

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 035087/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena nemovitosti podílu ve výši 1/2 na pozemku p.č. 886/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, dle LV 2193, k.ú. Příbyslav, obec Příbyslav, okres Havlíčkův Brod



Znalec: Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
IČO: 71454144

Zadavatel: Administrace insolvenčí Císař, Češka, Smutný a spol.
IČO: 11675039
CITY TOWER, Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Číslo jednací: MSPH 88 INS 5803/2023

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7. 7. 2023

Vyhotoveno: V Praze 7. 7. 2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu ve výši 1/2 na pozemku p.č. 886/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, dle LV 2193, k.ú. Příbyslav, obec Příbyslav, okres Havlíčkův Brod

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny nemovitosti za účelem řízení č.j. MSPH 88 INS 5803/2023

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

Prohlídka interiéru nebyla umožněna.

1.4. Prohlídka

Spoluvlastník nemovitosti, který je dlužníkem (v insolvenčním řízení), ani jeho spolumajitel nebydlí v obci, kde se nemovitosti nachází. Prohlídka interiéru nemovitosti nebyla umožněna. Nemovitost byla prohlédnuta pouze z exteriéru. Dle telefonické informace dlužníka je nemovitost užívána pouze spoluvlastníkem k opravám, výrobě, skladování a garážování.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Sběr podkladů z Katastru nemovitostí, dokumentů k nemovitosti, snímků pozemkové mapy, informace o prodejích obdobných nemovitostí, o statistických údajích skutečných realizovaných cen a nabídkách na realitním trhu. Rovněž údaje dané platnou oceňovací vyhláškou MF.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního pracoviště Havlíčkův Brod ze dne 22.5.2023, pro k.ú. Příbyslav, LV 2193
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- místní šetření – prohlídka exteriéru, pořízení fotodokumentace
- snímek pozemkové mapy KN
- informace o prodejích nemovitostí, databáze Valuo, KN
- informace o nabídkách trhu
- platná oceňovací vyhláška MF

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení obvyklé ceny, definice, postup

Def.: Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. 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 odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

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

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

Jiným způsobem oceňování je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**.

Určení obvyklé ceny

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.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí základní jednotka pro porovnání.

Určení tržní hodnoty

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.

Určení zjištěné ceny

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalkyně pro ocenění vycházela z předaných podkladů, z údajů Katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy, informací o prodejích obdobných nemovitostí, informacích o pronájmech a nabídkách současného trhu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Vlastnické a evidenční údaje

David Jeřábek, V bytovkách 783/24, 104 00 Praha 10, LV: 2193, podíl: 1 / 2
Tomáš Jeřábek, č. p. 67, 582 22 Modlíkov, LV: 2193, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění se vychází z podkladové dokumentace - výpisu z KN, snímků pozemkové mapy, ortofoto mapy vedených v katastru nemovitostí a prohlídky exteriéru nemovitosti. prohlídka interiéru nebyla umožněna. Z výpisu KN vyplývá, že jde o jinou stavbu bez čp/če. Stavba bývala kotelnou, která navazuje na bytový dům. Po změně využití byla rozdělena na dvě části,

samostatné stavby na pozemcích o samostatných parcelních číslech. Oceňovaná část je dle informace spoluvlastníka užívána k mnoha účelům - k opravám, výrobě, skladování a garážování. Protože stavba není jako garáž kolaudována, je tato oceněna jako stavba ke skladování, dopravě, atp.

Místopis

Město Příbryslav je tvořeno osmi místními částmi a stejně pojmenovanými katastrálními územími, a to Českou Jablonnou, Dobrou, Dolní Jablonnou, Hřištěm, Poříčím, Příbryslaví, Ronovem nad Sázavou a Utínem. S Havlíčkovým Brodem, okresním městem ležícím západně od Příbryslavi, má město silniční spojení silnicí I/19, dále pokračuje východním směrem do Žďáru nad Sázavou. Obě města jsou vzdálena cca 13 km. Od roku 1898 je Příbryslav přístupná po železnici a je zde i veřejné letiště.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn / el.
veř. / vl.
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - bytové domy zděné
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o podíl ve výši 1/2 na pozemku pč. 886/2, zastavěná plocha a nádvoří o ploše 68 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba. Stavba tvoří polovinu bývalé kotelny, která je umístěna kolmo na bytový dům čp. 661 ulice Nerudova. Stavba je rozdělena na dvě poloviny, přičemž levá strana, která je umístěna na pozemku pč.886/1 má dvoje původní plechová vrata, oceňovaná pravá část umístěná na pozemku pč. 886/2 má nově vybudovaný přístup - vjezdovými plechovými vraty z komunikace Nerudova a vchodovými dřevěnými dveřmi z boku stavby jižním směrem, oba přístupy jsou na veřejný pozemek ve vlastnictví obce. Stavba je zděná, s rovnou střechou s živичnou krytinou, klempířské konstrukce jsou úplné, okna s výplní Luxfery nebo drátosklo. Dle informace vlastníka je stavba napojena na vodu, kanalizaci (umývadlo) a je využívána multifunkčně jako dílna, sklad i garáž. Odhadované stáří cca 50 roků.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Je zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zahájení exekuce, insolvenční řízení

Komentář: viz přílohy - LV 2193 zahájení exekuce; Rozhodnutí o úpadku MSPH 88INS 5803/2023

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stavba bez čp/če na pozemku pč. 886/2 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pozemek pč. 886/2

Obsah tržního ocenění majetku

Obvyklá cena

Tržní hodnota – Porovnávací hodnota

4. POSUDEK

4.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Jiná stavba bez čp/če
Adresa předmětu ocenění: Nerudova
582 22 Příbyslav
LV: 2193
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Havlíčkův Brod
Obec: Příbyslav
Katastrální území: Příbyslav
Počet obyvatel: 3 957
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 936,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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 a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 335,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nemovitost ve spoluvlastnictví	I	-0,01
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,733}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,01

5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,455}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,334}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,441}$$

Stavba bez čp/če na pozemku pč. 886/2 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

1.1. Stavba bez čp/če na pozemku pč. 886/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
jiná stavba	68,00 m ²	3,00 m	204,00
Součet	68,00 m²		204,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	204,00 / 68,00	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	68,00 / 1	= 68,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
jiná stavba	(68)*(3,00)	=	204,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
jiná stavba	NP	204,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		204,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	5,20	100	1,54	8,01
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,97
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9297

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0171
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9297
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 378,26
Plná cena: 204,00 m ³ * 5 378,26 Kč/m ³	=	1 097 165,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

* 0,500

Stavba bez čp/če na pozemku pč. 886/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **548 582,52 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Stavba bez čp/če na pozemku pč. 886/2 - zjištěná cena = **274 291,26 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Stavba bez čp/če na pozemku pč. 886/2 = 274 291,26 Kč

Nákladové ceny - celkem = **274 291,26 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Pro tuto metodu byly zjišťovány obvyklé / tržní pronájmy obdobných nemovitostí. V blízkém ani širším okolí nebylo nalezeno z důvodu atypičnosti oceňovaného majetku dostatek porovnatelných nemovitostí. Na trhu je k pronájmu nabízen skladový prostor o ploše 100 m² a dále garáž o ploše 19 m², a to v lokalitě Havlíčkův Brod a Velké Meziříčí. nabídky jsou upraveny příslušnými koeficienty a pro výpočet výnosové metody použit průměr obou nájmu.

Oceňovaná nemovitá věc – sklad, opravy, výroba, garáž – multifunkční prostor	
Užitná plocha:	68,00 m ²
Plocha pozemku:	68,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pronájem skladového prostoru 100 m²			
Lokalita:	Kokořínská, Havlíčkův Brod			
Popis:	Nabízíme pronájem komerčních prostor (skladovací prostory) v průmyslovém areálu v Havlíčkově Brodě na ulici Kokořínská. K dispozici jsou velké i menší prostory za jednotnou cenu 60Kč/m ² měsíčně. Majitel požaduje 2x nájem jako vratnou kauci, dále 1x nájem je provize pro realitní kancelář. Prostory jsou volné ihned.			
Užitná plocha:	100,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,95		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		0,80		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
			Zdroj: www.sreality.cz	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 000	100,00	60	0,76	46



Název:	Pronájem garáže 19 m²			
Lokalita:	Záviškova, Velké Meziříčí			
Popis:	Nabízíme k pronájmu panelovou, řadovou garáž na ulici Záviškova s vynikající dostupností o celkové zastavěné ploše 19 m ² . Měsíční nájemné je 2 000Kč. Vjezd do garáže je opatřen dvoukřídlými plechovými vraty. Garáž lze využívat nejen k parkování automobilu nebo motocyklů či jízdních kol, ale i jako skladovací prostor. V garáži je elektřina.			
Užitná plocha:	19,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,10	
K3 Poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				Zdroj: www.sreality.cz
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 000	19,00	105	0,94	99



Minimální jednotková porovnávací cena	46 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	73 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	99 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy – měsíční nájemné	
Průměrná jednotková cena	73 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	68,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 964 Kč

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro skladování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
oprava, údržba	68,00	970,59	5 000,-	60 000,-
Výnosy celkem				60 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 60 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	10 046,32 Kč	
- výměra stavebního pozemku:	68,00 m ²	
- skutečně zastavěná plocha:	68,00 m ²	
- cena skutečně zastavěné plochy:	10 046,32 Kč	
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	502,32 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
	60 000,00 * 40 %	- 24 000,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	35 497,68 Kč
Míra kapitalizace 6,00 %	/	6,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	591 628,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	274 291,26 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	591 628,00 Kč
Rozdíl	R =	317 336,74 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

	CV * 1,05	= 621 209,40 Kč
Stavba bez čp/če na pozemku pč. 886/2 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		= 621 209,40 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Stavba bez čp/če na pozemku pč. 886/2 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena		= 310 604,70 Kč

2. Pozemek pč. 886/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,970**

Index polohy pozemku **I_P = 0,455**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,970 * 1,000 * 0,455 = 0,441$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	335,-	0,441		147,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 886/2	68	147,74	10 046,32
Stavební pozemek - celkem			68		10 046,32
Pozemek pč. 886/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	10 046,32 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

Pozemek pč. 886/2 - zjištěná cena celkem = 5 023,16 Kč

Zjištěná cena ½ majetku dle LV 2193 315 628 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení 315 630 Kč

4.2 Tržní ocenění majetku – obvyklá cena

V současné době se běžně na trhu neobchodují podíly jiné stavby, která slouží více účelům. V obci ani v okolí nebyly dohledány obdobné nemovitosti, které by se v nedávném období realizovaly na trhu. **Obvyklá cena dle definice oceňovacího zákona nelze zjistit.**

Porovnání

Oceňovaná nemovitá věc – stavba pro skladování, opravy, výrobu, garážování	
Užitná plocha:	68,00 m ²
Plocha pozemku:	68,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej garáže 18 m2
Lokalita:	Reynkova, Havlíčkův Brod
Popis:	Garáž na vlastním pozemku, v řadě, na rozhraní sídliště bytových i rodinných domů a zahrádkářské kolonie, umístěná ve střední rovinaté části, opatřená dvěma

zámky. Vstupní vrata: šíře - 2,19 m, výška - 1,96 m Vnitřní prostor: hloubka - 5,93 m, šíře - 2,76 m, výška - 2,21 m. Pro více informací užiňte prosím odpovědní formulář.

Užitná plocha: 18,00 m²

Zastavěná plocha: 18,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 0,90

K3 Poloha 0,80

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
377 000	18,00	20 944	0,65	13 614

Název: Prodej garáže 18 m², Světlá nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod

Popis: Nabízíme k prodeji zděnou garáž ve Světlé nad Sázavou na ulici Sázavská . Výměra garáže činí 18 m². Garáž je v osobním vlastnictví včetně pozemku pod garáží.

Užitná plocha: 18,00 m²

Zastavěná plocha: 18,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 0,90

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
494 700	18,00	27 483	0,81	22 261

Název: Prodej garáže 20 m², Žďár nad Sázavou

Popis: Nabízíme garáž na Jihlavské ulici o výměře 20m². Garáž je po renovaci, stojí na vlastním pozemku. Příjezd po veřejné komunikaci.

Užitná plocha: 20,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 0,90

K3 Poloha 0,85

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
460 000	20,00	23 000	0,69	15 870

Název: Prodej garáže, 18 m2, Svitavy
Popis: Prodej řadové, zděné garáže stojící na vlastním pozemku o velikosti 18 m2, ve Svitavách, na ulici Tolstého. Garáž je v dobrém technickém stavu s možností připojení elektřiny.

Užitná plocha: 18,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.mmreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
305 000	18,00	16 944	0,69	11 691

Název: Prodej skladového prostoru 128 m2, Třebíč
Popis: Prodej stodoly s pozemkem o celkové výměře 328 m2 v těsné blízkosti Třebíče (cca 3,5 km). Jedná se o zděnou stodolu s rozvodem elektroinstalace, 2 x plechová vrata (možné dva přístupy), betonová podlaha, dřevěná okna, s.v. vrat cca 3 m.

Užitná plocha: 128,00 m²

Zastavěná plocha: 128,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 995 000	128,00	15 586	0,78	12 157

Minimální jednotková porovnávací cena	11 691 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 119 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	22 261 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	15 119 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	68,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 028 092 Kč

Tržní hodnota

1 028 092 Kč

4.3. Cenové vyjádření k vlastnictví

Dle výpisu z listu vlastnictví oceňovaného majetku bylo zjištěno, že dlužník je podílovým vlastníkem, jeho podíl činí 1/2. Zjištěná hodnota bude dále upravena koeficientem vyjadřujícím spoluvlastnictví $k=0,8$. Tržní hodnota 1 028 092 Kč, po úpravě koeficientem spoluvlastnictví 822 474 Kč. Spoluvlastnický podíl 1/2 pak činí 411 237 Kč.

4.4. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Podíl 1/2 na stavbě bez čp/če na pozemku p.č. 886/2 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	310 605,- Kč
2. Podíl 1/2 na pozemek p.č. 886/2	5 023,- Kč

Výsledná cena - celkem: 315 628,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 315 630,- Kč

slovy: Třístaptnácttisícšestsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	315 630 Kč
--	-------------------

slovy: Třístaptnácttisícšestsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Porovnávací hodnota podílu 1/2 na pozemku p.č. 886/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, dle LV 2193, k.ú. Příbyslav

Podíl 1/2 411 237,- Kč

Tržní hodnota podílu

411 000 Kč

slovy: Čtyřistajedenácttisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se staly základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny/tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, vyhodnocovaná jsou data, která 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. U běžně obchodovaných nemovitostí ve většině případů výsledná cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě, tak jako v daném případě. Pro stanovení obvyklé ceny nebylo zjištěno dostatek realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v posledním období. Byla stanovena tržní hodnota podílu na majetku.

5.2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena/tržní hodnota nemovitosti podílu ve výši 1/2 na pozemku p.č. 886/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, dle LV 2193, k.ú. Příbyslav, obec Příbyslav, okres Havlíčkův Brod

Tržní hodnota podílu

411 000 Kč

slovy: Čtyřistajedenácttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalkyni nebyla umožněna prohlídka interiéru stavby. Znalkyně při ocenění vychází především z poskytnutých podkladů, prohlídky interiéru oceňované stavby, informace spoluvlastníka a současných nabídek na trhu.

Znalecký posudek obsahuje 4 strany příloh.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhrady nákladů účtovány dle vyhl. 504/2020, Sb.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod položkou č. 035087/2023.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

V Praze 7. 7. 2023