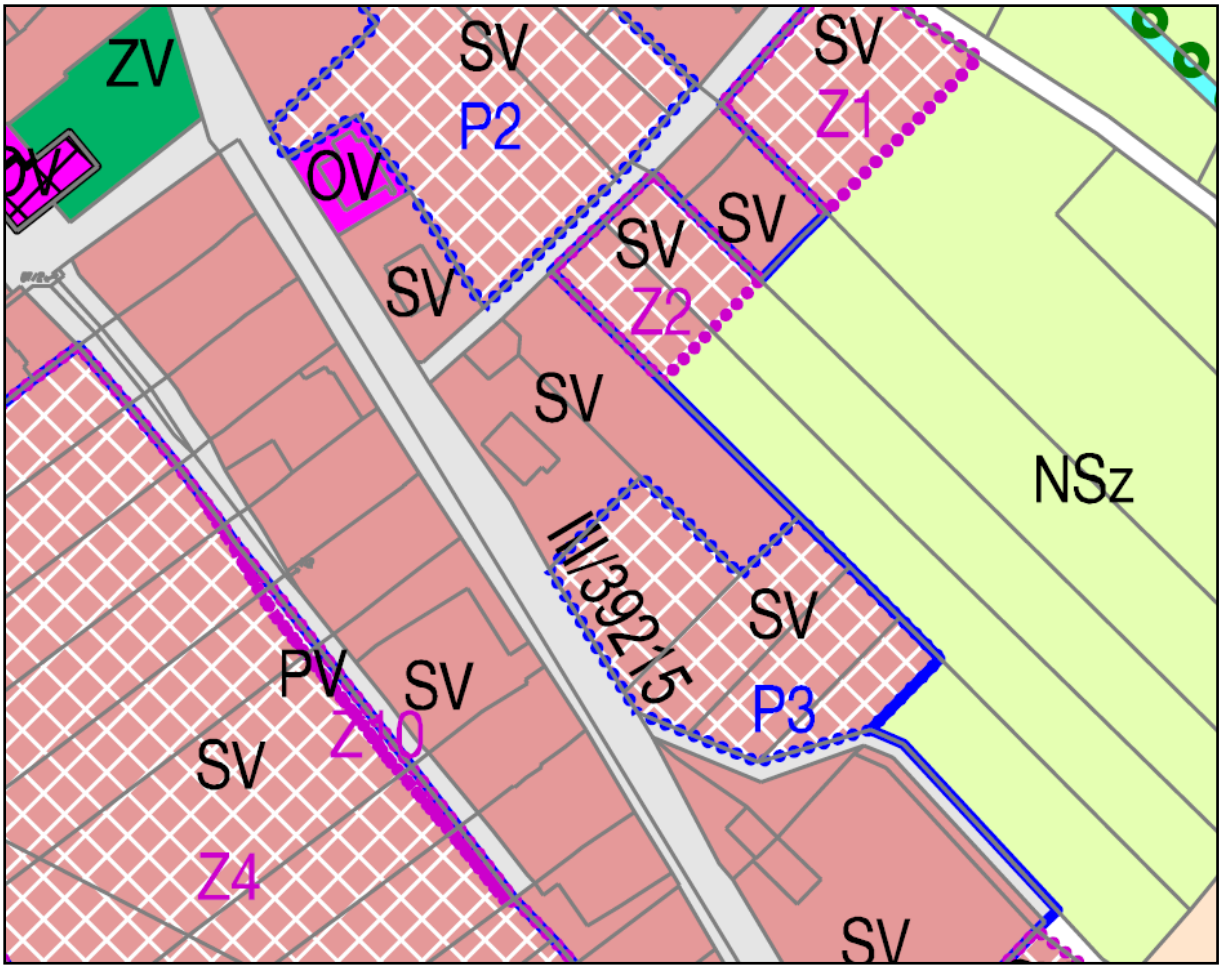
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.11.2022 20:00.

© 2004 - 2022 Český úřad zeměměřický a katastrální

391/6
124
392/4
391/1
122
304/5
787/1
195
787/2
398/1
395
394/1
38/2
394/2
391/4
394/3
398/7
398/9
385/3
385/2
91
117
398/2
398/8
398/4
160
399
711/4
711/1
83
413/48
82
171
711/3
413/20
81
80
705
706
714/1
712
711/2
708
413/17
79
710
709
713
715
78
716
691
707
77
414/1
62
717
76
70
718
690
390/5
721
413/12
100
649/3
129
693
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

391/6
124
392/4
391/1
787/1
304/5
398/1
395
394/1
122
195
38/2
391/4
394/2
384/3
398/7
398/9
385/3
385/2
91
117
398/2
398/8
398/4
160
599
83
711/4
413/48
82
711/1
171
711/3
705
413/20
81
80
706
714/1
712
711/2
708
413/17
79
710
709
715
78
716
691
707
414/1
77
62
717
76
70
690
718
390/5
721
413/12
100
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m
693

VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU KLADERUBY NAD OSLAVOU



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV	SV		venkovské

FOTODOKUMENTACE POŘÍZENÁ NA MÍSTNÍM ŠETŘENÍ V ROCE 2022

Pohled mj. na rodinný dům

Pohled mj. na rodinný dům

FOTODOKUMENTACE POŘÍZENÁ NA MÍSTNÍM ŠETŘENÍ V ROCE 2022

Pohled mj. na rodinný dům

Pohled mj. na terasu rodinného domu

FOTODOKUMENTACE POŘÍZENÁ NA MÍSTNÍM ŠETŘENÍ V ROCE 2022

Pohled mj. na interiér rodinného domu

Pohled mj. na interiér rodinného domu

FOTODOKUMENTACE POŘÍZENÁ NA MÍSTNÍM ŠETŘENÍ V ROCE 2022

Pohled mj. na interiér rodinného domu

Pohled mj. na interiér rodinného domu

FOTODOKUMENTACE POŘÍZENÁ NA MÍSTNÍM ŠETŘENÍ V ROCE 2022

Pohled mj. na interiér rodinného domu

Pohled mj. na interiér rodinného domu

FOTODOKUMENTACE POŘÍZENÁ NA MÍSTNÍM ŠETŘENÍ V ROCE 2022

Pohled mj. na pozemek p. č. 711/1, který není předmětem ocenění

FOTODOKUMENTACE POŘÍZENÁ NA MÍSTNÍM ŠETŘENÍ V ROCE 2024

Pohled mj. na rodinný dům

Pohled mj. na rodinný dům