

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: 15802-670/2017

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 31** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Česká Jablonná, č.p. 30, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 31), a dále pozemku **p.č. 394/1** - zahrada, vše v k.ú. Česká Jablonná, obec Příbyslav, okres Havlíčkův Brod.

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 1810/11-111**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22.3.2017 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
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 26 stran a 17 stran příloh.

V Praze, dne 19.4.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 28.2.2017 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Tomek**, č.j. **093 Ex 1810/11-111**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 31** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Česká Jablonná, č.p. 30, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 31), a dále pozemku **p.č. 394/1** - zahrada, vše v k.ú. Česká Jablonná, obec Přibyslav, okres Havlíčkův Brod.

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 22.3.2017, 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. a vyhlášky č. 443/2016 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 22.3.2017 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. 90, pro k.ú. Česká Jablonná, obec Přibyslav, okres Havlíčkův Brod, vyhotovený objednavatelem dne 28.2.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Česká Jablonná, obec Přibyslav, okres Havlíčkův Brod, vyhotovená znaleckým ústavem dne 22.3.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 12. listopadu 1993.

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, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, 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, maps.google.com, 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:

Kraj: Vysočina
Okres: Havlíčkův Brod
Obec: Přibyslav
Katastrální území: Česká Jablonná (621277)

List vlastnictví číslo: 90

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Stránská Iva
Česká Jablonná 30, 58222 Přibyslav | Podíl: 1/2 |
| 2. Stránský Miloš
Česká Jablonná 30, 58222 Přibyslav | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou cementovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Přibyslav, místní části Česká Jablonná, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Česká Jablonná 30, 582 22 Přibyslav - Česká Jablonná. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 521/8 - ostatní plocha, pozemek p.č. 541/10 - ostatní plocha, pozemek p.č. 541/4 - ostatní plocha, pozemek p.č. 541/3 - ostatní plocha, pozemek p.č. 541/9 - ostatní plocha, pozemek p.č. 541/1 - ostatní plocha a pozemek p.č. 541/5 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Přibyslav, Bechyňovo náměstí 1, 58222 Přibyslav.

Dle informací ČSÚ ve městě Přibyslav je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, 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 odborného odhadu zpracovatele přes 90 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších 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 pravou část rodinného domu (pohled z přístupové komunikace) navazuje přízemní zděná stodola pod sedlovou střechou krytou z části eternitovými šablonami a z části taškou cementovou. Na přední část této navazuje zděná hospodářská budova II. pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Na pravou přední část této navazuje zděná hospodářská budova III. pod pultovou střechou krytou plechovou pozinkovanou krytinou. Na levou část hospodářské budovy II. navazuje zděná hospodářská budova I. pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Na levou přední část této navazuje přízemní zděná garáž pod plochou střechou krytou plechovou pozinkovanou krytinou. Vpravo od rodinného domu (pohled z přístupové komunikace) je situována přízemní dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Před rodinným domem je situována dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a kamenné podezdívce
 - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- dřevěná vrata
- skleník
- přípojky IS

Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat ostatní vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.

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.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 30
 - b) Hospodářská budova I
 - c) Hospodářská budova II
 - d) Hospodářská budova III
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
- 4) 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 věcným břemenem (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, 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 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,900$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,08
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	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná 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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,840$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 30 – § 35

Podlaží:

I.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 5,43 \times 6,25 + 8,17 \times 18,61 = 185,98 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } 185,98 / 185,98 = 1,00$$

Obestavěný prostor (OP):

$$\text{Vrchní stavba } 5,43 \times 6,25 \times 4,10 + 8,17 \times 18,61 \times 4,15 = 770,13 \text{ m}^3$$

$$\text{Zastřešení } 5,43 \times 6,25 \times 2,50 \times 0,50 + 8,17 \times 18,61 \times 3,50 \times 0,50 = 308,50 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem: } = 1\,078,63 \text{ m}^3$$

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 – smíšené	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška cementová	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – standardní (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
9. Vnější obklady	0,50 %	Standardní
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj:	Vysočina
Obec:	Přibyslav
Počet obyvatel:	4 020
Základní cena (ZC):	1 708,- Kč/m ³

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

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
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 sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
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 ²	0,00

11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1927
 Stáří stavby (y): 90
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,474

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 809,59 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,900

Index polohy (I_P): 0,840

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 1 078,63 × 809,59 × 0,900 × 0,840 = 660 175,53 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × $\frac{1}{2}$
Cena po úpravě: = **330 087,77 Kč**

Rodinný dům č.p. 30 – zjištěná cena: 330 087,77 Kč

1.2) Hospodářská budova I – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,092

Podlaží:

I.NP

Výška: 4,35 m

Zastavěná plocha: 6,86×17,14 = 117,58 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,35 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 117,58 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 6,86×17,14×4,35 = 511,47 m³

Zastřešení 6,86×17,14×2,15×0,50 = 126,40 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 637,87 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené	13,20 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce – zděné	30,40 %	Standardní
3. Stropy	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška pálená	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – standardní (žlaby, svody)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Standardní
11. Dveře	2,40 %	Standardní
12. Vrata – dřevěná	3,00 %	Standardní
13. Okna	3,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 13,20 %	- 0,0713
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9287

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 231,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9761
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,7828
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9287
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0920
Základní jednotková cena upravená:	=	3 109,91 Kč/m³
Základní cena upravená: 637,87 m ³ × 3 109,91 Kč/m ³	=	1 983 718,29 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:**Opotřebení:** 70,000 %

Odpočet opotřebení: 1 983 718,29 Kč × 70,000 % = 1 388 602,80 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 595 115,49 Kč**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:** $I_T = 0,900$ **Index polohy:** $I_P = 0,840$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 595 115,49 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,756**Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$** = 449 907,31 Kč**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 2

Cena po úpravě: = 224 953,66 Kč**Hospodářská budova I – zjištěná cena:** 224 953,66 Kč**1.3) Hospodářská budova II – § 12****Zatřídění pro potřeby ocenění****Budova:** S. skladování a manipulace**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 1,000**Kód klasifikace CZ-CC:** 1252 Budovy skladů, nádrže a sila**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci**Koeficient změny ceny stavby:** 2,092**Podlaží:**

I.NP

Výška: = 4,72 m

Zastavěná plocha: 14,23×7,76 = 110,42 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,72 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 110,42 m²**Obestavěný prostor OP:**Vrchní stavba 14,23×7,76×4,72 = 521,21 m³Zastřešení 14,23×7,76×3,73×0,50 = 205,94 m³Obestavěný prostor – celkem: = 727,15 m³**Vybavení:**

Název, popis

Obj. podíl Hodnocení

1. Základy včetně zemních prací – smíšené 13,20 % Podstandardní

2. Svislé konstrukce – zděné 30,40 % Standardní

3. Stropy 13,80 % Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška betonová	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Standardní
11. Dveře	2,40 %	Standardní
12. Vrata – dřevěná	3,00 %	Standardní
13. Okna	3,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1. Základy včetně zemních prací $-0,54 \times 13,20 \%$ – 0,0713

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: 0,9287

Ocenění:

Základní cena ZC: 2 231,- Kč/m³

Koeficient konstrukce K₁: × 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) : × 0,9798

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) : × 0,7449

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,9287

Polohový koeficient K₅: × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,0920

Základní jednotková cena upravená: = 2 970,56 Kč/m³

Základní cena upravená: 727,15 m³ × 2 970,56 Kč/m³ = **2 160 042,70 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %

Odpočet opotřebení: 2 160 042,70 Kč × 70,000 % – 1 512 029,89 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: 648 012,81 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 0,900$ Index polohy: $I_P = 0,840$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 648\,012,81$ KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,756$ **Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 489\,897,68$ Kč****Úprava ceny vlastnickým podílem**Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{2}$ **Cena po úpravě: = 244 948,84 Kč****Hospodářská budova II – zjištěná cena: 244 948,84 Kč****1.4) Hospodářská budova III – § 12****Zatřídění pro potřeby ocenění****Budova:** S. skladování a manipulace**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 1,000**Kód klasifikace CZ-CC:** 1252 Budovy skladů, nádrže a sila**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci**Koeficient změny ceny stavby:** 2,092**Podlaží:**

I.NP

Výška: = 4,27 m

Zastavěná plocha: 6,80×18,29 = 124,37 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,27 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 124,37 m²**Obestavěný prostor OP:**Vrchní stavba 6,80×18,29×4,27 = 531,07 m³**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové	13,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – tvárnicové	30,40 %	Standardní
3. Stropy	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – pultová	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechová pozinkovaná	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
11. Dveře	2,40 %	Standardní
12. Vrata – 3x dřevěná	3,00 %	Standardní
13. Okna	3,40 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
13. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	$- 0,0340$
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9660

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 231,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9731
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,7918
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9660
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0920
Základní jednotková cena upravená:	=	3 261,95 Kč/m³
Základní cena upravená: 531,07 m ³ × 3 261,95 Kč/m ³	=	1 732 323,79 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 50,000 %		
Odpočet opotřebení: 1 732 323,79 Kč × 50,000 %	–	866 161,90 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	866 161,89 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I _T = 0,900		
Index polohy: I _P = 0,840		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	866 161,89 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	0,756
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	654 818,39 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	327 409,19 Kč

Hospodářská budova III – zjištěná cena: 327 409,19 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Rodinný dům č.p. 30	330 087,77 Kč
b) Hospodářská budova I	224 953,66 Kč
c) Hospodářská budova II	244 948,84 Kč
d) Hospodářská budova III	327 409,19 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 1 127 399,46 Kč

Cena po zaokrouhlení: 1 127 399,- Kč

2) Pozemky**2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Příbyslav
Název okresu: Havlíčkův Brod

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
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	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 702,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 317,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvímSoučet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 2\,683\text{ m}^2$ **Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,875$** **Index trhu: $I_T = 0,900$** **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost 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

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$ **Index polohy: $I_P = 0,840$** **Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,756$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 209,6955\text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
St. 31	Zastavěná plocha a nádvoří	1 181	247 650,39
394/1	Zahrada	1 502	314 962,64
	Součet:	2 683	562 613,03

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	281 306,52 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 281 306,52 Kč

3) Věcná práva

3.1) Cenový předpis

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

Jedná se o ocenění věcného břemene bytu, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemenu V3 2221/1993. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch pana Jana Stránského a paní Jany Stránské.

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 9.000,- Kč/měsíc. Na základě odborného odhadu zpracovatele odhadujeme měsíční užitek při nižší hranici uvedeného rozpětí ve výši 6.000,- Kč/měsíc.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

$$U = 12 \times 6000 = 72\,000,- \text{ Kč}$$

Doba trvání břemene na doživotí
(ocení se desetinásobkem ročního užítku)

$$\text{Hodnota věcného břemene: } U \times 10 = 720\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,} \times -1$$

$$\text{Hodnota věcného břemene:} = -720\,000,- \text{ Kč}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

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

$$\text{Cena po úpravě:} = -360\,000,- \text{ Kč}$$

$$\text{Hodnota věcného břemene:} = -360\,000,- \text{ Kč}$$

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 Šlapanov - Šachotín, okres Havlíčkův Brod

Zemědělská usedlost v obci Šachotín okres Havlíčkův Brod. Obytná část prošla v roce 2009 kompletní rekonstrukcí elektřiny, rozvodů, vody, odpadů, podlah, omítek, nová plastová okna, koupelna, kuchyně. Vytápění je řešeno podlahovým topením, krbem s výměníkem do všech místností a plynovým kotlem. Vlastní studna, sklep, dvě stodoly, garáž. Možnost další půdní vestavby.

Nabídková CENA: 1 700 000,- Kč

2) RD Horní Krupá, okres Havlíčkův Brod

Venkovská usedlost s pozemkem 2.466 m², která se nachází v obci Horní Krupá. Dům je v původním stavu, udržovaný a prostorný. Dispozice: 3 pokoje, kuchyň, pracovna, koupelna, WC, půda, 2 chlévy, garáž a samostatná stodola. Elektřina a voda v domě. Dům je možno využít jak na trvalé bydlení, tak i na rekreaci.

Nabídková CENA: 1 700 000,- Kč

3) RD Záborná, okres Jihlava

RD 4+1 se zahradou, o zastavěné ploše 176 m², který se nachází v obci Záborná, která je vzdálena od krajského města Jihlavy cca 18 km. Objekt k bydlení je dvoupodlažní, nepodsklepený, střecha sedlová s eternitovou krytinou v dobrém stavu. Vedle rodinného domu se nachází hospodářské stavby a na dvoře stojí původní objekt k bydlení, který je ve velmi špatném stavu. Všechny tyto stavby stojí na pozemcích o celkové ploše 1.465 m², z čehož 704 m² je vedeno jako zahrada.

Nabídková CENA: 1 549 000,- 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 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:

- možnost parkování ve vlastní garáži
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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 je obtížně obchodovatelný (bez zohlednění váznoucího věcného břemene).**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Šlapanov - Šachotín, okres Havlíčkův Brod	
Výchozí cena (VC):	1 700 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 545 454,55 Kč
Váha (V):	1,0
RD Horní Krupá, okres Havlíčkův Brod	
Výchozí cena (VC):	1 700 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 545 454,55 Kč
Váha (V):	1,0
RD Záborná, okres Jihlava	
Výchozí cena (VC):	1 549 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 482 296,65 Kč

Váha (V):	1,0
-----------	-----

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

Minimální jednotková cena:	1 482 296,65 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 524 401,92 Kč
Maximální jednotková cena:	1 545 454,55 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	1 525 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 1 525 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
Cena po úpravě:	= 762 500,- Kč

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
Cena po úpravě:	= 610 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (bez zohlednění váznoucích práv a závad): **610 000,- 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.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti 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.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	1 127 399,- Kč
Cena pozemků	281 307,- Kč
Cena věcných práv	-360 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 048 706,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	610 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 360 000,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určena porovnáním činí

610 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šestsetdesettisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určena porovnáním činí

250 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvěstěpadesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Vítězslav Kožušník
Ondřej Mlčoch
Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 19.4.2017

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. 15802-670/2017 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
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 12. listopadu 1993