

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 22512/2021

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - **rodinného domu č.p. 153**, příslušející k části obce **Veselý Žďár**, na pozemku p.č. St. 257 (LV 609), v k.ú. Veselý Žďár, obec Veselý Žďár, okres Havlíčkův Brod.

Zadavatel posudku:

Ing. Robert Beneš
insolvenční správce dlužníka: Jiří Tajovský
Kosmákova 29
750 02 Přerov
IČ: 73070556

Číslo jednací zadavatele:

KSBR 56 INS 13866/2020

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 31.3.2021 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 21.4.2021

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 24.3.2021, vydané , Ing. Robert Beneš, č.j. **KSBR 56 INS 13866/2020**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - **rodinného domu č.p. 153**, příslušející k části obce **Veselý Žďár**, na pozemku p.č. St. 257 (LV 609), v k.ú. Veselý Žďár, obec Veselý Žďár, okres Havlíčkův Brod.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSBR 56 INS 13866/2020**.

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „*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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 31.3.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a podílového vlastníka předmětu ocenění, paní Marie Tajovské, která umožnila částečnou prohlídku nemovitých věcí.

Dlužník se místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 37, pro k.ú. Veselý Žďár, obec Veselý Žďár, okres Havlíčkův Brod, vyhotovený objednavatelem dne 19.3.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Veselý Žďár, obec Veselý Žďár, okres Havlíčkův Brod, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 31.3.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

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

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Vysočina
Okres: Havlíčkův Brod
Obec: Veselý Žďár
Katastrální území: Veselý Žďár (780961)

List vlastnictví číslo: 37

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Tajovská Marie
č. p. 153, 58001 Veselý Žďár | Podíl: 1/2 |
| 2. Tajovský Jiří
č. p. 153, 58001 Veselý Žďár | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažím pod stanovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Veselý Žďár, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě. Pozemek pod stavbou je ve vlastnictví jiného subjektu, proto není předmětem ocenění. Objekt leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1503/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Veselý Žďár, č. p. 204, 580 01 Veselý Žďár a přes pozemek p.č. 1503/9 - orná půda, který je ve vlastnictví jiných vlastníků. **Přístup není po právní stránce zajištěn.**

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod. Dle informací ČSÚ v obci Veselý Žďár se dále nachází tyto inženýrské sítě: plynové vedení.

V I. podzemním podlaží se nachází kotelna a sklepní prostory, v I. nadzemní povlaží je situována bytová jednotka 2+1 s kompletním sociálním zařízením a ve II. nadzemním podlaží je přístupná bytová jednotka 2+1 bez sociálního zařízení.

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	Systém Hurdis	s rovným podhledem
Střecha:	stanová	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	břizolitové	
Vnější obklady soklu:	žádný	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>kuchyně – koupelna - WC</i>
Schody:	betonové	
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná kastlová	
Podlahy obytných místností:	betonové	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	<i>kotlem na TP</i>
Elektroinstalace:	220V – 400V	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá – studená	
Zdroj teplé vody:	elektrický bojler	
Instalace plynu:	NE	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	*	
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo	
Záchod:	splachovací	
Ostatní:	*	

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle účastníka místního šetření z roku 1970. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2016 byly opraveny rozvody vytápění a v roce 2019 byl instalován nový kotel na tuhá paliva. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrný.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem ocenění.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

Komparativní metoda - rodinný dům č.p. 153 s příslušenstvím a pozemky jako celku, k.ú. Veselý Žďár

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - stavební pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Komparativní metoda - rodinný dům č.p. 153 s příslušenstvím a pozemky jako celku, k.ú. Veselý Žďár

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírůžek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Objekt, k.ú. Veselý Žďár, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: St. 7, LV 475 Součástí je stavba: Veselý Žďár, č.p. 52, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.680.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 17.03.2021. V-1223/2021-601

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 7, LV 475 Součástí je stavba: Veselý Žďár, č.p. 52, rod.dům; St. 407, LV 475 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 67, LV 475; 1262/3, LV 475

2) Objekt, k.ú. Perknov, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: St. 193, LV 4705 Součástí je stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 1347, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.980.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 14:38:01. Zápis proveden dne 20.01.2021. V-7700/2020-601

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 193, LV 4705 Součástí je stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 1347, rod.dům; 103/15, LV 4705

3) Objekt, k.ú. Perknov, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: St. 503, LV 4236 Součástí je stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 3496, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2020 10:00:00. Zápis proveden dne 26.01.2021. V-7985/2020-601

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 503, LV 4236 Součástí je stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 3496, rod.dům; 113/2, LV 4236

Seznam porovnávaných objektů:

1) Objekt, k.ú. Veselý Žďár, okres Havlíčkův Brod	
Výchozí cena (VC):	3 680 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,98
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	3 576 287,66 Kč
Váha (V):	1,0
2) Objekt, k.ú. Perknov, okres Havlíčkův Brod	
Výchozí cena (VC):	3 980 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	3 445 887,45 Kč
Váha (V):	1,0
3) Objekt, k.ú. Perknov, okres Havlíčkův Brod	
Výchozí cena (VC):	4 600 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,15
Jednotková cena (JC):	3 809 523,81 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	3 445 887,45 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	3 610 566,31 Kč
Maximální jednotková cena:	3 809 523,81 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		3 610 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	3 610 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 3 610 000,- Kč

Komparativní metoda - stavební pozemky**1) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírůžek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: 585/85, LV 12208

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.689.050,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2020 14:00:00. Zápis proveden dne 17.12.2020.

V-6976/2020-601

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 585/85, LV 12208

2) Pozemek, k.ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: 667/35, LV 11917

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.661.120,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2019 08:45:00. Zápis proveden dne 27.03.2019.

V-1295/2019-601

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 667/35, LV 11917

3) Pozemek, k.ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: 667/37, LV 11951

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.823.850,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2019 08:40:00. Zápis proveden dne 23.05.2019.

V-2661/2019-601

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 667/37, LV 11951

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	$K_{stavební připravenosti}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod			1 689 050,- Kč	913,00 m ²
1,10	1,00	1,30	1 293,71 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod			1 661 120,- Kč	928,00 m ²
1,10	0,77	1,30	1 625,65 Kč	1,0

3) Pozemek, k.ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod			1 823 850,- Kč	965,00 m ²
1,10	0,79	1,30	1 673,01 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{stavebni\ pripravenosti})$

Minimální jednotková cena za m ² :	1 293,71 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 530,79 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	1 673,01 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	1 530,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 530,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 530,- Kč/m²

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- v obci se nachází kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 24.3.2021, vydané , Ing. Robert Beneš, č.j. KSBR 56 INS 13866/2020, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - **rodinného domu č.p. 153**, příslušející k části obce **Veselý Žďár**, na pozemku p.č. St. 257 (LV 609), v k.ú. Veselý Žďár, obec Veselý Žďár, okres Havlíčkův Brod.

Rodinný dům č.p. 153 s příslušenstvím a pozemky ve funkčním celku	3 610 000,- Kč
---	----------------

Pozemek p.č. St. 257 a p.č. 1503/9	
Výměra pozemku	800 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ²	1 530,- Kč
Obvyklá cena pozemků (zaokrouhleno)	1 225 000,- Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 37	
Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 37 po odečtení pozemků p.č. St. 257 a p.č. 1503/9	
3 610 000,- - 1 225 000,- = 2 385 000,- Kč	
Obvyklá hodnota id. spol. podílu 1/2 k předmětu ocenění Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedenému předmětu ocenění. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.	
2 385 000,- / 2 * 0,80 = 954 000,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem evidovaným na LV č. 37, k.ú. Veselý Žďár činí (zaokrouhleno):	955 000,- Kč

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen
porovnáním činí**

955 000,– Kč

Cena slovy: devětsetpadesátpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

V Praze, dne 21.4.2021

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přihrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena smluvně.

Zpracovatel znaleckého posudku prohlašuje, že v souladu s §127a o.s.ř. si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 21.4.2021

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com