

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 012408/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Igor Olma, soudní exekutor Exekutorský úřad Svitavy nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy
Číslo jednací:	111 EX 623/17
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Město č.p. 235, okres Havlíčkův Brod
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	24.02.2025
Zpracováno ke dni:	24.02.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.03.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/46 k bytové jednotce č. 235/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/12 na společných částech budovy č.p. 234, 235 a na pozemcích parc. č. st. 256/2, 3101/2, 3101/46, v obci Dolní Město, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Dolní Město, zapsáno na listu vlastnictví č. 823, 824, 857, 885.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

- usnesení č.j. 111 EX 623/17-52
- exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí č.j. 111 EX 623/17-48
- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 09.01.2025
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 24.02.2025
- snímek katastrální mapy
- prohlášení vlastníka budovy V9 1205/1998
- mapové podklady dostupné na www.mapy.cz
- místní šetření ze dne 24.02.2025
- informace a údaje sdělené objednatelem
- pořízená fotodokumentace
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 235/1
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Město č.p. 235, okres Havlíčkův Brod
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Dolní Město
Ulice:	
Katastrální území:	Dolní Město

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 24.02.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mgr. Tomáš Doležal.

Stavba bytového domu a samotné bytová jednotka nebyly zpřístupněny a ohledání proběhlo pouze z veřejně dostupných prostor a okolních pozemků. Stavební dokumentace nebyla předložena. Popis stavby a bytové jednotky je založen pouze na externím ohledání nemovitosti a částečně dle prohlášení vlastníka budovy. Kompletní stav a vybavení domu a bytové jednotky tedy není zcela známo a získané informace nebo rozměry tak vždy nemusí zcela odrážet skutečnost, jelikož mohou být založeny pouze na odborném posouzení zhotovitele znaleckého posudku. Pro ocenění byly použity informace získané při místním šetření, informace z katastru nemovitostí, ze satelitních snímků, prohlášení vlastníka budovy a dalších veřejně dostupných zdrojů.

3. Vlastnické a evidenční údaje

<u>Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl:</u>
Cinková Eva, č. p. 7, 56301 Trpík	6/46
Kollár Antonín, č. p. 52, 56301 Trpík	6/46
Kollár Milan, č. p. 95, 56125 Rudoltice	6/46
Mannelová Dagmar, Kunčice 198, 56151 Letohrad	13/46

Mrázek Bronislav, č. p. 60, 56125 Rudoltice	6/46
Mrázek Jan, č. p. 52, 56301 Trpík	6/46
Mrázek Michal, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101 Moravská Třebová	3/46

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 235/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/12 na společných částech budovy č.p. 234, 235 a na pozemcích parc. č. st. 256/2, 3101/2, 3101/46, v obci Dolní Město, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Dolní Město, zapsáno na listu vlastnictví č. 823, 824, 857, 885.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavba bytového domu a bytová jednotka nebyly zpřístupněny. Nemohla tak být ověřena dokumentace oproti skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu je patrně půda.

Dle údaje v katastru nemovitostí byl objekt dokončen v roce 1970. Významnější stavební úpravy nebyly pozorovány a stavba je spíše běžně udržována.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je sedlová, krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna.

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý, s běžnou údržbou, závažné závady nebyly pozorovány.

Popis bytové jednotky

Údaje jsou převzaty z prohlášení vlastníka.

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Byt		
Kuchyně	Kuchyně	11,13 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,65 m ²
Pokoj	Pokoj	19,65 m ²
Pokoj	Pokoj	12,63 m ²
Pokoj	Pokoj	10,95 m ²

Koupelna, WC	Koupelna	4,03 m ²
Koupelna, WC	WC	1,16 m ²
Ostatní prostory	Komora	2,88 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	10,33 m ²
Příslušenství	Balkón	3,78 m ²
Příslušenství	Lodžie	4,03 m ²
Příslušenství	Sklep	7,00 m ²
Podlahová plocha		74,41 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		89,22 m ²

Vnitřní vybavení bytu není známo. Dle prohlášení vlastníka by měl byt obsahovat kuchyňskou linku, elektrický sporák, v koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta.

Do jednotky je zavedena elektřina, voda je přivedena z obecního vodovodu. byt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden do domu, pravděpodobně i do bytové jednotky – neověřeno. Vytápění a ohřev vody je řešen pravděpodobně individuálně zdrojem tepla v bytové jednotce s rozvodem do radiátorů.

Stav bytové jednotky nebyl zjištěn. Uvažuje se původní stav bytové jednotky s běžnou údržbou.

Popis pozemku a lokality

Pozemek parc. č. st. 256/2 je zastavěn stavbou bytového domu č.p. 234, 235. Pozemek parc. č. 3101/2 a parc. č. 3101/46 tvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek a je užíván k parkování vozidel a jako zahrada či zeleň kolem domu.

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků s vjezdovou kovovou branou. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový objekt je postaven severně od centra obce, ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. Občanská vybavenost je v obci je rozšířená, v místě dobře dostupná.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.02.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 083,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	0,90
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{645,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

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

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,927}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	30 340,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
bytová jednotka:	74,41 *	1,00 =	74,41 m ²
balkon:	3,78 *	0,17 =	0,64 m ²
lodžie:	4,03 *	0,20 =	0,81 m ²
sklep:	7,00 *	0,80 =	5,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			81,46 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání) - pozemek kolem domu	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,647}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,900**

Index polohy pozemku **I_P = 1,030**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 30\,340,- \text{ Kč/m}^2 * 0,647 = 19\,629,98 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 81,46 \text{ m}^2 * 19\,629,98 \text{ Kč/m}^2 * 0,900 * 1,030 = 1\,482\,326,92 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 482 326,92 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,900$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 1,030 = 0,927$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		645,-	0,927		597,92
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 256/2	489	597,92	292 382,88
§ 4 odst. 1	orná půda	3101/2	1 848	597,92	1 104 956,16
§ 4 odst. 1	orná půda	3101/46	217	597,92	129 748,64
Stavební pozemky - celkem			2 554		1 527 087,68

Pozemek - cena zjištěná celkem = 1 527 087,68 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 1 527 087,68 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 527 087,68 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 482 326,92 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 1 527 087,68 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 / 12

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,527\,087,68\text{ Kč} \cdot 1 / 12 = 127\,257,31\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 127 257,31 Kč

Bytová jednotka - cena zjištěná = 1 609 584,23 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 609 580,- Kč

Ocenění tržním porovnáním pomocí indexů – obvyklá cena

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 235/1

Bytová jednotka č. 235/1, Dolní Město č.p. 235, okres Havlíčkův Brod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Dolní Město č.p. 235, okres Havlíčkův Brod	74 m ²	panelová	původní, k modernizaci	lodžie, balkon, sklep, parkování na pozemku	osobní vlastnictví
1	Dolní Město č.p. 234, okres Havlíčkův Brod	74 m ²	panelová	dobrý, po rekonstrukci	lodžie, balkon, sklep, parkování na pozemku	osobní vlastnictví
2	Dolní Město č.p. 234, okres Havlíčkův Brod	74 m ²	panelová	původní, k modernizaci	lodžie, balkon, sklep, parkování na pozemku	osobní vlastnictví
3	Světlice č.p. 61, Humpolec, okres Pelhřimov	95 m ²	zděná	dobrý, po dílčí rekonstrukci	půda, parkování na pozemku	osobní vlastnictví
4	Dolní č.p. 585, Světlá nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod	69 m ²	panelová	původní, k modernizaci	balkon, sklep	osobní vlastnictví
5	Čejov č.p. 187, okres Pelhřimov	77 m ²	zděná	původní, k modernizaci	2x sklep	družstevní vlastnictví

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 cesta	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	40 540,53 Kč	0.9	36 486,47 Kč	1	1	1	1.2	1	1	1.2	30 405,39 Kč
2	37 837,84 Kč	0.9	34 054,05 Kč	1	1	1	1	1	1	1	34 054,05 Kč
3	17 894,74 Kč	1	17 894,74 Kč	0.9	0.9	1.1	1.1	0.95	1	0.931095	19 219,03 Kč
4	38 391,30 Kč	1	38 391,30 Kč	1.1	1.05	1	1	0.98	1	1.1319	33 917,57 Kč
5	24 675,32 Kč	0.9	22 207,79 Kč	1	1	1.1	1	0.98	0.9	0.9702	22 889,91 Kč
Celkem průměr											28 097,19 Kč
Minimum											19 219,03 Kč
Maximum											34 054,05 Kč
Směrodatná odchylka - s											6 719,87 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											21 377,32 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											34 817,05 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Srovnávaný vzorek č. 1 má relativně lepší vlastnosti – především je v lepším stavu, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) výrazněji vyšší než 1.

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorků č. 2, 3, 4, 5 a oceňované nemovitosti.

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

$$28\,097,19 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 74 \text{ m}^2$$

$$= 2\,079\,192 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 079 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu – zjištěná cena – celek

1 609 580 Kč

Výsledek dle tržního porovnání pomocí indexů – obvyklá cena – celek

2 079 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/46 k výše uvedeným nemovitým věcem. V takovém případě je nutné zohlednit možnost pořízení spoluvlastnického podílu třetí osobou, tedy osobou, která doposud nevlastní žádný spoluvlastnický podíl na předmětném nemovitém majetku a případná realizace nákupu spoluvlastnického podílu je pro takovou osobu obecně méně atraktivní. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení v tomto případě o 20%, jelikož se jedná o minoritní podíl k bytové jednotce.

Výsledná obvyklá cena – podíl id. 3/46

135 587 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/46 k bytové jednotce č. 235/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/12 na společných částech budovy č.p. 234, 235 a na pozemcích parc. č. st. 256/2, 3101/2, 3101/46, v obci Dolní Město, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Dolní Město, zapsáno na listu vlastnictví č. 823, 824, 857, 885.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

136 000,- Kč

Slovy: jedno sto třicet šest tisíc korun českých

Vypracoval:

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

Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.03.2025



.....

Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 012408/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí – výtah,

Ortofoto mapa,

Situační mapa,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Prohlášení vlastníka budovy

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpisy z katastru nemovitostí – výtah

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2025 21:30:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 111EX 623/17 pro JUDr. Igor Olma soudní exekutor

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 568601 Dolní Město
Kat.území: 629740 Dolní Město List vlastnictví: 885
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Cinková Eva, č.p. 7, 56301 Trpík	605526/1729	6/46
Kollár Antonín, č.p. 52, 56301 Trpík	611004/2059	6/46
Kollár Milan, č.p. 95, 56125 Rudoltice	640608/0758	6/46
Mannelová Dagmar, Kuncice 198, 56151 Letohrad	625914/2098	13/46
Mrázek Bronislav, č.p. 60, 56125 Rudoltice	490901/042	6/46
Mrázek Jan, č.p. 52, 56301 Trpík	550915/2418	6/46
Mrázek Michal, nám. T. G. Masaryka 32/29, Město, 57101	730824/3514	3/46
Moravská Třebová		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
235/1	byt		byt.z.	1487/17844
Vymezeno v:				
Budova	Dolní Město, č.p. 234, 235, byt.dům, LV 823			
	na parcele	St. 256/2, LV 823		
Parcela	St. 256/2	zastavěná plocha a nádvoří		489m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny
k podílu 6/46
k zajištění pohledávky:
Existující, Pohledávky dlužného pojistného a penále v celkové výši 43.643,- Kč

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠTOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Kollár Milan, č.p. 95, 56125 Rudoltice, RČ/IČO:
640608/0758
Jednotka: 235/1

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j.-VZP/2024 -04343383-Z881 ze dne 05.06.2024. Právní moc ke dni 21.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2024 10:56:12. Zápis proveden dne 06.08.2024; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

V-4205/2024-601

Pořadí k 15.07.2024 10:56

Související zápisy

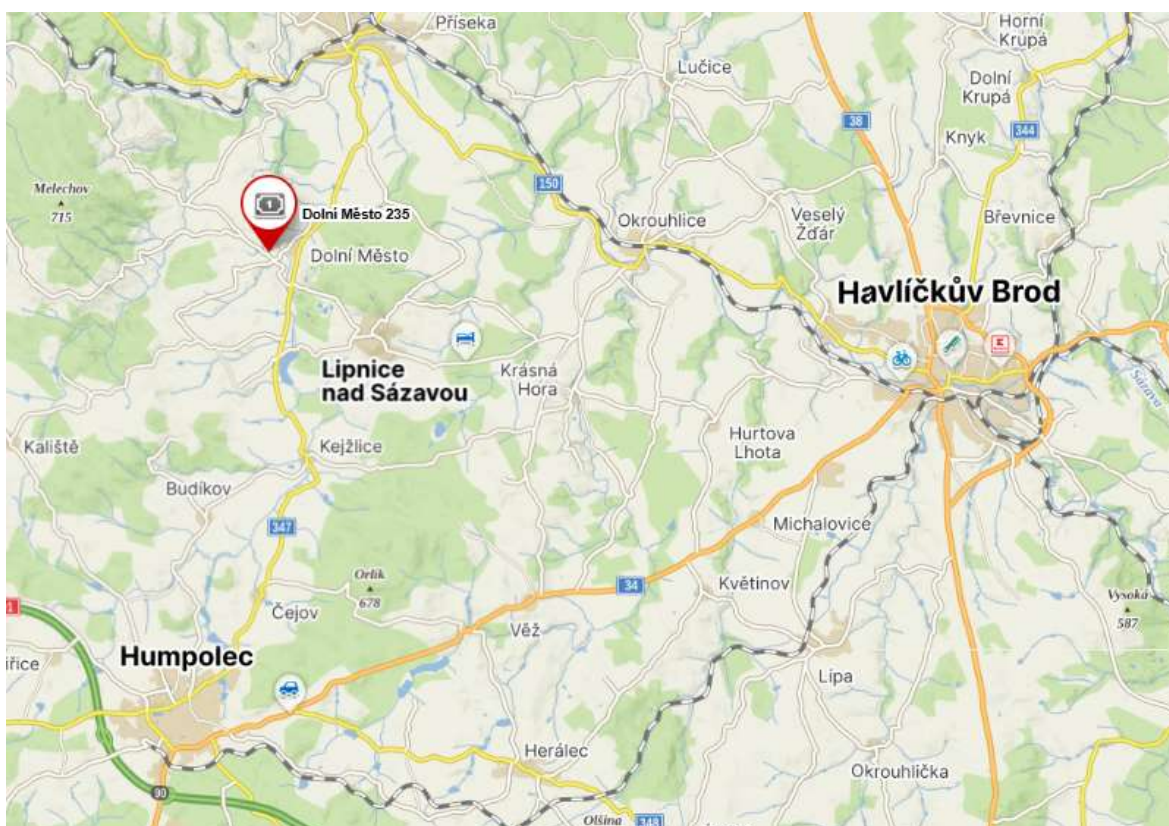
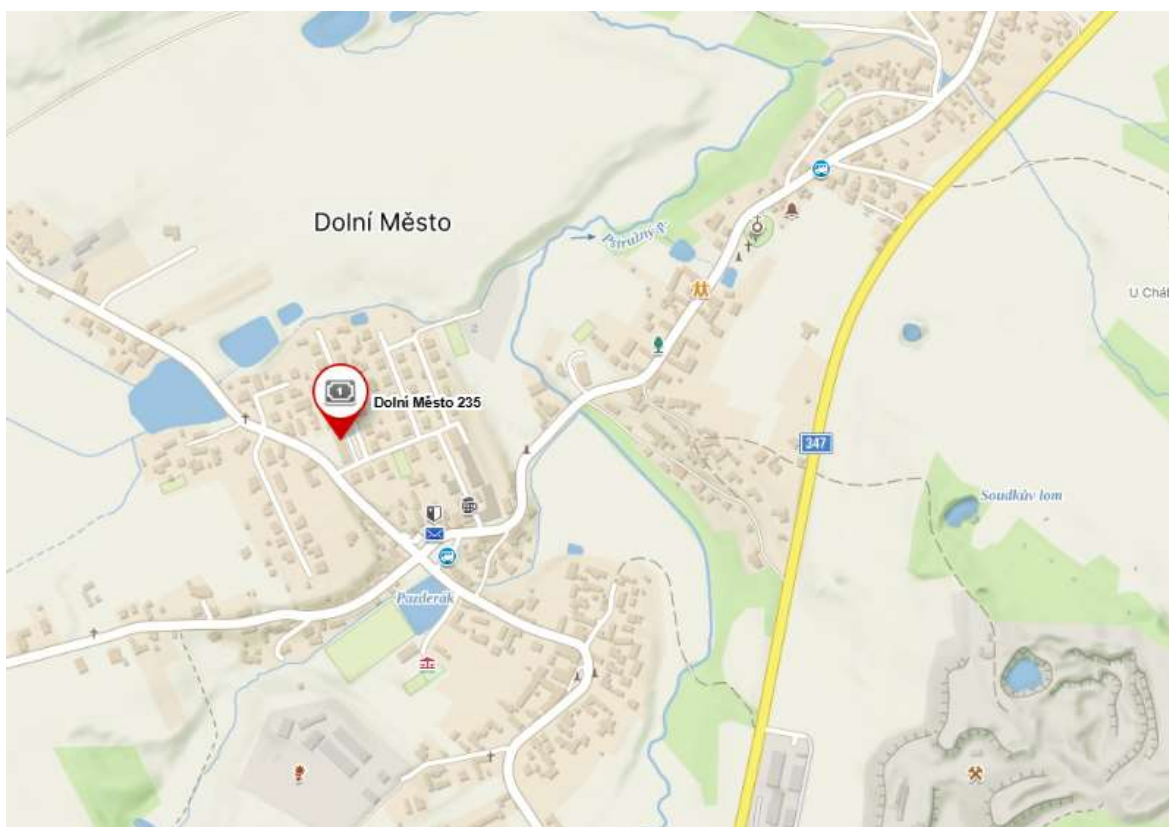
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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

Ortofoto mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Prohlášení vlastníka budovy

bytů a sklepů včetně zárubní, vnitřní příčky bytů včetně veškerých vnitřních omítek, podlahové konstrukce a okna včetně parapetních plechů.

K vlastnictví jednotky 234/6 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 1487/17844 na společných částech budovy a dále k pozemku p. č. 3101/2 o velikosti 1/12.

7. Jednotka č. 235/1 je byt 3+1, umístěný v 1. nadzemním podlaží, celková plocha s příslušenstvím je: 89,22 m²

jednotka č. 235/1 se skládá z:

kuchyně	11,13 m ²
spíž	1,65 m ²
pokoj	19,65 m ²
pokoj	12,63 m ²
pokoj	10,95 m ²
koupelna	4,03 m ²
WC	1,16 m ²
komora	2,88 m ²
předsíň	10,33 m ²
balkon	3,78 m ²
lodžie	4,03 m ²
sklep	7,00 m ²

Vybavení jednotky:

elektrický sporák	1 ks
kuchyňská linka s dřezem (vč. mísící baterie)	1 ks
vestavěné skříně	1 ks
vana	1 ks
umyvadlo (vč. mísící baterie)	1 ks
WC mísa s nádrží	1 ks
zvonek	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, odpady, radiátory, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů), vchodové dveře do bytů a sklepů včetně zárubní, vnitřní příčky bytů včetně veškerých vnitřních omítek, podlahové konstrukce a okna včetně parapetních plechů.

K vlastnictví jednotky 235/1 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 1487/17844 na společných částech budovy a dále k pozemku p. č. 3101/2 o velikosti 1/12.

8. Jednotka č. 235/2 je byt 3+1, umístěný v 1. nadzemním podlaží, celková plocha s příslušenstvím je: 89,22 m²

jednotka č. 235/2 se skládá z:

kuchyně	11,13 m ²
spíž	1,65 m ²
pokoj	19,65 m ²

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

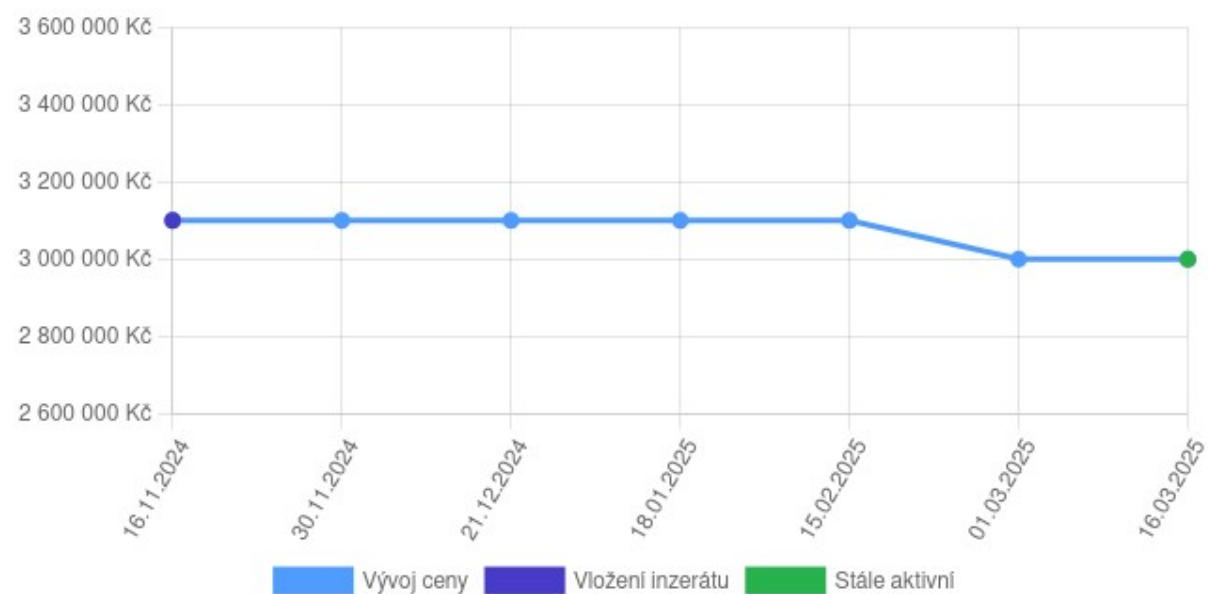
Lokalita	Dolní Město č.p. 234, okres Havlíčkův Brod	Cena	2 999 999 Kč
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Sklep	Ano	Balkón	Ano
Plocha balkónu	6 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	82 m ²	Podlahová plocha	74 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Plynový kotel
Podlaží bytu	3	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

Nabízíme Vám k prodeji byt o dispozici 3+1, který prošel částečnou rekonstrukcí a nachází se ve 3. podlaží panelového domu v obci Dolní Město 10 km vzdálené od Humpolce. Byt je řešen prostornou vstupní chodbou, kuchyní s kuchyňskou linkou a jídelním koutem, obývacím pokojem se vstupem na balkón, koupelnou s vanou a umyvadlem, samostatnou toaletou, dvěma komorami, ložnicí se vstupem na balkón a dětským pokojem. V bytě jsou nové rozvody topení v mědi, nové podlahy, z většiny vyměněné dveře, nově zrekonstruovaná koupelna (zděné jádro, obklady, nový bojler na ohřev vody). Vytápění v bytě je řešeno vlastním kombinovaným plynovým kotlem. V obci se nachází Základní a Mateřská škola, obchod s potravinami, autobusová zastávka, pošta, Zaujala Vás tato nemovitost? Pro více informací kontaktujte makléře realitní kanceláře.

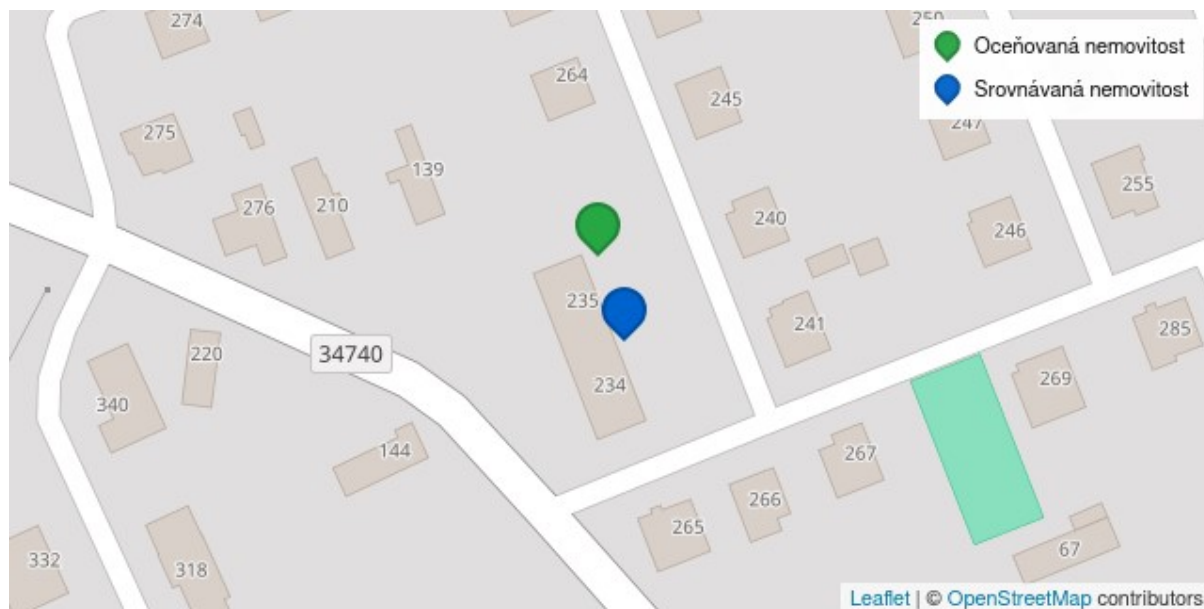
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

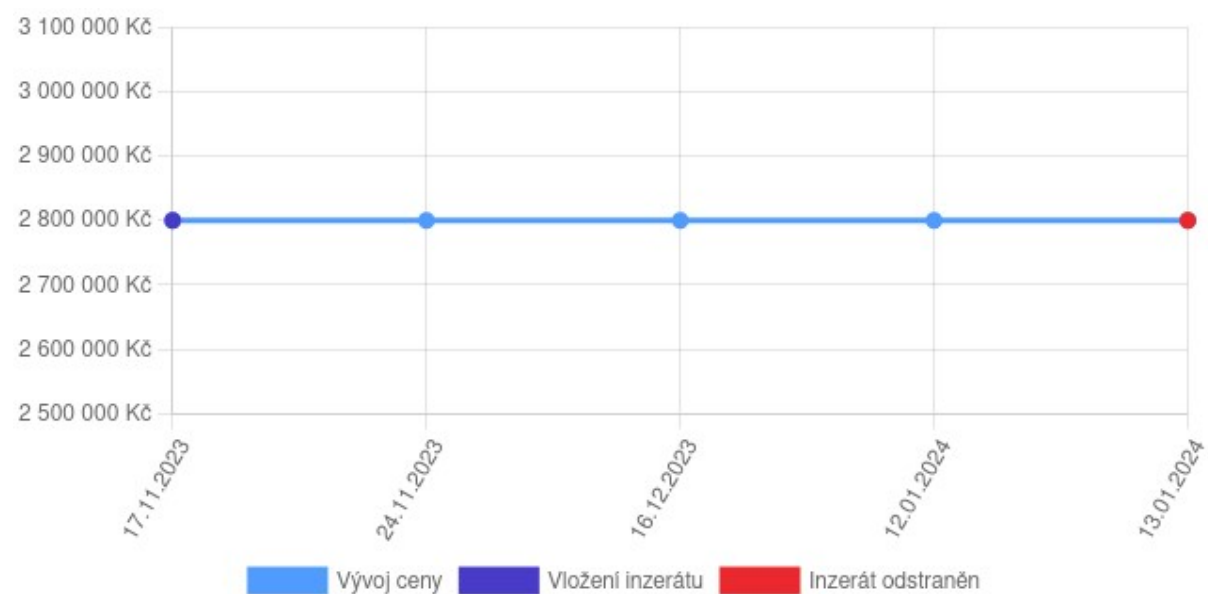
Lokalita	Dolní Město č.p. 234, okres Havlíčkův Brod	Cena	2 800 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	3	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	82 m ²	Podlahová plocha	74 m ²
Dispozice	3+1	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Centrum obce		

Nabízíme prodej bytu 3+1/L/B, 82 m² ve zvýšeném přízemí v obci Dolní Město. Byt má tři pokoje, kuchyň, šatnu, koupelnu, WC, dvě komory, předsíň, balkón a lodžii. Výhled na hrad Lipnice. Výhodou je podíl ve výši 1/12 na přilehlých pozemcích o výměře 2.065 m². Byt je vhodný spíše k rekonstrukci. Vlastní plynové topení. V suterénu jsou dva sklepy (7 m²). Nízké měsíční provozní náklady 1.000,-Kč (fond oprav) + 640,-Kč el. + 1.410,-Kč plyn. V obci je MŠ, ZŠ, obecní úřad, obchod, pošta, hasiči, TJ, kostel a další řemesla či služby. Spojení autobusem do Světlé a Ledče nad Sázavou, dále Humpolce a Havlíčkova Brodu. Hypotéku vyřídíme zdarma. Volejte a domluvte si prohlídku.

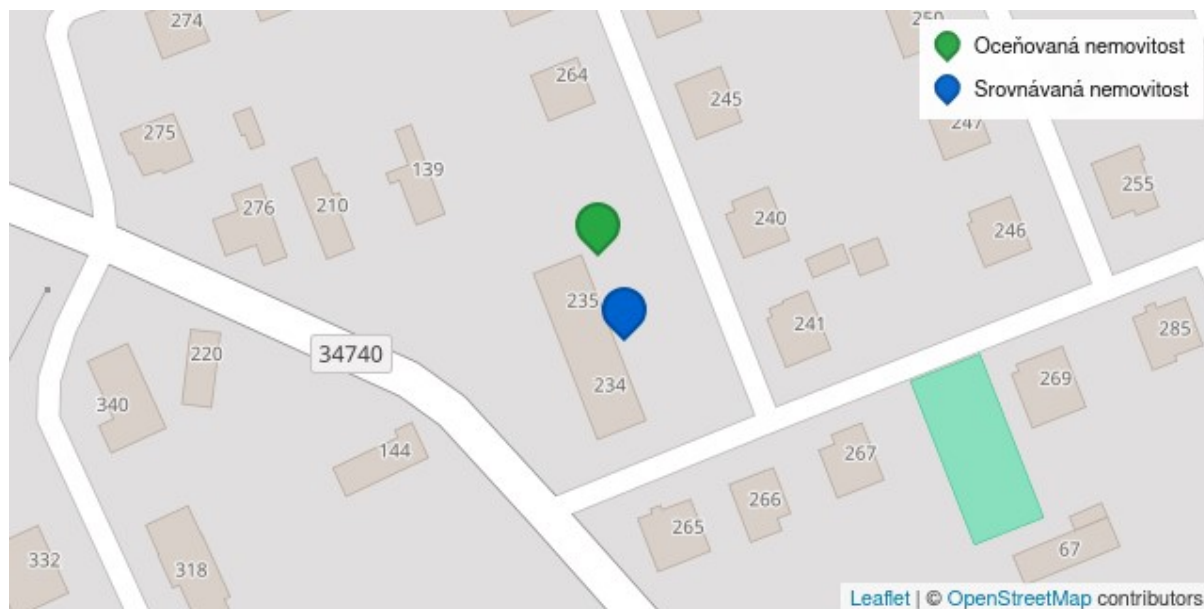
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



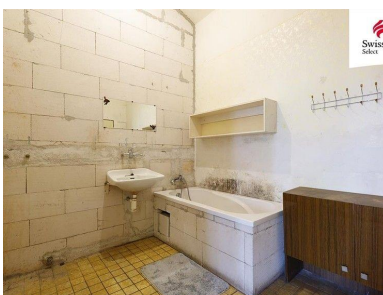
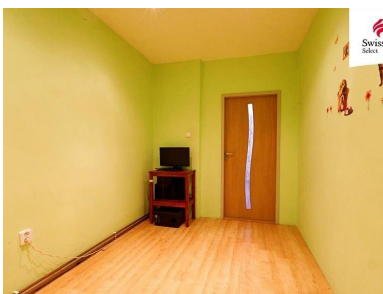
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

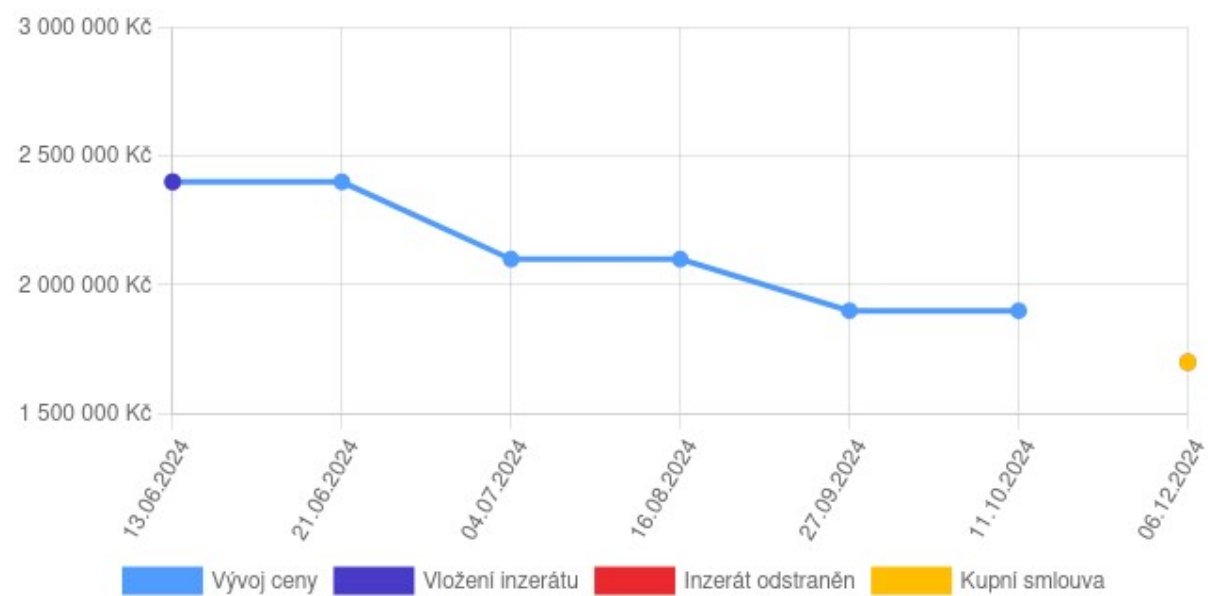
Lokalita	Světlice č.p. 61, Humpolec, okres Pelhřimov	Cena dle KS	1 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.12.2024	Číslo řízení	V-6584/2024-304
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Užitná plocha	95 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Podlaží bytu	1		

Prináším výhodnou nabídku velkého bytu s podlahovou plochou cca 95 m v osobním vlastnictví k vlastní individuální rekonstrukci. Byt je součástí bytového domu o 5 bytech a nachází se ve vyvýšeném přízemí s vlastním vchodem. V okolí domu se nachází vlastní plocha pro pohodlné parkování aut, z níž se s bytem prodává 1/5 podíl. Bytový dům stojí v obci Světlice, jen kousek od města Humpolec. Díky této pozici máte poblíž v podstatě veškerou občanskou vybavenost, takřka na dosah ruky. V neposlední řadě je blízko sjezd na dálnici D1. Dispozičně byt skýtá 3 místnosti a velkou kuchyň, kde kuchyň a "obývací pokoj" jsou spojeny velkým obloukovým otvorem. Je zde koupelna, samostatné WC, kumbál pro pračku a velká chodba rozdělená příčkou na dvě chodby menší. Společný prostor na půdě. Je potřeba zdůraznit, že byt je připraven k celkové rekonstrukci a je zde i možnost individuálních úprav.

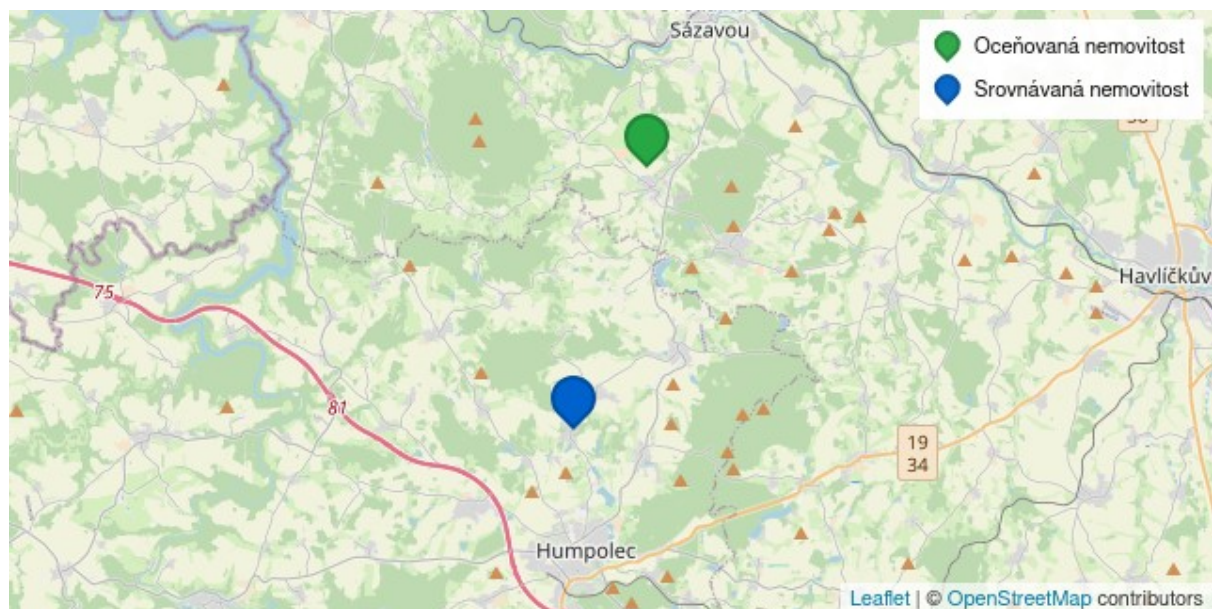
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

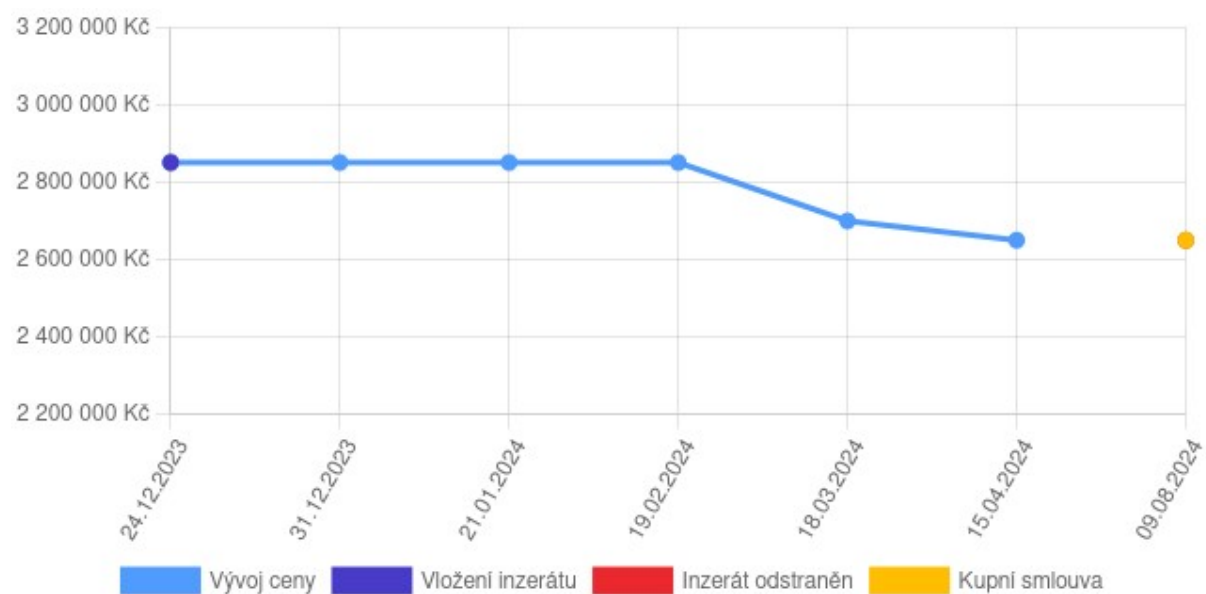
Lokalita	Dolní č.p. 585, Světlá nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	2 649 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.08.2024	Číslo řízení	V-4764/2024-601
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ne	Výtah	Ano
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Plyn	Ne
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	69 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	6

ERA Apalucha Vám exkluzivně nabízí byt v osobním vlastnictví 3+1 s dvěma lodžemi a sklepem. Byt je ve velmi pěkné, klidné lokalitě v ulici Dolní, Světlá nad Sázavou. Byt se nachází v pátém patře sedmipatrového domu, který v roce 2017 prošel revitalizací, při které došlo k zateplení, opravě střechy a byla vyměněná okna za plastová. Byt je v původním stavu, kdy v něm nebyly dělané žádné stavební úpravy a je tedy zcela na novém majiteli jak si byt přizpůsobí dle svých představ. Pohodlí a soukromí zaručí dostatečně prostorná předsíň se vstupy do všech místností, kde se nabízí velkorysý prostor pro velké skříně s dostatkem úložného místa. V předsíni se nachází koupelna a samostatná toaleta. K prostornému, světlému obývacímu pokoji navazuje kuchyň. Dále se zde nachází dva pokoje, kde každý má svou vlastní lodžii orientovanou na jih. Byt je vzdálen jen pár minut chůze od centra města, kde se nachází kompletní občanská vybavenost jako městský úřad, Poliklinika Vital, která zajišťuje lékařskou péči, školy, školky, kino, sklárna aj. Město Světlá nad Sázavou nabízí skvělé podmínky pro cykloturistiku, je zde letní i zimní stadion, kurty pro tenis a nová multifunkční sportovní hala pro sálové sporty. Na procházky se můžete vydat do rozlehlého lesoparku u místního zámku, na hrad Lipnice vzdáleného 6 km nebo do okolí řeky Sázavy. V zimě je pak možné využít lyžařský areál Kadlečák na okraji města. Financování možné z vlastních zdrojů nebo úvěrem, se kterým Vám rádi poradíme.

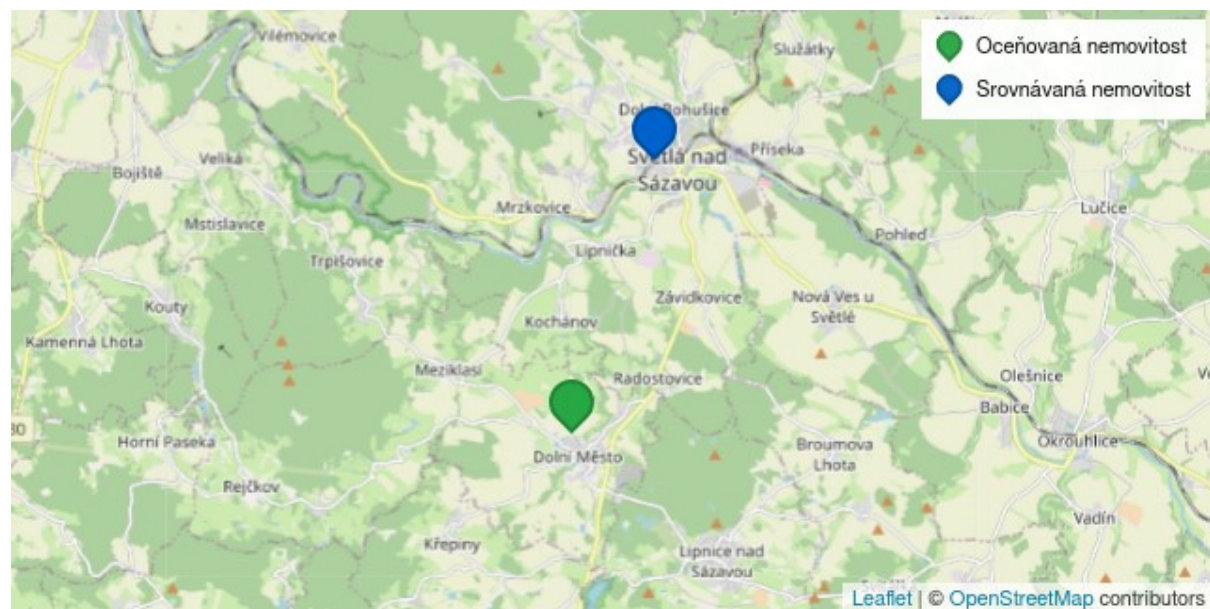
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

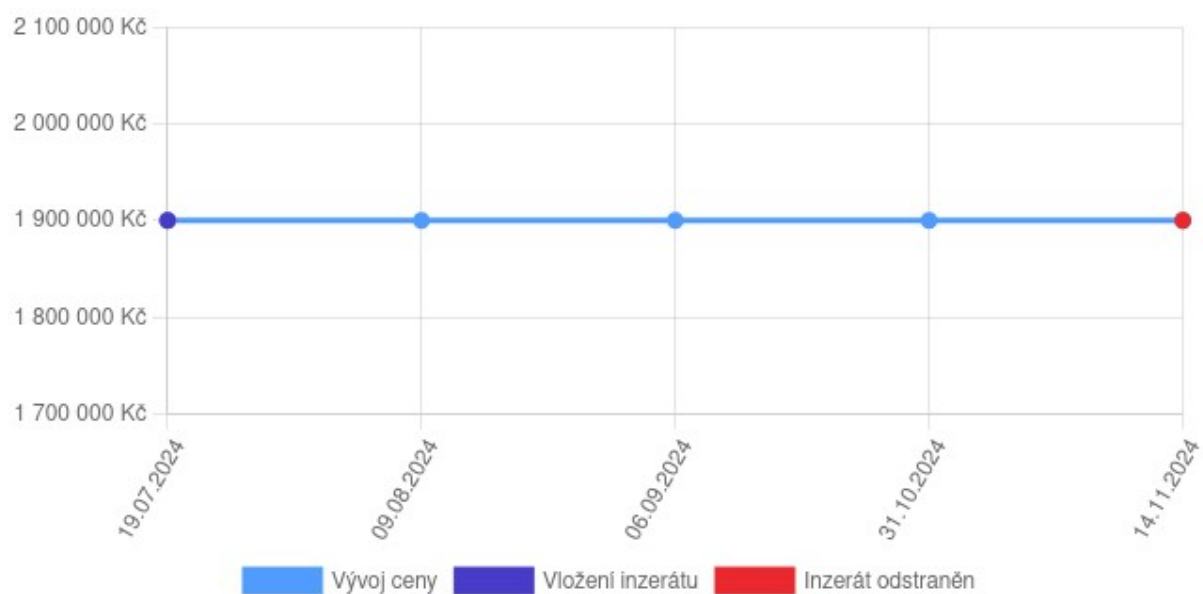
Lokalita	Čejov č.p. 187, okres Pelhřimov	Cena	1 900 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Voda	Místní zdroj
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Výtah	Ne	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	77 m ²	Dispozice	3+1
Podlaží bytu	3		

Zděný družstevní byt 3+1. Nabízíme družstevní byt o velikosti 3+1 ve zděném bytovém domě č.p. 187 v obci Čejov. Obytná plocha bytu je 77 m² /vstupní chodba, komora, obytná velká kuchyň, špajz a další 3 samostatné pokoje/. Byt je před celkovou rekonstrukcí obytné části. Vše je původním stavu bez dlouhodobé údržby. Plyn na topení není do bytu zaveden (je zaveden do domu - možno připojit). Elektřina je odpojena – možno připojit. Byt má původní špaletová okna. Nachází se ve 3. NP bytového domu bez výtahu. V suterénu jsou 2 sklepy. Fasáda domu není zateplena.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

