

Znalecký posudek č. 536020

O ceně nemovitých věcí sestávajících z pozemků **p.č.St. 34** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **zemědělská stavba**, pozemku **p.č.St. 36** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba **RD č.p. 1, chlév, kolna a stáj**, pozemku **p.č. 42** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 47/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 47/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1317** - ostatní plocha, vše v k.ú. Stupárovice, obec Golčův Jeníkov

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Brno - město
JUDr. Karel Urban, soudní exekutor
Minská 54
61600 Brno
IČ: 66208238
DIČ: CZ5910140192
č. obj.: 97EX9821/13-81
ze dne: 09.10.2019

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. **97EX 9821/13-80**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.1.2020 posudek vypracoval:

Jaroslav Doležal
Na Chmelnici 1156
583 01 Chotěboř

Posudek obsahuje 17 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 9.10.2019 vydané Exekutorským úřadem Brno - město, **Karel Urban, soudní exekutor**, č.j. **97EX 9821/13-80**, byl ustanoven znalec ústav k ocenění nemovitých věcí sestávající z

- pozemek p.č.St. 34 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zemědělská stavba,
- pozemek p.č.St. 36 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba

RD č.p. 1, chlév, kolna a stáj,

- pozemek p.č. 42 - ostatní plocha,
- pozemku p.č. 47/1 - ostatní plocha,
- pozemek p.č. 47/2 - ostatní plocha,
- pozemku p.č. 1317 - ostatní plocha,

vše v k.ú. Stupárovice, obec Golčův Jeníkov v okrese Havlíčkův Brod v Kraji Vysočina

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 věci a určí se porovnáním.”

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 16. 1. 2020 za přítomnosti pana Josefa Cempa.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV 446, pro k.ú. Stupárovice, obec Golčův Jeníkov, okres Havlíčkův Brod, vyhotovený prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Stupárovice, obec Golčův Jeníkov, okres Havlíčkův Brod, vyhotovená prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Vysočina
Okres: Havlíčkův Brod
Obec: Golčův Jeníkov
Katastrální území: Stupárovice (748838)

List vlastnictví číslo: 446

Vlastník:

Společné jmění manželů
Cemper Josef a Cemperová Lenka
Stupárovice 1, 58282 Golčův Jeníkov

5. Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav nemovitých věcí odpovídá jejich stavebně právnímu stavu.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Rodinný dům č.p. 1 na parc.č.St. 36, který je součástí bývalé zemědělské usedlosti, se nachází v obci Golčův Jeníkov, v místní části Stupárovice vzdálené cca 1 km severně od Golčova Jeníkova. Dům se nachází u hlavní silniční komunikace v obci, je nepodsklepený, jedno nadzemní obytné podlaží, podkroví stavebně neupraveno. Na dům ze severní strany navazují zemědělské stavby - chlév, kolna a stáj, které již neslouží svému původnímu účelu. Na samostatné parcele p.č.St. 34 stojí stodola. K domu patří pozemky, p.č. 42, 47/1, 47/2 a 1317. Dům je napojen na veřejný rozvod elektřiny, kanalizace je svedena do vlastní jímky, vodovod přiveden z vlastní studny.

7. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Rodinný dům na p.č.St. 36
 - 2) Chlív na p.č.St. 36
 - 3) Výměnek na p.č.St. 36
 - 4) Stáj na p.č.St. 36
 - 5) Stodola na p.č.St. 34
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 446
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 188/2019 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	–0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,940$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Režidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	–0,08
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	–0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	–0,02

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	I. Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	–0,07
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	–0,01
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	–0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,750$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Rodinný dům na p.č.St. 36

Rodinný dům č.p. 1 je součástí bývalé zemědělské usedlosti, která se skládá z rodinného domu, na který navazuje chlév, kolna a stáje a samostatně stojící stodoly. Rodinný dům není podsklepen, jedno obytné podlaží, bez obytného podkroví. Má jednu bytovou jednotku 2+1.

Půdorys domu obdélníkový, střecha sedlová, krytina skládaná z betonových tašek, střecha má úplné klempířské konstrukce z Pz plechu. Obvodové stěny jsou zděné na základech bez hydroizolace, stropní konstrukce jsou rovné nebo klenbové, omítané. Venkovní omítky vápenocementové, vnitřní jsou hladké štukové. Podlahy obytných místností mají plovoucí podlahu nebo PVC. V kuchyni je linka, plynový sporák s odsávačem par, na podlaze plovoucí podlaha. V koupelně je vana, umyvadlo a elektrický boiler na stěnách keramický obklad, na podlaze dlažba. Na samostatném WC je standardní klozet, stěny bez obkladu, na podlaze PVC. Vstupní dveře dřevěné, okna dřevěná špaletová jsou plastová, dveře jsou hladké, plné i prosklené do ocelových zárubní. Vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva. Voda je rozvedena studená i teplá. Zdroj vody z vlastní studny. Ohřev TV zajišťuje elektrický boiler umístěný v koupelně. Splaškové vody jsou svedeny do vlastní výběrací jímky. Elektřina je rozvedena světelná. Do domu je zavedena veřejná přípojka elektřiny.

Dispoziční řešení:

I.NP - zádveří, chodba, koupelna, WC, chodba, kuchyň, obývací, ložnice, kotelná, 2x komora

Stáří a technický stav:

Původní zemědělská usedlost byla postavena v roce 1873. Rodinný dům v průběhu životnosti prošel rekonstrukcemi, poslední rekonstrukce byla dokončena v roce 2009.

2) Chlév na p.č.St. 36

Chlév se nachází na stavební parcele č. 36 a navazuje ze západní strany na rodinný dům č.p.1. Původní stavba byla postavena v roce 1873 a již neslouží svému účelu. Řadová vnitřní stavba je zděná, sedlová střecha, krytina z pálených bobrovek, bez klempířských konstrukcí, betonová podlaha. Dveře dřevěné, okna jednoduchá dřevěná. Bez napojení na sítě. Stavební údržba je zanedbaná.

3) Výměnek na p.č.St. 36

Výměnek se nachází na stavební parcele č. 36 a navazuje ze západní strany na chlév. Postaven v roce 1873 a již neslouží svému účelu. Řadová vnitřní stavba je zděná, sedlová střecha s betonovými taškami. Dveře palubkové, okna dřevěná, betonová podlaha, bez napojení na sítě. Zanedbaná stavební údržba.

4) Stáj na p.č.St. 36

Stáj se nachází na stavební parcele č.36, navazuje ze západní strany na výměnek. Zděná stavba slouží svému účelu, je zděná, krov vázaný sedlový, krytina z vlnitého eternitu, bez klempířských konstrukcí. Postavena v roce 1873, stavební údržba zanedbaná.

5) Stodola na p.č.St. 34

Stodola je stavba samostatně stojící na st.parcele č.34. Zděná stavba má obdélníkový půdorys, se třemi vnitřními prostory, bez stropu, sedlovou střechou, krytina z eternitových šablon, bez klempířských konstrukcí, nezpevněná podlaha. Vrata, dveře dřevěné, bez oken. Do stodoly nejsou zavedeny žádné sítě. Stáří původní stavby 86 let. Stavebně technický stav vzhledem ke stáří a účelu dobrý.

b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 446

Pozemky p.č.St. 34, p.č.St. 36, p.č. 42, p.č. 47/1. p.č. 47/2, 1317 v k.ú. Stupárovice v obci Golčův Jeníkov v místní části Stupárovice.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Věcná hodnota podle THU

a.1.1) Rodinný dům na p.č.St. 36

Podlaží:

I.NP

Výška:

2,60 m

Zastavěná plocha:

124,00 m²

Jednotka: m³ obestavěného prostoru

Jednotkové množství:

Vrchní stavba

1 143,00 jedn.

Ocenění:

Jednotková cena:

4 500,— Kč/jedn.

1 143,00 jedn. × 4 500,— Kč/jedn.

5 143 500,— Kč

Cena stavby:

= 5 143 500,— Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 146 roků

Předpokládaná další životnost: 50 roků

Opotřebení: $100 \times 146 / (146 + 50) = 74,490 \%$

Odpočet opotřebení: 5 143 500,— Kč × 74,490 %

— 3 831 393,15 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 1 312 106,85 Kč

Rodinný dům na p.č.St. 36 – zjištěná cena:

1 312 106,85 Kč

a.1.2) Chlív na p.č.St. 36

Jednotka: m³ obestavěného prostoru

Jednotkové množství:

Vrchní stavba

863,00 jedn.

Ocenění:

Jednotková cena:

1 200,– Kč/jedn.

863,00 jedn. × 1 200,– Kč/jedn.

1 035 600,– Kč

Cena stavby:

= 1 035 600,– Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 147 roků

Předpokládaná další životnost: 20 roků

Opotřebení: $100 \times 147 / (147 + 20) = 88,024 \%$

Odpočet opotřebení: 1 035 600,– Kč × 88,024 %

– 911 576,54 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 124 023,46 Kč

Chlív na p.č.St. 36 – zjištěná cena:

124 023,46 Kč

a.1.3) Výměnek na p.č.St. 36

Jednotka: m³ obestavěného prostoru

Jednotkové množství:

Vrchní stavba

450,00 jedn.

Ocenění:

Jednotková cena:

2 000,– Kč/jedn.

450,00 jedn. × 2 000,– Kč/jedn.

900 000,– Kč

Cena stavby:

= 900 000,– Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 147 roků

Předpokládaná další životnost: 20 roků

Opotřebení: $100 \times 147 / (147 + 20) = 88,024 \%$

Odpočet opotřebení: 900 000,– Kč × 88,024 %

– 792 216,– Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 107 784,– Kč

Výměnek na p.č.St. 36 – zjištěná cena:

107 784,– Kč

a.1.4) Stáj na p.č.St. 36

Jednotka: m³ obestavěného prostoru

Jednotkové množství:

Vrchní stavba 380,00 jedn.

Ocenění:

Jednotková cena:

1 000,– Kč/jedn.

380,00 jedn. × 1 000,– Kč/jedn.

Cena stavby:

	380 000,– Kč
=	380 000,– Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 147 roků

Předpokládaná další životnost: 20 roků

Opotřebení: $100 \times 147 / (147 + 20) = 88,024 \%$

Odpocet opotřebení: 380 000,– Kč × 88,024 %

–	334 491,20 Kč
=	45 508,80 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

Stáj na p.č.St. 36 – zjištěná cena:

45 508,80 Kč

a.1.5) Stodola na p.č.St. 34

Jednotka: m³ obestavěného prostoru

Jednotkové množství:

Vrchní stavba

2 309,00 jedn.

Ocenění:

Jednotková cena:

900,– Kč/jedn.

2 309,00 jedn. × 900,– Kč/jedn.

Cena stavby:

	2 078 100,– Kč
=	2 078 100,– Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 86 roků

Předpokládaná další životnost: 20 roků

Opotřebení: $100 \times 86 / (86 + 20) = 81,132 \%$

Odpocet opotřebení: 2 078 100,– Kč × 81,132 %

–	1 686 004,09 Kč
=	392 095,91 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

Stodola na p.č.St. 34 – zjištěná cena:

392 095,91 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Rodinný dům na p.č.St. 36

1 312 106,85 Kč

2) Chlív na p.č.St. 36

124 023,46 Kč

3) Výměnek na p.č.St. 36

107 784,– Kč

4) Stáj na p.č.St. 36

45 508,80 Kč

5) Stodola na p.č.St. 34

392 095,91 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:

1 981 519,02 Kč

Cena po zaokrouhlení:

1 981 520,– Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV číslo 446 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Golčův Jeníkov

Název okresu: Havlíčkův Brod

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 609,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 201,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlена na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,05

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,750$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,670$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 134,6700 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
----------	-------	--------------------------	-----------

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 34	zastavěná plocha a nádvoří	814	109 621,38
st. 36	zastavěná plocha a nádvoří	1 758	236 749,86
	Součet:	2 572	346 371,24

§ 4 odst. 2 – Stavební pozemky určené k zastavění

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 134,6700 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
42	ostaní plocha	1 911	257 354,37
47/1	ostaní plocha	682	91 844,94
47/2	ostaní plocha	298	40 131,66
1317	ostaní plocha	82	11 042,94
	Součet:	2 973	400 373,91

Součet cen všech typů pozemků: = **746 745,15 Kč**

Pozemky na LV číslo 446 – zjištěná cena: **746 745,15 Kč**

c) Ocenění porovnávací metodou

Zemědělská usedlost, RD 3+1

Realitní server: Sreality.cz

Kód nabídky: 685

MoniT-ID:

Nabídková cena: 1 900 000,— Kč vč. DPH

Adresa: Rančířov, okres Jihlava

Obec: Rančířov

Počet obyvatel: 442

Okres: Jihlava

Číslo obce:

Kraj: Vysočina

Popis: Zemědělskou usedlost o celkové výměře pozemku 1353 m², zastavěná plocha obytná 199 m², hospodářské budovy 354 m² nacházející se v obci Rančířov u Jihlavy. Obytná část se skládá z přízemí a 1. patra. V přízemí je vstupní chodba, kuchyň s vestavěnými kamny, komora, kterou lze předělat na pokoj a místnost se sprchovým koutem, WC v domě, se nachází mimo budovu na dvoře (suché). V patře jsou 3 další místnosti. Půda je vhodná k přebudování na podkrovní místnosti, krovy jsou zachovalé, střecha z eternitu. Zdivo domu je smíšené, rok výstavby cca 1895. Dvůr je uzavřený na obytnou část navazují hospodářské budovy. Odpad je řešen jímkou na vyvážení, v obci je vybudovaná kanalizace, která vede před domem stejně jako připojení plynu a obecní vodovod. Voda v domě je z vlastní studny, která je na vlastním pozemku cca 200 m od domu, je řádně zanesená v KN s povolením do roku 2047. Vytápění v domě je řešeno kamny na TP.

Zastavěná plocha: 344 m²

Užitná plocha: 199 m²

Plocha pozemku: 1 353 m²

Umístění v bloku: samostatný

Druh konstrukce: smíšená

Stav objektu: po rekonstrukci
Objekt je zařízen: ano
Počet nadzemních podlaží: 1



Zemědělská usedlost, RD 4+1

Realitní server: Sreality.cz

Kód nabídky: 102-00068

Nabídková cena: 1 400 000,– Kč vč. DPH

Adresa: Příbyslav - Dobrá, okres Havlíčkův Brod

Obec: Příbyslav

Číslo obce:

Počet obyvatel: 2 660

Okres: Havlíčkův Brod

Kraj: Vysočina

Popis:

Bývalá zemědělská usedlost s rodinným domem s prostornou stodolou a velkou zahradou na okraji obce Dobrá u Příbyslavi. Dům je velký a vhodný k úpravám bydlení dle vašich představ. Je zde kuchyň, obývací pokoj a další 4 velké pokoje. Dále koupelna, samostatné WC, 2 spíže a vstup na velkou půdu, kterou lze zrekonstruovat k bydlení. Krytina střechy jsou pálené tašky a před 3 lety byla provedena oprava komínů. Dům je celý podsklepený, je zde sklad na tuhá paliva, kotel a udrna a sklep s klenbovým stropem. Plynová přípojka zavedena. Voda je z vlastní kopané studny a na hranici pozemku je vodovodní přípojka. Od října 2019 nová kanalizace. Na rodinný dům navazuje bývalé hospodářské stavení a stodola. Dvůr je uzavřen plotem a bránou. K domu patří 1097m2 zahrady s výjezdem na veřejnou komunikaci.

Zastavěná plocha: 294 m²
Užitná plocha: 150 m²
Plocha pozemku: 2 503 m²
Druh nemovitosti: rodinný dům
Umístění v bloku: v bloku
Druh konstrukce: smíšená
Stav objektu: dobrý
Objekt je zařízen: ano
Počet nadzemních podlaží: 1
Počet podzemních podlaží: 0
Druh vlastnictví: osobní
Třída ENB: třída G – mimořádně nehospodárná



Zemědělská usedlost, RD 4+1

Realitní server: Sreality

Kód nabídky: 002N050509

Nabídková cena: 2 390 000,– Kč vč. DPH

Adresa: Chotěboř - Střížov

Obec: Chotěboř

Počet obyvatel: 9 200

Okres: Havlíčkův Brod

Číslo obce:

Kraj: Vysočina

Popis: Hospodářství vzniklo v roce cca 1850. Nemovitost je rozsáhlá, vhodná k rekonstrukci, ovšem stav je dobrý a skýtá mnoho možností k využití. Dispozice jsou ložnice, obývací pokoj, prostorná chodba, odkud se vchází do dalších prostor, pokoj, kuchyň, pokoj, špajz, koupelna-napojení na studnu + sklípek (bojler), schody na půdu, která je prostorná a hodí se na půdní vestavbu. Další půdní prostor obsahoval zásoby sena a nádrž na vodu, která byla rozvedena po domě a fungovala samotíží. Dostatek vody je ze studny, pramen na vlastním pozemku, obecní voda na hranici pozemku. K domu byla zřejmě z praktických důvodů dostavěna přístavba, která plní úlohu chodby a nejen v zimním období sloužila jako spojnice mezi domem a chlévy, aniž by majitelé museli vyjít z domu. V tomto případě byla chodba přistavena k obvodové zdi domu. Praktická funkce je pozitivní, je zde litá podlaha. Chlévy, jako to dříve bývalo, sousedí s obytnou částí. K hlavnímu domu náleží, a dvůr uzavírají, budovy-dílny, stodola, slepičárna, sklady. Vše praktické a všechny tyto prostory mají patro, které je využíváno k uskladnění potřebností v hospodářství. V dílnách jsou i kamna, nářadí, materiál. Stodola má přeloženou střechu cca 6 let.

Užitná plocha:	305 m ²	
Plocha pozemku:	8 019 m ²	
Umístění nemovitosti:	mimo obce	
Druh nemovitosti:	zemědělská usedlost	
Umístění v bloku:	samostatný	
Druh konstrukce:	smíšená	
Stav objektu:	udržovaný	
Objekt je zařízen:	ano	
Počet nadzemních podlaží:		1
Počet podzemních podlaží:		1
Voda:	místní zdroj	
Elektřina:	230V	
Kanalizace:	jímka	



Seznam porovnávaných objektů:

Zemědělská usedlost, RD 3+1	
Výchozí cena (VC):	1 900 000,– Kč
Množství (M):	199,00 m ²
K _{místa} :	1,10
K _{časový} :	1,00
K _{vybavení} :	0,95
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	9 478,52 Kč
Váha (V):	1,0
Zemědělská usedlost, RD 4+1	
Výchozí cena (VC):	1 400 000,– Kč
Množství (M):	150,00 m ²
K _{místa} :	1,05
K _{časový} :	1,00
K _{vybavení} :	0,95
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	8 844,50 Kč
Váha (V):	1,0
Zemědělská usedlost, RD 4+1	
Výchozí cena (VC):	2 390 000,– Kč
Množství (M):	205,00 m ²
K _{místa} :	1,05
K _{časový} :	1,00
K _{vybavení} :	0,95
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	11 047,92 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{místa} \times K_{časový} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena za m ² :	8 844,50 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	9 790,31 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	11 047,92 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		9 790,31 Kč
Jednotkové množství:	×	124,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	1 213 998,44 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 214 000,– Kč

C. Rekapitulace

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nízké úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **hůře obchodovatelný**.

K oceněným nemovitým věcem nepřísluší žádné výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 240 000,-Kč
-------------------------------------	---------------

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 200 000,– Kč**

Cena slovy: jedenmiliondvěstětisíc Kč

20. 1. 2020

Jaroslav Doležal
Na Chmelnici 1156
583 01 Chotěboř

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29.8.1977 pod pořad. číslem 774 pro základní obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné, průmyslové, zemědělské a ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 536020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 536020 podle připojené likvidace.

E. Přílohy

fotodokumentace