

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1255-74-2014

**NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Sedlec č. p. 56 s příslušenstvím**

Katastrální údaje: Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Sedlec, k. ú. Sedlec u Náměště nad Oslavou  
Adresa nemovitosti: Sedlec 56, 675 71 Sedlec  
Vlastník stavby: 650731/0491, Vladislav Pavlík, Sedlec 56, 67571 Sedlec, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: 650731/0491, Vladislav Pavlík, Sedlec 56, 67571 Sedlec, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Třebíč, JUDr. Jiří Tomek**

Adresa objednavatele: Bráfova 471/58, 674 01 Třebíč

**ZHOTOVITEL: Ing. Tomáš Dostál**

Adresa zhotovitele: Zahradní 479/25, 674 01 Třebíč  
IČ: 47355999                      telefon: 774 800 820                      e-mail: tdostal@znalci.net

**ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení sp. zn. 093 EX 643/11 (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****410 000 Kč**

Datum místního šetření: 1. 6. 2015

Stav ke dni: 1. 6. 2015

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 24

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

**V Třebíči, dne 14. 6. 2015**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Úkolem znalce je zjistit obvyklou (tržní) cenu nemovitosti - rodinného domu č. p. 56, postaveného na pozemku parc. č. st. 59, včetně tohoto pozemku a veškerého příslušenství, vše evidováno pro k. ú. Sedlec u Náměště nad Oslavou, obec Sedlec, okres Třebíč. Stanovení ceny v místě a čase obvyklé je provedeno pro účely exekučního řízení sp. zn. 093 EX 643/11.

### Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 6 pro katastrální území č. 746801 Sedlec u Náměště nad Oslavou, vyhotovený certifikovaným dálkovým přístupem do databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 22. 12. 2014, jehož platnost ke dni ocenění byla ověřena tamtéž
- kopie katastrální mapy předmětného území pro k. ú. 746801 Sedlec u Náměště nad Oslavou, obec 591173 Mohelno, mapový list KMD ze dne 14. 6. 2015, vyhotovená dálkovým přístupem do databáze ČÚZK
- snímek letecké mapy předmětného území k. ú. Sedlec u Náměště nad Oslavou a přímo zástavby v lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost
- informace a údaje sdělené objednavatelem posudku a informace od zástupců vedení obce, kteří poskytli informace o stáří a částečně i provedených rekonstrukcích nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření
- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ze dne 17. 6. 1997
- vyhláška č. 441/2013 Sb. min. financí České republiky ze dne 17. 12. 2013, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy

K zaměření nemovitosti a následnému zpracování znaleckého posudku byly užity běžné technické pomůcky (laserový dálkoměr Stabila, 30 m ocelové pásmo, měřicí tyč, 5 m svinovací metr), platný oceňovací předpis a odborná literatura. Výsledný znalecký posudek byl zpracován na PC/AT pomocí softwarového vybavení fy Pluto Olt s.r.o.

### Místopis

Obec Sedlec je zařazena jako ostatní obce a je situována při severovýchodní hranici objektu vojenského letiště, asi 5 km jihovýchodním směrem od nejbližší obce s rozšířenou působností, kterou je Náměšť nad Oslavou. Od bývalého okresního města Třebíč je obec vzdálena asi 20 km východním směrem. Obec je zaměřena především na zemědělskou produkci a menší podnikatelskou činnost. V oblasti je vyšší hladina nezaměstnanosti. Bytová zástavba stagnuje, stavební činnost se omezuje především na opravy a údržbu starších nemovitostí.

Dopravní dostupnost je standardní, obec leží asi 4 km jižním směrem od silniční komunikace č. 23 Jindřichův Hradec – Brno.

Status: ostatní obce

Kraj: Vysočina (CZ063)

Okres: Třebíč (CZ0634)

Správní obvod: Náměšť nad Oslavou

Katastrální výměra: 943 ha

Počet obyvatel: 226

Zeměpisné souřadnice: 16° 8' 5" E, 49° 10' 3" N

Nadmořská výška: 452 m

Zákl. sídelní jednotky: 1

Části obce: 1

Katastrální území: 1

Adresa obecního úřadu: Sedlec 93, 67 571 Sedlec

Vodovod: V obci je vybudován veřejný vodovod, jeho kolaudace byla v roce 2004, celková délka vodovodních řadů včetně napojení na skupinový vodovod činí 2356 m. Zásobení vodou je řešeno napojením na náměšťskou větev oblastního vodovodu Třebíč s řídicím VDJ Babylón 1500 m<sup>3</sup> (492,0 m.n.m.).

Kanalizace (ČOV): obec má vybudovanou jednotnou kanalizační síť, na kterou je napojeno přibližně 200 obyvatel. Kanalizace je ukončena stávající ČOV v obci. Délka sítě je 1770 m. Provozovatel kanalizace: VAS a.s., divize Třebíč V obci je vybudována mechanicko biologická ČOV HYDROTECH pro 400 EO.

Plynofikace: ano

Policie: ne

Pošta: ne

Škola: ne

Školka: ano

Zdravotnické zařízení: ne

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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:

širší centrum - bytové domy zděné

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Celkový popis

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 56, postavený na pozemku parc. č. st. 59, včetně tohoto pozemku a veškerého příslušenství, vše evidováno pro k. ú. Sedlec u Náměště nad Oslavou, obec Sedlec, okres Třebíč.

Dům se nachází v centrální části obce Sedlec, převážně v řadové obytné zástavbě východní a západní strany úzké místní zpevněné komunikace, která vede z hlavní silniční komunikace č. 39217 procházející obcí. Dům je postaven jako řadový koncový, když svým severozápadním štítem sousedí s domem č. p. 57. Nemovitost je situována v mírně svažitém na východ orientovaném území, které není zasaženo žádnými negativními vlivy okolí. Dostupnost lokality je standardní. Parkovací možnosti v okolí nejsou z důvodu širší místní komunikace.

Dům je nepodsklepený, s jedním kompletním podlažím a stavebně neupravenou půdou nad celou půdorysnou plochou nadzemního podlaží.

Dle údajů zjištěných při místním šetření, zejména dle stavu konstrukcí a dále rovněž dle informace od zástupců vedení obce, se jedná o rodinný dům, jehož původní stavba byla postavena v roce 1936. Dům byl pod standardní údržbou. V letech 1976 – 1978 proběhla jeho celková rekonstrukce do současné podoby. Nemovitost je stabilizovaná, s nízkým stupněm modernizace. Na pozemku je vedlejší stavba sloužící jako příruční sklad a garáž s vjezdem z uličního traktu. Venkovní úpravy podstandardního rozsahu a provedení. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti vykonavatelů Exekutorského úřadu v Třebíči s možností přístupu do všech částí nemovitosti. Průběh ocenění je patrný z dalších částí posudku.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: bez rizik spojených s právním stavem nemovitosti.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Komentář: bez rizik spojených s umístěním nemovitosti.

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- Zástavní právo
- Exekuce

Komentář: Na nemovitosti dále vázne zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu a zástavní právo exekutorské.

Na nemovitosti vázne rovněž několikanásobné Zahájení exekuce a s ní spojené Exekutorské příkazy k prodeji. Mírné riziko právních stavů, ze kterého může vyplynout zvýšená délka realizace prodeje předmětné nemovitosti, bez vlivů na výši její obvyklé ceny.

### Ostatní rizika: nejsou

Komentář: bez rizik spojených s pronájmem nemovitosti.

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. Ocenění staveb

- 1.1 Rodinný dům č. p. 56

#### 2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemek parc. č. st. 59

#### 3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1 Porosty na pozemku parc. č. st. 59

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Rodinný dům č. p. 56

#### 2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemek parc. č. st. 59

#### 3. Porovnávací ocenění

- 3.1 Rodinný dům č. p. 56

## OCENĚNÍ

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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	0,00
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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

**Základní cena stavebních pozemků pro k. ú. Sedlec u Náměště nad Oslavou:**

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 270,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{233,17 \text{ Kč/m}^2}$$

#### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1 Rodinný dům č. p. 56**

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 56, postavený na pozemku parc. č. st. 59, včetně veškerého příslušenství, vše evidováno pro k. ú. Sedlec u Náměště nad Oslavou, obec Sedlec, okres Třebíč.

Dům se nachází v centrální části obce Sedlec, převážně v řadové obytné zástavbě východní a západní strany úzké místní zpevněné komunikace, která vede z hlavní silniční komunikace č. 39217 procházející obcí. Dům je postaven jako řadový koncový, když svým severozápadním štítem sousedí s domem č. p. 57. Dopravní dostupnost lokality je standardní, v obci je možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Místní šetření bylo provedeno za účasti vykonavatelů Exekutorského úřadu v Třebíči s možností přístupu do interiéru domu a všech prostor tvořících příslušenství nemovitosti.

#### Dispoziční řešení stavby:

dům je zděný, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a stavebně nepravenou půdou nad celou půdorysnou plochou nadzemního podlaží. V severní části je při jihozápadním průčelí postavena přístavba, přes kterou se vstupuje do stavby. Dům obsahuje následující prostory:

1. NP: vstup, zádveř, chodba, při severním okraji je samostatná záchod a vedle koupelna, dále dvě obytné místnosti a v zadní části podél dvorního průčelí je úzká chodba, na jejíž koncích je prostor využívaný jako kuchyňka.

Půda: nad celou půdorysnou plochou nadzemního podlaží

V zahradě, jižním směrem od domu je postavena menší zděná vedlejší stavba, sloužící jako příruční sklad a kopaná studna. Na jihovýchodním okraji pozemku je postavena samostatná garáž s vjezdem z ulice. Prostor zahrady a dvorního traktu je oplocen. Mezi RD a výše uvedenou komunikací se nachází dvorní trakt domu, kde jsou venkovní úpravy malého rozsahu a podstandardního provedení (zděné oplocení, zpevněná plocha a přípojky na IS).

#### Stáří a provedené úpravy:

Dle údajů zjištěných při místním šetření, zejména dle stavu konstrukcí a dále dle dostupných

informací od zástupců vedení obce, se jedná o rodinný dům, jehož původní stavba byla postavena v roce 1936. Dům byl pod standardní údržbou, avšak z důvodu modernizace byla v roce 1976 – 1978 provedena celková rekonstrukce. Ta byla provedena po nabytí nemovitosti novými vlastníky a v jejím rámci byla provedena celková rekonstrukce podlah, výměna oken, sanace stropů, střešní konstrukce a doplnění střešní krytiny. Dále byly provedeny nově veškeré vnitřní rozvody (vody i kanalizace) a elektroinstalace, byla provedena rekonstrukce napojení na IS, výměna vnitřního vybavení, rekonstrukce kuchyně i koupelny a provedena nová úprava vnitřních povrchů. Z hlediska ocenění lze dům ke dni ocenění charakterizovat jako stavbu v mírně zhoršeném stavu s podstandardní údržbou, na kterém bude nutné provést menší stavební úpravy, zejména prvků krátkodobé životnosti. Průběh ocenění je patrný z dalších částí posudku.

#### Vybavení a konstrukční provedení stavby:

základy jsou tvořeny betonovými pasy s kamenivem a sníženou izolací proti zemi vlhkosti, která je mírně vylepšena zvýšenou podezdívkou. Zdivo objektu je převážně cihelné na tloušťku 45 cm, se standardní tepelně izolační vlastností. Stropy jsou dřevěné trámové, se záklopem a rovným omítaným podhledem. Střeška je sedlová, dřevěný vázaný krov, střešní krytinou je pálená dvoudrážková taška pokládaná na laťování. Vnitřní omítky jsou dvojvrstvé vápenné štukové. Venkovní úprava povrchu je provedena jako břizolitová omítka. Vnější obklad není proveden. Vnitřní obklady jsou v koupelně a částečně rovněž v pracovním prostoru kuchyňky. Obklady jsou provedeny v podstandardním stupni modernizace. Podlahy obytných místností jsou betonové, s PVC povlakem, částečně využitý ještě textilní povlak. Podlahy ostatních místností jsou provedeny jako keramická dlažba (kuchyňka, chodba, koupelna) a PVC (záchod). Dveře jsou dřevěné, plné nebo prosklené, osazené do ocelových zárubní, vstupní dveře náplňové. Okna jsou na větší části dřevěná dvojitá se špaletou, na vstupní části jsou dřevěná zdvojená. Vytápění je ke dni ocenění částečně demontováno, částečně je elektrický přímotopný panel, ve vstupní části je plechový deskový radiátor. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová, bleskosvod není proveden. Je proveden rozvod studené i teplé vody, ohřev teplé vody je řešen el. boilerem. Kanalizace je provedena odkanalizováním pravděpodobně do obecního kanalizačního řadu. Je provedena přípojka na zemní plyn bez plynofikace domu. Vybavení kuchyně tvoří pouze skříň na nádobí, bez sporáku a bez jiného vybavení. Z ostatního vybavení se v domě nachází vana, umývadlo a splachovací záchod.

#### **Zdůvodnění pro index konstrukce a vybavení:**

venkovní úpravy podstandardního rozsahu a provedení, bez vlivu na zjištěnou cenu nemovitosti. Vedlejší stavby s mírným vlivem na zjištěnou cenu, celková ZP asi 31 m<sup>2</sup>, mírně podstandardní stav, do ocenění zjištěnou cenou jsou zahrnuty jako příslušenství v rámci Indexu vybavení ve znaku č. 10 koeficientem ve výši 0,10.

#### **Zdůvodnění pro kategorii stáří stavby:**

stáří původní stavby je 79 let. Stáří nových částí stavby po rekonstrukci (přístavba, konstrukční prvky krátkodobé životnosti a vnitřní vybavení) společně s provedenými rekonstrukcemi výrazně přesahují 50 % objemových podílů na konstrukčních prvcích domu. Rekonstrukce se jeví jako zásadní, a koeficient stáří je dle této skutečnosti upraven. Základní cena domu byla zjištěna na základě obestavěného prostoru v m<sup>3</sup>, vypočteného z rozměrů zjištěných přeměření na místě samém podle příl. č. 1 k vyhl. č. 199/2014 Sb., ke kterému byla přiřčena sazba příslušná k danému typu rodinného domu dle porovnávací metody a tato sazba je dále upravena dle příslušné vyhlášky.

Přehled výpočtu obestavěného prostoru, úprav dle vyhlášky a ocenění je patrný z níže uvedeného.



## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	79 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 978
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 289,- Kč/m <sup>3</sup>

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP: } 11,10 \cdot 7,00 + 2,90 \cdot 2,00 = 83,50 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	83,50 m <sup>2</sup>	2,60 m

## Obestavěný prostor

1. NP:	$(11,10 \cdot 7,00 + 2,90 \cdot 2,00) \cdot (2,90)$	=	242,15 m <sup>3</sup>
zastřešení:	$11,10 \cdot 7,00 \cdot (0,20 + 2,20/2)$	=	101,01 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>343,16 m<sup>3</sup></b>

## Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	83,50 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	83,50 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo - převažuje cihelné zdivo t. 45 cm	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - lokální vytápění el. nebo plynem, - lokální vytápění el. přímotopy	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení - standardní rozsah a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup> - vedlejší stavba příručního skladu v zahradě a garáže na hranici pozemku s vjezdem z ulice, celková výměra cca 31 m <sup>2</sup> , oceněno koeficientem ve výši 0,10	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem - stavební pozemek o výměře 421 m <sup>2</sup>	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00



13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – III 0,85  
(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Koeficient pro stavby 37 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (37 + 15) = \mathbf{0,740}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,740 = \mathbf{0,686}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,050$**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,289,- \text{ Kč/m}^3 * 0,686 = 884,25 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 343,16 \text{ m}^3 * 884,25 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,050 = 318\,611,19 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 318 611,19 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1 Pozemek v jednotném funkčním celku

Předmětem ocenění je stavební pozemek parc. č. st. 59, evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 421 m<sup>2</sup>, který je zastavěn rodinným domem, vedlejší stavbou a stavbou garáže. Na pozemku se nachází rovněž dvorní trakt domu a venkovní úpravy podstandardního rozsahu a provedení (zpevněná dlážděná plocha, zpevněná betonová plocha, oplocení a přípojky na inženýrské sítě). Pozemek rovněž plní funkci zahrady a relaxační zóny, která je omezena. Na pozemku jsou v malém rozsahu také trvalé porosty (ovocné dřeviny). Výše uvedený pozemek se nachází v centrální části obce, na severovýchodní straně od místní zpevněné komunikace, ze které je přístupný. Leží v mírně svažitém na východ orientovaném území, které není zasaženo žádnými negativními vlivy okolí. U pozemku je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě v místě, to je rozvod el. energie, obecní vodovod, veřejná kanalizace a rozvod zemního plynu. Vlastní pozemek je z hlediska využití pro bydlení a doplněk bydlení v rámci obce standardně položen. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti jsou velmi omezené, a sice šíří přístupové komunikace. Dopravní dostupnost je standardní, obec leží asi 4 km jižním směrem od silniční komunikace č. 23 Jindřichův Hradec – Brno. Vzhledem ke skutečnosti, že pro lokalitu není zpracována cenová mapa, bude pozemek oceněn zjištěnou cenou podle § 4, odst. 1 vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Přehled ocenění pozemku je patrný z níže uvedeného.

### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - bez dalších vlivů	I	0,00

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

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,050$**

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	233,17	1,050		244,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 59	421,00	244,83	103 073,43
Stavební pozemek - celkem			421,00	m <sup>2</sup>	<b>103 073,43</b>

**Pozemek v jednotném funkčním celku - zjištěná cena = 103 073,43 Kč**

### 3. Ocenění trvalých porostů

#### 3.1 Porosty na pozemku parc. č. st. 59

Jedná se o trvalé porosty na pozemku parc. č. st. 59, který je evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nacházejí kromě náletových keřů také ovocné dřeviny, a sice dvě jabloně, které jsou bez údržby a ošetření. Trvalé porosty budou oceněny zjednodušeným způsobem podle § 47 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

#### Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	103 073,00
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	421,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	102,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	24 972,56
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	<u>1 123,77</u>

**Porosty na pozemku parc. č. st. 59 - zjištěná cena = 1 123,77 Kč**

# Ocenění majetku obecnou metodikou

## 1. Ocenění staveb nákladovou metodou

### 1.1 Rodinný dům č. p. 56

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 56, postavený na pozemku parc. č. st. 59, včetně veškerého příslušenství, vše evidováno pro k. ú. Sedlec u Náměště nad Oslavou, obec Sedlec, okres Třebíč.

Veškerý popis je proveden v oddíle ocenění zjištěnou cenou. Zde je provedeno stanovení věcné hodnoty stavby na základě nákladového ocenění, dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

#### 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

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	11,10*7,00+2,90*2,00	=	83,50

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP	83,50 m <sup>2</sup>	2,60 m

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. NP	(11,10*7,00+2,90*2,00)*(2,90)	=	242,15 m <sup>3</sup>
zastřešení	11,10*7,00*(0,20+2,20/2)	=	101,01 m <sup>3</sup>

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	242,15 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	101,01 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		343,16 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Střecha	dřevěný vázaný, neumožňující	S	100

	podkroví		
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené dveře, ocelové zárubně	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová, část. zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	lokální, elektrické	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	kompletní odkanalizování do obecní kanalizace	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu vybavení K<sub>4</sub> a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání 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	9,04	100,00	9,04
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	23,37	100,00	23,37
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	8,71	100,00	8,71
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	8,04	100,00	8,04
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,75	100,00	3,75
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,99	100,00	0,99
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	6,40	100,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	3,09	100,00	3,09
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,54	100,00	2,54
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,53	100,00	3,53
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,73	100,00	5,73
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,43	100,00	2,43
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,10	100,00	1,10
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39	2,64	100,00	2,64
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,74	100,00	4,74
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,53	100,00	3,53
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	2,10	100,00	2,10

21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,42	100,00	3,42
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,52	100,00	4,52
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,33	100,00	0,33
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:						90,69	Rozestavěnost: <b>100,00</b>	
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :						<b>0,9069</b>		

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	9,04	100,00	9,04	9,04	79	100	79,00	7,1416
2. Zdivo	S	23,37	100,00	23,37	23,37	79	100	79,00	18,4623
3. Stropy	S	8,71	100,00	8,71	8,71	79	100	79,00	6,8809
4. Střecha	S	8,04	100,00	8,04	8,04	79	100	79,00	6,3516
5. Krytina	S	3,75	100,00	3,75	3,75	37	80	46,25	1,7344
6. Klempířské konstrukce	S	0,99	100,00	0,99	0,99	37	50	74,00	0,7326
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100,00	6,40	6,40	37	50	74,00	4,7360
8. Fasádní omítky	S	3,09	100,00	3,09	3,09	37	40	92,50	2,8583
10. Vnitřní obklady	S	2,54	100,00	2,54	2,54	37	40	92,50	2,3495
12. Dveře	S	3,53	100,00	3,53	3,53	37	80	46,25	1,6326
13. Okna	S	5,73	100,00	5,73	5,73	79	100	79,00	4,5267
14. Podlahy obytných místností	S	2,43	100,00	2,43	2,43	37	60	61,67	1,4986
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,10	1,10	37	60	61,67	0,6784
16. Vytápění	P	2,64	100,00	2,64	2,64	15	40	37,50	0,9900
17. Elektroinstalace	S	4,74	100,00	4,74	4,74	37	50	74,00	3,5076
19. Rozvod vody	S	3,53	100,00	3,53	3,53	37	50	74,00	2,6122
20. Zdroj teplé vody	S	2,10	100,00	2,10	2,10	15	30	50,00	1,0500
22. Kanalizace	S	3,42	100,00	3,42	3,42	37	60	61,67	2,1091
24. Vnitřní vybavení	S	4,52	100,00	4,52	4,52	37	50	74,00	3,3448
25. Záchod	S	0,33	100,00	0,33	0,33	37	50	74,00	0,2442
Opotřebení:								<b>73,4 %</b>	

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9069
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1150
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 513,95</b>
<b>Plná cena:</b> 343,16 m <sup>3</sup> * 3 513,95 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 205 847,08 Kč</b>

### Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
<b>Nedokončená stavba</b>	=	<b>1 205 847,08 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1 - 73,4 % / 100)	*	0,266

### Rodinný dům č. p. 56 - zjištěná cena

= **320 755,32 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1 Pozemky

#### Metoda tříd polohy

Předmětem ocenění je příslušný stavební pozemek parc. č. st. 59 evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 421 m<sup>2</sup>.

Jelikož pro lokalitu není provedena cenová mapa stavebních pozemků, bude tržní ocenění pozemku provedeno metodou třídy polohy, která je obecně známa pod názvem Naegeliho metoda, a která je uvedena v tomto oddíle.

Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle tzv. „třídy polohy“ spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určitém relaci jak k celkové ceně nemovitosti. Naegeliho metoda tedy umožňuje odvodit cenu pozemku z ceny staveb na něm umístěných resp. předpokládaných v závislosti zejména na poloze pozemku, intenzitě jeho zastavění, počtu podlaží stavby a jejím druhu.

Relativní podíl hodnoty pozemku na celkové hodnotě nemovitosti je určen pomocí klíčů charakterizujících polohu nemovitosti, přičemž jednotlivým klíčům je přiřazena hodnota od 1 do 8:

- **1. klíč: všeobecná situace** (stavební území malých vesnic)
- **2. klíč: intenzita využití pozemku** (rodinné domy bez zvláštního komfortu)
- **3. klíč: dopravní relace k velkému centru** (malé obce, pro dojíždějící přijatelná dopravní dostupnost Náměstě nad Oslavou a Třebíče)
- **4. klíč: obytný sektor** (rodinné domy bez zahrad)
- **5. klíč: výroba, průmysl, administrativa, obchod** (nehodnotí se)
- **6. klíč: povyšující faktory** (nevyužívá se)
- **7. klíč: redukcující faktory** (nevyužívá se)

Ve výpočtu se vychází z nákladů na veškeré stavby realizované na pozemku – tzv. „Reprodukční cena“, nebo také „Nákladová cena bez odpočtu opotřebení a koeficientu prodejnosti“. Vzhledem ke zjednodušení, je cena staveb určena oceňovacím předpisem pouze pro hlavní stavbu občanské vybavenosti. Na základě průměrného klíče je potom stanoven poměr hodnoty zastavěné části pozemku na celkové hodnotě nemovitosti (tj. reprodukční hodnota staveb + hodnota zastavěné části pozemku = celková hodnota nemovitosti), který se pohybuje v rozmezí 1 až 38%. Ocenění pozemků dle Naegeliho metody je patrné z níže uvedeného.

#### Oceňované pozemky

Název	p. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 59	421
<b>Celková výměra oceňovaných pozemků</b>		<b>421 m<sup>2</sup></b>

#### Hlavní stavba na pozemku stojící

Reprodukční cena:	1 205 847,08 Kč
Zastavěná plocha hlavní stavbou:	84 m <sup>2</sup>
Využití pozemku pro stavbu	

## Tabulka tříd polohy

Název klíče	Třída	Popis
I - Všeobecná situace	2	stavební území malých a středních vesnic, okrajové části malých měst
II - Intenzita využití pozemku	2	obytné resp. rodinné domy bez zvláštního komfortu, 2-3 podlaží, průmyslové stavby s nepatrným technickým vybavením
III - Dopravní relace k velkoměstu	2	objekty na okraji velkoměstských aglomerací, malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné
IV - Obytný sektor	1	venkovské obytné stavby, sídliště, turistické ubytovny, kempy, dominující venkovský ráz, malé kulturní a nákupní možnosti, bez výhledu a zeleně, silné dopravní imise, rodinné domy bez zahrad
V - Průmysl, administrativa, prodej	nehodnotí se	
VI - Povyšující faktory	nejsou	
VII - Redukující faktory	nejsou	
<b>Výsledná třída polohy:</b>	<b>1,75</b>	

## Výpočet ceny

Podíl ceny stavebního pozemku z celkové ceny:	5,75 %
Výměra stavebního pozemku:	252 m <sup>2</sup>
Cena stavebního pozemku: $(1\ 205\ 847,08\ \text{Kč} * 5,75\ %) / (100,00\ \% - 5,75\ \%) = 73\ 566,27\ \text{Kč}$	
Jednotková cena stavebního pozemku:	$73\ 566,27\ \text{Kč} / 252 = 291,93\ \text{Kč/m}^2$
Výměra ostatních pozemků:	169 m <sup>2</sup>
Jednotková cena ostatních pozemků:	$291,93 * 0,15 = 43,79\ \text{Kč/m}^2$
Cena ostatních pozemků:	7 400,51 Kč
Průměrná jednotková cena pozemku:	192,32 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výsledná cena</b>	<b>= <u>80 966,78 Kč</u></b>

## 3. Porovnávací ocenění

### 3.1 Rodinný dům č. p. 56

#### Oceňovaná nemovitá věc

Obestavěný prostor:	343,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	83,50 m <sup>2</sup>

#### Popis oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 72, postavený na pozemcích parc. č. 106/1 a parc. č. 106/2, včetně těchto pozemků a veškerého příslušenství, vše evidováno pro k. ú. Mohelno, obec Mohelno, okres Třebíč.

Druh nemovitosti: rodinný dům, bydlení (rekreace).

Konstrukce: zděné.

Počet nadzemních podlaží: 1.



Podkroví: ne.

Poloha: řadový koncový dům.

Zastavěná plocha hlavního objektu: 111,52 m<sup>2</sup>.

Obestavěný prostor hlavního objektu: 490,69 m<sup>3</sup>.

Přípojky: E, V, K.

Technický stav objektu: dům po dokončené rekonstrukci, která byla provedena v letech 2009-2010. Stav je dobrý, výměna konstrukčních prvků stavby nad 50 % objemových podílů, nedokončené venkovní omítky a terénní úpravy. Příslušenství nemovitosti: venkovní úpravy nevelkého rozsahu standardního provedení, vyšší stáří, bez zřízené relaxační zóny, slabší výměra pozemků v jednotném funkčním celku, celkem 212 m<sup>2</sup>. Vedlejší stavby standardního rozsahu v základním provedení s mírným vlivem na vyšší obvyklé ceny. Přípojky na IS, bez trvalých porostů.

## Srovnatelné nemovité věci

### 1. Rodinný dům 3+1, Sedlec

RD 2+1 v obci Sedlec, nedaleko centrální části, od které leží východním směrem. Je postaven v lokalitě obytné řadové zástavby, jako nepodsklepený řadový koncový rodinný dům s jedním podlažím bez podkroví. Na západní straně na dům navazuje hospodářský objekt, využívaný, jako sklad. Jižním směrem je malý dvorní trakt a při severním průčelí a západním štítu je pozemek zahrady o velikosti 460 m<sup>2</sup>, na kterém jsou v malé míře ovocné dřeviny. Příslušenství je dále tvořeno venkovními úpravami zanedbatelného rozsahu a zastavěným stavebním pozemkem o velikosti 283 m<sup>2</sup>. Původní stavba byla postavena v roce 1932 a její stáří ke dni ocenění je 83 let. V roce 2002 byl dům byl připojen na obecní vodovod. Došlo ke zřízení jednoduchého sociálního zázemí, částečné rekonstrukci podlah v chodbě a obytné místnosti, instalaci ohřevu vody. Dům je ve špatném stavu, pouze stabilizován po dlouhé době bez údržby.

#### Popis konstrukčních prvků stavby:

základy z betonových pasů, výrazně zvýšená vlhkost od návodního svahu, nutnost rekonstrukce izolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce – zděné ze smíšeného a cihelného zdiva, stropy jsou dřevěné trámové s rovným podhledem, podlaha betonová, povlaky z PVC a textilní. Kuchyňka jednoduchá, bez linky, sociální zázemí – umývadlo, sprcha, povlaky PVC, částečný obklad. Okna dřevěná, špaletová, dveře dřevěné, částečně původní zárubně. Střecha sedlová, dřevěný vázaný krov, střešní krytina z cementové tašky. Klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu. Vnitřní úprava povrchů, jako vápenné omítky, výrazné poškození. Venkovní omítky vápenné, výrazně poškozené, novější pouze na štítu. Vytápění lokální na TP, ohřev vody el. boilerem, pouze v soc. zázemí.

#### Dispoziční řešení stavby:

1. NP: vstup, zádveří, chodba, západním směrem je kuchyňka s jídelním koutem, za ní ložnice, za vstupem je malé soc. zázemí a východním směrem od vstupu je jedna obytná místnost, kterou je nutné rekonstruovat.

Podkroví není - nad celou půdorysnou plochou nadzemního podlaží je stavebně neupravená půda.

#### Koeficienty úpravy realizované ceny vzhledem k oceňované nemovitosti:

- shodná lokalita, bez úpravy

- vnitřní vybavení je na mírně slabší úrovni, lokální vytápění, výrazně slabší sociální zázemí, vybavení kuchyně srovnatelné, úroveň modernizace a stupeň morálního opotřebení jsou vyšší, celkově úprava koeficientem ve výši 1,15 ve prospěch oceňované nemovitosti

- celkové opotřebení stavby je mírně vyšší, stáří je vyšší, údržba slabší, zejména absence celkové rekonstrukce, částečně pouze podlahy a vnitřní rozvody, celkově úprava koeficientem ve výši 1,10 ve prospěch oceňované nemovitosti

- příslušenství je srovnatelné, vedlejší stavby srovnatelné, slabší stav, naopak vyšší výměra pozemků ve funkčním celku, venkovní úpravy mírně slabší, celkově nebude příslušenství nemovitosti upraveno koeficientem

- situace na realitním trhu je shodná, bez úpravy

Z výše uvedeného vyplývá, že se jedná o nemovitost, která je velmi vhodná, jako porovnávací objekt.

Rekapitulace:

zastavěná plocha a nádvoří (stavební pozemek): 283 m<sup>2</sup>. Pozemek v JFC 460 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor stavby: 488 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha: 82,10 m<sup>2</sup>.

Příslušenství: sklad, dřevník, pozemky, venkovní úpravy.

Telefon: ne, elektřina: 220/380 V, voda: ano, obecní vodovod, kanalizace: ne, pouze trativod.

Zemní plyn, ne, bez přípojky.

Parkování: pouze uliční trakt, dostatek možností.

<b>Lokalita:</b> Sedlec			
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 místa		1,00	
K2 vybavení		1,15	
K3 opotřebení		1,10	
K4 příslušenství		1,00	
K5 situace na trhu		1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>		<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
místa - shodná lokalita; vybavení - slabší; opotřebení - vyšší; příslušenství - srovnatelné; situace na trhu - srovnatelná;		<b>K<sub>c</sub></b>	<b>Kč/m<sup>3</sup></b>
		1,26	1 178
<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
408,00 m <sup>3</sup>	0 m <sup>2</sup>	380 000 Kč	931 Kč/m <sup>3</sup>

**2. Rodinný dům 3+1, Březník**

RD 3+1 v obci Březník. Jedná se o nepodsklepený, jednopodlažní rodinný dům se stavebně neupraveným půdním prostorem nad celou půdorysnou plochou nadzemního podlaží. Řadový koncový rodinný dům v řadové a individuální zástavbě nedaleko centrální části obce. Dostupnost po zpevněné místní komunikaci, mírně svažité na jihovýchod orientované území bez negativních vlivů okolí. Ke dni prodeje bez výrazného příslušenství, vyjma pozemku v jednotném funkčním celku (zahradu o výměře 393 m<sup>2</sup>). Stavba je asi 30 let po výrazné rekonstrukci, která se týkala asi 60 % objemových podílů z konstrukčních prvků stavby, 12 let od rekonstrukce vytápění.

Popis konstrukčních prvků stavby:

základy izolované proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce – zděné, plná cihla, standardní tloušťka, stropy dřevěné s rovným podhledem, podlaha betonová, povlaky PVC, dřevěné desky, v ostatních místnostech je keramická dlažba, na chodbě teracová dlažba. Okna dřevěná dvojitá a zdvojená, dveře dřevěné, osazené do ocelových zárubní. Střeška sedlová, dřevěný krov, střešní krytina z pálené tašky na laťování, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu. Vnitřní vápenné omítky, venkovní omítky vápenná hladká, místa porušená. Vytápění: ústřední, kotlem na zemní plyn, instalován zdroj a topná tělesa. Rozvod vody, boiler, starší, ale funkční zařizovací předměty. Jedná se tedy o stavbu v poměrně dobrém stavu se standardní údržbou. Výhledově menší stavební úpravy.

Dispoziční řešení stavby:

1. NP: vstup, zádveří, chodba, koupelna + WC, kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, dětský pokoj. Na koci chodby na severní straně je vstup do přístavby, kde se nachází ložnice, komora a průchozí chodba podél severního průčelí, přes kterou je přístup do zahrady.

Podkroví není - nad celou půdorysnou plochou nadzemního podlaží je neupravená půda.

Koeficienty úpravy realizované ceny vzhledem k oceňované nemovitosti:

- mírně větší obec, obdobná infrastruktura, veškeré IS, mírně lepší dopravní dostupnost, lepší dosažitelnost Brna, mírná preference lokality na realitním trhu, celková úprava koeficientem ve výši 0,95

- vnitřní vybavení je na vyšší úrovni, mírně nižší morální opotřebení, zařizovací předměty v základním provedení, navíc vybavení kuchyně a plynofikace domu, úprava koeficientem ve výši 0,90 ve prospěch porovnávací nemovitosti

- celkové opotřebení stavby je mírně nižší než u oceňované nemovitosti, zejména vzhledem k lepší údržbě a mírně mladší rekonstrukci, celková úprava koeficientem ve výši 0,94 ve prospěch porovnávací nemovitosti

- příslušenství je srovnatelné, výměra pozemků ve funkčním celku obdobná, vedlejší stavby srovnatelného rozsahu i provedení, absence výraznější relaxační zóny, venkovní úpravy jsou velmi malého rozsahu, v podstatě velmi podobný stav, jako u oceňované nemovitosti, bez úpravy koeficientem

- realizace v roce 2014, situace na realitním trhu je shodná, bez úpravy

Z výše uvedeného vyplývá, že se jedná o nemovitost velmi vhodnou k porovnání.

Rekapitulace:

zastavěná plocha a nádvoří (stavební pozemek): 154 m<sup>2</sup>. Pozemek zahrady 243 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor stavby: 396 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha: 104 m<sup>2</sup>.

Příslušenství: pouze pozemek v JFC, oplocení, zpevněná plocha, venkovní schody, přípojky na IS.

Telefon: ne, elektřina: 220/380 V, voda: ano, obecní vodovod, kanalizace: ano, obecní kanalizace, zemní plyn: ano, plynofikace, HUP.

Parkování: venkovní trakt (dobré možnosti).

**Lokalita:** Březník

**Použité koeficienty:**

K1 místa	0,96
K2 vybavení	0,90
K3 opotřebení	0,94
K4 příslušenství	1,00
K5 situace na trhu	1,00

Zdroj: databáze znalce,  
realizovaný převod

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:**

místa - mírně lepší lokalita; vybavení - vyšší úroveň;  
opotřebení - nižší; příslušenství - srovnatelné; situace na  
trhu - srovnatelná situace;

<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
<b>K<sub>c</sub></b>	<b>Kč/m<sup>3</sup></b>
0,81	1 190

<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
396,00 m <sup>3</sup>	154 m <sup>2</sup>	580 000 Kč	1 465 Kč/m <sup>3</sup>

**3. Rodinný dům 3+1, Kramolín**

RD 3+1 č. p. 23 v obci Kramolín, nedaleko centrální části, asi 60 m od obecního úřadu a zastávky hromadné autobusové dopravy. Je postaven v lokalitě obytné řadové zástavby, jako nepodsklepený vnitřní řadový rodinný dům s jedním podlažím bez podkroví. Na jižní straně vedle domu se nachází dvorní trakt, západním směrem je kolmo k domu připojena stavba menší stodoly a příruční sklad. Dále západním směrem je pozemek zahrady o velikosti 676 m<sup>2</sup>, na kterém je travní porost a ovocné dřeviny. Příslušenství je dále tvořeno venkovními úpravami základního rozsahu a zastavěným

stavebním pozemkem o velikosti 326 m<sup>2</sup>. Původní stavba byla postavena v roce 1934 a její stáří ke dni ocenění je 81 let. V roce 1968-1971 byla provedena rekonstrukce podlah, nové vnitřní rozvody, nové přípojky, sociální zázemí a kuchyň. Dále již běžná údržba, od roku 2002 bez údržby, od roku 2012 bez trvalého užívání.

Popis konstrukčních prvků stavby:

základy z betonových pasů, bez funkční izolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce – zděné z plného cihelného zdiva na tl. 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové s rovným podhledem. Podlaha betonová, povlaky z SB desek a textilní. Kuchyň a sociální zázemí má povlaky z keramické dlažby. Okna dřevěná dvojitá se špaletou, vnitřní dveře starší, dřevěné hladké, plné, nebo prosklené, osazené do ocelových zárubní. Střeška sedlová, dřevěný vázaný krov, střešní krytina z pálené tašky. Klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu. Vnitřní úprava povrchů, jako vápenné omítky, venkovní starší břizolitová omítka. Vytápění: lokální na TP, část el. přímotopy, rozvod studené vody, bez zdroje TUV.

Dispoziční řešení stavby:

1. NP: vstup, zádveří, chodba, komora, směrem do ulice kuchyňka, směrem do dvora pokoj a ložnice. Na konci domu je ložnice a sociální zázemí - koupelna a oddělený záchod.

Podkroví není - nad celou půdorysnou plochou nadzemního podlaží je stavebně neupravená půda.

Koeficienty úpravy realizované ceny vzhledem k oceňované nemovitosti:

- srovnatelná lokalita, asi 2 km jižním směrem od obce Sedlec, bez úpravy
- vnitřní vybavení je na mírně slabší úrovni, lokální vytápění, mírně slabší sociální zázemí, úroveň modernizace srovnatelná, stupeň morálního opotřebení mírně vyšší, celkově mírná úprava ve prospěch oceňované nemovitosti
- celkové opotřebení stavby je mírně vyšší, stáří původní stavby je obdobné, provedená rekonstrukce v mírně slabším rozsahu, celkově mírná úprava ve prospěch oceňované nemovitosti
- příslušenství je mírně vyšší, vedlejší stavby i venkovní úpravy vyšší výměry, navíc je pozemek zahrady a možnost zřízení relaxační zóny. Příslušenství nemovitosti bude mírně upraveno koeficientem ve výši 0,95 ve prospěch porovnávací nemovitosti
- situace na realitním trhu je shodná, bez úpravy

Z výše uvedeného vyplývá, že se jedná o nemovitost, která je velmi vhodná, jako porovnávací objekt.

Rekapitulace:

zastavěná plocha a nádvoří (stavební pozemek): 102 m<sup>2</sup>. Pozemek v JFC 676 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor stavby: 518 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha: 98 m<sup>2</sup>.

Příslušenství: dílna, dřevník, pozemky, venkovní úpravy.

Telefon: ne, elektřina: 220/380 V, voda: ano, obecní vodovod, kanalizace: ano, obecní. Zemní plyn, ano, plynofikace domu, vytápění.

Parkování: pouze uliční trakt, po úpravě lze využít i vedlejší stavbu.

**Lokalita:** Kramolín

**Použité koeficienty:**

K1 místa	1,00
K2 vybavení	1,05
K3 opotřebení	1,05
K4 příslušenství	0,95
K5 situace na trhu	1,00

Zdroj: převod  
nemovitosti, databáze RK

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:**

místa - srovnatelná lokalita; vybavení - mírně slabší;

**Celkový koef.**  
**K<sub>c</sub>**

**Upravená j. cena**  
**Kč/m<sup>3</sup>**

opotřebení - mírně vyšší; příslušenství - mírně vyšší; situace na trhu - shodná situace;		1,05	1 199
<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
428,00 m <sup>3</sup>	326 m <sup>2</sup>	490 000 Kč	1 145 Kč/m <sup>3</sup>
<b>4. Rodinný dům 3+1, Dalešice</b>			

RD 3+1 v obci Dalešice, nedaleko severovýchodního okraje obce, na jižní a západní straně místní zpevněné silniční komunikace. Dalešice jsou vzdáleny od obce Sedlec vzdušnou čarou asi 6 km jihozápadním směrem, na druhém břehu vodní nádrže Dalešice. Obec je lépe dopravně dostupná po silniční komunikaci č. 351. Dům je postaven v lokalitě obytné řadové zástavby, jako nepodsklepený koncový (rohový) řadový rodinný dům s jedním podlažím bez podkroví. Na severozápadní straně za domem se nachází dvorní trakt a pozemek v jednotném funkčním celku (zahrada). Příslušenství domu tvoří vedlejší stavba zděné dílny a příručního skladu, které jsou postaveny ve dvorním traktu rovnoběžně s domem, dále venkovní úpravy standardního rozsahu a provedení.

Původní stavba byla postavena v roce 1936, stáří 79 let. V roce 1981 byla provedena rekonstrukce podlah, kuchyně, vnitřních rozvodů a vytápění. Dům je ve stabilizovaném stavu se slabou úrovní modernizace.

Popis konstrukčních prvků stavby:

základy z betonových pasů se sníženou funkcí izolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce – zděné z plného cihelného zdiva na tl. 45 cm, podezdívka z kamenného zdiva. Stropy jsou dřevěné trámové s rovným podhledem. Podlaha betonová, povlaky z SB desek a textilní. Kuchyň a sociální zázemí má povlaky z keramické dlažby. Okna ve dvoře dřevěná dvojitá, slabší lak, do ulice dřevěná zdvojená, bez termoizolačního zasklení, žaluzie. Vnitřní dveře dřevěné hladké, plné, nebo prosklené, osazené do ocelových zárubní, malá část původní náplňové do dřevěných zárubní. Střecha sedlová, dřevěný vázaný krov, střešní krytina z betonové tašky. Klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu. Vnitřní úprava povrchů, jako vápenné omítky, venkovní starší břizolitová omítka. Vytápění: ústřední kotlem na tuhá paliva, před rekonstrukcí, ohřev vody el. boilerem, rozvod studené i teplé vody.

Dispoziční řešení stavby:

1. NP: vstup, zádveří, chodba, směrem do ulice pokoj a ložnice a směrem do dvora potom kuchyňka a komora. Na konci domu je ložnice a sociální zázemí (společná koupelna a záchod), které je přístupné rovněž ze dvora.

Podkroví není - nad celou půdorysnou plochou nadzemního podlaží je stavebně neupravená půda.

Koeficienty úpravy realizované ceny vzhledem k oceňované nemovitosti:

- srovnatelná lokalita, mírně větší obec, mírně lepší dopravní dostupnost a rekreační možnosti, celkově pouze velmi mírná úprava na infrastrukturu obce ve výši 1,02 ve prospěch oceňované nemovitosti

- vnitřní vybavení je na srovnatelné úrovni, topná soustava navíc, sociální zázemí srovnatelné, vnitřní vybavení rovněž, úroveň modernizace a stupeň morálního opotřebení jsou srovnatelné, celkově velmi mírná úprava koeficientem vybavení (zejména na vytápění)

- celkové opotřebení stavby je srovnatelné, stáří původní stavby i provedené zásadní rekonstrukce je obdobné, celkově bez úpravy koeficientem opotřebení

- příslušenství je obdobné, venkovní úpravy i vedlejší stavby srovnatelné, oba pozemky dohromady mají obdobnou výměru, jako stavební pozemek oceňované nemovitosti, celkově bez úpravy koeficientem

- situace na realitním trhu je shodná, bez úpravy

Z výše uvedeného vyplývá, že se jedná o nemovitost, která je velmi vhodná, jako porovnávací objekt.

Rekapitulace:

zastavěná plocha a nádvoří (stavební pozemek): 166 m<sup>2</sup>. Pozemek v JFC 320 m<sup>2</sup>. Obestavěný

prostor stavby: 422 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha: 94 m<sup>2</sup>.

Příslušenství: zděná dílna a příruční sklad (dřevník), pozemek zahrady, venkovní úpravy.

Telefon: ne, elektřina: 220/380 V, voda: ano, obecní vodovod, kanalizace: ano, obecní. Zemní plyn, ano, plynofikace domu, vytápění.

Parkování: pouze uliční trakt.

<b>Lokalita:</b> Dalešice			
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 místa		0,98	
K2 vybavení		0,96	
K3 opotřebení		1,00	
K4 příslušenství		1,00	
K5 situace na trhu		1,00	
Zdroj:		převod	
nemovitosti			
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>		<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
místa - velmi mírná úprava; vybavení - velmi mírně lepší;		<b>K<sub>c</sub></b>	<b>Kč/m<sup>3</sup></b>
opotřebení - srovnatelné; příslušenství - srovnatelné;		0,94	1 204
situace na trhu - shodná situace;			
<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
422,00 m <sup>3</sup>	230 m <sup>2</sup>	540 000 Kč	1 280 Kč/m <sup>3</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě obestavěného prostoru</b>	
Minimální jednotková porovnávací cena	1 178 Kč/m <sup>3</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 193 Kč/m <sup>3</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 204 Kč/m <sup>3</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>1 193 Kč/m<sup>3</sup></b>
Celkový obestavěný prostor oceňované nemovité věci	343,00m <sup>3</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>409 199 Kč</b>

**Cena stanovená přímým porovnáním = 406 200,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) je cena aktuálního trhu s nemovitostmi, tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a daném čase prodat, nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny, které je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu oceňovaného majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem do budoucna, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. na technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanskou vybavenost, demografické podmínky, stabilitu území ve vztahu k územnímu plánu, životnímu prostředí atd. Dále je třeba postihnout veškeré dluhy a závazky, které jsou na nemovitosti vázány. V neposlední řadě je nutno rovněž posoudit rizikovost případného prodeje předmětné nemovitosti. Odhad obvyklé ceny je proveden na základě analýzy jednotlivých přístupů k ocenění majetku. Na základě výsledků lze konstatovat:

- **věcná hodnota** nemovitosti vyjadřuje substituční hodnotu majetku a pro vlastní ocenění není zásadní. Věcná hodnota odvozená z administrativní ceny v sobě nezahrnuje koeficient prodejnosti, který je pro tržní ocenění nepostradatelný, a proto stanovení této hodnoty ve znaleckém posudku má pouze informativní charakter, kterým je popisována hodnota nemovitosti z hlediska nákladů na její případné pořízení s přihlédnutím k příslušnému opotřebení
- **zjištěná (administrativní) cena** v sobě naopak již zahrnuje koeficient prodejnosti a při stanovení ceny porovnávací metodou přináší u rodinných domů velmi cennou informaci pro stanovení obvyklé ceny. Je to z toho důvodu, že do koeficientu prodejnosti jsou promítnuty údaje ze skutečně realizovaných prodejů, které jsou shromažďovány na příslušných Finančních úřadech v podobě skutečných smluv o převodu nemovitostí. Administrativní cena stanovená porovnávací metodikou poskytuje tedy poměrně přesný obraz pro stanovení tržní ceny nemovitosti.
- **výnosový potenciál** majetku již vyjadřuje přímé indikátory trhu z hlediska dosahovaných budoucích příjmů s ohledem na širší možnosti využití. V segmentu obdobných nemovitostí je tato hodnota velmi těžko dosažitelná, neboť četnost pronájmu rodinných domů v lokalitě (i obecně na vesnicích) je velmi řídká, a není tak k dispozici dostatečně obsáhlá databáze pro stanovení výnosové hodnoty. Proto tato metoda nebyla použita.
- **porovnávací hodnota** vyjadřuje skutečnou prodejnost majetku, která je dána stavem poptávky a nabídky na trhu, objemem dispozičních zdrojů potenciálních investorů a využitelností nemovitosti, jakožto i zpeněžitelností oceňovaného majetku. V segmentu obdobných nemovitostí je porovnávací ocenění, v souladu s oceňovacími standardy pro stanovení obvyklé ceny RD považováno za zásadní. V tomto případě bylo použito cenové porovnání (srovnávací etalon) 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru nemovitosti s cenami za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru srovnatelných nemovitostí z databáze znalce a spolupracujících realitních kanceláří. Tento srovnávací etalon je dostatečně reprezentativní, neboť jako porovnávací objekty byly použity rodinné domy se stejně využitým obestavěným prostorem (nepodsklepené, s jedním kompletním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou není zřízeno podkroví). Tímto porovnáním bylo zjištěno, že 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru nemovitostí ve srovnatelném provedení, se v lokalitě a blízkém okolí (popřípadě v obcích obdobné velikosti a ekonomicky srovnatelného regionu) pohybuje mezi hodnotou 1 100 – 1 200 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.

Pro odhad obvyklé ceny v případě rodinných domů je zásadní hodnota stanovená z porovnání již realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v dané lokalitě. Lze konstatovat, že vztah poptávky a nabídky obdobných rodinných domů v obci Sedlec a okolí je vyrovnaný, v posledním období, vzhledem ke stagnaci realitního trhu, s mírným převisem nabídky. Trh v segmentu rodinných a rekreačních domů je v oblasti (s možností rekreace) dlouhodobě stabilní a jejich prodejnost je



standardní. Úvaha o stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti je opřena o následující skutečnosti.

**Silné stránky:**

- dobrá lokalita z hlediska rekreace a životního prostředí, vesnická komunita obyvatelstva
- poměrně dobrá infrastruktura obce ve vztahu k její velikosti (dostupnost IS, obchod, kulturní dům)
- samostatná garáž

**Slabé stránky:**

- nutnost stavebních úprav, doplnění vybavenosti domu, mírné náklady na uvedení nemovitosti do provozuschopného stavu
- snížené možnosti pro relaxační a soukromou zónu absencí pozemku ve funkčním celku
- absence terénních a venkovních úprav ve vyšším rozsahu a úrovni provedení
- provedení stavby bez využití moderních technologií SV
- stagnace realitního trhu, zejména v obcích do 500 obyvatel

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1.1	Rodinný dům č. p. 56	318 611,20 Kč
2.1	Pozemek parc. č. st. 59	103 073,40 Kč
3.1	Porosty na pozemku parc. č. st. 59	1 123,80 Kč

**Zjištěná cena nemovitosti činí celkem: 422 808,- Kč**

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**1. Ocenění staveb nákladovou metodou**

1.1	Rodinný dům č. p. 56	320 755,30 Kč
-----	----------------------	---------------

**2. Ocenění pozemků**

2.1	Pozemek parc. č. st. 59	80 966,80 Kč
-----	-------------------------	--------------

**Věcná hodnota nemovitosti činí celkem: 422 777,- Kč**

**3. Porovnávací hodnota nemovitosti činí celkem: 409 200,- Kč**

Na základě provedené analýzy SWOT s použitím výše uvedených metod ocenění a zohlednění všech výše uvedených skutečností, stanovuji obvyklou cenu (tržní hodnotu) pozemku parc. č. st. 59, jehož součástí je stavba domu č. p. 56, včetně veškerého příslušenství, vše evidováno na LV č. 6 pro k. ú. Sedlec u Náměště nad Oslavou, obec Sedlec, okres Třebíč, ve stavu ke dni 1. 6. 2015, ve výši:

**410 000,- Kč**

slovy: čtyřistadesettisíc Kč

V Třebíči 14. 6. 2015

Ing. Tomáš Dostál  
Zahradní 479/25  
674 01 Třebíč  
telefon: 774 800 820  
e-mail: [tdostal@znalci.net](mailto:tdostal@znalci.net)

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4. 3. 2000 č.j. Spr. 1533/2000 pro obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1255-74-2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 74-2015.

<b>Koncesní listina:</b>	Koncesní listina č. 371002-30977 vydaná dne 17. 5. 2006 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, nehmotný majetek a podnik.
--------------------------	--

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. Lokalizace předmětného území.
2. Fotodokumentace.
3. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 6 pro k. ú. Sedlec u Náměště nad Oslavou.
4. Katastrální mapa pro k. ú. Sedlec u Náměště nad Oslavou.