

ZNALECKÝ POSUDEK číslo 2.225 – 10/25

(Ministerstvo spravedlnosti č.j. 019644/2025)

o ceně v čase a místě obvyklé stanovenou dle zvláštního právního předpisu (§ 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb.) spoluvlastnického podílu povinného o velikosti ½ parcely p.č. 660/14 situovaného v katastrálním území Víška u Chotěboře (705861), obci Víška (573582), okrese Havlíčkův Brod, kraji Vysočina a zapsaného na L.V. 857

Vlastnické právo: Kalvoda Jaroslav, č.p. 41, 583 01 Víška -podíl ½
Kalvodová Dymáčková Zuzana Mgr. Dis,
Havlíčková 627, 583 01 Chotěboř -podíl ½

Objednatel posudku: Exekutorský úřad Havlíčkův Brod
soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák
na základě usnesení č.j. 050 EX 1541/22-136
ze dne 20.2. 2025

Účel posudku: zjištění spoluvlastnického podílu o velikosti ½ parcely p.č. 660/14 oceněnou v ceně v čase a místě obvyklou s cílem provedení její exekuce k uspokojení požadavku oprávněných (Radim Kalvoda a Denisa Kalvodová)

Posudek vypracoval: ing. Jan Kroupa
znalec z oboru ekonomiky
ceny a odhady se specializací nemovitosti
člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno

Posudek obsahuje: 10 stran vč. obalu

Počet vyhotovení: předává se ve třech rovnocenných vyhotoveních

Ve Žďáře nad Sázavou 26.2. 2025

1.00. ZADÁNÍ

1.01. Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny v čase a místě obvyklé spoluvlastnického podílu povinného o velikosti $\frac{1}{2}$ parcely p.č. 660/14 situovaného v katastrálním území Víška u Chotěboře, obci Víška, okrese Havlíčkův Brod, kraji Vysočina a zapsaného na L.V. 857

1.02. Vlastnické právo: Kalvoda Jaroslav, č.p. 41, 583 01 Víška -podíl $\frac{1}{2}$
 Kalvodová Dymáčková Zuzana Mgr. Dis,
 Havlíčkova 627, 583 01 Chotěboř -podíl $\frac{1}{2}$

1.03. Objednatel posudku: Exekutorský úřad Havlíčkův Brod
 soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák
 na základě usnesení č.j. 050 EX 1541/22-136
 ze dne 20.2. 2025

1.04. Účel posudku: zjištění spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ parcely p.č. 660/14
 oceněnou v ceně v čase a místě obvyklou s cílem provedení její
 exekuce k uspokojení požadavku oprávněných (Radim Kalvoda a
 Denisa Kalvodová)

1.05. Podklady a jednání využité pro ocenění:

- usnesení č.j. 050 EX 1541/22-136 ze dne 20.2. 2025 vydané Exekutorským úřadem Havlíčkův Brod, soudním exekutorem Mgr. Stanislavem Molákem
- osobní prohlídka pozemku provedená 25.2. 2025 s pořízením fotodokumentace
- katastrální mapa k.ú. Víška u Chotěboře a územní plán obce vč. jeho novelizace č.3 platné od 4.1. 2024
- podklady o podobných nemovitostech pořízených na internetu a z databáze znalce
- informace realitních kanceláří a seznamu ACO
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění, včetně novely č. 370/2024 Sb. platná od 1.1. 2025 dále jen „Vyhláška“

1.06. Ocenění se provádí ke dni 26.2. 2025.

2.00. NÁLEZ

Oceňovaný pozemek p.č. 660/14 je situovaný v katastrálním území Víska u Chotěboře, obci Víska a je zapsán na L.V. 857. Pozemek v druhu orná půda o výměře 500 m² je situován v okrajové části obce v bezprostřední blízkosti komunikace III/34522.

Vlastnické právo pozemku je vyznačeno v ½ podílu dvou fyzických osob (popsáno v kap. Z.P. č.1.00). Dle platného územního plánu obce Víska jeho novelizace č.3 ze dne 4.1. 2024 je

oceňovaný pozemek zařazen do kategorie (BI) s určením pro stavby individuálního bydlení.

Osobní prohlídkou uskutečněnou 25.2. 2025 bylo zjištěno, že pozemek situovaný po pravé straně komunikace III/34522 v okrajové části obce je zatravněn a neoplocen. Na druhé straně této komunikace se nalézají dva novější rodinné domy napojené na inž. síť obce (elektro, voda, plyn a kanalizace splašková do jímky na vyvážení) a přístupné sjezdem z výše uvedené komunikace. (viz. přiložené foto)

Pozemek je zatížen exekucním příkazem k prodeji nemovitosti a zahájením exekuce – Jaroslav Kalvoda. Tato skutečnost se nepromítá do stanovené ceny v čase a místě obvyklé stejně jako zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení je akceptováno při stanovení ceny obvyklé tohoto pozemku stejně jako nutnost připojení všech inž. sítí k tomuto pozemku.

Obec Víska – se nalézá asi 6 km od obce Chotěboř v nadmořské výšce 385 m.n.m. a trvale zde žije 173 obyvatel (dle MLO 2024 použití od 1.1. 2025). Obec Víska leží v podhůří Železných hor v údolí řeky Doubravy a Novoveského potoka. Z občanského vybavení obce lze uvést dvoutřídní mateřskou školu, místní knihovnu, fotbalové hřiště, tenisové kurty a tělocvičnu. Dále je v obci restaurace a prodejna potravin. Obci křižují komunikace III/34522 od Malče k napojení na komunikaci II/345 a komunikace III/34524 od Nové Vsi ze směru západní části zastavěného území obce.

Z inženýrských sítí lze uvést obecní rozvody elektro, středotlaký přívod plynu s obecním rozvodem, veřejný vodovod s plánem připojení na vodovodní přivaděč z Želivkou.

Kanalizace obce je řešena pouze do jímek na vyvážení.

3.00. POSUDEK

3.10. Pozemky

3.10.1. Administrativní cena stanovená dle „Vyhlášky“:

Zemědělský pozemek (§ 6 „Vyhlášky“)

p.č. 660/14

zapsán na L.V. 857

katastrální území: Víška u Chotěboře

obec: Víška

okres: Havlíčkův Brod

kraj: Vysočina

druh pozemku: orná půda

BPEJ: 55001 (500 m²)

výměra: 500 m²

základní cena: 7,12 Kč/m²

(příloha č.4 „Vyhlášky“ BPEJ)

Úprava základní ceny: neprovádí se

(příloha č.5 „Vyhlášky“)

3.10.1. Administrativní cena celkem: 500 m² x 7,12 Kč/m² = 3.560,- Kč

3.10.2. Cena v čase a místě obvyklá (tržní) p.č. 660/14:

Využití podklad cenová mapa půdy v k.ú. Víška u Chotěboře

Cena zemědělské půdy v této lokalitě se pohybuje v rozmezí 34 – 43 Kč/m²

S přihlédnutím k umístění pozemku, jeho kvality a celkového rozměru

volím cenu 40,- Kč/m²

3.10.2. Cena v čase a místě obvyklá (tržní) zem. pozemku:

500 m² x 40,- Kč/m² = 20.000,- Kč

3.10.3. Stanovení ceny v čase a místě obvyklé (tržní)

Všeobecně

Cenou v čase a místě obvyklou (tržní) se pro účely ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Pro stanovení obvyklé ceny se předpokládá, že nemovitě věci jsou právně čisté, bez jakýchkoliv věcných břemen, prosté ekologických škod a jakéhokoliv dalšího omezení. Stanovená výše obvyklé (tržní) ceny platí pro standartní prodej nemovitých věcí (pozemků) v daném čase a místě. Při stanovení obvyklé (tržní) ceny byly zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k výše citovanému pozemku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi, ve vztahu nabídky a poptávky.

Pozemek p.č. 660/14 zapsaný na L.V. 857 o ploše 500 m² je veden v druhu pozemku orná půda a je situovaný v okrajové části obce Víška. Dle platného územního plánu obce Víška jeho novelizace č.3 ze dne 4.1. je oceňovaný pozemek zařazen do kategorie (BI) s určením pro stavby individuálního bydlení.

Dle vyhlášky č. 370/2023 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění, část druhá § 1a se obvyklá cena nemovitostí (pozemků) určuje porovnáním sjednaných cen stejných popřípadě obdobných předmětů ocenění.

Vzhledem k tomu, že v dané obci nebyl zjištěn v současné době prodej ani nabídka podobných pozemků využívá znalec pro porovnávací metodu známé ceny i nabízené ceny pozemků v druhu zastavěná plocha a nádvoří v okolí obce (Chotěboř) a tyto upravuje redukčním koeficientem.

3.10.3. Metoda porovnávací (srovnávací)(Určení ceny v čase a místě obvyklé za m² stavební pozemek)Nabízené stavební pozemky k prodeji (Kč/m²)

č.	Situování pozemku	Celkem nabízená cena (Kč)	Výměra celkem (m ²)	Technický popis	Jednotková cena Kč/m ²
	Realitní kancelář				
1.	Chotěboř – Bílek Apres reality Ledeč n/Sáz.	6.999.000,-	9.085,-	klidné a lukrativní prostředí pozemky mírné svažitosti slunné a dostupné na hranici pozemku se nachází vodovod, kanalizace, elektro a telekomunikační vedení	770,-
2.	Chotěboř Na Břevnici Reality.cz Bohuněk Vařková Chotěboř	1.166.000,-	1.327,-	pozemek určený k výstavbě rekreačního objektu elektrina je v dosahu 20 m příjezd na pozemek z obecní komunikace	879,- prodáno
3.	Chotěboř Skalní Kavka Realestates	1.543.000,-	1.543,-	okraj obce, inženýrské sítě nedaleko pozemku pozemek je veden jako plocha BR (bydlení individuální), velmi klidná lokalita	1.000,-

4.	Chotěboř	470.000,-	191,-	-k parcele je vypracovaná studie možné výstavby -krásná lokalita -na pozemku pozůstatky staré stavby -v blízkosti pozemku se nachází hotel	2.460,-
	Reality.idnes				
5.	Obec Klouzovy u <u>Chotěboře</u> Reality idnes	1.783.980,-	1.802,-	-stavební pozemek určený k výstavbě rodinného domu -přístup po štěrku zpevněné komunikaci	990,-

Stanovený redukční koeficient „K“ ve vztahu k nabízeným zastavěným pozemkům

$$„K“ = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$

č.	Poloha v obci K ₁	Výměra pozemků K ₂	Okolní zástavba K ₃	Velikost obce (počet obyvatel) K ₄	Přístup na pozemek K ₅	Typ pozemku K ₆	Příjezd k pozemku K ₇	Redukční koeficient „K“
1.	0,980	(9.085) 0,900	1,000	0,940	1,000	1,000	1,010	0,837
2.	0,970	(1.327) 0,970	1,000	0,940	1,000	0,980	1,020	0,884
3.	1,000	(1.543) 0,970	0,990	0,940	1,000	1,000	1,000	0,903
4.	1,000	(191) 1,030	0,940	0,950	0,960	1,000	1,000	0,883
5.	1,000	(1.802) 0,960	1,020	1,000	0,960	1,000	0,970	0,912

(500)

(173)

Cena v čase a místě obvyklá za 1 m² pozemku p.č. 660/14

porovnávací metodou

č.	Místo pozemku	Nabídková cena (Kč/m ²)	Redukční koeficient „K“	Koeficient na zdroj ceny (real. kanc.)	Upravená cena (zaokrouhleno na celé Kč) (Kč/m ²)
1.	Chotěboř - Bílek	770,-	0,837	0,950	612,-
2.	Chotěboř Na Břevnici	879,-	0,884	1,000	777,-
3.	Chotěboř Skalní	1.000,-	0,903	0,950	858,-
4.	Chotěboř město	2.460,-	0,883	0,950	2.064,-
5.	Klouzovy u Chotěboře	990,-	0,912	0,950	858,-

Průměrná zjištěná

cena pozemku (Kč/m²) 1.034,-

maximum (Kč/m²) 2.064,-

minimum (Kč/m²) 612,-

Cena m² pozemku zjištěná porovnávací metodou:

$$1.034,- \text{ Kč/m}^2 - (0,15 \times 1.452,- \text{ Kč/m}^2) = 816.20 \text{ Kč/m}^2$$

4.00. ZÁVĚR

CELKOVÁ REKAPITULACE

(parcela p.č. 660/14)

3.10.3. Cena v čase a místě obvyklá celkem

(stanoveno dle zvláštního právního předpisu § 2; odst. 1
zákona č. 151/1997 Sb.)

$$500 \text{ m}^2 \times 816,20 \text{ Kč/m}^2 = \underline{408.100,- \text{ Kč}}$$

Spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$

204.050,- Kč

Slovy: dvě stě čtyři tisíce padesát korun českých

Příloha: -internetový výpis z L.V. 857

-fotodokumentace

-informace o nabídkových cenách stav. pozemků Chotěboř