

Ing. Lubomír K r e j č í, kpt. Nálepky 893/27, 674 01 T ř e b í č
znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, (tel. 568844649, 603525694)



Znalecký posudek

3811 – 16/2022

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí – rozestavěného rodinného domu bez č.p. a č.e. v Zahrádce – Častoticích, včetně pozemku [REDAKCE] p.č. 528/9, k.ú. Častotice, okr. Třebíč

Objednatel posudku: **Exekutorský úřad JUDr. Ivana Kozáková**
Se sídlem Třebíč, Bráfova tř. 53

Účel posudku: Posudek byl vyžádán za účelem ocenění nemovitostí obvyklou cenou pro provedení exekuce č. j. **042 EX 172/10**

Posudek vypracoval: **Ing. Lubomír K r e j č í**
bytem Třebíč, kpt. Nálepky č. 893/27

Posudek obsahuje: 17 stran textu, přílohy, obálku a předává se ve dvou vyhotoveních, jedna kopie je archivována u znalce

V Třebíči dne 21. července 2022

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TŘEBÍČ
Bráfova 53, 674 01 TŘEBÍČ
SOUDNÍ EXEKUTOR
JUDr. Ivana Kozáková

Došlo dne: **25. 07. 2022**
Počet stejnopisů:
Počet příloh:

Hodl:
Podpis:

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Znalecký posudek o ceně **rozestavěného rodinného domu bez č.p. a č.e. v Zahrádce - Častoticích**, postaveného na cizím pozemku p.č. 9 - zahrada (není předmětem ocenění) a p.č. 528/9 - **ost. plocha, jiná plocha**, zapsaná mimo jiné na **listu vlastnictví č. 183**, pro obec Zahrádka, k.ú. Častotice, okr. Třebíč.

Objednatel posudku : **Exekutorský úřad, JUDr. Ivana Kozáková**
se sídlem Třebíč, Bráfova tř. 53

Posudek byl vyžádán za účelem ocenění nemovitostí obvyklou cenou včetně příslušenství pro provedení exekuce, č.j. **042 EX 172/10**.

Ocenění se provádí ke dni místního šetření, t.j. ke dni **27. prosince 2010 a následně 20.7.2022**.

NÁLEZ

Místopis

Obec Zahrádka je situována východně od okresního města Třebíče. Obec patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností Náměšť nad Oslavou. Součástí obce Zahrádka je místní část Častotice. V obci Zahrádka není žádná pošta, škola ani zdravotnické zařízení.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Zahrádka, k.ú. Častotice
Adresa nemovité věci: Častotice, 675 71 Častotice

Vlastnické a evidenční údaje

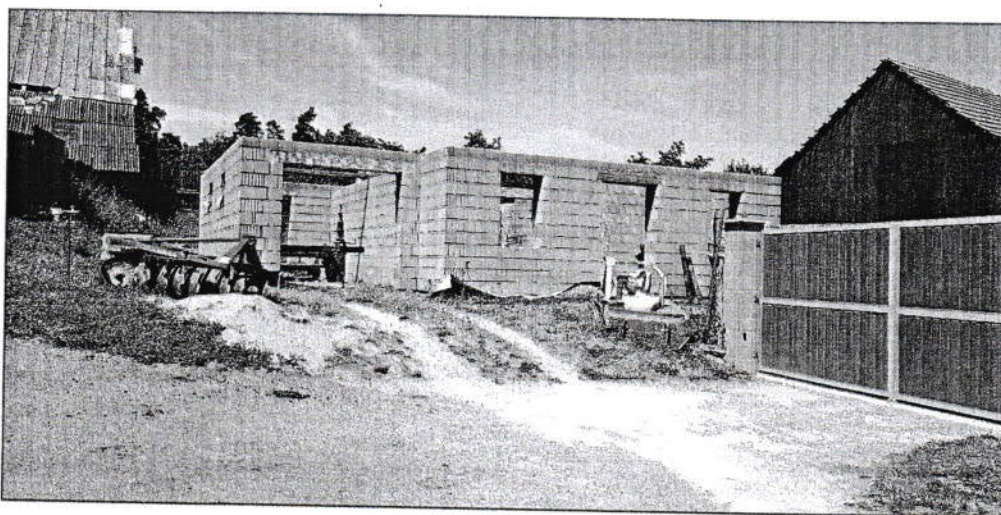
List vlastnictví č. 183, pro obec Zahrádka a k.ú. Častotice, okr. Třebíč
Petra B e n e š o v á, (865326/5016), Zahrádka, Častotice č. 4

Na oceňovaných nemovitostech **vážne exekuční příkaz k prodeji**. Kromě tohoto omezení žádná jiná věcná břemena ani žádná další omezení vlastnických práv na nemovitostech nevážnou.

Ing. Lubomír Krejčí, soudní znalec, 674 01 Třebíč, kpt. Nálepky 893/27, mob. 603525694,
Člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno e-mail: lubomir.krejci@tiscali.cz

Podklady

- usnesení o ustanovení znalce vydané exekutorským úřadem JUDr. Ivany Kozákové, dne 25.10.2010 č.j. 042 EX 172/10-29. Žádost o aktualizaci posudku ze dne 14.7.2022.
- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 183 pro obec Zahrádka, vyhotovený dálkovým přístupem 17.5.2013, zajištěný znalcem



- snímky katastrální mapy části obce Zahrádka a ortofotomapa, vyhotovené internetovým přístupem, zajištěné znalcem.
- stavební povolení na stavbu rodinného domu vydané Odborem výstavby Náměště nad Oslavou dne 24.6. 2009 pod č.j. 223009/Výst./Mach.
- Vyhláška Ministerstva financí ČR, č. 460, ze dne 14. prosince 2009, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), kterou se mění vyhláška č. 3/2008, ve znění pozdějších předpisů Sb.
- skutečnosti zjištěné na místě samém, zaměření a pořízení fotodokumentace.

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.5.2013 a 20.7.2022..

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
 veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
 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:
 Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
 ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
 ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Dokumentace a skutečnost

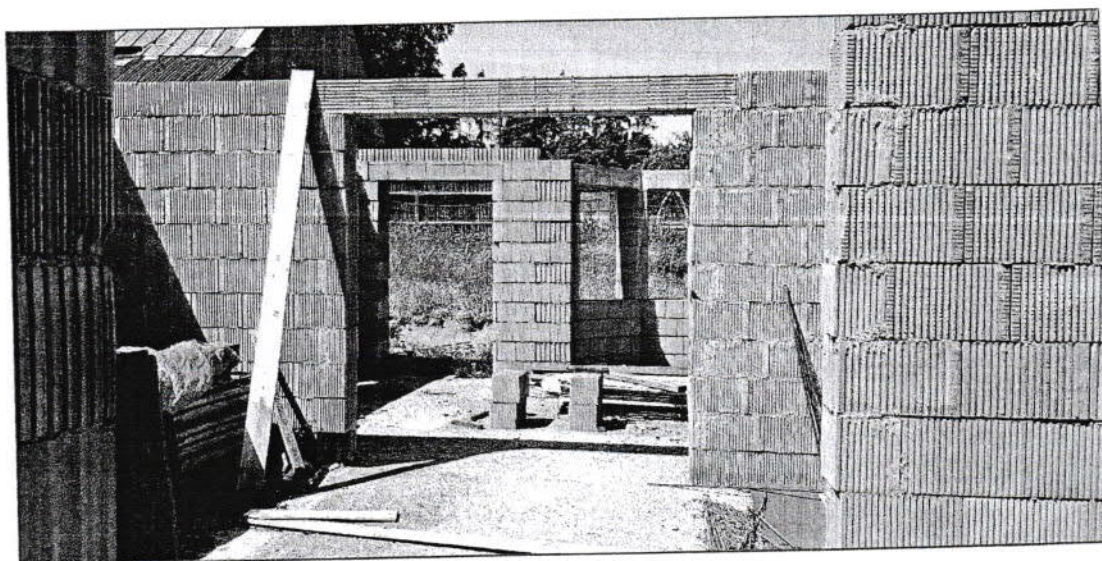
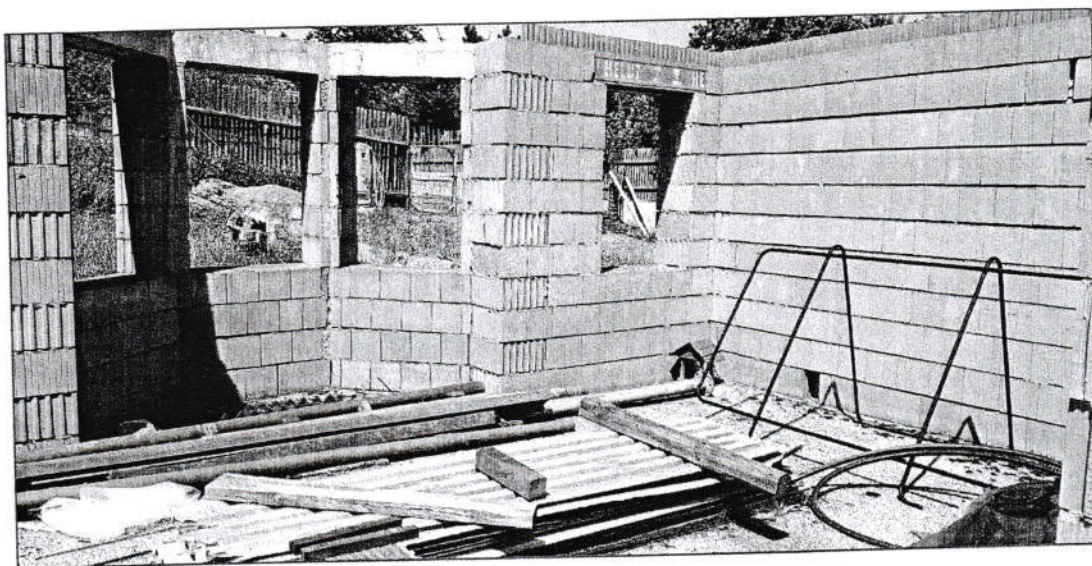
Žádná projektová dokumentace týkající se oceňovaných nemovitostí nebyla předložena, a proto byly výměry potřebné pro ocenění zaměřeny na místě samém dle skutečnosti. Předmětem ocenění je rozestavěná stavba rodinného domu a jedná se pouze o základy a části nosných zdí. Nemovitosti budou oceněny jako rozestavěný rodinný dům nákladovou metodou, dle příslušných §§ cit. vyhl.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný rozestavěný rodinný dům bez č.p. a č.e. v obci Zahrádka, oddělené části Častotice je situován v centru obce a to na části p.č.st. 9 - zahrada. Parcela č. 528/9 - ost. plocha, jiná plocha tvoří pozemek navazující na oceňovaný rozestavěný dům ze východní strany. Parcela č. 528/4 (PK vlastní obec Zahrádka) tvoří přístupovou převážně asfaltovou komunikaci, zpevněnou. Pozemky jsou mírně svažité směrem východním.

Rozestavěný rodinný dům bez č.p. a č.e. není ani v hrubé stavbě. Jedná se o rozestavěný dům, kde jsou pouze části obvodových zdí, základy a část podlah. Stáří nemovitosti je tedy 0. Vzhledem k dlouhodobější rozestavěnosti stanovují opotřebení stávající části 10,0 %.

Není zde žádná kanalizace ani vodovod. Je zde možná pouze přípojka obecního zemního plynu a elektro 230/400 V.



Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rozestavěný rodinný dům bez č.p. a č.e.
2. Pozemek p.č. 528/9

Obsah tržního ocenění majetku

1. **Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rozestavěný rodinný dům bez č.p. a č.e.
2. **Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemek p.č. 528/9 - věcná hodnota
3. **Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Pozemky p.č. 528/9 v k.ú. Častotice

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: rozestavěný rodinný dům
 Adresa předmětu ocenění: Častotice
 675 71 Častotice
 LV: 183
 Kraj: Kraj Vysočina
 Okres: Třebíč
 Obec: Zahrádka
 Katastrální území: Častotice
 Počet obyvatel: 139
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 985,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 145,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 424/2021 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	-0,03
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,629}$$

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: 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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
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	II	0,00

Ing. Lubomír Krejčí, soudní znalec, 674 01 Třebíč, kpt. Nálepky 893/27, mob. 603525694,
Člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno e-mail: lubomir.krejci@tiscali.cz

komerčního využití

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 - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,960$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,604$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,931$$

1. Rozestavěný rodinný dům bez č.p. a č.e.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	$3,70*8,64+9,0*10,15+(1,50+3,70)*0,50*1,25 =$	2,75 m
	126,57	
	126,57 m ²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP $(3,70*8,64+9,0*10,15+(1,50+3,70)*0,50*1,25)*(0,10+2,75+0,30+1,80) =$	626,51
	Obestavěný prostor - celkem:	626,51 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,20	100,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,20	55,00	11,66
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,90	0,00	0,00
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,30	0,00	0,00
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,40	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,90	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,80	0,00	0,00
8. Fasádní omítky -	S	2,80	100	1,00	2,80	2,80	0,00	0,00
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,30	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,20	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,20	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,20	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,20	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,30	0,00	0,00
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,60	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,20	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,90	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,10	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,10	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,40	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

100,00 Rozestavěnost: **19,86**

Koeficient vybavení K_4 :

1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 1,0000

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,5310

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **4 636,79**

Plná cena: 626,51 m³ * 4 636,79 Kč/m³

= **2 904 995,30 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

Nedokončená stavba

$$\begin{array}{rcl} * & & 0,1986 \\ = & & \underline{576\,932,07\text{ Kč}} \end{array}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 80 = 12,5 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 12,5 \% / 100)$

$$\begin{array}{rcl} * & & 0,875 \\ = & & \underline{504\,815,56\text{ Kč}} \end{array}$$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

$$\begin{array}{rcl} * & & 0,931 \\ = & & \underline{469\,983,29\text{ Kč}} \end{array}$$

Cena stavby CS

Rozestavěný rodinný dům bez č.p. a č.e. - zjištěná cena

$$= 469\,983,29\text{ Kč}$$

2. Pozemek p.č.-528/9**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$ Index polohy pozemku $I_P = 0,960$ **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	I	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,960 = 0,931$$

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	145,-	0,931		135,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	528/9	171	135,00	23 085,-
Stavební pozemek - celkem					23 085,-

Pozemek p.č. 528/9 - zjištěná cena celkem = **23 085,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rozestavěný rodinný dům bez č.p. a č.e.

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 636,79
Plná cena: 626,51 m ³ * 4 636,79 Kč/m ³	=	2 904 995,30 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,1904
Nedokončená stavba	=	553 111,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 80 = 12,5 %		
Koeficient opotřebení: (1- 12,5 % / 100)	*	0,875

Rozestavěný rodinný dům bez č.p. a č.e. - zjištěná cena = **483 972,22 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek p.č. 528/9 - věcná hodnota

Indexová metoda

V ČR se pod názvem „indexová metoda“ uvádí metoda, publikovaná panem Brachmannem jako metoda pro zjištění ceny pozemků v nových spolkových zemích Německa (bývalá NDR). Základem je průměrná cena, ze které se provádí odvození pomocí koeficientů, uvedených v tabulce, vedených u znalce.

Z realizovaného prodeje jiného pozemku (realizace prodeje stavebně připraveného pozemku), s návazností na inženýrské sítě v daném místě, je známá jednotková cena stavebního pozemku ve výši 985,- Kč / 1 m².

Výchozí cena	[Kč/m ²]	=	985,00
Korekce výchozí ceny			
A – územní struktura: okrajové polohy obce		*	0,60
B – typ stavebního pozemku: stavebně připravený		*	1,50
C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: pod 2 000		*	0,40
D – obchodní resp. průmyslová poloha: venkovská oblast		*	0,70
E – územní připravenost, infrastruktura: špatná		*	0,50
F – speciální charakteristiky volitelné:		*	1,50
Výchozí cena upravená	[Kč/m ²]	=	187,15
Jednotková cena stavebních pozemků	[Kč/m ²]	=	187,15
Oceňované stavební pozemky			
Název	P.Č.	Výměra [m ²]	
ostatní plocha	528/9	171	
Výměra stavebních pozemků		171 m ²	
Cena stavebních pozemků	[Kč]		
	171 m ² * 187,15 Kč/m ² =	32 002,65	
Výsledná cena		=	32 002,65 Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Pozemky p.č. 528/9 v k.ú. Častotice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	171,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Prodej stavebního pozemku 2 300 m²

Lokalita:

Vladislav - Střížov, okres Třebíč

Popis:

Pozemek v malebné obci Střížov, která se nachází cca 13 km od města Třebíče. Na pozemku Vám však nebude chybět vlastní vrtaná studna s pitnou vodou. ostatní sítě jako je elektrický proud, veřejný vodovod a kanalizace se nacházejí na hranici pozemku. Pozemek je z části svažitý. K pozemku vede příjezdová zpevněná obecní komunikace. Vzhledem k tomu, že pozemek ještě není rozdělený, může se celková plocha o pár m2 lišit.

Pozemek:

2 300,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Lokalita	0,95
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Inženýrské sítě	1,00
K6 Názor znalce	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 490 000	2 300	648	0,81	525



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej stavebního pozemku 496 m²			
Lokalita:	Studenec, okres Třebíč			
Popis:	Naše společnost Vám zprostředkuje prodej pozemku v blízkosti obce Studenec. Výměra pozemku je 496 m ² . Na pozemku je elektrický rozvaděč v současné době bez měřáku, plyn a voda jsou na hranici pozemku. Na pozemku je menší stavba.			
Pozemek:	496,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	
K2 Lokalita			0,95	
K3 Velikost			1,05	
K4 Tvar pozemku			1,00	
K5 Inženýrské sítě			0,90	
K6 Názor znalce			0,70	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena



Zdroj: www.sreality.cz



Zdroj: www.sreality.cz

	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
640 000	496	1 290	0,53	684

Název: Prodej stavebního pozemku 5 786 m²

Lokalita: Hrotovice, okres Třebíč

Popis: K prodeji pozemky o celkové rozloze 5786 m² vhodné jako skvělá investice. Pozemky jsou určeny dle územního plánu z větší části jako zastavěné plochy určené k bydlení. Dle územní studie pak jako bydlení v rodinných domech. Lokalita pozemků ve městě Hrotovice je v části zvaná Zadní Polodíly. Momentálně v katastru vedeny jako orná a zahrada.

Pozemek: 5 786,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Lokalita	0,95
K3 Velikost	1,10
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Inženýrské sítě	1,00
K6 Náзор znalce	1,10



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
2 990 000	5 786	517	0,98	507

Název: Prodej stavebního pozemku 321 m²

Lokalita: Třebíč - Sokolí, okres Třebíč

Popis: Prodej stavebního pozemku o výměře 321 m² v obci Sokolí - Třebíč. Pozemek je stavební, určený pro stavbu rodinného domu venkovského typu. Sítě jsou dosahu. Délka pozemku je 39m, šířka 8m. Možnost dokoupení i části přilehlé louky.

Pozemek: 321,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Lokalita	0,90
K3 Velikost	1,05
K4 Tvar pozemku	0,85
K5 Inženýrské sítě	1,00
K6 Náзор znalce	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
256 800	321	800	0,68	544

Název: Prodej stavebního pozemku 877 m²

Lokalita: Jaroměřice nad Rokytnou - Vacenovice, okres Třebíč

Popis: Prodej stavebního pozemku ve Vacenovicích. Parcela se nachází na severozápadním okraji této místní části 4 kilometry vzdálených Jaroměřic nad Rokytnou a je určena k zastavění. Obecní vodovod s elektřinou jsou na druhé straně přilehlé silnice. Parcela má výměru 1754 m² a bude rozdělena na dva pozemky (oba jsou na prodej) o velikostech 877 m², v případě zájmu také možnost koupě jako celku. Vacenovice jsou položeny mezi Jaroměřicemi nad Rokytnou a 14 kilometrů vzdálenou Třebíčí.

Pozemek: 877,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Lokalita	0,85
K3 Velikost	0,95
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Inženýrské sítě	0,85
K6 Náзор znalce	0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 487 392	877	1 696	0,47	797

Minimální jednotková porovnávací cena	507 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	611 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	797 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	611 Kč/m ²
Výměra pozemku	171,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	104 481 Kč

REKAPITULACE

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Rozestavěný rodinný dům bez č.p. a č.e.	576 932,07 Kč	504 815,56 Kč
Celkem:	576 932,07 Kč	504 815,56 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Rozestavěný rodinný dům bez č.p. a č.e.	469 983,- Kč
2. Pozemek p.č. 528/9	23 085,- Kč

Výsledná cena - celkem: **493 068,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **493 070,- Kč**

slovy: Čtyřistadevadesáttřítisícšedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rozestavěný rodinný dům bez č.p. a č.e.	483 972,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemek p.č. 528/9 - věcná hodnota	32 003,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Pozemek p.č. 528/9 v k.ú. Častotice	104 481,- Kč

Porovnávací hodnota	104 481 Kč
Věcná hodnota stavby	515 975 Kč
z toho hodnota pozemku	32 003 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Rozestavěná stavba RD bez č.p/č.e. v Zahrádce - Častoticích je postavena na cizím pozemku p.č. 9 - zahrada. Obvyklá cena této stavby je dle našich kritérií nulová. Hodnota použitelného materiálu je velmi těžce stanovitelná. Dle vlastního posouzení odhaduji hodnotu použitelného materiálu na 20% věcné hodnoty stavby, t.j. 97.000,- Kč. Cena pozemku je stanovena porovnávací hodnotou.

**Obvyklá cena nemovitých věcí – p.č 528/9 a rozestavěné stavby, k.ú.
Častotice, v místě a čase stanovuji ve výši
202 000 Kč**

slovy: Dvěštedvatisíc Kč



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 22.3.1989, č.j. Spr. 1148/89 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3811 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 3811-16/2022.

V Třebíči dne 21. července 2022



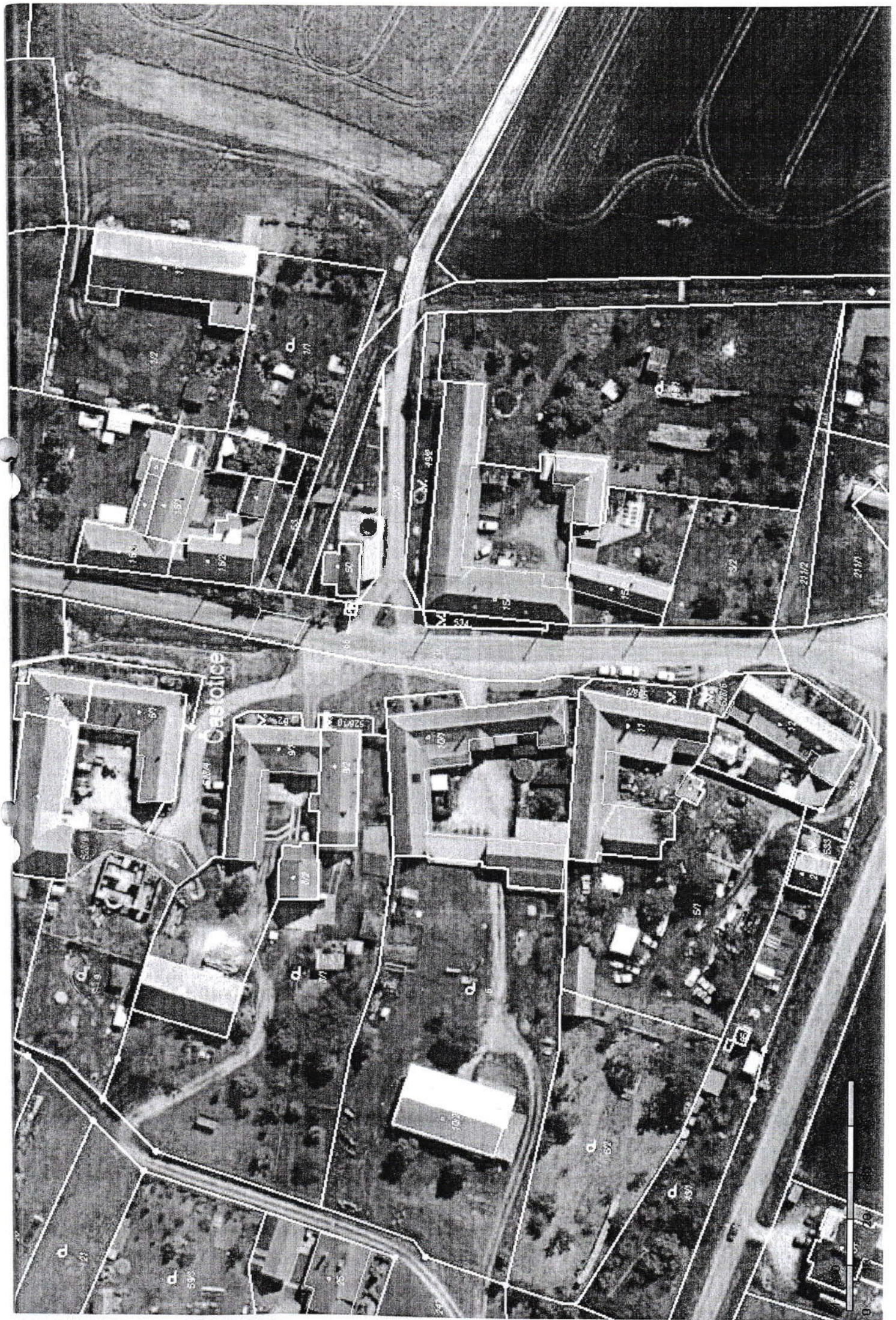
Ing. Lubomír Krejčí

Soukenická 38/1

674 01 Třebíč

telefon: 603 525 694

e-mail: lubomir.krejci@tiscali.cz



Informace o pozemku

Parcelní číslo: 98
Obec: Zahrádka [591947]
Katastrální území: Častotice [790214]
Číslo LV: 183
Výměra [m²]: 1031
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
Benešová Petra, Častotice 4, 67571 Zahrádka

Právní

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra
532048 46
568118 985

Omezení vlastnického práva

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	528/9 st
Obec:	Zahrádka [591947] st
Katastrální území:	Častotice [790214]
Číslo LV:	183
Výměra [m ²]:	171
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Benešová Petra, Častotice 4, 67571 Zahrádka

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.07.2022 13:00.



Podíl

