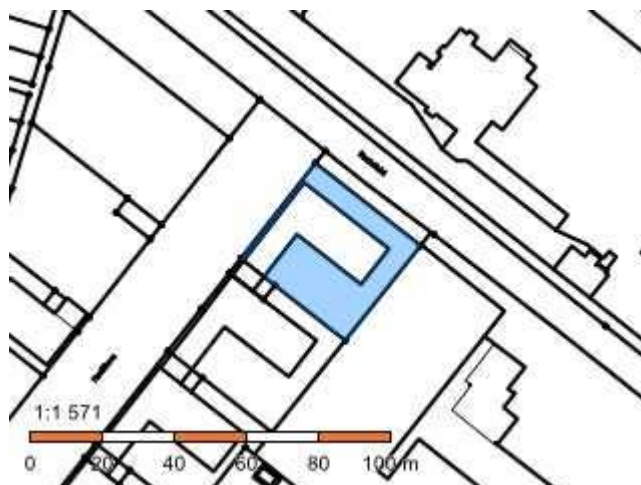


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3914/284/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovité věci pozemku p.č. 659/41 v k.ú. Havlíčkův Brod (obec Havlíčkův Brod) v okrese Havlíčkův Brod a stanovení obvyklé ceny pozemku. Jedná se o pozemek v ulici Rozkošská, kolem bytového domu č.p. 4132.

**Znalec:** Miloš Šimek  
Nerudova 696  
582 22 Příbyslav  
telefon: 602 445 921  
e-mail: passovec@seznam.cz  
IČ: 13211943

**Zadavatel:** REMIX REALITY s.r.o.  
Radlická 1170/61  
150 00 Praha 5

**Počet stran:** 10 a 3 strany příloh

**Počet vyhotovení:** 3

**Podle stavu ke dni:** 08.12.2021

**Vyhotoveno:** V Příbyslavi 09.12.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

a) - Znalecký posudek o ceně předmětného pozemku v k.ú. Havlíčkův Brod za účelem určení ceny dle cenových předpisů platných ke dni 8.12.2021 (datum místního šetření).

b) - Odborný posudek o ceně nemovité věci předmětného pozemku za účelem stanovení jeho obvyklé ceny. Obvyklou cenou se pro účely tohoto odhadu rozumí cena, kterou je možné za danou nemovitou věc pozemku jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout za předpokladu, že nemovitost je ke dni prodeje volná a neváznou na ní závazky bránící prodeji. V zákoně o oceňování majetku je tato cena uváděná pod názvem **cena obvyklá**, popř. **tržní hodnota**. Tržní hodnotou se pro účely tohoto posudku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek zobchodován.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny podle platného cenového předpisu jako podklad pro převod nemovitosti a stanovení obvyklé ceny pozemku.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 08.12.2021 za přítomnosti Ing. Harta (zástupce insolvenčního správce – společnosti HART&PARTNERS) a paní Švecové (předsedkyně SVJ bytového domu).

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Dle zákona a platné vyhlášky.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Písemná objednávka na vypracování posudku
2. LV č. 11412 pro k.ú. Havlíčkův Brod (723479)
3. Územní plán obce
4. Snímek z katastrální mapy
5. Zjištění na místě samém dne 8.12.2021
6. Údaje z MÚ Havlíčkův Brod
7. Vlastní databáze zrealizovaných obchodů
8. Údaje z realitních kanceláří
9. Konzultace se znalci v regionu
10. Internetové nabídky

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Listiny poskytnuté objednatelem, veřejné seznamy, znalosti znalce.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Znalecký posudek je zpracovaný dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku), a v souladu s vyhláškou č.441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), vše v platném a úplném znění. Poslední aktualizace zákona č. 151/1997 Sb. byla provedena novelou č. 237/2020 Sb. Poslední aktualizace vyhlášky č. 441/2013 Sb. byla provedena novelou č. 488/2020 Sb.

Pokud je v tomto posudku používán termín **nemovitá věc** (dle ustanovení § 498 zákona č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník) nebo termín **nemovitost** (dle dřívější zákonné úpravy) je tím vždy myšlen předmět ocenění a tyto termíny jsou v tomto posudku postaveny na roveň.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle zákona a vyhlášky.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Dle znalostí znalce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 659/41 v k.ú. Havlíčkův Brod

Adresa předmětu ocenění: Rozkošská 4132  
580 01 Havlíčkův Brod

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Havlíčkův Brod

Obec: Havlíčkův Brod

Katastrální území: Havlíčkův Brod

Počet obyvatel: 23 442

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **700,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitost pozemku je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod. Pozemek je vedený v evidenci Katastru nemovitostí.

Dle zápisu na LV vážnou na pozemku omezení vlastnického práva formou zápisů:

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
- Zástavní právo smluvní
- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Development HB s.r.o.
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Development HB s.r.o.

Dle zápisu na LV jsou vlastnické vztahy k pozemku následující:

Development HB s.r.o., Horní Papšíkov 90, Poděbavy, 580 01 Havlíčkův Brod

### **Rekapitulace pozemku:**

pozemek p.č. 659/41, výměra 754 m<sup>2</sup>.....ostatní plocha - jiná plocha

## **Dokumentace a skutečnost**

Pro identifikaci pozemku v terénu posloužil snímek z katastrální mapy, letecký snímek lokality a územní plán obce. Hranice pozemku byly zjištěny mobilním GPS zařízením.

Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází v ploše změn BI - P25 (plocha bydlení) a jsou na něm přípustné stavby dle regulativů územního plánu.

### **Vymezení předmětné nemovitosti pozemku**

Pozemek je na LV zapsaný jako ostatní plocha - jiná plocha a tento zápis odpovídá skutečnému stavu v terénu. Pozemek tvoří volnou obslužnou, a z větší části zatravněnou plochu kolem bytového domu č.p. 4132.

## **Celkový popis nemovité věci**

Kraj: Vysočina

Okres: Havlíčkův Brod

Obec: Havlíčkův Brod

K. ú.: Havlíčkův Brod (723479)

Město Havlíčkův Brod se nachází na souběhu silnic I. třídy č. 19, 34 a 38, silnic II. třídy č. 150 a 344, železniční trati na koridoru Praha-Brno a řece Sázava. Předmětný pozemek se nachází cca 1,5 km vzdušnou čarou SSZ směrem z centra Havlíčkova Brodu, v ulici Rozkošská, a to kolem bytového domu č.p. 4132. Přístup k pozemku je právě z ulice Rozkošská, k dispozici jsou všechny inženýrské sítě včetně zemního plynu.

### **Rozvaha znalce k ocenění pozemku**

Celý pozemek se nachází v ploše pro bydlení, ale má nevhodný tvar, který zásadním způsobem omezuje jeho budoucí využití. Tato skutečnost má vliv na obvyklou cenu pozemku. Zapsaná věcná břemena k tíži pozemku jsou bez vlivu na cenu pozemku.

## **3.4. Obsah**

1. Pozemek p.č. 659/41

# **4. ZNALECKÝ POSUDEK**

## **4.1. Popis postupu při analýze dat**

Dle zákona a vyhlášky.

## **4.2. Ocenění cenou zjištěnou**

### **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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - uplatněno v plné výši, zvýšená poptávka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Uvažováno v plné výši, pozitivní změny v okolí	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - uplatněno v plné výši, poptávka násobně převyšuje nabídku	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,512}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,440}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	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 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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - uvažováno v plné výši	III	0,30

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,390}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{2,102}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{2,002}$$

## 1. Pozemek p.č. 659/41

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,440}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,390}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - uplatněno v plné výši, nevhodný tvar pozemku	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky - Bez vlivu na cenu.	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 - Neuvažováno.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,440 * 0,970 * 1,390 = \mathbf{1,942}$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny**

odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	700,-	1,942	0,300	407,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	659/41	754	407,82	307 496,28
Stavební pozemek - celkem			754		<b>307 496,28</b>

**Pozemek p.č. 659/41 - zjištěná cena celkem = 307 496,28 Kč**

### 4.3. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek p.č. 659/41 307 496,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 307 496,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 307 500,- Kč**

slovy: Třístasedmtisícpětset Kč

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

#### Stanovení obvyklé ceny pozemku:

Obvyklá cena je odhadnutá částka, za kterou by měla být nemovitost prodána v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Obvyklá cena ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů – obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejné, popřípadě obdobné nemovitosti 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 vlivy 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 vyplývajícího z osobního vztahu k nim.

Na stanovení obvyklé ceny má vliv několik faktorů, zejména kvalita nemovitosti, lokalita, ve které se nemovitost nachází a kupní síla obyvatelstva. Obvyklou cenu lze také stanovit na základě porovnání nemovitosti s již realizovaným prodejem nemovitostí srovnatelných parametrů. Při

stanovení obvyklé ceny jsou zohledněny všechny dostupné informace a výše popsané skutečnosti. Určitou vypovídající hodnotu mají také informace získané na městských a obecních úřadech jednotlivých měst a obcí. Dále bylo čerpáno z vlastní databáze zrealizovaných obchodů a znalosti místního trhu. Při stanovení obvyklé ceny bylo rovněž přihlédnuto k informacím z realitních kanceláří, zajišťujících prodeje v dané lokalitě.

Obvyklá cena nemovitostí je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Tato hodnota je časově proměnlivá a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití jednotlivých metod a způsobu stanovení obvyklé ceny je také ovlivněno i účelem, pro který se obvyklá cena nemovitosti zjišťuje.

V odstavci 3 paragrafu 2 zákona o oceňování majetku jsou uvedeny jiné způsoby oceňování stanovené zákonem nebo na jeho základě. Jedním z uvedených způsobů je pod písmenem c) uvedený způsob porovnávací, 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. Podle výkladů a stanovisek předkladatele zákona, Ministerstva financí ČR, lze cenu obvyklou stanovit na základě porovnávacího způsobu ocenění oceňované věci (nemovité věci) se srovnatelnými věcmi (nemovitými věcmi), se kterými se obchoduje na volném trhu. Veškeré ostatní způsoby ocenění jsou náhradní pomocné způsoby v případě, že neexistuje přiměřené srovnání.

**V případě oceňované nemovitosti pozemku je použita metoda porovnávací, protože má největší vypovídací hodnotu a cena stanovená touto metodou se nejvíce blíží realitě. Současně je zohledněn skutečný (faktický) stav pozemku, jeho dostupnost, přístup poloha dle územního plánu, a hlavně jeho omezené rozvojové možnosti a značně omezené budoucí využití pozemku. Ve stanovené ceně jsou zohledněny znalosti a zkušenosti znalce ze současného realitního trhu.**

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a odpovídajícímu zdůvodnění stanovuji obvyklou cenu pozemku na hodnotu 1.000 Kč / 1 m<sup>2</sup>.

**pozemek p.č. 659/41, výměra 754 m<sup>2</sup> x 1.000 Kč = 754.000 Kč**

**Obvyklá cena pozemku p.č. 659/41 podle odborného názoru znalce činí 754.000 Kč.**

Výsledná částka, která reprezentuje předpokládanou výši obvyklé ceny nemovitosti, vyjadřuje názor znalce o obvyklé ceně na základě znalostí a empirických zkušeností s přihlédnutím ke specifickým podmínkám současného realitního trhu v České republice a to v souladu s dobrými mravy.

**Vymezení platnosti ceny v místě a čase obvyklé:**

Obvyklá cena je stanovena ke dni místního šetření 8.12.2021.



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně předmětného pozemku v k.ú. Havlíčkův Brod za účelem určení ceny dle cenových předpisů platných ke dni 8.12.2021.

Odpověď:

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**307 500,- Kč**

Odborný posudek o ceně nemovité věci předmětného pozemku za účelem stanovení jeho obvyklé ceny.

Odpověď:

**Obvyklá cena pozemku p.č. 659/41 podle odborného názoru znalce činí 754.000 Kč.**

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy, výřez z územního plánu	1
Fotodokumentace ze dne 8.12.2021	1

### Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 21299.

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29. dubna 2004 č.j. Spr.5051/2003 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Ministerstvem spravedlnosti.

Závěrem prohlašuji, že při zpracování tohoto znaleckého a odborného posudku jsem osobou nezávislou bez jakékoliv vazby na objednatele posudku a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3914/284/2021 evidence posudků.

V Přibyslavi 09.12.2021

## OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Miloš Šimek  
Nerudova 696  
582 22 Přibyslav

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11.

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 3914/284/2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy, výřez z územního plánu	1
Fotodokumentace ze dne 8.12.2021	1

## Výpis z katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

<b>Parcelní číslo:</b>	<b><u>659/41</u></b>
Obec:	<u>Havlíčkův Brod [568414]</u>
Katastrální území:	<u>Havlíčkův Brod [637823]</u>
Číslo LV:	<u>11412</u>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	754
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

### Vlastníci, jiní oprávnění

#### Vlastnické právo

Development HB s.r.o., Horní Papšíkov 90, Poděbaby, 58001 Havlíčkův Brod

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

TYP

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

TYP

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Development HB s.r.o.

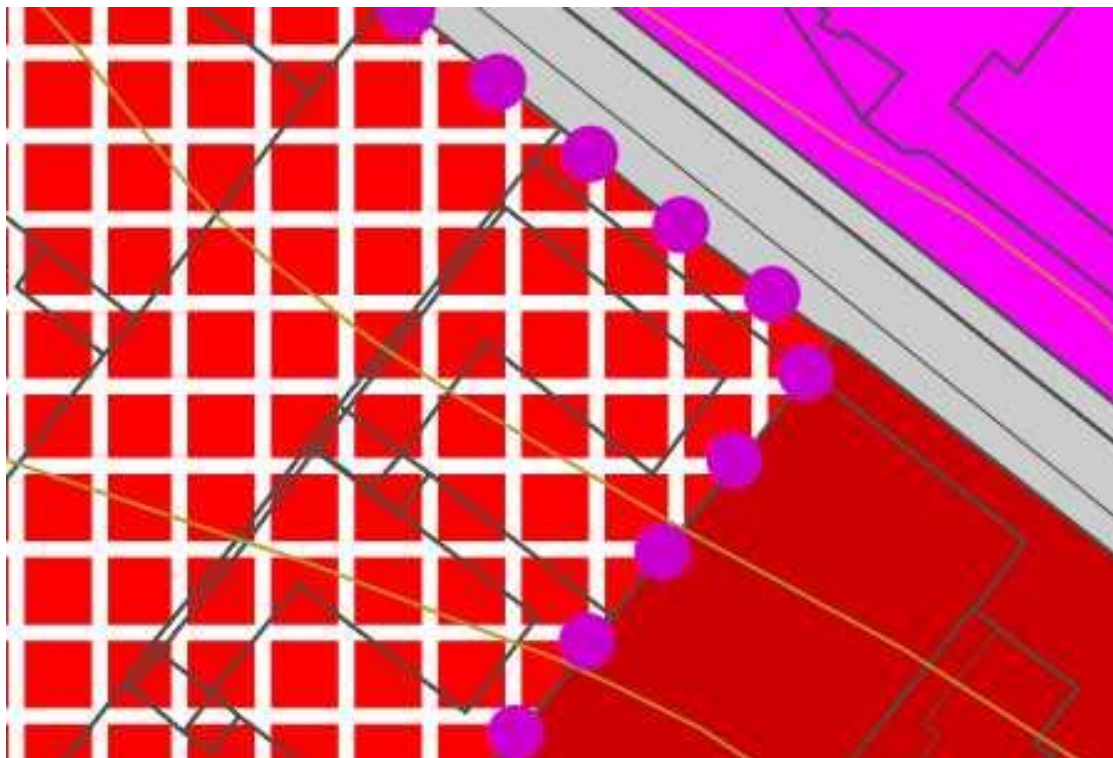
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Development HB s.r.o.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.12.2021 06:00.

Kopie katastrální mapy, výřez z územního plánu



**Fotodokumentace ze dne 8.12.2021**



pás pozemku šířky cca 6 m do ulice Rozkošská



pás pozemku šířky cca 6,5 m u východní strany BD



plocha pozemku (28 x 15 m) ve vnitrobloku mezi byt. domy