

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001187/2025

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 330 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, pozemku parcela č. st. 331 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, pozemku parcela č. st. 332 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba Jimramov, č.p. 316, rodinný dům, pozemku parcela č. st. 333 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba a rodinného domu Jimramov č.p. 316 na pozemku p.č. st. 332 - zastavěná plocha a nádvoří vše zapsáno na LV č. 943 pro katastrální území Jimramov a obec Jimramov.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 042/2024-D

TRŽNÍ HODNOTA

3 000 000 Kč

Počet stran: 31 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 21.02.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 24.02.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 330 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, pozemku parcela č. st. 331 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, pozemku parcela č. st. 332 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba Jimramov, č.p. 316, rodinný dům, pozemku parcela č. st. 333 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba a rodinného domu Jimramov č.p. 316 na pozemku p.č. st. 332 - zastavěná plocha a nádvoří vše zapsáno na LV č. 943 pro katastrální území Jimramov a obec Jimramov a vedené Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu veřejné dražby.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.2.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí pana Radka Slavíčka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 21.2.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí pana Radka Slavíčka
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz apod.
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňávají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Jimramov, k.ú. Jimramov
Adresa nemovité věci: U Fryšávky 316, 592 42 Jimramov

Vlastnické a evidenční údaje

pan Radek Slavíček, U Fryšávky 316, 59242 Jimramov, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace.

Místopis

Jimramov je městyse rozkládající se po obou stranách historické zemské hranice Moravy a Čech, 14 km severovýchodně od Nového Města na Moravě v okrese Žďár nad Sázavou v Kraji Vysočina. Jádrová část městyse a část Ubušín se nacházejí na území Moravy, části Benátky, Trhonice a Sedliště spadají do Čech. Historické jádro městyse je městskou památkovou zónou. Má cca 1200 obyvateli a je zde základní občanskou vybaveností (OÚ, pošta, MŠ, ZŠ 1. i 2. stupeň, restaurace a obchody, sportoviště). Je lokalizována cca 25 km severovýchodně od okresního města Žďár nad Sázavou. V obci je možnost napojení na kompletní inženýrské sítě.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na severozápadním okraji zastavěného území obce, na levém břehu říčky Fryšávky. Jedná se o areál bývalého koupaliště. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody, kanalizace je svedena do vlastní jímky. Přístup po komunikaci s nepevným povrchem.

Pozemky jsou v územním plánu obce Jimramov zahrnuty do plochy „Bp - plochy bydlení s podnikatelskými aktivitami“, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

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 dálkové vytápění

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 - zastavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

552/4 ČR - Státní pozemkový úřad
552/1 Klatt Ondřej, Topolská 740, Chrudim II, 53705 Chrudim

Celkový popis nemovité věci

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 316 na parcele č. st. 332 - zastavěná plocha a nádvoří a vedlejšími stavbami na pozemcích p.č. st. 330, p.č. st. 331 a p.č. st. 333. Ve všech případech se jedná o pozemky zcela zastavěné stavbami. Není zde žádný pozemek ve funkčním celku.

Objekt RD je čtvercového půdorysu. Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažními a se sedlovou střechou. Podkroví není využito. Příslušenství tvoří kolny na pozemcích p.č. st. 330, p.č. st. 331 a p.č. st. 333 a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí. Rodinný dům pochází pravděpodobně ze 70-tých let minulého století. Podle informací od vlastníka nemovitosti byla v roce 2000 provedena rekonstrukce 2.NP, včetně vybudování nové střechy. Stavebně-technický stav domu je dobrý.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Přístup k nemovitosti od veřejné silnice je po pozemku p.č. 552/1 ve vlastnictví fyzické osoby. Tento přístup je zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy. Bezprostřední přístup ke stavbám je pak po pozemku p.č. 552/4, který je ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu. Podle sdělení vlastníka oceňovaných nemovitých věcí je uzavřena smlouva o pronájmu tohoto pozemku na dobu neurčitou - nebyla předložena.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Oceňovaný dům čp. 316 se sice nenachází v záplavovém území, avšak těsně sousedí se zónou 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na oceňovaných nemovitostech vážnou zástavní práva smluvní, zákazy zcizení a zatížení, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí a rozhodnutí o úpadku, viz. zápisy v části C a D LV č. 943 pro k.ú. Jimramov obce Jimramov.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí ze současné nabídky cen stavebních pozemků v nejbližším okolí, která se pohybuje v rozmezí 1000 - 1 700,- Kč/m², v závislosti na zasítování a velikosti obce. V našem případě se jedná o rovinný pozemek připojený na základní inženýrské sítě, který se nachází v lokalitě se základní občanskou vybaveností. Z tohoto důvodu předpokládám jednotkovou cenu zhruba uprostřed výše uvedeného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 330	60	1 300,00		78 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 331	3	1 300,00		3 900
zastavěná plocha a nádvoří	st. 332	169	1 300,00		219 700
zastavěná plocha a nádvoří	st. 333	7	1 300,00		9 100
Celková výměra pozemků		239	Hodnota pozemků celkem		310 700

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 316

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, spodní podlaží je částečně zapuštěno do terénu, dvoupodlažní objekt čtvercového půdorysu se sedlovou střechou.

Nosná konstrukce svíslá : zdivo tl. 45 cm

Nosná konstrukce vodorovná : stropy s rovným podhledem

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Střecha : sedlová, vázaný krov

Střešní krytina : betonové tašky

Oplechování : pozinkovaný plech

Schodiště : betonové

Bleskosvod : ne
 Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká
 Podlahy : dřevěné, keramická dlažba
 Okna: plastová s izolačním dvojsklem
 Dveře : plné a prosklené
 El. instalace : světelná, třífázová
 Vytápění : ústřední, plechové radiátory, kotel na TP
 Rozvod vody : teplé i studené
 Rozvod plynu : chybí
 Zdroj teplé vody : el. bojler
 Sociální zařízení : vana, umývadla, WC
 Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka s dřezem, s elektrospotřebiči a se sporákem na propan-butan
 Ostatní : není
 Technický stav domu je dobrý, průběžně udržovaný.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
rybí líheň	25,16 m ²	0,50	12,58 m ²
rybí líheň	25,15 m ²	0,50	12,58 m ²
sklep	24,30 m ²	0,50	12,15 m ²
kotelna	12,64 m ²	0,50	6,32 m ²
dílna	12,05 m ²	0,50	6,03 m ²
sklep	7,05 m ²	0,50	3,53 m ²
sklep	11,22 m ²	0,50	5,61 m ²
sklep	11,22 m ²	0,50	5,61 m ²
			64,39 m²
2.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	2,23 m ²	1,00	2,23 m ²
obývací pokoj	26,37 m ²	1,00	26,37 m ²
kuchyň	12,40 m ²	1,00	12,40 m ²
koupelna	4,65 m ²	1,00	4,65 m ²
WC	1,77 m ²	1,00	1,77 m ²
pokoj	12,57 m ²	1,00	12,57 m ²
pokoj	14,36 m ²	1,00	14,36 m ²
			74,35 m²
			138,75 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	13,00*13,00 =	3,00 m
2.NP	10,00*10,00 =	2,50 m
	269,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	stavba vč. zastřešení	13,00*13,00*(0,10+3,00)+10,00*10,00*(2,50+0,30) +10,00*10,00*(0,80+4,50/2) =
		1 108,90

Obestavěný prostor - celkem:

1 108,90 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s hydroizolací
2. Zdivo	zděné z cihel tl. 45 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	betonové tašky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenocementové
9. Vnější obklady	kámen
10. Vnitřní obklady	keramické obklady v běžném rozsahu
11. Schody	betonové
12. Dveře	plné a prosklené
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	dřevěné
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ÚT s kotlem na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák na PB
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	1 108,90 m ³
Reprodukční cena	7 762 300 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	551 123	551 123	7,45
2. Zdivo	22,30	1 730 993	1 730 993	23,40
3. Stropy	8,40	652 033	652 033	8,81
4. Střecha	5,20	403 640	403 640	5,46
5. Krytina	3,20	248 394	248 394	3,36
6. Klempířské konstrukce	0,80	62 098	62 098	0,84
7. Vnitřní omítky	6,20	481 263	481 263	6,51
8. Fasádní omítky	3,10	240 631	240 631	3,25
9. Vnější obklady	0,40	31 049	31 049	0,42
10. Vnitřní obklady	2,30	178 533	178 533	2,41
11. Schody	2,40	186 295	186 295	2,52

12. Dveře	3,30	256 156	256 156	3,46
13. Okna	5,20	403 640	403 640	5,46
14. Podlahy obytných místností	2,20	170 771	170 771	2,31
15. Podlahy ostatních místností	1,10	85 385	85 385	1,15
16. Vytápění	4,40	341 541	341 541	4,62
17. Elektroinstalace	4,10	318 254	318 254	4,30
18. Bleskosvod	0,60	46 574	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	232 869	232 869	3,15
20. Zdroj teplé vody	1,80	139 721	139 721	1,89
21. Instalace plynu	0,50	38 812	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	217 344	217 344	2,94
23. Vybavení kuchyně	0,50	38 812	38 812	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,10	395 877	395 877	5,35
25. Záchod	0,40	31 049	31 049	0,42
26. Ostatní	3,60	279 443	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 397 472 Kč	
Množství			1 108,90 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 671 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	169
Užitná plocha (UP)	[m ²]	139
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 108,90
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 671
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 671
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 397 472
Stáří	roků	55
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 808 357


Výpočet porovnávací hodnoty


Rodinný dům č.p. 316

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	138,75 m ²
Obestavěný prostor:	1 108,90 m ³
Zastavěná plocha:	169,00 m ²
Výměra pozemku:	239,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Jimramov			
Lokalita:	Vysočina, Žďár nad Sázavou, Jimramov			
Popis:	Samostatně stojící, podsklepený rodinný dům s garáží. Dům je ve výborném stavu. V domě se v prvním nadzemním podlaží nachází velký obytný prostor s krbem, kuchyně, pokojí asočiální zařízení. V podkroví je sedm pokojů s koupelnami. V suterénu se nachází společenská místnost s kulečnikem, posilovna a vinný sklep s posezením. Dům je vybaven tepelným čerpadlem. Užitná plocha stanovena po kontrole v KN z inzerce a použití zásad výpočtu ČBA : 0,50 * 119 m ² 1.PP + 125,4 m ² 1.NP + 132,8 m ² podkroví = 317,7 m ² .			
Pozemek:	737,00 m ²			
Užitná plocha:	317,70 m ²			
Zastavěná plocha:	207,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 2/2025			0,80	
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny			1,15	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení			0,80	
K5 Celkový stav - lepší			0,95	
K6 Vliv pozemku - pozemek ve funkčním celku			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito			1,00	
				
				Zdroj: www.sreality.cz
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.2.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
11 450 000	317,70	36 040	0,56	20 182

Název:	RD Bystré			
Lokalita:	Pardubický kraj, Svitavy, Bystré			
Popis:	Rodinný dům nedaleko centra obce. Dům má dispozici 4+1, s novou koupelnou, prostornou předsíní a samostatným WC. Dále je v přízemí obývací prostor s jídelnou, kuchyní a ložnicí. Za kuchyní je pracovna. V podkroví jsou dva pokoje. V obytném prostoru 1.NP jsou kachlová kamna. Podkrovní pokoje jsou vytápěny přímotopy, Okna jsou dřevěná s izolačními dvojskly. Na nové plechové střeše jsou solární panely pro ohřev teplé vody. Koupelna a WC jsou kompletně zrenovovány. Užitná plocha stanovena po kontrole v KN odborným odhadem ze zastavěné plochy jednotlivých podlaží - (113 m ² +96 m ²)*0,75 = 157 m ²			
Pozemek:	885,00 m ²			
Užitná plocha:	157,00 m ²			
Zastavěná plocha:	113,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 2/2025			0,80	
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejny, řadový krajní			1,00	
				
				Zdroj: www.sreality.cz

K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení			0,85	
K5 Celkový stav - srovnatelný			1,00	
K6 Vliv pozemku - pozemek ve funkčním celku			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.2.2025	[m ²]	Kč/m ²	K_C	[Kč/m ²]
6 795 000	157,00	43 280	0,54	23 371

Název:	Rekreační chalupa v obci Krásné			
Lokalita:	Vysočina, Žďár nad Sázavou, Krásné			
Popis:	Chalupa v klidné části obce Krásné nad Svratkou. Jednopodlažní objekt s využitým podkrovím. Objekt po rekonstrukci interiéru. Užitná plocha převzata po kontrole v KN z inzerce.			
Pozemek:	464,00 m ²			
Užitná plocha:	171,00 m ²			
Zastavěná plocha:	136,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 2/2025			0,80	
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny			1,05	
K3 Poloha - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností			1,10	
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení			1,05	
K5 Celkový stav - srovnatelný			1,00	
K6 Vliv pozemku - pozemek ve funkčním celku			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.2.2025	[m ²]	Kč/m ²	K_C	[Kč/m ²]
4 500 000	171,00	26 316	0,78	20 526



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD Bystřice nad Pernštejnem			
Lokalita:	Vysočina, Žďár nad Sázavou, Bystřice nad Pernštejnem			
Popis:	Rodinný dům 3+1 se zahradou, terasou a garáží v klidné části centra Bystřice nad Pernštejnem. Jedná se o jednopodlažní dům s půdou, který je od roku 2020 postupně rekonstruován. Nové rozvody elektřiny, voda, odpady a topení, koupelna, WC, kuchyně, komín, odizolování domu a další. Zbývá pouze vyměnit okna a nová fasáda. Dům je vytápěn plynovým kotlem a křbovými kamny. Ohřev vody elektrickým boilerem. Na pozemku vedle domu se nachází kryté posezení a garáž. Užitná plocha po kontrole v KN převzata z inzerce.			
Pozemek:	520,00 m ²			
Užitná plocha:	94,00 m ²			
Zastavěná plocha:	131,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 2/2025	0,80
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejny	0,90
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností	0,90
K4 Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení, lepší příslušenství	0,95
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - pozemek ve funkčním celku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.2.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 455 000	94,00	47 394	0,49	23 223

Minimální jednotková porovnávací cena	20 182 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 826 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	23 371 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	21 826 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	138,75 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 028 358 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	3 028 358 Kč
Věcná hodnota	5 119 057 Kč
z toho hodnota pozemku	310 700 Kč

Tržní hodnota**3 000 000 Kč**

slovy: Tři miliony Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita
- + atraktivní lokalita z pohledu rekreace

Slabé stránky

- pozemky pouze pod stavbami
- pozemek užívaný ve funkčním celku je pouze v nájmu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Jimramov se základní občanskou vybaveností a s dobrou dostupností větších sídel. Dům je v dobrém stavebně-technickém stavu, použité konstrukce a vybavení jsou v běžném materiálovém standardu. Podstatnou nevýhodou je, že u oceňovaného domu není žádný vlastní pozemek. Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny bylo vycházeno z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem. Výše stávajících zástav a právních vad nebyla ve stanovené obvyklé ceně, zde tržní hodnotě, zohledněna.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období, a proto byly použity i nemovitosti ze stávající nabídky realitních kanceláří. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zvaženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Tržní hodnota nemovitých věcí, tj. pozemku parcela č. st. 330 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemku parcela č. st. 331 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, pozemku parcela č. st. 332 - zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí stavba Jimramov č.p. 316, pozemku parcela č. st. 333 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če a rodinného domu Jimramov č.p. 316 na pozemku p.č. st. 332 to vše zapsáno na LV č. 943 pro katastrální území Jimramov obce Jimramov je odhadnuta ve výši 3 000 000,- Kč.

Tržní hodnota	3 000 000 Kč
slovy: Tři miliony Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno u některých vzorků z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o $\pm 10\%$ ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 943 ze dne 17.7.2024.	8
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 21.2.2025	1
Fotodokumentace ze dne 21.2.2025	3
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Ing. Libor Hemelík, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001187/2025.

V Českých Budějovicích 24.02.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 001187/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 943 ze dne 17.7.2024.	8
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 21.2.2025	1
Fotodokumentace ze dne 21.2.2025	3
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.07.2024 20:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 595772 Jimramov
Kat.území: 660230 Jimramov List vlastnictví: 943

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Slaviček Radek, U Fryšávky 316, 59242 Jimramov		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 330	60	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 330				
St. 331	3	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 331				
St. 332	169	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Na pozemku stojí stavba: Jimramov, č.p. 316, rod.dům				
St. 333	7	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 333				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Jimramov, č.p. 316		rod.dům	St. 332	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Stavba: Jimramov, č.p. 316

Povinnost k

Parcela: 552/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.05.2008.

V-1526/2008-714

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- v celkové výši 1.808.100,-Kč s přísl.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.07.2024 20:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 595772 Jimramov
Kat.území: 660230 Jimramov List vlastnictví: 943
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

PS & JA INVESTMENT s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové
Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 03804356

Povinnost k

Parcela: St. 330, Parcela: St. 331, Parcela: St. 332, Parcela: St. 333
Stavba: Jimramov, č.p. 316

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 05.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2017 09:52:58. Zápis
proveden dne 02.06.2017.

V-2568/2017-714

Pořadí k 12.05.2017 09:52

o Zástavní právo smluvní

- pohledávka ve výši 450.000,- Kč včetně příslušenství
- budoucí pohledávky vzniklé do 31.12.2039 do celkové výše 450.000,- Kč

Oprávnění pro

PS & JA INVESTMENT s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové
Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 03804356

Povinnost k

Parcela: St. 330, Parcela: St. 331, Parcela: St. 332, Parcela: St. 333
Stavba: Jimramov, č.p. 316

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2019 09:46:51. Zápis
proveden dne 14.06.2019.

V-2311/2019-714

Pořadí k 24.05.2019 09:46

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, na dobu určitou - do splacení
pohledávek zajištěných zástavním právem

Oprávnění pro

PS & JA INVESTMENT s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové
Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 03804356

Povinnost k

Parcela: St. 330, Parcela: St. 331, Parcela: St. 332, Parcela: St. 333
Stavba: Jimramov, č.p. 316

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2019 09:46:51. Zápis
proveden dne 14.06.2019.

V-2311/2019-714

Pořadí k 24.05.2019 09:46

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1,
155 21 Praha 5

Povinnost k

Slaviček Radek, U Fryšávky 316, 59242 Jimramov, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.07.2024 20:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 595772 Jimramov
Kat.území: 660230 Jimramov List vlastnictví: 943
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203Ex-19672/2022 -9 (16EXE-651/2022-16) ze dne 19.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2022 15:19:07. Zápis proveden dne 24.08.2022; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-4856/2022-714

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 330, Parcela: St. 331, Parcela: St. 332, Parcela: St. 333
Stavba: Jimramov, č.p. 316

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203Ex-19672/2022 -12 ze dne 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2022 15:19:07. Zápis proveden dne 24.08.2022; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-4856/2022-714

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Slaviček Radek, U Fryšávky 316, 59242 Jimramov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203Ex-33450/2022 -12 (15EXE-20/2023-17) ze dne 18.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2023 14:48:50. Zápis proveden dne 20.01.2023; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-277/2023-714

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 330, Parcela: St. 331, Parcela: St. 332, Parcela: St. 333
Stavba: Jimramov, č.p. 316

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203Ex-33450/2022 -16 ze dne 18.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2023 14:48:50. Zápis proveden dne 20.01.2023; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-277/2023-714

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Slaviček Radek, U Fryšávky 316, 59242 Jimramov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203Ex-03538/2023 -10 (15EXE-153/2023-17) ze dne 03.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2023 09:25:29. Zápis proveden dne 07.03.2023; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-1010/2023-714

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 330, Parcela: St. 331, Parcela: St. 332, Parcela: St. 333
Stavba: Jimramov, č.p. 316

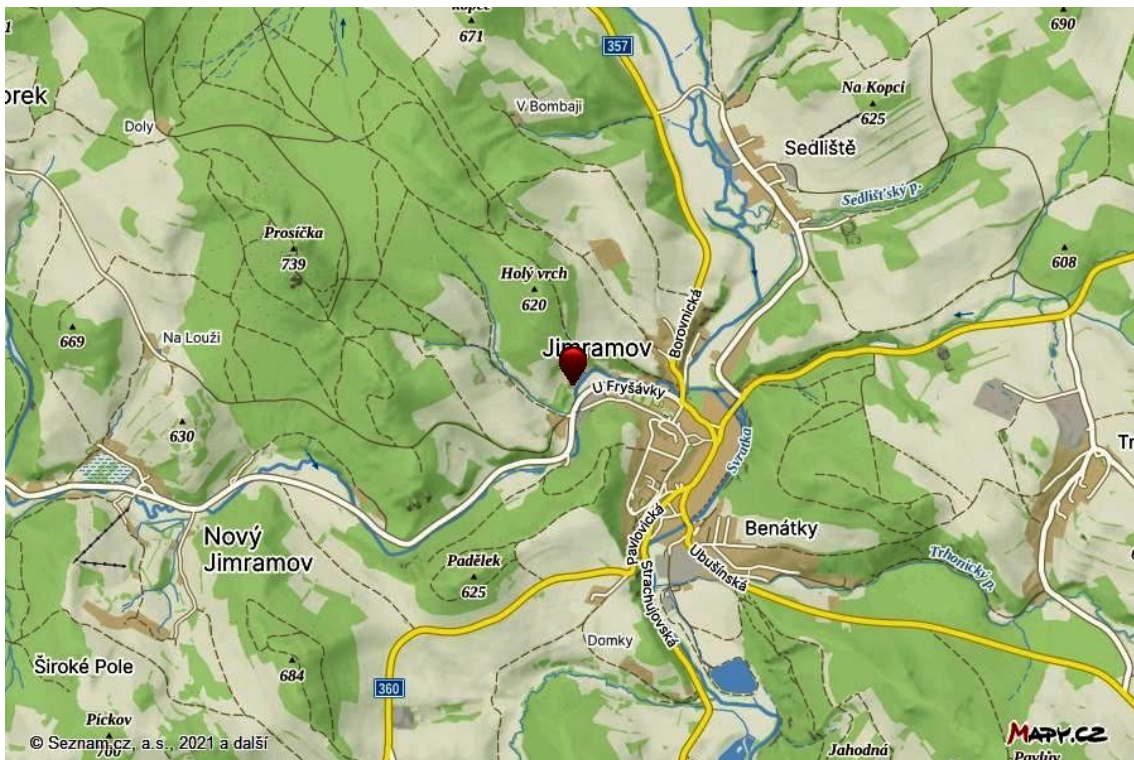
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

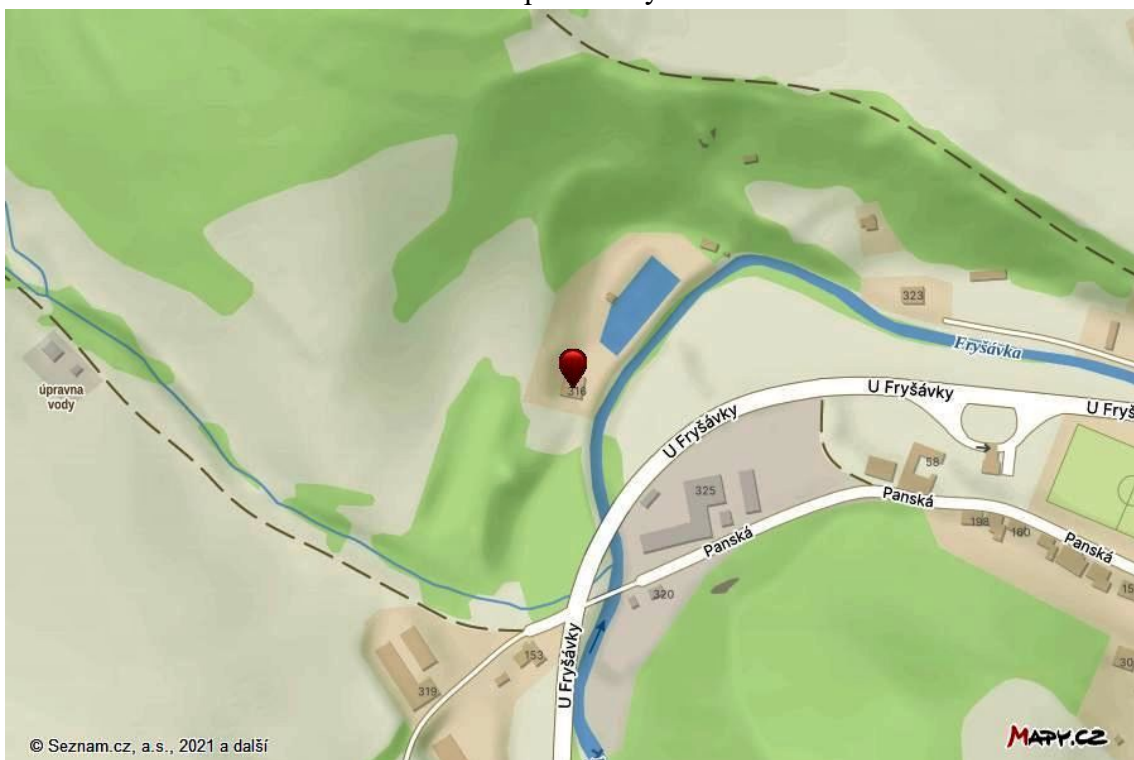
strana 6



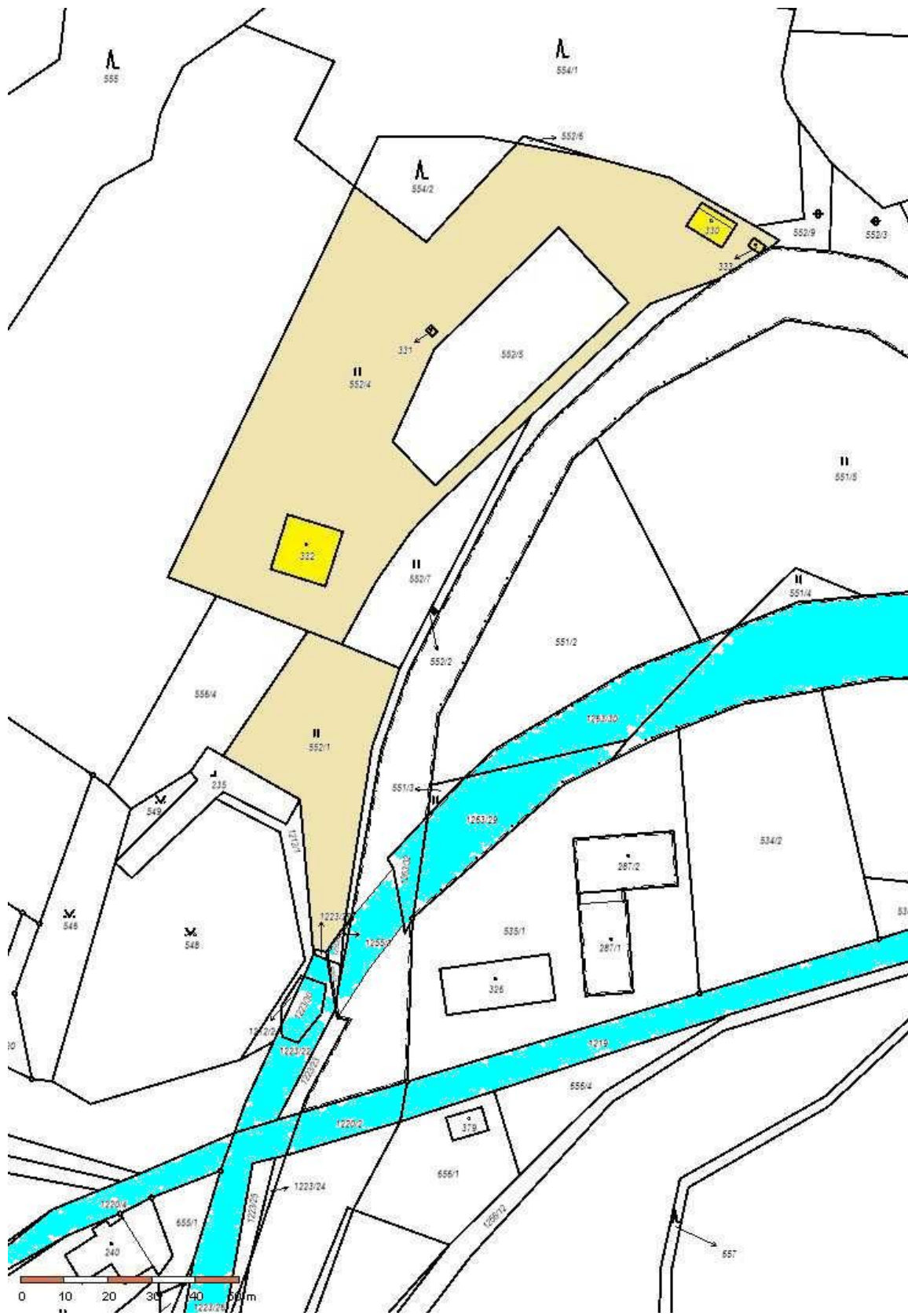
mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



žlutá - oceňované nemovitosti, béžová - přístup, modrá - veřejná komunikace









povodňová mapa Q5, Q20 a Q100