

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: 17723-474/2018

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 87** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Třebelovice, č.p. 120, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 87), pozemku **p.č. 144** - zahrada, pozemku **p.č. 146** - zahrada a pozemku **p.č. 1479/2** - zahrada, vše v k.ú. Třebelovice, obec Třebelovice, 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 536/08-98**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 1.3.2018 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
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 27 stran a 31 stran příloh.

V Praze, dne 3.4.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 16.2.2018 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Tomek**, č.j. **093 Ex 536/08-98**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 87** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Třebelovice, č.p. 120, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 87), pozemku **p.č. 144** - zahrada, pozemku **p.č. 146** - zahrada a pozemku **p.č. 1479/2** - zahrada, vše v k.ú. Třebelovice, obec Třebelovice, 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 1.3.2018, 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 1.3.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila 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. 444, pro k.ú. Třebelovice, obec Třebelovice, okres Třebíč, vyhotovený objednavatelem, dne 15.2.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Třebelovice, obec Třebelovice, okres Třebíč, vyhotovený znaleckým ústavem dne 1.3.2018, 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.

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.**

Fotodokumentace použita v tomto Znaleckém posudku byla pořízena již v červenci 2017, pro účely jiného exekučního řízení.

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: Třebíč
Obec: Třebelovice
Katastrální území: Třebelovice (769487)

List vlastnictví číslo: 444

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Barva Radim č. p. 120, 67532 Třebelovice | Podíl: 1/4 |
| 2. Barva Štěpán č. p. 120, 67532 Třebelovice | Podíl: 1/4 |
| 3. Barvová Vladimíra č. p. 120, 67532 Třebelovice | Podíl: 1/4 |
| 4. Blanková Radka Uhřická 324, Sedlec, 25791 Sedlec-Prčice | Podíl: 1/4 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Třebelovice, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Třebelovice 120, 675 32 Třebelovice. 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. 1483/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava a na pozemcích p.č. 1479/6 - ostatní plocha a p.č. 1479/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Třebelovice, č.p. 76, 675 32 Třebelovice.

Dle informací ČSÚ v obci Třebelovice je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 9+kk s podstandardním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele z roku 1926. V 50. letech minulého století byla provedena přístavba dvorní části objektu s pultovou střechou a částečná modernizace vnitřního vybavení. Dále objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbaná. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako velmi špatnou.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na obytnou část rodinného domu, vpravo (pohled ze dvora), navazuje přízemní stodola I ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou dále navazuje přízemní, zděná kůlna pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Na tuto dále navazuje přízemní kůlna s plochou střechou krytou vlnitým eternitem. Za rodinným domem dále je situována přízemní, zděná stodola II pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Za rodinným domem, vlevo (pohled ze dvora), se nachází přízemní, zděná stodola III pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zpevněné plochy betonové
- studna
- přípojky IS

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

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 120
 - b) Stodola I
 - c) Stodola II
 - d) Stodola III
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) 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 1/4 (viz. odhad obvyklé ceny).

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--|--|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi | I. Poptávka nižší než nabídka | -0,03 |
| 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 _i |
|--|--|----------------|
| 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 | 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 | 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 |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 120 – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

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

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,192

Podlaží:

I.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 21,63 \times 10,50 + 8,50 \times 7,00 + 8,50 \times 8,00 = 354,62 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor OP:

$$\text{Vrchní stavba } 21,63 \times 10,50 \times 5,47 + 8,50 \times 7,00 \times 3,40 + 8,50 \times 8,00 \times 3,21 = 1\,662,90 \text{ m}^3$$

$$\text{Zastřešení } 21,63 \times 10,50 \times 4,50 \times 0,50 + 8,50 \times 7,00 \times 3,90 \times 0,50 + 8,50 \times 8,00 \times 1,29 \times 0,50 = 670,89 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem: } = 2\,333,79 \text{ m}^3$$

Vybavení:

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|----------------------------------|------------|---------------|
| 1. Základy – kamenné bez izolací | 8,20 % | Podstandardní |
| 2. Zdivo – smíšené | 21,20 % | Podstandardní |

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|---|------------|----------------|
| 3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem | 7,90 % | Standardní |
| 4. Střecha – vaznicová sedlová s polovalbami | 7,30 % | Standardní |
| 5. Krytina – taška pálená | 3,40 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody, parapety) | 0,90 % | Standardní |
| 7. Vnitřní omítky – vápenné hladké | 5,80 % | Standardní |
| 8. Fasádní omítky – vápenné hladké | 2,80 % | Standardní |
| 9. Vnější obklady | 0,50 % | Nevyskytuje se |
| 10. Vnitřní obklady | 2,30 % | Nevyskytuje se |
| 11. Schody | 1,00 % | Nevyskytuje se |
| 12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových a dřevěných zárubní | 3,20 % | Standardní |
| 13. Okna – dřevěná kastlová | 5,20 % | Standardní |
| 14. Podlahy obytných místností – prkenné (původní), PVC | 2,20 % | Standardní |
| 15. Podlahy ostatních místností – keramická dlažba | 1,00 % | Standardní |
| 16. Vytápění – lokální kamny na tuhá paliva | 5,20 % | Podstandardní |
| 17. Elektroinstalace | 4,30 % | Nevyskytuje se |
| 18. Bleskosvod | 0,60 % | Nevyskytuje se |
| 19. Rozvod vody | 3,20 % | Nevyskytuje se |
| 20. Zdroj teplé vody | 1,90 % | Nevyskytuje se |
| 21. Instalace plynu | 0,50 % | Nevyskytuje se |
| 22. Kanalizace – odkanalizování z WC | 3,10 % | Podstandardní |
| 23. Vybavení kuchyně | 0,50 % | Nevyskytuje se |
| 24. Vnitřní vybavení | 4,10 % | Nevyskytuje se |
| 25. Záchod – 2x splachovací WC | 0,30 % | Standardní |
| 26. Ostatní | 3,40 % | Nevyskytuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

| | | |
|----------------------|------------------------|----------|
| 1. Základy | -0,54 × 8,20 % | - 0,0443 |
| 2. Zdivo | -0,54 × 21,20 % | - 0,1145 |
| 9. Vnější obklady | -0,54 × 1,852 × 0,50 % | - 0,0050 |
| 10. Vnitřní obklady | -0,54 × 1,852 × 2,30 % | - 0,0230 |
| 11. Schody | -0,54 × 1,852 × 1,00 % | - 0,0100 |
| 16. Vytápění | -0,54 × 5,20 % | - 0,0281 |
| 17. Elektroinstalace | -0,54 × 1,852 × 4,30 % | - 0,0430 |
| 18. Bleskosvod | -0,54 × 1,852 × 0,60 % | - 0,0060 |
| 19. Rozvod vody | -0,54 × 1,852 × 3,20 % | - 0,0320 |
| 20. Zdroj teplé vody | -0,54 × 1,852 × 1,90 % | - 0,0190 |
| 21. Instalace plynu | -0,54 × 1,852 × 0,50 % | - 0,0050 |
| 22. Kanalizace | -0,54 × 3,10 % | - 0,0167 |
| 23. Vybavení kuchyně | -0,54 × 1,852 × 0,50 % | - 0,0050 |
| 24. Vnitřní vybavení | -0,54 × 1,852 × 4,10 % | - 0,0410 |
| 26. Ostatní | -0,54 × 1,852 × 3,40 % | - 0,0340 |

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = 0,5734

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: 0,8000

Ocenění:

| | | | |
|--|--|----------------------------|--------------------------|
| Základní cena ZC: | | 2 290,- Kč/m ³ | |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ : | × | 0,8000 | |
| Polohový koeficient K ₅ : | × | 0,8000 | |
| Koeficient změny cen staveb K _i : | × | 2,1920 | |
| Základní jednotková cena upravená: | = | 3 212,60 Kč/m ³ | |
| Základní cena upravená: | 2 333,79 m ³ × 3 212,60 Kč/m ³ | | = 7 497 533,75 Kč |

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy – podstandardní
 opotřebení: $91 / (91 + 39) \times 100 = 70,000 \%$
 $70,000 \% \times 8,20 \% \times 0,46 / 0,5734$ + 4,605 %
2. Zdivo – podstandardní
 opotřebení: $91 / (91 + 39) \times 100 = 70,000 \%$
 $70,000 \% \times 21,20 \% \times 0,46 / 0,5734$ + 11,905 %
3. Stropy – standardní
 opotřebení: $91 / (91 + 29) \times 100 = 75,833 \%$
 $75,833 \% \times 7,90 \% / 0,5734$ + 10,448 %
4. Střecha – standardní
 opotřebení: $91 / (91 + 19) \times 100 = 82,727 \%$
 $82,727 \% \times 7,30 \% / 0,5734$ + 10,532 %
5. Krytina – standardní
 opotřebení: 80,000 %
 $80,000 \% \times 3,40 \% / 0,5734$ + 4,744 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
 opotřebení: 90,000 %
 $90,000 \% \times 0,90 \% / 0,5734$ + 1,413 %
7. Vnitřní omítky – standardní
 opotřebení: 90,000 %
 $90,000 \% \times 5,80 \% / 0,5734$ + 9,104 %
8. Fasádní omítky – standardní
 opotřebení: 90,000 %
 $90,000 \% \times 2,80 \% / 0,5734$ + 4,395 %
12. Dveře – standardní
 opotřebení: 90,000 %
 $90,000 \% \times 3,20 \% / 0,5734$ + 5,023 %
13. Okna – standardní
 opotřebení: 90,000 %
 $90,000 \% \times 5,20 \% / 0,5734$ + 8,162 %
14. Podlahy obytných místností – standardní
 opotřebení: 90,000 %
 $90,000 \% \times 2,20 \% / 0,5734$ + 3,453 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní
 opotřebení: 90,000 %
 $90,000 \% \times 1,00 \% / 0,5734$ + 1,570 %
16. Vytápění – podstandardní

| | | | |
|---|---|----------|------------------------|
| opotřebení: 90,000 % | | | |
| $90,000 \% \times 5,20 \% \times 0,46 / 0,5734$ | + | 3,754 % | |
| 22. Kanalizace – podstandardní | | | |
| opotřebení: 90,000 % | | | |
| $90,000 \% \times 3,10 \% \times 0,46 / 0,5734$ | + | 2,238 % | |
| 25. Záchod – standardní | | | |
| opotřebení: 90,000 % | | | |
| $90,000 \% \times 0,30 \% / 0,5734$ | + | 0,471 % | |
| Opotřebení analytickou metodou celkem: | = | 81,817 % | |
| Odpočet opotřebení: 7 497 533,75 Kč × 81,817 % | - | | 6 134 257,19 Kč |
| Cena po odečtení opotřebení: | = | | 1 363 276,56 Kč |

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 0,930$ Index polohy: $I_P = 1,061$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,363\,276,56\text{ Kč}$ Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,987$ **Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 1\,345\,553,96\text{ Kč}$** **Úprava ceny vlastnickým podílem**Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{4}$ **Cena po úpravě: = 336 388,49 Kč****Rodinný dům č.p. 120 – zjištěná cena: 336 388,49 Kč****1.2) Stodola I – § 12****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

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: 2,116

Podlaží:

I.NP

Výška: = 3,80 m

Zastavěná plocha: $7,10 \times 16,50$ = 117,15 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,80 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 117,15 m²**Obestavěný prostor OP:**Vrchní stavba $7,10 \times 16,50 \times 3,80$ = 445,17 m³

| | | | |
|------------------------------|----------------------|---|-----------------------|
| Zastřešení | 7,10×16,50×3,60×0,50 | = | 210,87 m ³ |
| Obestavěný prostor – celkem: | | = | 656,04 m ³ |

Vybavení:

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|---|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací – kamenné | 13,20 % | Podstandardní |
| 2. Svislé konstrukce – zděné, kamenné | 30,40 % | Podstandardní |
| 3. Stropy – klenbové | 13,80 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha – vaznicová sedlová | 7,00 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech – taška pálená | 2,90 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody) | 0,70 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké omítky | 4,20 % | Standardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké omítky | 2,90 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 10. Schody | 1,80 % | Nevyskytuje se |
| 11. Dveře | 2,40 % | Standardní |
| 12. Vrata | 3,00 % | Standardní |
| 13. Okna – ocelová jednoduchá | 3,40 % | Standardní |
| 14. Povrchy podlah – betonové | 2,90 % | Standardní |
| 15. Vytápění | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 16. Elektroinstalace | 5,80 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 0,40 % | Nevyskytuje se |
| 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 % | Nevyskytuje se |
| 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 |
| 2. Svislé konstrukce | -0,54 × 30,40 % | - 0,1642 |
| 10. Schody | -0,54 × 1,852 × 1,80 % | - 0,0180 |
| 17. Bleskosvod | -0,54 × 1,852 × 0,40 % | - 0,0040 |
| 25. Ostatní | -0,54 × 1,852 × 5,20 % | - 0,0520 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: | | = 0,6905 |

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: 0,8000

Ocenění:

| | |
|--|---------------------------|
| Základní cena ZC: | 2 231,- Kč/m ³ |
| Koeficient konstrukce K ₁ : | × 0,9390 |

| | | | |
|---|---|----------------------------|------------------------|
| Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$: | × | 0,9763 | |
| Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$: | × | 0,8526 | |
| Koeficient vybavení stavby K_4 : | × | 0,8000 | |
| Polohový koeficient K_5 : | × | 0,8000 | |
| Koeficient změny cen staveb K_i : | × | 2,1160 | |
| Základní jednotková cena upravená: | = | 2 361,51 Kč/m ³ | |
| Základní cena upravená: 656,04 m ³ × 2 361,51 Kč/m ³ | = | | 1 549 245,02 Kč |

Určení opotřebení odborným odhadem:

| | | |
|--|---|---------------------|
| Opotřebení: 80,000 % | | |
| Odpočet opotřebení: 1 549 245,02 Kč × 80,000 % | – | 1 239 396,02 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení: | = | 309 849,– Kč |

Výpočet ceny stavby dle § 10:

| | | |
|--|---|----------------------|
| Index trhu: $I_T = 0,930$ | | |
| Index polohy: $I_P = 1,061$ | | |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N | = | 309 849,00 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ | × | 0,987 |
| Cena stavby: CS = CS_N × pp | = | 305 820,96 Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------------|---|---------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 4 |
| Cena po úpravě: | = | 76 455,24 Kč |

Stodola I – zjištěná cena: 76 455,24 Kč

1.3) Stodola II – § 12**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

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: 2,116

Podlaží:

I.NP

Výška: 4,00 m
Zastavěná plocha: 20,60×11,50 = 236,90 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,00 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 236,90 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 20,60×11,50×4,20 = 994,98 m³

| | | | |
|------------------------------|-----------------------|---|-------------------------|
| Zastřešení | 20,60×11,50×4,80×0,50 | = | 568,56 m ³ |
| Obestavěný prostor – celkem: | | = | 1 563,54 m ³ |

Vybavení:

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|---|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací – kamenné bez izolací | 13,20 % | Podstandardní |
| 2. Svislé konstrukce – zděné | 30,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 13,80 % | Nevyskytuje se |
| 4. Krov, střecha – vaznicová sedlová | 7,00 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech – taška pálená | 2,90 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,70 % | Nevyskytuje se |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 4,20 % | Nevyskytuje se |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 2,90 % | Nevyskytuje se |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 10. Schody | 1,80 % | Nevyskytuje se |
| 11. Dveře | 2,40 % | Nevyskytuje se |
| 12. Vrata – dřevěná | 3,00 % | Standardní |
| 13. Okna | 3,40 % | Nevyskytuje se |
| 14. Povrchy podlah – betonové | 2,90 % | Standardní |
| 15. Vytápění | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 16. Elektroinstalace | 5,80 % | Nevyskytuje se |
| 17. Bleskosvod | 0,40 % | Nevyskytuje se |
| 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 |
| 3. Stropy | -0,54 × 1,852 × 13,80 % | - 0,1380 |
| 6. Klempířské konstrukce | -0,54 × 1,852 × 0,70 % | - 0,0070 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | -0,54 × 1,852 × 4,20 % | - 0,0420 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | -0,54 × 1,852 × 2,90 % | - 0,0290 |
| 10. Schody | -0,54 × 1,852 × 1,80 % | - 0,0180 |
| 11. Dveře | -0,54 × 1,852 × 2,40 % | - 0,0240 |
| 13. Okna | -0,54 × 1,852 × 3,40 % | - 0,0340 |
| 16. Elektroinstalace | -0,54 × 1,852 × 5,80 % | - 0,0580 |
| 17. Bleskosvod | -0,54 × 1,852 × 0,40 % | - 0,0040 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: | | = 0,5747 |

Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : **0,8000**

Ocenění:

| | | | |
|---|---|----------------------------|------------------------|
| Základní cena ZC: | | 2 231,- Kč/m ³ | |
| Koeficient konstrukce K_1 : | × | 0,9390 | |
| Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$: | × | 0,9479 | |
| Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$: | × | 0,8250 | |
| Koeficient vybavení stavby K_4 : | × | 0,8000 | |
| Polohový koeficient K_5 : | × | 0,8000 | |
| Koeficient změny cen staveb K_i : | × | 2,1160 | |
| Základní jednotková cena upravená: | = | 2 218,59 Kč/m ³ | |
| Základní cena upravená: 1 563,54 m ³ × 2 218,59 Kč/m ³ | = | | 3 468 854,21 Kč |

Určení opotřebení odborným odhadem:

| | | |
|--|---|----------------------|
| Opotřebení: 80,000 % | | |
| Odpočet opotřebení: 3 468 854,21 Kč × 80,000 % | – | 2 775 083,37 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení: | = | 693 770,84 Kč |

Výpočet ceny stavby dle § 10:

| | | |
|--|---|----------------------|
| Index trhu: $I_T = 0,930$ | | |
| Index polohy: $I_P = 1,061$ | | |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N | = | 693 770,84 Kč |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ | × | 0,987 |
| Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ | = | 684 751,82 Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------------|---|----------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 4 |
| Cena po úpravě: | = | 171 187,95 Kč |

Stodola II – zjištěná cena: **171 187,95 Kč**

1.4) Stodola III – § 12**Zatřídění pro potřeby ocenění****Budova:** S. skladování a manipulace**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 0,800**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:** 2,116**Podlaží:**

I.NP

Výška: 4,00 m
 Zastavěná plocha: 12,50×27,50 = 343,75 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,00 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 343,75 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 12,50×27,50×4,10 = 1 409,37 m³
 Zastřešení 12,50×27,50×5,25×0,50 = 902,34 m³
 Obestavěný prostor – celkem: = 2 311,71 m³

Vybavení:

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|---|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací – kamenné | 13,20 % | Podstandardní |
| 2. Svislé konstrukce – zděné | 30,40 % | Standardní |
| 3. Stropy | 13,80 % | Nevyskytuje se |
| 4. Krov, střecha – vaznicová sedlová | 7,00 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech – taška pálená | 2,90 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,70 % | Nevyskytuje se |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 4,20 % | Nevyskytuje se |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 2,90 % | Nevyskytuje se |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 10. Schody | 1,80 % | Nevyskytuje se |
| 11. Dveře | 2,40 % | Nevyskytuje se |
| 12. Vrata | 3,00 % | Nevyskytuje se |
| 13. Okna | 3,40 % | Nevyskytuje se |
| 14. Povrchy podlah | 2,90 % | Nevyskytuje se |
| 15. Vytápění | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 16. Elektroinstalace | 5,80 % | Nevyskytuje se |
| 17. Bleskosvod | 0,40 % | Nevyskytuje se |
| 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 |

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 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 % | Nevyskytuje se |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 0,00 % | Neuvažuje se |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

| | | |
|--|--------------------------------------|-----------------|
| Základní koeficient K_4 : | | 1,0000 |
| Úprava koeficientu K_4 : | | |
| 1. Základy včetně zemních prací | $-0,54 \times 13,20 \%$ | - 0,0713 |
| 3. Stropy | $-0,54 \times 1,852 \times 13,80 \%$ | - 0,1380 |
| 6. Klempířské konstrukce | $-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$ | - 0,0070 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | $-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$ | - 0,0420 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | $-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \%$ | - 0,0290 |
| 10. Schody | $-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$ | - 0,0180 |
| 11. Dveře | $-0,54 \times 1,852 \times 2,40 \%$ | - 0,0240 |
| 12. Vrata | $-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$ | - 0,0300 |
| 13. Okna | $-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$ | - 0,0340 |
| 14. Povrchy podlah | $-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \%$ | - 0,0290 |
| 16. Elektroinstalace | $-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$ | - 0,0580 |
| 17. Bleskosvod | $-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$ | - 0,0040 |
| 25. Ostatní | $-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \%$ | - 0,0520 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4: | | = 0,4637 |

Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : **0,8000**

Ocenění:

| | | |
|--|---|----------------------------------|
| Základní cena ZC: | | 2 231,- Kč/m ³ |
| Koeficient konstrukce K_1 : | × | 0,9390 |
| Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$: | × | 0,9392 |
| Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$: | × | 0,8250 |
| Koeficient vybavení stavby K_4 : | × | 0,8000 |
| Polohový koeficient K_5 : | × | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i : | × | 2,1160 |
| Základní jednotková cena upravená: | = | 2 198,23 Kč/m³ |
| Základní cena upravená: $2\,311,71 \text{ m}^3 \times 2\,198,23 \text{ Kč/m}^3$ | = | 5 081 670,27 Kč |

Určení opotřebení odborným odhadem:

| | | |
|--|---|------------------------|
| Opotřebení: 80,000 % | | |
| Odpočet opotřebení: $5\,081\,670,27 \text{ Kč} \times 80,000 \%$ | - | 4 065 336,22 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení: | = | 1 016 334,05 Kč |

Výpočet ceny stavby dle § 10:

| | | |
|--|---|-----------------|
| Index trhu: $I_T = 0,930$ | | |
| Index polohy: $I_P = 1,061$ | | |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N | = | 1 016 334,05 Kč |

$$\begin{array}{rcl} \text{Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: } pp = I_T \times I_P & \times & 0,987 \\ \text{Cena stavby: } CS = CS_N \times pp & = & \mathbf{1\,003\,121,71\,K\check{c}} \end{array}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$\begin{array}{rcl} \text{Vlastnický podíl:} & \times & 1 / 4 \\ \text{Cena po úpravě:} & = & \mathbf{250\,780,43\,K\check{c}} \end{array}$$

Stodola III – zjištěná cena: 250 780,43 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

| | |
|-------------------------|---------------|
| a) Rodinný dům č.p. 120 | 336 388,49 Kč |
| b) Stodola I | 76 455,24 Kč |
| c) Stodola II | 171 187,95 Kč |
| d) Stodola III | 250 780,43 Kč |

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 834 812,11 Kč

Cena po zaokrouhlení: 834 812,- 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: Třebelovice
Název okresu: Třebíč

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

| Popis znaku | Hodnocení znaku | O _i |
|-----------------------------------|---|----------------|
| 1 Velikost obce | V. Do 500 obyvatel | 0,60 |
| 2 Hospodářsko-správní význam obce | IV. Ostatní obce | 0,70 |
| 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 | II. Železniční zastávka a autobusová zastávka | 0,95 |
| 6 Občanská vybavenost v obci | IV. Omezenou vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola) | 0,90 |

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,051,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 302,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 3\,097 \text{ m}^2$

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,865$

Index trhu: $I_T = 0,930$

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 pásmo | 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: $I_P = 1,061$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,987$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 257,8340 \text{ Kč/m}^2$

| Parc. č. | Název | Výměra [m ²] | Cena [Kč] |
|----------|----------------------------|--------------------------|------------|
| St. 87 | Zastavěná plocha a nádvoří | 1 608 | 414 597,07 |
| 144 | Zahrada | 36 | 9 282,02 |
| 146 | Zahrada | 1 429 | 368 444,79 |
| 1479/2 | Zahrada | 24 | 6 188,02 |
| | Součet: | 3 097 | 798 511,90 |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------------|---|----------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 4 |
| Cena po úpravě: | = | 199 627,98 Kč |

Pozemky – zjištěná cena: **199 627,98 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, přihraničí, 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 Doupě, okres Jihlava

Rodinný dům v centru obce Doupě. V přízemí domu se nachází 3 prostorné místnosti, vstupní chodba a dřevěné schodiště do patra, kde jsou další 3 místnosti se zachovalými dřevěnými podlahami. Na obytnou část domu navazují technické prostory a garáž. Dům je částečně podsklepen, napojen na vlastní studnu a odpady jsou svedeny do septiku. Pozemek je rovinatý a nachází se na něm dřevěná stodola ve zchátralém stavu, určená k demolici.

Nabídková CENA: 599 000,- Kč

2) RD Zvěrkovice, okres Třebíč

Rodinný dům o dispozici 3+1 a přibližné užitné ploše 120 m² v obci Zvěrkovice. Dům má prostorné pokoje a je napojen na kanalizaci, obecní vodovod, elektřinu a plynová přípojka je před domem. U domu se nachází prostorný uzavřený dvůr s hospodářskými budovami a klenutým sklepem. Za domem je zahrada se vzrostlými stromy.

Nabídková CENA: 650 000,- Kč

3) RD Třebelovice, okres Třebíč

RD o dispozici 5+1, který se nachází na konci obce Třebelovice. Dům je určený k rekonstrukci. Vlastní septik s přepadem do obecné kanalizace. Plynová přípojka na hranici pozemku. Vytápění domu je řešené kotlem na tuhá paliva s rozvodem do každé místnosti. V přízemí se nachází zádveří se schodištěm, koupelna a velická místnost využívaná v minulosti jako prodejna. V patře najdeme chodbu, záchod, 4x pokoj a kuchyň. Prostorná půda po celé rozloze domu. Vnitřní uzavřený dvorek, na kterém stojí garáž, prádelna a dílna. Zadní zahrada s ovocnými stromky o výměře 279 m².

Nabídková CENA: 680 000,- 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 **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- 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
- chybí základní hygienické vybavení objektu
- pouze lokální vytápění objektu
- 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.**

Seznam porovnávaných objektů:

| RD Doupeň, okres Jihlava | |
|------------------------------------|---------------|
| Výchozí cena (VC): | 599 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,15 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 0,95 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 548 283,75 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| RD Zvěrkovice, okres Třebíč | |
| Výchozí cena (VC): | 650 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,15 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 0,95 |
| K _{technického stavu} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 566 633,98 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

| RD Třebelovice, okres Třebíč | |
|----------------------------------|---------------|
| Výchozí cena (VC): | 680 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,05 |
| K _{objektivizační} : | 1,15 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 0,90 |
| K _{technického stavu} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 595 922,75 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: | 548 283,75 Kč |
| Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$): | 570 280,16 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 595 922,75 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|----------------------------|----------------|
| Stanovená jednotková cena: | 570 000,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 1,00 |
| Porovnávací hodnota: | = 570 000,- Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Vlastnický podíl: | × 1 / 4 |
| Cena po úpravě: | = 142 500,- Kč |

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

| | |
|------------------------|-----------------------|
| vliv spoluvlastnictví | × 0,800 |
| Cena po úpravě: | = 114 000,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 115 000,- 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 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.

REKAPITULACE

| | |
|---|-----------------------|
| Ceny podle cenového předpisu | |
| Cena objektů | 834 812,- Kč |
| Cena pozemků | 199 628,- Kč |
| Celková cena podle cenového předpisu | 1 034 440,- Kč |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | 115 000,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží. | 0,- Kč |
| Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.* | 0,- Kč |

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

115 000,– Kč

Cena slovy: jednostopatnácttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 3.4.2018

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. 17723-474/2018 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
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy