

## 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: 16314-1182/2017

O ceně nemovitostního celku sestávajícího z:

- I) z pozemku **p.č. St. 26** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. used** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 26), pozemku **p.č. St. 27** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Ratišovice, č.p. 10, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 27), pozemku **p.č. 47** - zahrada, pozemku **p.č. 50/1** - zahrada, vše v k.ú. Ratišovice, obec Běhařovice, okres Znojmo.  
II) z pozemku **p.č. 59** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 60/1** - ovocný sad, pozemku **p.č. 60/2** - zahrada a pozemku **p.č. 60/3** - orná půda, vše v k.ú. Ratišovice, obec Běhařovice, okres Znojmo.

**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 868/10-70**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 14.7.2017 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](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 23 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 27.7.2017

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 26.6.2017 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Tomek**, č.j. **093 Ex 868/10-70**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:

**I)** z pozemku **p.č. St. 26** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. used** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 26), pozemku **p.č. St. 27** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Ratišovice, č.p. 10, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 27), pozemku **p.č. 47** - zahrada, pozemku **p.č. 50/1** - zahrada, vše v k.ú. Ratišovice, obec Běhařovice, okres Znojmo.

**II)** z pozemku **p.č. 59** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 60/1** - ovocný sad, pozemku **p.č. 60/2** - zahrada a pozemku **p.č. 60/3** - orná půda, vše v k.ú. Ratišovice, obec Běhařovice, okres Znojmo.

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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. 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 14.7.2017, 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 14.7.2017 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. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 9.

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. 372, pro k.ú. Ratišovice, obec Běhařovice, okres Znojmo, vyhotovený objednavatelem dne 26.6.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Ratišovice, obec Běhařovice, okres Znojmo, vyhotovená znaleckým ústavem dne 14.7.2017, 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 obce Běhařovice.

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.**

### 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:** Jihomoravský  
**Okres:** Znojmo  
**Obec:** Běhařovice  
**Katastrální území:** Ratišovice (601438)

**List vlastnictví číslo:** 372

**Vlastník:**

RORA s.r.o. v likvidaci  
Ratišovice 8, 67140 Běhařovice

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

### I) Rodinný dům č.p. 10 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 27, p.č. St. 26, p.č. 47 a p.č. 47

Jedná se o přízemní, zřejmě nepodsklepený (nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části městyse Běhařovice, v místní části Ratišovice, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese Ratišovice 10, 671 40 Běhařovice. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace, parkoviště). Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 616/11 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 602 00 Brno a po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 616/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Městys Běhařovice, č.p. 43, 671 39 Běhařovice. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 15 m od předmětu ocenění.

Dle sdělení účastníka místního šetření a dle informací ČSÚ v městysi Běhařovice je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření přes 100 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 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 pozemku p.č. St. 26 - zastavěná plocha a nádvoří je evidován objekt bez čp/če - zem. used. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že tento již neexistuje. Na zadní obytnou část rodinného domu, vpravo, navazuje přízemní vedlejší stavba s pultovou střechou krytou standardní krytinou.

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

- studna
- přípojky IS

## **II) Pozemky vedeny v ÚP jako „Zz - plochy zemědělské - vyhrazené v návaznosti na zástavbu sídla“**

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 59 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 60/1 - ovocný sad, pozemku p.č. 60/2 - zahrada a pozemku p.č. 60/3 - orná půda, vše v k.ú. Ratišovice, obec Běhařovice, okres Znojmo., které jsou situovány v okrajové části zastavěného území obce, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 595 - ostatní plocha, p.č. 94/1 - ostatní plocha a p.č. 64/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Městys Běhařovice, č.p. 43, 671 39 Běhařovice.

Dle platného územního plánu obce Běhařovice (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) jsou pozemky vedeny v plochách nezastavitelného území: „Zz - plochy zemědělské - vyhrazené v návaznosti na zástavbu sídla.“ Na části pozemků se nachází náletové porosty plevelného charakteru.

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

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

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

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **Rodinný dům č.p. 10 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 27, p.č. St. 26, p.č. 47 a p.č. 47**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 10
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

### **Pozemky vedeny v ÚP jako „Zz - plochy zemědělské - vyhrazené v návaznosti na zástavbu sídla“**

- 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:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
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)	II. Bez vlivu	0,00
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

#### 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	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

## Ocenění

### Rodinný dům č.p. 10 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 27, p.č. St. 26, p.č. 47 a p.č. 47

#### 1) Objekty

##### 1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

##### 1.1.a) Rodinný dům č.p. 10 – § 35

#### Podlaží:

I.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 15,70 \times 5,70 + 5,00 \times 5,50 = 116,99 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } 116,99 / 116,99 = 1,00$$

#### Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	$15,70 \times 5,70 \times 3,22 + 5,00 \times 5,50 \times 2,90$	=	367,91 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$15,70 \times 5,70 \times 2,60 \times 0,50$	=	116,34 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	484,25 m <sup>3</sup>

**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 bez izolací	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová, pultová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená, vlnitý eternit	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,90 %	Nevyskytuje se



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky	2,80 %	Nevyskytuje se
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 zdvojená, dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – 230V/400V	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
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 m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:**

<b>Kraj:</b>	Jihomoravský
<b>Obec:</b>	Běhařovice
<b>Počet obyvatel:</b>	378
<b>Základní cena (ZC):</b>	2 150,- Kč/m <sup>3</sup>

**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 zjištěn při místním 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	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
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 <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: 1917  
 Stáří stavby (y): 100  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600<sub>12</sub>

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,359

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>): 771,85 Kč/m<sup>3</sup>

Index trhu (I<sub>T</sub>): 1,000

Index polohy (I<sub>P</sub>): 1,000

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS<sub>P</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 484,25 × 771,85 × 1,000 × 1,000 = 373 768,36 Kč

Rodinný dům č.p. 10 – zjištěná cena: 373 768,36 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: Běhařovice

Název okresu: Znojmo

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	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: ZC<sub>v</sub> = 1 430,- Kč/m<sup>2</sup>

Základní cena pozemku: ZC = ZC<sub>v</sub> × O<sub>1</sub> × O<sub>2</sub> × O<sub>3</sub> × O<sub>4</sub> × O<sub>5</sub> × O<sub>6</sub> = 263,- 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:  $vp = 2\,987 \text{ m}^2$ **Redukční koeficient:  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,867$** **Index trhu:  $I_T = 1,000$** **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 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

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$ **Index polohy:  $I_P = 1,000$** **Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,000$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 228,0210 \text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [ $\text{m}^2$ ]	Cena [Kč]
St. 26	Zastavěná plocha a nádvoří	72	16 417,51
St. 27	Zastavěná plocha a nádvoří	814	185 609,09
47	Zahrada	912	207 955,15
50/1	Zahrada	1 189	271 116,97
	Součet:	2 987	681 098,72

**Pozemky – zjištěná cena:****681 098,72 Kč**

### 3) 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 Horní Dunajovice, okres Znojmo

RD o dispozici 1+1 a přibližné užitné ploše 75 m<sup>2</sup> v obci Horní Dunajovice. V domě již byly provedeny určité stavební úpravy, včetně připojení na všechny inženýrské sítě. Je zde přistavěna prostorná koupelna s vanou a sprchovým koutem před dokončením. Za domem je uzavřený dvůr s velkou garáží pro dvě auta s vjezdem z ulice. Ve dvoře je také sklep, dřevník a je zde možnost vybudování posezení. Topení celého domu je v současné době řešeno pokojovými kamny, plynová přípojka je připravena v domě. V domě je možnost vybudování půdní vestavby.

Nabídková CENA: 440 000,- Kč

**2) RD Plaveč, okres Znojmo**

Dům se nachází na pozemku, podle ÚP "BV" - bydlení venkovské. Pozemky takto označené mají hlavní využití jako bydlení v RD venkovského charakteru včetně doplňkových staveb (garáže, pergoly, bazény, atd.). Inženýrské sítě před domem na hranici pozemku, až k domu vede příjezdová komunikace. Dům je možno užívat k rekreaci nebo po patřičné rekonstrukci či přestavbě i k trvalému bydlení.

Nabídková CENA: 430 000,- Kč

**3) RD Jevišovice, okres Znojmo**

RD o dispozici 2+1 a přibližné užité ploše 85 m<sup>2</sup>. Domek se sedlovou střechou je v řadové zástavbě, má zachovalá původní okna a dveře, okna mají dobové dřevěné okenice. Z kuchyně je vstup do obývací místnosti. V místnostech zůstává zachovalé dobové zařízení. Za domem je dřevník a udírna. Parkování je možné před domem.

Nabídková CENA: 330 000,- Kč

**4) RD Jevišovice, okres Znojmo**

RD v centru Jevišovic, městečka vzdáleného 20 km severně od Znojma. Do nemovitosti se vstupuje krytým průjezdem – po jeho levé straně je obytná část sestávající z bývalé kuchyně, spíže a dvou pokojů. Na obytnou část navazuje hospodářská místnost (bývalá konírna) a za ní se nachází suché WC. Dvůr je dlážděný a na jeho konci je po levé straně ještě krytá šopa a udírna. Do domu je zavedena elektřina a obecní voda. Plyn je veden v cestě před domem. Dům je vytápěn kamny na tuhá paliva.

Nabídková CENA: 315 000,- Kč

**5) RD Kravsko, okres Znojmo**

RD v obci Kravsko, vzdálené pouze 10 km od města Znojma. Dům s dispozicí 2+1 je celý podsklepený a je určen k rekonstrukci. Dispozice – vstupní chodba, kuchyň s jídelnou – 16 m<sup>2</sup>, dva samostatné pokoje, koupelna s vanou a toaletou. Ve sklepě je několik místností – dílna, kotelná, sklad, archiv vína. Dům je možno připojit na všechny IS – plyn, vodovod, elektřina, kanalizace. Před domem je zahrada o rozloze 143 m<sup>2</sup>, kde se dá případně vybudovat parkovací stání anebo garáž.

Nabídková CENA: 280 000,- 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:

- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt bez garáže, garážového stání
- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra městyse
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- 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 obchodovatelný.**

#### Seznam porovnávaných objektů:

RD Horní Dunajovice, okres Znojmo	
Výchozí cena (VC):	440 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,05
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	384 800,38 Kč
Váha (V):	1,0

<b>RD Plaveč, okres Znojmo</b>	
Výchozí cena (VC):	430 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	413 660,41 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Jevišovice, okres Znojmo</b>	
Výchozí cena (VC):	330 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,10
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	303 030,30 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Jevišovice, okres Znojmo</b>	
Výchozí cena (VC):	315 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,10
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	289 256,20 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Kravsko, okres Znojmo</b>	
Výchozí cena (VC):	280 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	282 828,28 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:	282 828,28 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	334 715,11 Kč
Maximální jednotková cena:	413 660,41 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	335 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 335 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 335 000,- Kč**

**Pozemky vedeny v ÚP jako „Zz - plochy zemědělské - vyhrazené v návaznosti na zástavbu sídla“**

**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 6**

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 7\,939\text{ m}^2$

**Redukční koeficient:  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,825$**

**§ 6 – Zemědělské pozemky**

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
59	Trvalý travní porost - část	45800	2 656	7,65	7,6500	16 762,81
59	Trvalý travní porost - část	43214	420	2,94	2,9400	1 018,71
60/1	Ovocný sad	43214	3 174	2,94	2,9400	7 698,54
60/2	Zahrada	43214	561	2,94	2,9400	1 360,71
60/3	Orná půda - část	45800	510	7,65	7,6500	3 218,76
60/3	Orná půda - část	43214	618	2,94	2,9400	1 498,96
Součet:			7 939			31 558,49

**Pozemky – zjištěná cena: 31 558,49 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 Moravský Krumlov, okres Znojmo

Pozemek o výměře 6.823 m<sup>2</sup> v katastru obce Moravský Krumlov. Jedná se o pozemek s porostem různých stromů, který je dostupný z cesty u železniční stanice Rakšice.

Nabídková CENA: 177 398,- Kč

### 2) Pozemek Moravský Krumlov, okres Znojmo

Pozemky v k.ú. Moravský Krumlov, parc.č. 4323/3 a 4334/113 louka s porostem různých stromů. Celkový výměra pozemků činí 8.257 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 214 682,- Kč

### 3) Pozemek Medlice, okres Znojmo

Pozemky o výměře 9.180 m<sup>2</sup> (orná půda) a parcelní číslo KN 645/48 o výměře 20 m<sup>2</sup> (ostatní plocha), zapsané na LV č. 350 v katastrální území Medlice. Celková výměra nabízených pozemků: 9.200 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 200 000,- Kč

### 4) Pozemek Běhařovice - Stupešice, okres Znojmo

Pozemky v k.ú. Stupešice (okr. Znojmo) zapsané na LV č.475 o celkové výměře 11.379 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 329 991,- Kč

### 5) Pozemek Plaveč, okres Znojmo

Pozemek o výměře 3.413 m<sup>2</sup>. Orná půda se nachází v katastrálním území Plaveč.

Nabídková CENA: 102 390,- 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 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:

- pozemky tvoří jednotný funkční celek
- přístup po veřejné komunikaci

### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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 21,- do 29,- 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 **25,- 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 Moravský Krumlov, okres Znojmo		177 398,- Kč	6 823,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	24,76 Kč	1,0
Pozemek Moravský Krumlov, okres Znojmo		214 682,- Kč	8 257,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	24,76 Kč	1,0
Pozemek Medlice, okres Znojmo		200 000,- Kč	9 200,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	20,70 Kč	1,0
Pozemek Běhařovice - Stupešice, okres Znojmo		329 991,- Kč	11 379,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	27,62 Kč	1,0
Pozemek Plaveč, okres Znojmo		102 390,- Kč	3 413,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	28,57 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	20,70 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	25,28 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	28,57 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	25,- Kč
Jednotkové množství:	× 7 939,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 198 475,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 200 000,- 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) Rodinný dům č.p. 10 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 27, p.č. St. 26, p.č. 47 a p.č. 47

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:**

**335 000,- Kč (zaokrouhleno)**

### II) Pozemky vedeny v ÚP jako „Zz - plochy zemědělské - vyhrazené v návaznosti na zástavbu sídla“

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:**

**200 000,- Kč (zaokrouhleno)**

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**

**335 000,- + 200 000,- = 535 000,- Kč**

## REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	373 768,- Kč
Cena pozemků	712 657,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>1 086 425,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>535 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	
	0,- Kč
<b>Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	
	0,- Kč
<b>Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou</b>	
	0,- Kč

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

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

**535 000,- Kč**

**Cena slovy: pětsettřicetpět tisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Vítězslav Kožušník  
Ondřej Mlčoch  
Michaela Pokorná

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 27.7.2017

**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. 16314-1182/2017 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy