

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 18747-1498/2018

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 72** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nárameč, č.p. 63, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 72), a dále pozemku **p.č. 24** - zahrada, LV č. 464, vše v k.ú. Nárameč, obec Nárameč, okres Třebíč.

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 217/14** - orná půda a pozemku **p.č. 217/58** - orná půda, LV č. 567, vše v k.ú. Hostákov, obec Vladislav, okres Třebíč.

**Objednavatel posudku:**

JUDr. Jiří Tomek  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Třebíč  
Bráfova 471/58  
674 01 Třebíč  
IČ: 14678179  
DIČ: CZ6105050534

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení **č.j. 093 EX 1416/07-182**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6.9.2018 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 25 stran a 27 stran příloh.

V Praze, dne 7.11.2018

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 29.8.2018 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Tomek**, č.j. **093 EX 1416/07-182**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

**I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 72** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nárameč, č.p. 63, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 72), a dále pozemku **p.č. 24** - zahrada, LV č. 464, vše v k.ú. Nárameč, obec Nárameč, okres Třebíč.

**II)** nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 217/14** - orná půda a pozemku **p.č. 217/58** - orná půda, LV č. 567, vše v k.ú. Hostákov, obec Vladislav, okres Třebíč.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

**Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 6.9.2018, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 6.9.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 464, pro k.ú. Nárameč, obec Nárameč, okres Třebíč, vyhotovený objednavatelem dne 29.8.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 567, pro k.ú. Hostákov, obec Vladislav, okres Třebíč, vyhotovený objednavatelem dne 29.8.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nárameč, obec Nárameč, okres Třebíč, vyhotovená znaleckým ústavem dne 6.9.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hostákov, obec Vladislav, okres Třebíč, vyhotovená znaleckým ústavem dne 6.9.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán městyse Vladislav.

Darovací smlouva se zřízením věcného břemene ze dne 28.4.1999.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou publikovány na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [maps.google.com](http://maps.google.com), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz).

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

##### **Nemovitě věci evidované na LV č. 464, k.ú. Nárameč**

**Kraj:** Vysočina  
**Okres:** Třebíč  
**Obec:** Nárameč  
**Katastrální území:** Nárameč (701599)

**List vlastnictví číslo:** 464

**Vlastníci:**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Pospíšil Libor<br>č. p. 63, 67503 Nárameč    | Podíl: 1/2 |
| 2. Schovancová Anna<br>č. p. 163, 68501 Kojátky | Podíl: 1/2 |

##### **Nemovitě věci evidované na LV č. 567, k.ú. Hostákov**

**Kraj:** Vysočina  
**Okres:** Třebíč  
**Obec:** Vladislav  
**Katastrální území:** Hostákov (783226)

**List vlastnictví číslo:** 567

**Vlastník:**

Pospíšil Libor  
č. p. 63, 67503 Nárameč

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

### I) Nemovité věci evidované na LV č. 464, v k.ú. Nárameč

Jedná se o přízemní nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Nárameč, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Nárameč č.p. 63, 675 03 Nárameč. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 858 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava, a přes pozemek p.č. 578/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Nárameč, č. p. 7, 67503 Nárameč.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu. Dle informací ČSÚ v obci Nárameč je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle účastníka místního šetření přes 200 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

### Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

#### a) vedlejší stavby:

Na zadní část rodinného domu navazuje vedlejší stavba ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Na pravou část této navazuje dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou eternitovými šablonami. Napravo od rodinného domu se nachází stodola ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Na tuto stodolu navazuje kůlna ze smíšeného zdiva s pultovou střechou krytou standardní krytinou.

#### b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na kamenných sloupcích
- dřevěná vrata
- dřevěná vrátka
- opěrná zeď
- studna
- přístupový chodník kamenný
- přípojky IS

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

**II) Nemovité věci evidované na LV č. 567, v k.ú. Hostákov (p.č. 217/14 a p.č. 217/58)**

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 217/14 - orná půda a pozemku p.č. 217/58 - orná půda, vše v k.ú. Hostákov, obec Vladislav, okres Třebíč, které jsou situovány v severní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných okolních pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

**6. Obsah znaleckého posudku**

**Nemovité věci evidované na LV č. 464, k.ú. Nárameč**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 63
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
  - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 28.4.1999
- 4) Ocenění porovnávací metodou

**Nemovité věci evidované na LV č. 567, k.ú. Hostákov**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky
- 2) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2, který je dále omezen věčným břemenem (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10



5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,959$$

## Ocenění

### Nemovité věci evidované na LV č. 464, k.ú. Nárameč

#### 1) Objekty

##### 1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

##### 1.1.a) Rodinný dům č.p. 63 – § 35

###### Podlaží:

I.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 8,05 \times 17,22 = 138,62 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } 138,62 / 138,62 = 1,00$$

###### Obestavěný prostor (OP):

$$\text{Vrchní stavba } 8,05 \times 17,22 \times 3,50 = 485,17 \text{ m}^3$$

$$\text{Zastřešení } 8,05 \times 17,22 \times 3,90 \times 0,50 = 270,31 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem: } = 755,48 \text{ m}^3$$

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

###### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – kamenné	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy – dřevěné trámové	7,90 %	Podstandardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená (poškozené)	3,40 %	Podstandardní
6. Klempířské konstrukce	0,90 %	Nevyskytuje se
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké (poškozené)	2,80 %	Podstandardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná ven - dovnitř otvíratelná	5,20 %	Podstandardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – lokální kamny na tuhá paliva	5,20 %	Podstandardní
17. Elektroinstalace – 230 V	4,30 %	Podstandardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody	3,20 %	Nevyskytuje se
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Nevyskytuje se
25. Záchod – suché WC	0,30 %	Podstandardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:**

<b>Kraj:</b>	Vysočina
<b>Obec:</b>	Nárameč
<b>Počet obyvatel:</b>	348
<b>Základní cena (ZC):</b>	1 299,- Kč/m <sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení:** příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I<sub>v</sub> (index konstrukce a vybavení) uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5 Napojení na veřejné síť (přípojky)	I. Žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	-0,10
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
7 Zákl. příslušenství v RD	I. Bez základního příslušenství nebo pouze	-0,10

	suchý záchod, chemické WC	
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1818  
 Stáří stavby (y): 200  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,254

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 329,95 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 0,930

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 0,959

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>p</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 755,48 × 329,95 × 0,930 × 0,959 = 222 316,99 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>111 158,50 Kč</b>

**Rodinný dům č.p. 63 – zjištěná cena: 111 158,50 Kč**

## 2) Pozemky

### 2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

#### 2.1.a) Pozemky – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Nárameč

Název okresu: Třebíč

#### Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,60
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,051,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 290,-$  Kč/m<sup>2</sup>  
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

#### Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 3\,139$  m<sup>2</sup>

**Redukční koeficient:**  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,864$

**Index trhu:**  $I_T = 0,930$

#### Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

**Index polohy:**  $I_P = 0,959$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,892$

#### § 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 223,4995 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 72	Zastavěná plocha a nádvoří	572	127 841,71
24	Zahrada	2 567	573 723,22
	Součet:	3 139	701 564,93

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>350 782,47 Kč</b>

**Pozemky – zjištěná cena: 350 782,47 Kč**

### 3) Věcná práva

#### 3.1) Cenový předpis

##### 3.1.a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 28.4.1999 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání ze dne 28.4.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 28.4.1999, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemenu V3 1286/1999. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch paní Anny Pospíšilové

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se právo odpovídající věcnému břemenu oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklého nájemného.

Pro stanovení užítku z věcného břemene, v daném místě a čase, zpracovatel vychází z obvyklého nájemného získaného z vlastní databáze, databáze spolupracujících realitních kanceláří, znalců, odhadců a internetových realitních serverů (Sreality.cz, reality.cz., nemovitosti.cz, realitycechy.cz, realitymorava.cz).

V dané lokalitě se běžně pronajímají srovnatelné nemovitosti, případně jejich části v rozmezí od 6.000,- Kč do 8.000,- Kč/měsíc. Na základě odborného odhadu zpracovatele odhadujeme měsíční užitek při nižší hranici uvedeného rozpětí ve výši 8.000,- Kč/měsíc.

**Roční užitek vyplývající z věcného břemene:**

$$U = 8000 \times 12 = 96\,000,- \text{ Kč}$$

Doba trvání břemene na doživotí

(ocení se desetinásobkem ročního užitku)

$$\text{Hodnota věcného břemene: } U \times 10 = 960\,000,- \text{ Kč}$$

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,

$$\times -1$$

$$\text{Hodnota věcného břemene:} = -960\,000,- \text{ Kč}$$

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

$$\text{Vlastnický podíl:} \times \frac{1}{2}$$

$$\text{Cena po úpravě:} = -480\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Hodnota věcného břemene:} = -480\,000,- \text{ Kč}$$

**4) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Výběr porovnatelných vzorků:**

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),

- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### **1) RD Valdíkov, okres Třebíč**

Domek Valdíkov, v odloučené části obce Doubrava, okres Třebíč, v kraji zvaném Podhorácko, v podhůří Českomoravské vrchoviny. Dům o zastavěné ploše 75 m<sup>2</sup>. Jedná se o polovinu nepodsklepeného dvojdomku s využívaným podkrovím s přistavěnou verandou, který byl využíván rekreačně s možností i trvalého bydlení. Tento rekreační dům je nutné zrekonstruovat pro další využití.

Nabídková CENA: 340 000,- Kč

### **2) RD Rohy, okres Třebíč**

Hrubá stavba rodinného domu v obci Rohy na Třebíčsku. Stavba domu byla započata v roce 1989. Sítě jsou na hranici pozemku (voda, plyn, elektřina). Na pozemku je vlastní studna a septik - ten není napojen do kanalizace. Stavební povolení je stále platné. Dům je o dispozici 4+kk. Je zde podlahové topení. Z půdy by šlo udělat obytné podkroví, zde je hliníková nádrž na solární ohřev vody.

Nabídková CENA: 599 000,- Kč

### **3) RD Přibyslavice, okres Třebíč**

Rodinný dům 2+1 v Přibyslavicích u Jihlavy. V přízemí se nachází veranda 2. pokoje, kuchyň, koupelna s WC. Vytápění lokální na tuhá paliva. Odpad je napojen na kanalizaci. Elektřina 230/400. Plyn na pozemku. Dům není podsklepen. Celková plocha pozemku 560 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 630 000,- Kč

## **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

## **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do správního centra oblasti města Třebíč
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- možnost napojení na kompletní IS

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- nutná celková rekonstrukce objektu
- některé z prvků dlouhodobých i krátkodobých životností jsou u konce své životnosti
- pouze lokální vytápění objektu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný (bez zohlednění váznoucích práv a závad).**

#### Seznam porovnávaných objektů:

<b>RD Valdíkov, okres Třebíč</b>	
Výchozí cena (VC):	340 000,- Kč
Množství (M):	0,95
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,15
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,85
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	348 697,83 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Rohy, okres Třebíč</b>	
Výchozí cena (VC):	599 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,15
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00



K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	578 743,96 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Příbyslavice, okres Třebíč</b>	
Výchozí cena (VC):	630 000,- Kč
Množství (M):	0,95
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,15
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	582 483,88 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{objektivizační}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	348 697,83 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	503 308,56 Kč
Maximální jednotková cena:	582 483,88 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	500 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	500 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>250 000,- Kč</b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>200 000,- Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (bez zohlednění váznoucích práv a závad):**

**200 000,- Kč**

**Nemovitě věci evidované na LV č. 567, k.ú. Hostákov****1) Pozemky****1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky****Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce s 25–50 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí

+ 80 %

Úprava celkem:

+ 80 % ×

1,800

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
217/14	Orná půda	76401	177	4,60	8,2800	1 465,56
217/58	Orná půda	76401	265	4,60	8,2800	2 194,20
Součet:			442			3 659,76

**Pozemky – zjištěná cena:****3 659,76 Kč****2) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Výběr porovnatelných vzorků:**

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### **1) Pozemek Horní Vilémovice, okres Třebíč**

Pozemky 9 519 m<sup>2</sup> v katastrálním území Horní Vilémovice, okres Třebíč. Pozemky se skládají z 4 014 m<sup>2</sup> orné půdy, 4 244 m<sup>2</sup> trvalého travního porostu a lesních pozemků, které tvoří jeden celek. Trvalé travní porosty jsou zarostlé náletem.

Nabídková CENA: 133 266,- Kč

### **2) Pozemek Stařeč, okres Třebíč**

Zemědělský pozemek v katastrálním území Stařeč o výměře 6 174 m<sup>2</sup>. Pozemek je ve výlučném vlastnictví a katastrem nemovitostí je veden jako orná půda. Na pozemku vážně platná nájemní smlouva. Pozemek je přístupný z obecní cesty.

Nabídková CENA: 216 000,- Kč

### **3) Pozemek Dolní Heřmanice, okres Žďár nad Sázavou**

Zemědělské pozemky v k.ú. Dolní Heřmanice, okres Žďár nad Sázavou. Jedná se o pozemky orné půdy v celkové výměře 28 852 m<sup>2</sup>. Jde o 2 parcely 8 920 m<sup>2</sup> a 19 932 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 692 448,- Kč

## **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

## **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- oceňované pozemky tvoří funkční celek

**Záporné stránky předmětu ocenění:**

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 13,- do 30,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **22,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K<sub>polohy</sub></i>	<i>K<sub>objektivizační</sub></i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Horní Vilémovice, okres Třebíč		133 266,- Kč	9 519,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,10	12,73 Kč	1,0
Pozemek Stařeč, okres Třebíč		216 000,- Kč	6 174,00 m <sup>2</sup>
1,05	1,10	30,29 Kč	1,0
Pozemek Dolní Heřmanice, okres Žďár nad Sázavou		692 448,- Kč	28 852,00 m <sup>2</sup>
0,95	1,10	22,97 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	12,73 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	22,- Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	30,29 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	22,- Kč
Jednotkové množství:	× 442,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 9 724,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 10 000,- Kč**

## C. REKAPITULACE

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení 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 majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

### I) Nemovité věci evidované na LV č. 464, v k.ú. Nárameč

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

**Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**

**200 000,- Kč**

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**200 000,- Kč** (Obvyklá hodnota, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Při porovnání hodnoty váznoucích práv a závad (věcné břemeno užívání) na oceňovaných nemovitých věcech s výše uvedenou obvyklou hodnotou předmětu ocenění se při odpočtu dostáváme do záporných hodnot. S ohledem na tuto skutečnost přiměřeně využijeme ustanovení § 49, platné vyhlášky ministerstva financí.

§49

*cena nemovité věci se sníží o cenu věcného břemena na ní váznoucího, určenou podle § 16b zákona o oceňování majetku, nejvýše však o 80% určené ceny nemovité věci.*

**Obvyklá hodnota předmětu ocenění, se zohledněním váznoucích práv a závad, činí:**

**200 000,- Kč \* 0,20 = 40 000,- Kč**

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí****40 000,-Kč** (Obvyklá hodnota, se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: čtyřicettisíc Kč

**II) Nemovité věci evidované na LV č. 567, v k.ú. Hostákov**

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

10 000,- Kč

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

200 000,- + 10 000,- = 210 000,- Kč (bez zohlednění váznoucích práv a závad)

40 000,- + 10 000,- = 50 000,- Kč (se zohlednění váznoucích práv a závad)

**REKAPITULACE**

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	111 159,- Kč
Cena pozemků	354 442,- Kč
Cena věcných práv	-480 000,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu (dle §49</b>	<b>93 120,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)</b>	<b>210 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*</b>	<b>480 000,- Kč</b>

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**210 000,- Kč** (Obvyklá hodnota, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: dvěstědesettisíc Kč**

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**50 000,-Kč** (Obvyklá hodnota, **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: padesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Vítězslav Kožušník

Ondřej Mlčoch

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 7.11.2018

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecký ústav

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18747-1498/2018 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)



## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Darovací smlouva se zřízením věcného břemene