ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 871-23-2013

NEMOVITOST:	**budova bez č.p. na pozemku parc. č. st. 109, pozemek parc. č. 93/9 a pozemek parc. č. 93/10, včetně příslušenství**
Katastrální údaje:	Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Kramolín, k.ú. Kramolín
Adresa nemovitosti:	Kramolín, 675 77 Kramolín
Vlastník stavby:	571010/1771, Václav Herman, Kramolín 32, 67577 Kramolín, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	571010/1771, Václav Herman, Kramolín 32, 67577 Kramolín, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL:	**Exekutorský úřad Třebíč, JUDr. Jiří Tomek**
Adresa objednatele:	Bráfova 471/58, 674 01 Třebíč

ZHOTOVITEL:	**Ing. Tomáš Dostál**		
Adresa zhotovitele:	Zahradní 479/25, 674 01 Třebíč		
	IČ: 47355999	telefon: 774800820	e-mail: tdostal@volny.cz
	DIČ:	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Exekuční řízení 093 Ex 1398/08 (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**540 000 Kč**	

Datum místního šetření: 3. 3. 2013 Stav ke dni: 3. 3. 2013

Počet stran: 20 Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 3

V Třebíči, dne 13. 3. 2013

Ing. Tomáš Dostál
Zahradní 479/25
674 01 Třebíč
e-mail: tdostal@znalci.net
Web: http://www.znalci.net/

NÁLEZ

Znalecký úkol:

Úkolem znalce je zjistit obecnou cenu nemovitosti: budovy bez č.p./č.e. postavené na pozemku parc. č. st. 109, pozemků v jednotném funkčním celku parc. č. 93/9, parc. č. 93/10 a veškerého příslušenství ve stavu ke dni 3. 3. 2013. Nemovitost je evidována pro k. ú. Kramolín, obec Kramolín, okres Třebíč.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V **zákonu** č. **151/1997 Sb., o oceňování majetku,** v platném znění, je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„ *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě 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 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 nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. “*

V zákoně není definován způsob, jakým se určuje obvyklá cena. Obvyklá cena se určuje především průzkumem trhu. Metodika pro ocenění je popsána v rekapitulaci posudku.

Přehled podkladů:

- žádost o vypracování znaleckého posudku a usnesení o stanovení znalce, vydané Exekutorským úřadem v Třebíči, sp. zn. 93 Ex 1398/08
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 157, pro k. ú. Kramolín, obec Kramolín, okres Třebíč, vyhotovený dne 29. 10. 2012, jehož platnost ke dni ocenění byla ověřena dálkovým přístupem do databáze ČÚZK
- kopie katastrální mapy předmětného území pro k. ú. Kramolín, obec Kramolín, mapový list KM-D, vyhotovená dálkovým přístupem do databáze ČÚZK
- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku před zahájením prací, na ocenění a v jejich průběhu
- informace a údaje sdělené vlastníkem této nemovitosti v průběhu ocenění
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření
- vyhláška č. 3/2008 Sb. min. financí České republiky ze dne 3. 1. 2008, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., což je platný oceňovací předpis ke dni ocenění, tj. 30. 5. 2012
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy

K zaměření nemovitosti a následnému zpracování znaleckého posudku byly užity běžné technické pomůcky (laserový dálkoměr, ocelové pásmo, měřicí tyč, 5m 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 Kramolín, ke dni ocenění 120 obyvatel, menší obec v jihovýchodní lokalitě bývalého okresu Třebíč. Nemovitost se nachází asi 600 m jihozápadním směrem od jižní souvisle zastavěné hranice obce Kramolín. Lokalita leží ve svažitém, na jihozápad orientovaném území bez vnějších negativních vlivů. Dostupnost je po vlastní zpevněné cestě vedoucí od účelové silniční komunikace, která je určena pro obsluhu přečerpávací elektrárny Dalešice.

Celkový popis:

Předmětem ocenění je budova bez č.p./č.e. postavená na pozemku parc. č. st. 109 včetně tohoto stavebního pozemku, pozemků v jednotném funkčním celku parc. č. 93/9, parc. č. 93/10 a veškerého příslušenství ve stavu ke dni 3. 3. 2013. Nemovitost je evidována pro k. ú. Kramolín, obec Kramolín, okres Třebíč.

Dle předložených dokladů, dle stavu konstrukcí a dostupných informací se jedná o budovu technického vybavení, která byla zřízena, jako zázemí pro obsluhu ČOV v lokalitě. Ke dni ocenění stavba slouží, jako zděný rekreační objekt. Byla postavena v roce 1981 a její stáří ke dni ocenění je 32 let. V roce 2007 byla provedena přístavba kuchyně a vstupní části. V roce 2009 započata stavba příslušenství, kde bylo uvažováno s prostory garáže a dílny. Tato stavba byla pouze započata a nedošlo k jejímu dokončení (rozestavěnost pouze asi 10 %). V roce 2009 rekonstrukce sociálního zázemí a zařizovacích předmětů (umývadlo, sprchový kout, vana, splachovací záchod), nová dlažba a keramický obklad.

Příslušenství rekreačního objektu tvoří rozestavěná vedlejší stavba, která je postavena severovýchodně od budovy, dále venkovní úpravy, zejména zpevněná komunikace a pozemky v jednotném funkčním celku parc. č. 93/9 a parc. č. 93/10, které jsou evidovány v KN jako ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace.

V lokalitě je dostupný veřejný vodovod a elektrorozvodná síť.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

☒ Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
☐ Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☐ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
☒ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
☐ Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn
☒ Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace

Komentář: přístup k nemovitosti z účelové komunikace pro obsluhu elektrárny Dalešice. Domluva s majitelem komunikace o bezplatném užívání, výměnou za bezplatné užívání komunikace ve vlastnictví Václava Hermana vlastníkem elektrárny. Původní kolaudace objektu, jako objekt technického vybavení (bez rizika, pouze ovlivní zjištěnou cenu).

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

☒ Poloha nemovitosti v chráněném území

Komentář: nemovitost je umístěna v ochranném území přečerpávací vodní elektrárny Dalešice

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb
1.1 Objekt bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 109
2. Ocenění pozemků
2.1 Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku:

1. Ocenění staveb nákladovou metodou
1.1 Objekt na pozemku parc. č. st. 109
2. Ocenění pozemků
2.1 Pozemky
3. Porovnávací ocenění
3.1 Objekt bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 109

OCENĚNÍ

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Rekreační objekt bez č.p./č.e.

Popis:

předmětem ocenění je budova bez č.p./č.e. postavená na pozemku parc. č. st. 109 včetně tohoto stavebního pozemku, pozemků v jednotném funkčním celku parc. č. 93/9, parc. č. 93/10 a veškerého příslušenství. Nemovitost je evidována pro k. ú. Kramolín, obec Kramolín, okres Třebíč.
Dle předložených dokladů, dle stavu konstrukcí a dostupných informací se jedná o budovu technického vybavení, která byla zřízena, jako zázemí pro obsluhu ČOV v lokalitě. Ke dni ocenění stavba slouží, jako zděný rekreační objekt. Byla postavena v roce 1981 a její stáří ke dni ocenění je 32 let. V roce 2007 byla provedena přístavba kuchyně a vstupní části. V roce 2009 započata stavba příslušenství, kde bylo uvažováno s prostory garáže a dílny. Tato stavba byla pouze započata a nedošlo k jejímu dokončení (rozestavěnost pouze asi 10 %). V roce 2009 rekonstrukce sociálního zázemí a zařizovacích předmětů (umývadlo, sprchový kout, vana, splachovací záchod), nová dlažba a keramický obklad.
Objekt je celkově podsklepen, má jedno nadzemní podlaží a velmi nízkou stanovou střechu s nevyužitelným půdním prostorem. Na severozápadním štítu a při vstupu je provedena jednopodlažní přístavba (kuchyň a veranda).
Dispoziční řešení:
1. PP: přístup po venkovních betonových schodech z jihozápadní strany, 3 x sklepní místnost (sklep, sklad potravin, sklad materiálu), světlá výška 2,10 m, podlaha 0,20 m.

1. NP: přístup do chaty přes vstupní verandu, zádveří, kuchyň, chodba, sociální zázemí (samostatná koupelna a WC, obytná místnost s krbovými kamny.

Vlastní chata je zděná, spodní stavba je z cihelného zdiva tl. 45 cm. Spodní stavba je izolována po základových pasech. Svislá izolace zapuštěné části je místně strávena a v těchto částech je zvýšená vlhkost. V nadzemní části tohoto podlaží je sucho. Nad spodní stavbou je provedena betonová deska tvořící konstrukci podlahy nadzemního podlaží. Vrchní stavba je zděná z cihelného zdiva tloušťky do 45 cm, přístavba s tloušťkou zdiva do 25 cm (včetně izolace). Strop nad původní vrchní stavbou je z PZD desek, omítaný, v přístavbě dřevěný trámový obkládaný dřevotřískovými deskami s rovným podhledem.
Podlahy jsou provedeny z cementového potěru a povlakem z dřevotřískových laminovaných desek. V sociálním zázemí je provedena keramická dlažba. Ve spodní stavbě je podlaha z cementového potěru. Krov je dřevěný, pultový, krytina je z pozinkovaného plechu. Ve stejném provedení jsou rovněž klempířské konstrukce (svody, žlaby). Okna jsou dřevěná, zdvojená, bez okenic. Dveře jsou dřevěné hladké, palubkové, plné. Vnitřní omítky vápenné hladké, částečně je proveden dřevěný palubkový obklad. Venkovní úprava svislých konstrukcí je břízolitovou omítkou a impregnačním nátěrem dřevěné verandy, přístavba je bez finální úpravy.

Příslušenství rekreační chaty tvoří rozestavěná vedlejší stavba (dílna a garáž), venkovní úpravy a trvalé porosty malého rozsahu. Dále tvoří příslušenství pozemky v jednotném funkčním celku parc. č. 93/9, na kterém je přístupová komunikace k objektu a pozemek parc. č. 93/10, který leží na severovýchodní až jihozápadní straně od stavby.
Zdůvodnění pro index konstrukce a vybavení:
venkovní úpravy podstandardního rozsahu, bez dokončených vedlejších staveb, příslušenství, které má vliv na tržní hodnotu stavby je tedy tvořeno výhradně zpevněnou asfaltovou cestou na pozemku parc. č. 93/9 a do ceny stavby je zahrnuto hodnotou koeficientu příslušenství.
Zdůvodnění pro kategorii stáří stavby:
stáří stavby od vzniku (zásadní rekonstrukce) je uvažováno ve výši 34 let, rozmezí 30 - 50 let, použije se kategorie B, koeficient 0,80. Nověji provedená rekonstrukce neobsahuje více než 50 % obestavěného prostoru. Základní cena chaty byla zjištěna na základě obestavěného prostoru v m^3, vypočteného z rozměrů zjištěných přeměřením na místě samém podle příl. č. 1 k vyhl. č. 450/2012 Sb., ke kterému byla přičleněna sazba příslušná k danému typu rekreačního objektu 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:	Rekreační chata § 26 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Vysočina, do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	34 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20):	3 178,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. PP:	7,30*5,55	=	40,52 m^2
1. NP:	7,30*5,55+2,70*5,55+4,40*1,35	=	61,44 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	40,52 m^2	2,50 m
1. NP:	61,44 m^2	2,90 m

Obestavěný prostor:

1. PP:	(7,30*5,55)*(2,50)	=	101,29 m^3
1. NP vč. zastřešení:	7,30*5,55*3,15+2,70*5,55*3,05+4,40*1,35*2,75	=	189,66 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**290,95 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	**č.**	**V_i**
0. Typ stavby - podsklepená - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	III	typ B
1. Druh stavby - Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce - Zděné tl. více jak 30 cm - přístavba ze zdiva tl. do 30 cm, upraveno ve znaku č. 9	V	0,05
3. Střešní konstrukce - Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě - Elektr. proud, voda, žumpa (septik) - bez kanalizace, upraveno ve znaku č, 9	II	0,00
5. Vybavení - WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby - Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby výrazně zvyšující cenu stavby - zpevněná asfaltová komunikace na pozemku parc. č. 93/9	V	0,10
8. Výměra pozemků užívané se stavbou - Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - absence kanalizace, přístavba ze zdiva výrazně nižší tloušťky než původní stavba	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 34 let: **0,80**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}80 = \mathbf{0{,}830}$

Index polohy:

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Životní prostředí a atraktivita okolí - méně vhodná k rekreaci - v okolí zdroj hlučnosti nebo prašnosti - samota v ochranném území přečerpávací vodní elektrárny	II	-0,05
2. Přírodní lokalita - les nebo vodní plocha je v místě (docházková vzdálenost)	III	0,00
3. Poloha v zástavbě - bez vlivu, samoty	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - problematický příjezd k hranici pozemku - omezený přístup v zimních měsících (spádovost komunikace)	II	-0,01
5. Hromadná doprava - špatná dostupnost - mimo dosah veřejné dopravy	I	-0,02
6. Parkovací možnosti - dobré	II	0,00
7. Obchod a služby (okolí nemovitosti) - žádné	I	-0,05
8. Sportoviště - žádné	I	0,00
9. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	II	0,00

10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0,870}$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka - stagnace realitního trhu, krize lokálního realitního trhu, segment rekreačních objektů je výrazně zasažen	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - exekuční řízení, možné problémy s příslušenstvím nemovitosti, zejména s přístupovou cestou	I	-0,05

Index trhu $\mathbf{I_T} = (1 + \sum_{i=1}^{3} T_i) = \mathbf{0,850}$

Celkový index I = $I_V * I_P * I_T$ = 0,830 * 0,870 * 0,850 = **0,614**

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 3 178,- Kč/m^3 * 0,614 = 1 951,29 Kč/m^3
CP = CU * OP = 1 951,29 Kč/m^3 * 290,95 m^3 = 567 727,83 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 567 727,83 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Popis:

předmětem ocenění je příslušný stavební pozemek parc. č. st. 109, který je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 46 m^2, který je celý zastaven rekreačním objektem bez č.p./č.e. Dále jsou předmětem ocenění pozemky v jednotném funkčním celku se stavbou výše uvedeného objektu, a sice pozemek parc. č. 93/9 o výměře 2776 m^2, na kterém je převážně zpevněná přístupová komunikace a pozemek parc. č. 93/10 o výměře 907 m^2, který tvoří dvorní trakt stavby a nachází se na něm rozestavěná vedlejší stavba, zpevněná plocha a drobné venkovní úpravy. Oba pozemky v jednotném funkčním celku jsou evidovány v KN jako ostatní plocha se způsobem využití, jako ostatní komunikace. Pozemky jsou situovány v mírně svažitém na jihozápad orientovaném území bez vnějších negativních vlivů. Dostupnost je po vlastní zpevněné cestě vedoucí od účelové silniční komunikace, která je určena pro obsluhu přečerpávací elektrárny Dalešice. Z hlediska svého využití jsou pozemky mírně podstandardně položeny (mimo zastavěné území, pásmo elektrárny Dalešice).
Lokalita leží asi 600 m jihozápadním směrem od jižní souvisle zastavěné hranice obce Kramolín, asi 25 km jihovýchodním směrem od býv. okresního města Třebíč. Nejbližší obec s rozšířenou působností obecních úřadů je Náměšť nad Oslavou, která leží asi 7 km severním směrem. Dopravní dostupnost obce je standardní. V místě je možnost napojení na elektrorozvodnou síť a obecní

vodovod. Ostatní IS nejsou dostupné.

Ocenění:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.
Zdůvodnění:
Výměra pozemků je vysoká, s výměrou klesá i cena, pozemky se nacházejí mimo zastavěné území, přístup po účelové komunikaci ve vlastnictví ČEZ, stagnace realitního trhu, krize lokálního realitního trhu.
Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 1,1340
Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %
Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,7938

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:		
1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	-30 %	
Úprava cen:	-30 %	
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:		
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:		-7 %
2.9.1. Ochranné pásmo:		-5 %
Úprava cen:		-12 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: -30% + -12% * (100 % + -30%) -38,40 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přirážek a srážek:
sídelní katastrální území obce mimo vyjmenované, bez minimální přirážky

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,7938
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,1460	0,7938	-38,40	36,73
§ 28 odst. 6 b) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace v areálu, nebo komerční						
§ 28 odst. 6 b)	35,-	1,00	2,1460	0,7938	-30,00	41,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 109	46,00	36,73	1 689,58
§ 28 odst. 6 b)	ostatní plocha	93/9	2 776,00	41,74	115 870,24
§ 28 odst. 6 b)	ostatní plocha	93/10	907,00	41,74	37 858,18
Stavební pozemky - celkem					155 418,-

Pozemky - zjištěná cena = 155 418,- Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb celkem	**567 727,80 Kč**
2. Ocenění pozemků celkem	**155 418,- Kč**
Rekapitulace výsledných cen, celkem	**723 145,80 Kč**

Ocenění majetku obecnou metodikou:

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rekreační objekt

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 6:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m^2]
1. PP	7,30*5,55	=	40,52
1. NP	7,30*5,55+2,70*5,55+4,40*1,35	=	61,44

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	**Zastavěná. plocha**	**Konstr. výška**
1. PP	40,52 m^2	2,50 m
1. NP	61,44 m^2	2,90 m

Obestavěný prostor:

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
1. PP	(7,30*5,55)*(2,50)	=	101,29 m^3
1. NP vč. zastřešení	7,30*5,55*3,15+2,70*5,55*3,05+4,40*1,35*2,75	=	189,66 m^3

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

Název	**Typ**	**Obestavěný prostor**
1. PP	PP	101,29 m^3
1. NP vč. zastřešení	NP	189,66 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		290,95 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	100
2. Podezdívka jen u typu I		X	100
3. Obvodové stěny	zděné tl. do 45 cm	N	100
4. Stropy	PZD	S	100
5. Zastřešení	bez krovu neumožňující podkroví	S	100
6. Krytina	plechová pozinkovaná	S	100
7. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
8. Úprava povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Schodiště	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
10. Dveře	hladké plné dveře	S	100
11. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
12. Podlahy	dřevotříska	S	100
13. Vytápění	lokální	S	100
14. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
15. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
16. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
17. Rozvod propan-butanu	chybí	C	100
18. Kanalizace	chybí	C	100
19. Záchod	splachovací	S	100
20. Okenice	chybí	S	100
21. Vnitřní vybavení	sprcha, umyvadlo	S	100
22. Ostatní	není provedeno	C	100

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Podezdívka jen u typu I	X	0,00	100	1,00	0,00
3. Obvodové stěny	N	29,40	100	1,54	45,28
4. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
5. Zastřešení	S	6,10	100	1,00	6,10
6. Krytina	S	4,00	100	1,00	4,00
7. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
8. Úprava povrchů	S	8,00	100	1,00	8,00
9. Schodiště	S	2,00	100	1,00	2,00
10. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
12. Podlahy	S	4,00	100	1,00	4,00
13. Vytápění	S	3,00	100	1,00	3,00
14. Elektroinstalace	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Rozvod vody	S	2,10	100	1,00	2,10
16. Zdroj teplé vody	S	1,00	100	1,00	1,00
17. Rozvod propan-butanu	C	0,20	100	0,00	0,00
18. Kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00

19. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
20. Okenice	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Vnitřní vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Ostatní	C	2,30	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					111,38
Koeficient vybavení K_4:					**1,1138**

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 7):	[Kč/m^3]	=	1 650,-
Koeficient vybavení stavby K_4		*	1,1138
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1460
Základní cena upravená	[Kč/m^3]	=	**3 352,28**
Plná cena:	290,95 m^3 * 3 352,28 Kč/m^3	=	**975 345,87 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 34 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 34 / 60 = 56,667 %	-	552 699,24 Kč
Rekreační objekt - zjištěná cena	=	**422 646,63 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků

Popis:

předmětem ocenění jsou pozemky popsané v předcházející části ocenění:

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 109	46	100,00	4 600,00
ostatní plocha	93/9	2 776	40,00	111 040,00
ostatní plocha	93/10	907	40,00	36 280,00
Celkem		**3 729**		**151 920,00**

Výsledná cena	=	**151 920,- Kč**

3. Porovnávací ocenění

3.1 Objekt bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 109

Oceňovaná nemovitost

Obestavěný prostor: 291,00 m^3
Zastavěná plocha: 61,00 m^2

Popis oceňované nemovitosti:
předmětem ocenění je budova bez č.p./č.e. postavená na pozemku parc. č. st. 109 včetně tohoto stavebního pozemku, pozemků v jednotném funkčním celku parc. č. 93/9, parc. č. 93/10 a veškerého příslušenství. Nemovitost je evidována pro k. ú. Kramolín, obec Kramolín, okres Třebíč.
Nemovitost leží asi 600 m jihozápadním směrem od jižní souvisle zastavěné hranice obce Kramolín, dopravní dostupnost obce je standardní. Leží ve svažitém, na jihozápad orientovaném území bez vnějších negativních vlivů. Dostupnost je po nezpevněné cestě vedoucí po vlastním pozemku, která je v zimním období hůře sjízdná.
Jedná se o objekt v pásmu přečerpávací vodní elektrárny Dalešice, který byl zřízen, jako technické vybavení bývalé ČOV. Ke dni ocenění je využíván, jako rekreační objekt s možností celoročního bydlení. Z výše uvedených důvodů bude stavba oceněna, jako rekreační objekt a bude porovnávána s objekty svým charakterem a možnostmi využití obdobnými, jako u oceňované nemovitosti. Dispoziční řešení, konstrukční prvky, jejich provedení a opotřebení je popsáno v oddíle ocenění nemovitosti zjištěnou cenou.
Zastavěná plocha objektu: 61 m^2, stavební pozemek: 46 m^2, pozemky v jednotném funkčním celku parc. č. 93/9 a parc. č. 93/10 o celkové výměře 3683 m^2. Celková plocha pozemků: 3729 m^2. Obestavěný prostor: 295 m^3.
Příslušenství: rozestavěná vedlejší stavba, venkovní úpravy.
Telefon: ne, elektřina: 220/380 V, voda: ano-veřejný vodovod, plyn: ne, kanalizace: není provedena (pouze vývod do trativodu). Parkování: pouze venkovní trakt.

Popisy porovnatelných nemovitostí:

1. Rekreační chata Kramolín
Celkový popis a vyhodnocení srovnávacích koeficientů:
jedná se o rekreační chatu v k. ú. Kramolín, na stavebním pozemku, který je ve vlastnictví majitele stavby. Dalším pozemkem v jednotném funkčním celku je ostatní plocha. Srovnatelná lokalita (umístění stavby, IS), veřejné IS neúplné, pouze elektro, vlastní voda, kanalizační jímka. Příslušenství standardní, venkovní úpravy srovnatelné se standardem, z důvodu výrazně nižší výměry pozemků v jednotném funkčním celku, absenci vedlejší stavby, a přítomnosti zpevněné komunikace na oceňované nemovitosti bude celková úprava koeficientem příslušenství ve výši 1,10. Stavebně technický stav je stabilizovaný, mírné rekonstrukce, srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, opotřebení souvisí se stavem nemovitosti, celková pouze velmi mírná úprava ve prospěch oceňované nemovitosti ve výši 1,02. Vybavení stavby je rovněž mírně slabší (provedení sociálního zázemí, rozvod vody pouze do sociálního zázemí, naopak vlastní kanalizace), úprava koeficientem ve výši 1,02. Celkově se nemovitost jeví, jako velmi vhodná k porovnání.
Popis porovnávací nemovitosti:
samostatně stojící rekreační chata v klidné oblasti s menší intenzitou zástavby, částečně podsklepená, s jedním nadzemním podlažím a stavebně částečně upraveným podkrovím. Kolem stavebního pozemku je pozemek ostatní plocha v jednotném funkčním celku o výměře 230 m^2,

který je bez vedlejších staveb se zanedbatelnými venkovními úpravami. Z inženýrských sítí je dostupné pouze elektro.
Dispoziční řešení:
1. PP: sklep, sklad
1. NP: zádveří, komora, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, schodiště do podkroví
Podkroví: ložnice
Popis konstrukčních prvků stavby:
základy jako betonové pasy s izolací. Spodní stavba je provedena z betonového zdiva s kamennou výplní. Vrchní stavba je dřevěná, svislá konstrukce je provedena jako oboustranně obíjená. Stropy nad 1.PP jsou provedeny ze stropních desek Hurdis uložených do ocelových nosníků. Stropy nad 1. NP jsou dřevěné, trámové s rovným podhledem. Střecha je sedlová a pod ní je stavebně upravené podkroví. Krov je dřevěný, krytina z pozinkovaného plechu. Vnější úpravy povrchu nadzemní části jsou nátěry a lakování, stejně tak, jako úprava vnitřních povrchů. Podlahy jsou dřevěné, pokládané na betonový podklad a opatřeny krytinou z PVC. Podlahy ostatních místností v 1.PP jsou z betonové mazaniny. Okna jsou dřevěná, jednoduchá, opatřená okenicemi. Dveře dřevěné plné, nebo náplňové.
IS: elektro 220/380 V, ostatní neprovedeny.

2. Rekreační objekt Kramolín
Celkový popis a vyhodnocení srovnávacích koeficientů:
jedná se o rekreační objekt v k. ú. Kramolín na vlastním stavebním pozemku. Srovnatelná lokalita (umístění stavby, IS), leží asi 1 km severozápadním směrem od oceňované nemovitosti, veřejné IS neúplné, pouze elektro a voda, vlastní kanalizace, zemní plyn není. Přístup lepší, parkování u nemovitosti. Příslušenství je mírně nadstandardní (vedlejší stavba garáže, venkovní úpravy v základním rozsahu), poměrně velká výměra pozemku v jednotném funkčním celku, včetně přístupové cestě k vodní ploše. Z důvodu nižší výměry pozemků v jednotném funkčním celku a zejména přítomnosti zpevněné komunikace na oceňované nemovitosti bude celková úprava koeficientem příslušenství ve výši 1,08. Stavebně technický stav je mírně lepší, poměrně dobrá údržba, nižší stáří, celková úprava koeficientem ve výši 0,94. Vybavení stavby je srovnatelné, velmi mírně horší (starší) provedení sociálního zázemí, úprava koeficientem ve výši 1,02. Celkově se nemovitost jeví, jako velmi vhodná k porovnání.
Popis porovnávací nemovitosti:
Jedná se o víceúčelový rekreační objekt, který funguje, jako informační středisko s možností ubytování. Objekt není podsklepen, je jednopodlažní s nízkou stanovou střechou bez možnosti zřízení podkroví. Příslušenství tvoří stavební pozemky, celková výměra 308 m^2, na kterých je vedlejší stavba plechové garáže a zděný venkovní příruční sklad. Výměra pozemku v jednotném funkčním celku činí 1306 m^2. Venkovní úpravy nevelkého rozsahu a trvalé porosty zanedbatelného rozsahu (náletové dřeviny). Dostupnost IS: elektrorozvodná síť, veřejný vodovod.
Dispoziční řešení stavby:
1. NP: vstup, hala, přijímací kancelář (recepce) a za ní je jeden menší pokoj. Západním směrem od vstupu je průběžná chodba, zasedací místnost, obytná místnost, při severozápadním štítu je další pokoj a vedle kuchyňka a koupelny se sprchovými kouty a umývadlem. Na východním konci chodby je ještě další samostatná místnost se záchody a umývadlem. Napravo od chodby je místnost používaná, jako sklad a za ní je velký pokoj, původně užívaný, jako společenská místnost.
Konstrukční provedení stavby:
základy jsou betonové pasy s kamenivem a podélnou izolací základové spáry. Svislá izolace částečná, bez odvětrání. Obvodové nosné zdivo je provedeno jako cihelné z blokového zdiva, na tloušťku zdiva 45 cm. Nenosné vnitřní příčky jsou provedeny z plných, popřípadě dutinových cihel PkCD. Stropní konstrukce je rovná, omítaná, polospalná. Zastřešení objektu je řešeno sedlovou střechou, s dřevěným vaznicovým krovem. Střešní krytina je provedena z pálené tašky. Klempířské

konstrukce FeZn plech. Podlahy betonové s povlaky PVC, textil, částečně keramická dlažba. Úprava vnitřních povrchů je provedena z vápenné štukové omítky. Venkovní omítky jsou vápenné hladké, se soklovým nástřikem. Vnitřní obklady keramické ve všech prostorách sociálního zázemí a kuchyňky. Vnitřní dveře jsou dřevěné, hladké plné, nebo prosklené. Okna jsou původní v provedení, jako dřevěná zdvojená. Vytápění je lokální, elektroinstalace je světelná i motorová, s pojistkovými automaty, bleskosvod je rovněž proveden.
V budově je dále proveden rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV je pomocí elektrického boileru, celkové odkanalizování všech zařizovacích předmětů do vlastní žumpy na vyvážení, která je před budovou. Kuchyň vybavena podstandardně, chybí sporáky. Ostatní vybavení je tvořeno zděnými sprchovými kouty, umývadly a splachovacími záchody. Na oknech jsou namontovány mříže. Ostatní vybavení se nevyskytuje.

3. Rekreační chata Kozlany

Celkový popis a vyhodnocení srovnávacích koeficientů:

jedná se o rekreační chatu v k. ú. Kozlany, postavené na vlastním stavebním pozemku. Srovnatelná lokalita (umístění stavby, IS), leží asi 6,5 Km severozápadním směrem od oceňované nemovitosti v obdobné rekreační oblasti na druhém konci Dalešické vodní nádrže, srovnatelná dostupnost, dopravní obslužnost, veřejné IS neúplné, pouze elektro, voda a kanalizace vlastní (jímka na vybírání). Mírně svažité území. Bez úpravy polohovým koeficientem.
Příslušenství standardní, (starší pergola, zpevněná plocha, VÚ v základním rozsahu). Z důvodu nižší výměry pozemků v jednotném funkčním celku a zejména přítomnosti zpevněné komunikace na oceňované nemovitosti bude celková úprava koeficientem příslušenství ve výši 1,08. Stáří nemovitosti je 38 let, poměrně dobrá údržba, stavebně technický stav a opotřebení jsou srovnatelné, bez úpravy koeficientem. Stavba je bez zásadní rekonstrukce. Vybavení stavby je mírně slabší, pouze záchod, umývadlo, pouze malá koupelna (sprchový kout), navíc vnitřní krb a venkovní krb, úprava koeficientem ve výši 1,02 ve prospěch oceňované nemovitosti. Úprava na využití obestavěného prostoru (stavba bez podsklepení, více OP využito k bydlení). Celkově se nemovitost po úpravách koeficienty jeví, jako vhodná k porovnání.

Popis porovnávací nemovitosti:

rekreační chata v chatové oblasti Dalešické přehrady, samostatně stojící, podsklepená pouze příručním sklípkem a skladem s výškou pod 1,80 m. Stavba má jedno nadzemní podlaží a stavebně upravené podkroví. Kolem chaty je pozemek zahrady v jednotném funkčním celku, který má výměru 420 m^2. Dostupnost veřejných IS: elektrorozvodná síť.

Dispoziční řešení:

1. PP: sklad materiálu, příruční sklípek.
1. NP: veranda, kuchyň, sociální zázemí, společenská místnost.
Podkroví: ložnice.

Popis konstrukčních prvků stavby:

základy betonové, částečná izolace proti zemní vlhkosti. Spodní stavba je z kamenného zdiva, vrchní stavba je zděná z cihelného zdiva na tloušťku 30 cm. Stropy jsou dřevěné, trámové s rovným palubkovým podhledem. Střecha je nízká sedlová bez podkroví. Krov je dřevěný, krytina z osinkocementových vlnitých desek na bednění. Vnější úprava povrchu provedena jako vápenná hladká omítka. Podlahy betonové s PVC povlakem, ve spodní stavbě je betonová mazanina. Okna dřevěná, jednoduchá, dřevěné okenice.
IS: elektro 220/380 V, jímání dešťové vody, jednoduché odkanalizování WC.

4. Rekreační chata Koněšín

Celkový popis a vyhodnocení srovnávacích koeficientů:

jedná se o rekreační chatu v k. ú. Koněšín na vlastním stavebním pozemku. Srovnatelná lokalita (umístění stavby, IS), leží asi 8 km severozápadním směrem od oceňované nemovitosti v obdobné

rekreační oblasti na druhém konci Dalešické vodní nádrže, srovnatelná dostupnost, mírně lepší dopravní obslužnost, veřejné IS neúplné, pouze elektro, voda, bez úpravy polohovým koeficientem.
Příslušenství nemovitosti je slabší (absence dalšího pozemku a přítomnost zpevněné cesty jako příslušenství oceňované stavby), venkovní úpravy mírně lepšího provedení, celková úprava koeficientem příslušenství ve výši 1,10 ve prospěch oceňované stavby.
Stavebně technický stav je srovnatelný, poměrně dobrá údržba, srovnatelné stáří, celkově velmi mírně lepší stav z hlediska opotřebení stavby, úprava koeficientem opotřebení ve výši 0,98.
Vybavení stavby je mírně slabší, pouze rozvod studené vody z vlastní studny, ohřev lokální na tuhá paliva, voda do kuchyně a na WC. Vnitřní vybavení mírně starší, celková úprava koeficientem vybavení ve výši 1,02 ve prospěch oceňované nemovitosti. Celkově se po úpravě koeficienty jeví nemovitost, jako velmi vhodná k porovnání.
Popis porovnávací nemovitosti:
rekreační chata stojící v řadové zástavbě rekreační chatové kolonie, podsklepená asi na 30 % zastavěné plochy, s jedním nadzemním podlažím a stavebně upraveným podkrovím. Kolem chaty je pozemek v jednotném funkčním celku, který má výměru 186 m^2. Dostupnost veřejných IS: elektrorozvodná síť.
Dispoziční řešení:
1. PP: domácí vodárna, příruční sklep.
1. NP: veranda, kuchyň, sociální zázemí (umývadlo, WC), obývací místnost
Podkroví: 2 x ložnice.
Popis konstrukčních prvků stavby:
základy z betonových pasů s kamenivem, částečná izolace proti zemní vlhkosti. Spodní stavba je z kamenného zdiva, vrchní stavba je dřevěná, oboustranně obíjená s izolací, kombinovaná se zděnou štítovou zdí a vnitřními zděnými konstrukcemi. Stropy jsou dřevěné, trámové s rovným palubkovým podhledem. Střecha je sedlová s podkrovím. Krov je dřevěný, krytina z pozinkovaného plechu, který je opatřen nátěrem. Vnější úprava povrchu provedena jako dřevěný obklad napuštěný impregnací a břízolitová omítka. Podlahy betonové s PVC a textilními povlaky. Částečně je položena keramická dlažba, ve spodní stavbě je betonová mazanina. Okna dřevěná, dvojená, opatřená dřevěnými okenicemi.
IS: elektro 220/380 V, vlastní studna, rozvod vody přes domácí vodárnu, odkanalizování do menší jímky.

Srovnatelné nemovitosti

Název: Rekreační chata Kramolín
Lokalita: Kramolín
Použité koeficienty:

K1 opotřebení	1,02		
K2 vybavení	1,02		
K3 místa	0,96		
K4 trhu	1,00		
K5 využití obestavěného prostoru	0,95		
K6 příslušenství	0,98		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena Kč/m^3**
opotřebení - velmi mírně vyšší; vybavení - mírně slabší; místa - mírně lepší, rekreační oblast; trhu - bez úprav; využití obestavěného prostoru - slabší, popsáno výše; příslušenství - mírně lepší;		0,93	1 778

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
272,00 m^3	45 m^2	520 000 Kč	1 912 Kč/m^3

Název: Rekreační objekt Kramolín

Lokalita: Kramolín

Použité koeficienty:

K1 opotřebení	0,94
K2 vybavení	1,02
K3 místa	1,00
K4 trhu	1,00
K5 využití obestavěného prostoru	0,94
K6 příslušenství	1,08

Zdůvodnění koeficientu K_c:

opotřebení - nižší, lepší stav; vybavení - velmi mírně slabší; místa - nedaleko oceňované nemovitosti; trhu - srovnatelná situace na trhu; využití obestavěného prostoru - slabší; příslušenství - slabší;

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m^3
0,97	1 721

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
950,00 m^3	246 m^2	1 680 000 Kč	1 768 Kč/m^3

Název: Rekreační chata Kozlany

Lokalita: Kozlany

Použité koeficienty:

K1 opotřebení	1,00
K2 vybavení	1,02
K3 místa	1,00
K4 trhu	1,00
K5 využití obestavěného prostoru	0,96
K6 příslušenství	1,08

Zdůvodnění koeficientu K_c:

opotřebení - srovnatelné; vybavení - velmi mírně slabší; místa - bez úpravy; trhu - bez úpravy; využití obestavěného prostoru - lepší využití OP; příslušenství - slabší;

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m^3
1,06	1 857

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
262,00 m^3	0 m^2	460 000 Kč	1 756 Kč/m^3

Název: Rekreační chata Koněšín

Lokalita: Koněšín

Použité koeficienty:

K1 opotřebení	0,98
K2 vybavení	1,02

K3 místa	1,00		
K4 trhu	1,00		
K5 využití obestavěného prostoru	0,96		
K6 příslušenství	1,10		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena Kč/m^3**
opotřebení - mírně nižší; vybavení - základní provedení, bez koupelny; místa - bez úpravy; trhu - bez úpravy; využití obestavěného prostoru - lepší využití OP; příslušenství - výrazně slabší;		1,06	2 073

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
280,00 m^3	0 m^2	550 000 Kč	1 964 Kč/m^3

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě obestavěného prostoru	
Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 721 Kč/m^3
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 857 Kč/m^3
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	2 073 Kč/m^3
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	**1 857 Kč/m^3**
Celkový obestavěný prostor oceňované nemovitosti	291,00m^3
Výsledná porovnávací hodnota	**540 387 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb a pozemků porovnávacím způsobem	**540 387,- Kč**
2. Ocenění pozemků porovnávacím způsobem	**151 920,- Kč**
Rekapitulace výsledných cen, celkem	**540 387,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Komentář ke stanovení obvyklé 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 budoucnosti, 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 příslušného majetku. Na základě výsledků lze konstatovat:

- **věcná hodnota** (zjištěna nákladovou metodou) nemovitosti vyjadřuje substituční hodnotu majetku a pro vlastní ocenění není zásadní. Věcná hodnota odvozená z administrativní ceny je v nesouladu s tržní cenou, neboť v sobě nezahrnuje koeficient prodejnosti, který je pro tržní ocenění nepostradatelný. Tato hodnota je tedy pro stanovení tržní ceny pouze pomocná a popisuje nemovitost zejména z hlediska nákladů na její pořízení.
- **zjištěná (administrativní) cena** v sobě naopak již zahrnuje koeficient prodejnosti a při stanovení ceny porovnávací metodou přináší u rekreačních chat poměrně 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 dobrý obraz pro stanovení tržní ceny nemovitosti. Zjištěná cena je však v tomto konkrétním případě zatížena chybou v podobě jisté výjimečnosti umístění objektu a stavem, kdy tento není ryze rekreační, ale byl zřízen původně pro jiné účely (výsledná cena je vyšší, neboť jednotková cena vychází z ryze rekreačního objektu).
- **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 rekreačních chat v lokalitě (i obecně mimo sezónní pronájem) 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 a zpeněžitelností majetku. V tomto případě bylo použito cenové porovnání 1 m^3 obestavěného prostoru nemovitosti s cenami za 1 m^3 obestavěného prostoru srovnatelných nemovitostí z databáze znalce a spolupracujících realitních kanceláří. Tímto porovnáním bylo zjištěno, že 1 m^3 obestavěného prostoru srovnatelných nemovitostí (konstrukčního provedení, využití obestavěného prostoru, vybavení a opotřebení) se v lokalitě pohybuje průměrně kolem hodnoty 1850 Kč/m^3 obestavěného prostoru.

Pro odhad obvyklé ceny v případě rekreačních a příslušejících pozemků (stavebních a pozemků v jednotném funkčním celku s nimi) je zásadní hodnota stanovená z porovnání již realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v dané lokalitě. Lze konstatovat, že vztah poptávky a nabídky obdobných rekreačních chat v katastrálním území Kramolín a v okolních rekreačních oblastech je poměrně vyrovnaný, v poslední době s mírným převisem nabídky obdobných nemovitostí. Z důvodu stagnace realitního trhu jako celku je pravděpodobné prodloužení doby realizace prodeje předmětné nemovitosti za obvyklou cenu.

Úvaha o stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti je opřena o následující skutečnosti:

Silné stránky:

- objekt je v poměrně dobré lokalitě z hlediska využití pro rekreaci s nadstandardním životním prostředím
- poměrně slušný stav
- venkovní úpravy

Slabé stránky:

- absence kompletních IS
- horší dostupnost stavby hlavně v zimním období, svažitost terénu
- umístění stavby v ochranném území elektrárny Dalešice, přístup přes komunikaci elektrárny

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1	Objekt bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 109	567 730,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1	Pozemky	155 420,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku:

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1	Objekt na pozemku parc. č. st. 109	422 650,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1	Pozemky	151 920,00 Kč

3. Porovnávací ocenění

4.1	Objekt bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 109	540 390,00 Kč

Na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod ocenění stanovuji obvyklou cenu (tržní hodnotu) objektu bez č.p./č.e na pozemcích parc. č. st. 109, včetně pozemků parc. č. 93/9 a parc. č. 93/10 a veškerého příslušenství, vše zapsáno na LV č. 157 pro k. ú. Kramolín, obec Kramolín, okres Třebíč, ve výši:

Obvyklá cena:

540 000,- Kč

slovy: pětsetčtyřicettisíc Kč

V Třebíči 13. 3. 2013

Ing. Tomáš Dostál
Zahradní 479/25
674 01 Třebíč
telefon: 774800820
e-mail: tdostal@volny.cz

Znalecká doložka:	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. 871-23-2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 23-2013.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. Lokalizace předmětného území.
2. Fotodokumentace.
3. Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 157 pro výše uvedené k. ú.
4. Kopie katastrální mapy předmětného území.