

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1649-09-2018



<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Budova č. p. 2</b>
Katastrální údaje:	Kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Číměř, k. ú. Číměř
Adresa nemovité věci:	Číměř 2, 378 32 Číměř
Vlastníci stavby:	Václav Roček, č. p. 6, 294 25 Sudoměř, vlastnický podíl: 1 / 4 Miroslava Ročková, č. p. 6, 294 25 Sudoměř, vlastnický podíl: 1 / 4 Vladimír Zelenka, č. p. 2, 378 32 Číměř, vlastnický podíl: 1 / 4 Ivana Zelenková, č. p. 2, 378 32 Číměř, vlastnický podíl: 1 / 4
Vlastníci pozemku:	Václav Roček, č. p. 6, 294 25 Sudoměř, vlastnický podíl: 1 / 4 Miroslava Ročková, č. p. 6, 294 25 Sudoměř, vlastnický podíl: 1 / 4 Vladimír Zelenka, č. p. 2, 378 32 Číměř, vlastnický podíl: 1 / 4 Ivana Zelenková, č. p. 2, 378 32 Číměř, vlastnický podíl: 1 / 4

<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>Exekutorský úřad Třebíč, JUDr. Jiří Tomek, IČ: 71244484</b>
Adresa objednavatele:	Bráfova 471/58, 674 01 Třebíč

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing. Tomáš Dostál</b>
Adresa zhotovitele:	Zahradní 479/25, 674 01 Třebíč
	IČ: 47355999      telefon: 774800820      e-mail: tdostal@znalci.net

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Stanovení obvyklé ceny pro Provedení exekuce (ocenění stávajícího stavu) č.j. 093 Ex 399/07 (soudní exekutor JUDr. Jiří Tomek)</b>
----------------------	---

<b>TRŽNÍ HODNOTA – VLASTNICKÝ PODÍL id. 1/4</b>	<b>46 000 Kč</b>
---	------------------

Stav ke dni: 31. 1. 2018

Datum místního šetření: 31. 1. 2018

Za přítomnosti: starosty obce Číměř, spoluvlastníka nemovitosti a znalce

Počet stran: 21

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

**V Třebíči, dne 7. 2. 2018**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Úkolem znalce je zjistit obvyklou (tržní) cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 z nemovitosti - budovy č. p. 2, která je součástí pozemku parc. č. st. 2/3, včetně tohoto pozemku a veškerého příslušenství, vše evidováno na LV č. 321 pro k. ú. Číměř, obec Číměř, okres Jindřichův Hradec.

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu, a sice vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nebyla použita.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty byly použity tyto oceňovací metody:

#### Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé, a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

#### Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Z důvodu absence pronájmu bytových jednotek, popř. budovy k bydlení v předmětné lokalitě, nebyla tato metoda použita.

## Metoda indexová

Tato metoda byla použita pro stanovení samostatné obvyklé ceny pozemků.

### Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí č. 321, ze dne 7. 3. 2012 vyhotovený dálkovým přístupem do databáze ČÚZK pro účel: Provedení exekuce, č.j. 093Ex 399/07 pro Tomek Jiří JUDr., jehož platnost ke dni ocenění byla ověřena dálkovým přístupem do databáze ČÚZK dne 31. 1. 2018
- kopie katastrální mapy předmětného území, mapový list DKM, vyhotovená dálkovým přístupem do databáze ČÚZK s platností ke dni ocenění
- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku před zahájením prací na ocenění a v jejich průběhu
- informace a údaje sdělené starostou obce Petrem Šachlem při místním šetření a v průběhu prací na ocenění
- informace a údaje sdělené spoluvlastníkem nemovitosti Ivanou Zelenkovou při místním šetření
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření
- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ze dne 17. 6. 1997
- vyhláška č. 441/2013 Sb. MF České republiky ze dne 17. 12. 2013, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., ze dne 19. 12. 2016 a vyhlášky č. 457/2017 Sb., ze dne 14. 12. 2017, což je platný oceňovací předpis ke dni ocenění, tj. 30. 1. 2018
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy

K zaměření nemovitosti a následnému zpracování znaleckého posudku byly užity běžné technické pomůcky (dálkoměr Stabila, 30 m ocelové pásmo, měřicí tyč, 3 m svinovací metr), platný oceňovací předpis a odborná literatura. Výsledný znalecký posudek byl zpracován na PC/AT pomocí softwarového vybavení fy Pluto Olt s.r.o.

### Místopis

Status: Obec

Typ sídla: Ostatní obec

ZUJ (kód obce): 546101

NUTS5: CZ0313546101

LAU 1 (NUTS 4): CZ0313 - Jindřichův Hradec

NUTS3: CZ031 - Jihočeský kraj

NUTS2: CZ03 - Jihozápad

Obec s pověřeným obecním úřadem: Nová Bystřice

Obec s rozšířenou působností: Jindřichův Hradec

Katastrální plocha (ha): 4 572

Počet bydlících obyvatel k 1.1.2017: 718

Nadmořská výška (m n.m.): 519

Zeměpisné souřadnice (WGS-84): 15° 4' 25" E, 49° 3' 38" N

První písemná zpráva (rok): 1 359

PSČ: 37832

Obec je vzdálena asi 9 km jihovýchodním směrem od Jindřichova Hradce, nedaleko východní hranice Jihočeského kraje v lokalitě sousedící s přírodním parkem Česká Kanada. Standardní dopravní dostupnost po silnici č. 128 Jindřichův Hradec – Nová Bystřice. Je tu zvýšený sezónní turistický ruch, vzhledem k přírodním památkám. V obci je infrastruktura příslušná sídlu obdobné velikosti. Trh s nemovitostmi kopíruje celostátní oživení, v některých segmentech až expanzi realitního trhu. V oblasti je standardní hladina nezaměstnanosti. V obci jsou kompletní inženýrské sítě.

## Celkový popis

Předmětem ocenění je budova č. p. 2, která je součástí pozemku parc. č. st. 2/3, evidovaná na LV č. 321 pro k. ú. Číměř, obec Číměř, okres Jindřichův Hradec.

Pouze v části období byla budova užívána jako hospodářská, převážně však byla využívána pro bydlení. Jsou zde tři bytové jednotky a příslušenství (sklady). Budova nemá žádné příslušenství, neboť pozemek v okolí budovy je v jiném vlastnictví. Nachází se v centrální části obce, asi 180 m jihozápadním směrem od Obecního úřadu. Přístup až k budově po místní zpevněné komunikaci navazující na silnici č. 128 Jindřichův Hradec – Nová Bystřice.

Z hlediska charakteru nemovitosti se jedná o budovu, která slouží pro bydlení s jednoznačným převažujícím účelem využití ke dni ocenění. V místě se nacházejí veškeré inženýrské sítě. Budova je připojena na elektrorozvodnou síť, pouze světelný proud, dále na obecní vodovod a obecní kanalizaci.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace  
Komentář: bez rizik

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
Komentář: bez rizik

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce  
Komentář: Vlastnické právo omezené Nařízením exekuce a Exekučním příkazem k prodeji dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 321 pro k. ú. Číměř, obec Číměř, okres Jindřichův Hradec.  
Bez vlivu na výši obvyklé ceny.

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána  
Komentář: bez rizik

## OBSAH

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č. p. 2

### 2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

### 3. Porovnávací hodnota

3.1. Budova č. p. 2

### 4. Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

### 5. Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu z nemovitosti

## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Budova č. p. 2

##### Věcná hodnota dle THU

Předmětem ocenění je budova č. p. 2, která je součástí pozemku parc. č. st. 2/3, evidovaná na LV č. 321 pro k. ú. Číměř, obec Číměř, okres Jindřichův Hradec.

Z hlediska zařazení objektu pro zjištění ceny se jedná o budovu s převažujícím účelem využití pro bydlení a ubytování (3 bytové jednotky a příslušenství v části 1. NP).

Budova byla postavena mezi lety 1868 – 1880 (za vznik stavby použijí rok 1874), jako fara tvořící příslušenství ke kostelu sv. Jiljí, který se nachází v jihovýchodním sousedství. V roce 1950 připadla do vlastnictví JZD a sloužila jako konírna, skladovací objekt a sýpka. V roce 1969 proběhla poslední rekonstrukce budovy, která byla přestavěna na ubytovací objekt se třemi bytovými jednotkami a příslušenstvím. Dále na budově probíhala už pouze běžná údržba a zhruba od roku 1998 je zcela bez údržby v posledním období již bez trvalého užívání, pod kterým zůstala pouze jedna bytová jednotka v 1. NP.

Budova je v havarijním stavu a v krátkém časovém horizontu bude nutné rozhodnout o případné celkové rekonstrukci, nebo o odstranění budovy.

##### Dispoziční řešení:

1. NP: vstup, chodba, schodiště, na severozápadním štítu jsou skladovací prostory, bývalá uhelna a dřevník, v JV části je bytová jednotka o dispozici 2+1 a příslušenství (kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, ložnice, sociální zázemí).

2. NP: schodiště, chodba, v SZ části je bytová jednotka s dispozicí 2+1 (kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, ložnice, sociální zázemí) a v JV části je bytová jednotka o dispozici 1+1 a příslušenství (zádveří, WC s umývárnou, větší kuchyň s jídelní částí a 1 velká obytná místnost).

##### Konstrukční provedení a vybavení stavby:

Základy jsou tvořeny betonovými základovými pasy bez funkční izolace. Svislé konstrukce jsou zděné z masivního smíšeného zdiva v celkové tloušťce až 1 m. Vnitřní zdivo je cihelné. Stropy jsou dřevěné s rovným podhledem, místy již zborcené rákosové úpravy a omítky. Střešní konstrukce je sedlová, dřevěný vázaný krov s výraznými valbami na obou štítech. Střešní krytina je z pálené tašky na laťování v podstatě za hranici životnosti, lokálně chybějící tašky. Vnitřní omítky jsou provedeny jako vápenný štuk, venkovní úprava povrchu je provedena z vápenocementové hladké omítky, vše již částečně odstraněno. Venkovní obklad není proveden, vnitřní obklady jsou rovněž odstraněny. Podlahy jsou provedeny z betonové mazaniny, kryté cementovým potěrem a příslušnými povlaky, převážně z PVC krytiny, částečně rovněž z keramické dlažby a to pouze v užívaném prostoru, ostatní podlahy lokálně porušené, včetně porušení podkladu. Okna jsou dřevěná zdvojená ve velmi špatném stavu, část oken chybí. Vytápění je pouze v obývané části, a sice jako lokální na tuhá paliva.

V objektu je proveden rozvod el. instalace pouze světelného el. proudu, na hranici životnosti, bleskosvod není instalován. Objekt je napojen na veřejný vodovod, vnitřní rozvody v ocelovém potrubí, pouze v užívané části. Ohřev vody je pouze lokální. Odkanalizování je provedeno do veřejné kanalizační sítě přes sběrnou šachtu umístěnou vedle SV průčelí. Sociální zázemí vysoce podstandardní, na hranici životnosti. Vybavení kuchyně je rovněž podstandardní, malá kuchyňská linka, sporák na TP. Ostatní vybavení se nevyskytuje. Ocenění je provedeno v následující části posudku.

V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtů stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových

údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku, odpovídající danému druhu staveb.

Věcná hodnota nemovitosti je stanovena, jako nákladová hodnota dle technicko - hospodářských ukazatelů (THU). Jedná se tedy o ocenění v rámci agregovaných položek za jednotlivé konstrukční prvky stavby, které představují určitý objemový podíl z celkové stavby. Výsledné opotřebení bude stanoveno na základě analytické metody s přihlédnutím k názoru znalce. Jednotková cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby byla získána z údajů Českých stavebních standardů a jejich cenových ukazatelů, a to pro zděnou nosnou konstrukci v případě budov pro bydlení, se specifikací na bytový dům netypový. Je uvedena v následující tabulce:

### 803 | Budovy pro bydlení

Konstrukčně materiálová charakteristika:

- 1 | svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
- 2 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
- 3 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná
- 4 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
- 5 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných
- 6 | svislá nosná konstrukce montovaná z prostorových buněk
- 7 | svislá nosná konstrukce kovová
- 8 | svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty
- 9 | svislá nosná konstrukce z jiných materiálů.

Orientační cena na: m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.

JKSO	průměr	konstrukčně materiálová charakteristika								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
803	Budovy pro bydlení	6348	4930	7565	6395		5285			7565
803.1	Domy byt. typové s celost. neunifik. konstr. soust.	5040	4585		5410		5125			
803.2	Domy byt. typové s konstrukčními soustavami	5140					5140			
803.3	Domy byt. typ. s celost. unifik. konstr. soustavami panelovými	2888	0				5775			
803.4	Domy byt. typ. s celost. unifik. konstr. soust. jinými než panel.	5042	4580		5415		5130			
803.5	Domy bytové netypové	5948	5105	6115	6625					
803.6	Domky rodinné jednobytové	5729	5595		5700		6050			5570
803.61	Domky izolované	5855	5495		5715		6415			5795
803.7	Domky rodinné dvoubytové	5785	5595		5700		6050			5795
803.8	Chaty pro individuální rekreaci	5185	5085							5285
803.9	Domky bytové se služebními vybavením	5647	4640	6775	5980		4900			5940

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP	215,76 m <sup>2</sup>	2,70 m
2. NP	215,76 m <sup>2</sup>	2,80 m

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. NP	(18,60*11,60)*(2,95)	=	636,49 m <sup>3</sup>
2. NP	(18,60*11,60)*(3,05)	=	658,07 m <sup>3</sup>
zastřešení	18,60*11,60*(0,90+5,00/2)-11,60*4,60*5,00/3	=	644,65 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP		636,49 m <sup>3</sup>
2. NP		658,07 m <sup>3</sup>
zastřešení		644,65 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 939,21 m <sup>3</sup>



<b>Konstrukce</b>	<b>Popis</b>
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy, slabší a porušená izolace
2. Svislé konstrukce	zděné z masivního smíšeného zdiva
3. Stropy	dřevěné
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	pálená taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, špatný stav
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná hladká
8. Úprava vnějších povrchů	chybí
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	betonové, dřevěné
11. Dveře	dřevěné
11. Dveře	chybí
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná zdvojená okna
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	beton, standardní povlaky
14. Povrchy podlah	chybí
15. Vytápění	chybí
15. Vytápění	lokální
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
16. Elektroinstalace	chybí
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	celkové odkanalizování
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, podstandardní
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	není proveden
25. Ostatní	není provedeno
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	5 105 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	1 939,21 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	9 899 670 Kč

<b>Konstrukce</b>	<b>Obj. podíl. [%]</b>	<b>Standardní cena [Kč]</b>	<b>Upravená cena [Kč]</b>	<b>Upravený obj. podíl [%]</b>
1. Základy vč. zemních prací	6,00	593 980	494 097	10,56
2. Svislé konstrukce	18,80	1 861 138	1 161 503	24,82
3. Stropy	8,20	811 773	611 932	13,07

4. Krov, střecha	5,30	524 683	424 785	9,08
5. Krytiny střech	2,40	237 592	187 639	4,01
6. Klempířské konstrukce	0,70	69 298	6 930	0,15
6. Klempířské konstrukce	0,70	69 298	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	683 077	309 927	6,62
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	683 077	0	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	306 890	245 512	5,25
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	306 890	0	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	207 893	0	0,00
10. Schody	3,00	296 990	296 990	6,35
11. Dveře	3,20	316 789	190 074	4,06
11. Dveře	3,20	316 789	0	0,00
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	534 582	242 133	5,17
13. Okna	5,40	534 582	0	0,00
14. Povrchy podlah	3,10	306 890	153 445	3,28
14. Povrchy podlah	3,10	306 890	0	0,00
15. Vytápění	4,70	465 285	0	0,00
15. Vytápění	4,70	465 285	53 075	1,13
16. Elektroinstalace	5,20	514 783	102 957	2,20
16. Elektroinstalace	5,20	514 783	0	0,00
17. Bleskosvod	0,40	39 599	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	3,30	326 689	65 338	1,40
18. Vnitřní vodovod	3,30	326 689	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	3,20	316 789	63 358	1,35
19. Vnitřní kanalizace	3,20	316 789	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,40	39 599	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,10	207 893	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	1,80	178 194	35 639	0,76
22. Vybavení kuchyní	1,80	178 194	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	376 187	35 252	0,75
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	376 187	0	0,00
24. Výtahy	1,30	128 696	0	0,00
25. Ostatní	5,60	554 382	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 680 584 Kč	
Množství			1 939,21 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 414 Kč/m <sup>3</sup>	

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	X 10,56	100,00	10,56	10,55	144	150	96,00	10,1280
2. Svislé konstrukce	X 24,82	100,00	24,82	24,82	144	150	96,00	23,8272
3. Stropy	X 13,07	100,00	13,07	13,07	144	145	99,31	12,9798
4. Krov, střecha	X 9,08	100,00	9,08	9,08	144	145	99,31	9,0173
5. Krytiny střech	X 4,01	100,00	4,01	4,01	144	145	99,31	3,9823
6. Klempířské konstrukce	S 0,15	100,00	0,15	0,15	48	50	96,00	0,1440



7. Úprava vnitřních povrchů	X	6,62	100,00	6,62	6,62	48	50	96,00	6,3552	
8. Úprava vnějších povrchů	S	5,25	100,00	5,25	5,25	62	62	100,00	5,2500	
10. Schody	S	6,35	100,00	6,35	6,35	144	150	96,00	6,0960	
11. Dveře	S	4,06	100,00	4,06	4,06	48	50	96,00	3,8976	
13. Okna	X	5,17	100,00	5,17	5,17	62	65	95,38	4,9311	
14. Povrchy podlah	S	3,28	100,00	3,28	3,28	48	50	96,00	3,1488	
15. Vytápění	X	1,13	100,00	1,13	1,13	48	50	96,00	1,0848	
16. Elektroinstalace	S	2,20	100,00	2,20	2,20	48	50	96,00	2,1120	
18. Vnitřní vodovod	S	1,40	100,00	1,40	1,40	48	50	96,00	1,3440	
19. Vnitřní kanalizace	S	1,35	100,00	1,35	1,35	48	60	80,00	1,0800	
22. Vybavení kuchyní	S	0,76	100,00	0,76	0,76	48	50	96,00	0,7296	
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,75	100,00	0,75	0,75	48	50	96,00	0,7200	
Součet upravených objemových podílů:				100,01	Opotřebení:			96,8000		

			Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]		216
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]		1 939,21
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]		2 414
Rozestavěnost	%		100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]		2 414
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]		4 681 255
Stáří	roků		15
Další životnost	roků		85
Opotřebení	%		96,80
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>		<b>149 800</b>

**Věcná hodnota budovy č. p. 2 činí: 149 800,- Kč**

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemky

#### Indexová metoda

Předmětem ocenění je pozemek evidovaný na LV č. 321 pro k. ú. Číměř, obec Číměř, okres Jindřichův Hradec, a sice:

- stavební pozemek parc. č. st. 2/3, jehož součástí je stavba budovy občanské vybavenosti (pro bydlení a ubytování) č. p. 2, a který je evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 226 m<sup>2</sup>.

Pozemek se nachází v centrální části obce, asi 180 m jihozápadním směrem od Obecního úřadu. Přístup k pozemku je po místní zpevněné komunikaci navazující na silnici č. 128 Jindřichův Hradec – Nová Bystřice. V místě je infrastruktura příslušná sídlu obdobné velikosti a kompletní inženýrské sítě.

Vzhledem ke skutečnosti, že pro lokalitu není vydána oficiální cenová mapa, budou pozemky oceněny podle Indexové metody, která se původně v ČR používala, jako metoda pro zjištění ceny pozemků v nových spolkových zemích SRN. Základem je průměrná cena, ze které se provádí odvození pomocí koeficientů. Tato metoda užívaná u nás, vychází z principu zpřesnění základní ceny stavebního pozemku pomocí indexů, které specifikují územní strukturu, typ pozemku, velikost lokality a demografické podmínky, polohu pozemku z hlediska využitelnosti, územní připravenosti lokality a stavu její infrastruktury.

Touto metodou dojde k zohlednění odlišných vlastností oceňovaného pozemku ve vztahu k

porovnávacímu etalonu (pozemek se zástavbou), a tím ke zpřesnění jednotkové ceny oceňovaného pozemku, zejména ve vztahu k tržní hodnotě a konkurenceschopnosti pozemku na lokálním realitním trhu.

Jako základní cena stavebního pozemku bude použita jednotková cena zjištěná podle zvláštních předpisů, která ke dni ocenění činí pro lokalitu 395 Kč/m<sup>2</sup>. Přehled ocenění pozemku je patrný z níže uvedeného.

**Výchozí cena** [Kč/m<sup>2</sup>] = **395,00**

**Korekce výchozí ceny**

A – územní struktura: dobrá dostupnost centra \* 0,80

B – typ stavebního pozemku: stavebně připravený \* 1,50

C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: pod 2 000 \* 0,40

D – obchodní resp. průmyslová poloha: obytné domy \* 1,30

E – územní připravenost, infrastruktura: dobrá \* 1,00

F – speciální charakteristiky volitelné: nejsou \* 1,00

**Výchozí cena upravená** [Kč/m<sup>2</sup>] = **244,90**

**Jednotková cena stavebních pozemků** [Kč/m<sup>2</sup>] = **244,90**

**Oceňované stavební pozemky**

Název	P.Č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 2/3	226
<b>Výměra stavebních pozemků</b>		<b>226 m<sup>2</sup></b>

**Cena stavebních pozemků** [Kč]  
 $226 \text{ m}^2 * 244,90 \text{ Kč/m}^2 = 55\,347,40$

**Výsledná cena** = **55 347,40 Kč**

**Věcná hodnota pozemku činí: 55 350,- Kč**

**Věcná hodnota nemovitosti včetně pozemku činí celkem: 205 150,- Kč**

**3. Porovnávací hodnota**

**3.1. Budova č. p. 2**

**Oceňovaná nemovitá věc**

Předmětem ocenění je budova č. p. 2, která je součástí pozemku parc. č. st. 2/3, evidovaná na LV č. 321 pro k. ú. Číměř, obec Číměř, okres Jindřichův Hradec.

Z hlediska zatřídění objektu pro zjištění ceny se jedná o budovu s převažujícím účelem využití pro bydlení a ubytování (3 bytové jednotky a příslušenství v části 1. NP).

Popis konstrukčních prvků stavby a vybavení je uveden v oddílu ocenění budovy věcnou hodnotou. Budova je využívána pouze z menší části, a sice asi z 1/3 jako bytová jednotka s dispozicí 2+1 a příslušenstvím. Další dvě bytové jednotky a část 1. NP v havarijním stavu bez využití.

V této části dojde k ocenění budovy porovnávací metodou na základě porovnání cen obdobných nemovitostí, které byly realizovány na lokálním realitním trhu, popřípadě na realitním trhu v ekonomicky srovnatelné lokalitě. Jedná se o budovy pro hromadné ubytování (zaměstnanci a

brigádníci), bytové domy, popřípadě o budovy kombinované (ubytování a provoz). Do porovnávací metody byly zařazeny objekty z lokalit Kunžak, Nová Bystřice-Albeř, Studená, Radotice a Náměšť nad Oslavou. U čtyřech nemovitostí došlo k jejich převodům v roce 2016-2017 na základě kupní smlouvy a jedna nemovitost byla zařazena do porovnání z aktuální internetové inzerce 2018 spolupracujících RK. U nemovitosti nabízené v realitní inzerci bude provedena úprava koeficientem trhu ve výši 0,85, což je hodnota z intervalu běžně používaného ve znalecké praxi (0,75 – 0,95).

#### **Použitý porovnávací etalon:**

užitná plocha, která je vlastně započitatelnou plochou stanovenou zjednodušeným způsobem na základě redukce zastavěné plochy jednotlivých prostor a podlaží podle následujícího klíče: plocha průjezdů ve výši 20 % ZP, plocha 1. PP ve výši 20 % ZP, plocha technického podlaží ve výši 50 % ZP, plocha obytného podlaží ve výši 80 % ZP, plocha podkroví ve výši 60 % ZP, plocha kombinovaného podlaží a podkroví ve výši 70 % ZP. Tento etalon je nejvíce reprezentativní, neboť dojde k porovnání skutečně využitelné plochy i při absenci informace o čisté podlahové ploše porovnávacích objektů. Důležité je dodržet podmínku, že u všech porovnávacích objekty a současně u objektu oceňovaného, bude užitná započitatelná plocha stanovena podle shodného klíče.

#### **Rekapitulace:**

Druh nemovitosti: bytové domy, hromadné ubytování.

Konstrukce: zděné.

Počet podlaží: 1. NP+2. NP + stavebně neupravená půda.

Pozemky: stavební pozemek o výměře 226 m<sup>2</sup>, pozemek ve funkčním celku není. Budova je bez příslušenství. Celková zastavěná plocha 1. NP: 215,80 m<sup>2</sup>, z toho 119,80 obytné podlaží s příslušenstvím a 96 m<sup>2</sup> technické podlaží (sklad, dřevník), zastavěná plocha 2. NP: 215,80 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor 1 939 m<sup>3</sup>.

Užitná plocha dle výše uvedeného klíče:  $215,80 * 0,80 + 96 * 0,50 + 119,80 * 0,80 = 316,50 \text{ m}^2$ .

Přípojky: E, V, K.

<b>Užitná plocha:</b>	316,50 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 939,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	215,80 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	226,00 m <sup>2</sup>

### **Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>1. Kunžak, bytový dům</b>
<b>Lokalita:</b>	Kunžak
<b>Popis:</b>	Ubytovací objekt v obci Kunžak. Nachází se v centrální části obce v lokalitě vzdálené asi 11 km severovýchodním směrem od Číměře v obdobné lokalitě. Úprava polohovým koeficientem na umístění ve větším sídle s vyšší infrastrukturou a výnosovým potenciálem (0,90). Výstavba byla provedena kolem roku 1890. Objekt je napojen na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Jedná s o velmi starý původně bytový dům, který je částečně obývaný a částečně využíván ke skladování. Tato srovnávací nemovitost je již bez údržby, stav je srovnatelný s oceňovaným objektem před cca 20 - 25 lety, úprava koeficientem opotřebení ve výši 0,75. Vnitřní vybavení a stav prvků krátkodobé životnosti je výrazně lepší (0,60). Příslušenství vyšší, pozemek ve funkčním celku, výměra 218 m <sup>2</sup> , vedlejší stavba, venkovní úpravy (0,90). Celková plocha pozemku 418 m <sup>2</sup> . Zastavěná plocha 210 m <sup>2</sup> . Elektrina: 220/380 V, voda: ano, plyn: ne, ale je možnost, kanalizace: ano Vytápění: lokální. Parkování: ano, mimo objekt, zpevněná plocha. Garáž není.

### Rekapitulace:

Druh nemovitosti: hromadné ubytování, bytové domy.

Konstrukce: zděné.

Počet podlaží: částečné 1. NP + 2. NP + stavebně neupravená půda.

Pozemky v jednotném funkčním celku: stavební pozemek o výměře 237 m<sup>2</sup>, pozemek ostatní plochy o výměře 218 m<sup>2</sup>. Celková zastavěná plocha 1. NP: 209 m<sup>2</sup>, z toho 47 m<sup>2</sup> technického podlaží, 2. NP: 209 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor 1480 m<sup>3</sup>. Vedlejší stavby: zděná vedlejší stavba, venkovní úpravy. Užitná plocha dle výše uvedeného klíče:  $162 * 0,80 + 47 * 0,50 + 209 * 0,80 = 320 \text{ m}^2$ .

Přípojky: E, V, K.

**Užitná plocha:** 320,00 m<sup>2</sup>

### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - bez úpravy	1,00	Zdroj: Kupní smlouva 2017
K2 Velikosti objektu - bez úpravy	1,00	
K3 Poloha - lepší	0,90	
K4 Provedení PKŽ a vnitřní vybavení - výrazně vyšší	0,60	
K5 Provedení stavby (PDŽ) a opotřebení - nižší opotřebení	0,75	
K6 Vliv pozemku a příslušenství - vyšší výměry	0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy	1,00	

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - bez úpravy; Velikosti objektu - bez úpravy; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - výrazně vyšší; Celkový stav - nižší opotřebení; Vliv pozemku - vyšší výměry; Úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
570 000	320,00	1 781	0,36	<b>649</b>

### Název: 2. Hromadné ubytování, Nová Bystřice – Albeř



Prodej ubytovacího zařízení 466 m<sup>2</sup>

Nová Bystřice - Albeř, okres Jindřichův Hradec Panorama

3 990 000 Kč (8 562 Kč za m<sup>2</sup>)



**Lokalita:** Albeř

**Popis:** Ubytovací objekt v lokalitě Albeř, asi 1 km severovýchodním směrem od okraje Nové Bystřice. Lokalita je vzdálená asi 5,5 km jihovýchodním směrem od Číměře. Mírná preference lokality na realitním trhu, velmi mírná úprava polohovým koeficientem ve výši 0,95.

Výstavba byla provedena přibližně v roce 1928. Objekt je napojen na

elektrorozvodnou sít', veřejný vodovod, obecní kanalizaci i rozvod zemního plynu. Jedná s o starší původní zemědělskou usedlost v současnosti pod rekonstrukcí na penzion. Nemovitost je nabízena v realitní inzerci za cenu 3 990 000 Kč. Dle informace od vlastníka a z realitní kanceláře byla investice do rekonstrukce nemovitosti ve výši 3 250 000 Kč. Pro porovnání uvažuji nemovitost ve stavu před touto rekonstrukcí, který byl srovnatelný s oceňovanou nemovitostí. Porovnávací cenu uvažuji ve výši  $3\,990\,000 - 3\,200\,000 = 799\,000,-$  Kč. Dále bude provedena srážka na internetovou inzerci koeficientem ve výši 0,85, což je hodnota z běžně užívaného intervalu používaného ve znalecké praxi (0,75 – 0,95), zahrnující snížení ceny, náklady RK, inzerci, právní servis a náklady na převod nemovitosti.

Vnitřní vybavení je na vyšší úrovni, zejména kuchyňská linka a provedení koupelny, napojení na IS, provedena úprava koeficientem ve výši 0,85 ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Provedení a technologie výstavby je vyšší, vyšší podíl cihelných konstrukcí, mladší stavba, lepší údržba, výraznější rekonstrukce, celkové opotřebení stavby je tedy nižší, rozdíl činí odhadem 15 %, úprava koeficientem 0,85 ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Příslušenství je výrazně vyšší, pozemek ve funkčním celku, výměra 4 902 m<sup>2</sup>, vedlejší stavba, venkovní úpravy, úprava na hodnotu pozemku ve funkčním celku 0,60, na ostatní 0,85, celkově 0,45.

#### **Rekapitulace:**

Druh nemovitosti: hromadné ubytování.

Konstrukce: zděné.

Počet podlaží: částečné 1. NP + stavebně neupravená půda.

Pozemky v jednotném funkčním celku: stavební pozemek o výměře 873 m<sup>2</sup>, pozemek ostatní plochy o výměře 4 902 m<sup>2</sup>. Celková zastavěná plocha 1. NP: 415 m<sup>2</sup>, z toho 336 m<sup>2</sup> hlavní objekt, 79 m<sup>2</sup> vedlejší objekt. Užitná plocha dle výše uvedeného klíče:  $415 * 0,80 = 332$  m<sup>2</sup>.

Přípojky: E, V, K Pp.

**Užitná plocha:** 332,00 m<sup>2</sup>

#### **Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - internetová inzerce	0,85	Zdroj: Realitní inzerce, info
K2 Velikosti objektu - bez úprav	1,00	RK
K3 Poloha - mírně preferovaná	0,95	
K4 Provedení PKŽ a vnitřní vybavení - mladší stavba, vyšší provedení	0,85	
K5 Provedení stavby (PDŽ) a opotřebení - vyšší vybavení	0,85	
K6 Vliv pozemku a příslušenství - výrazný vliv, vysoká výměra	0,45	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav	1,00	

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - internetová inzerce; Velikosti objektu - bez úprav; Poloha - mírně preferovaná; Provedení a vybavení - mladší stavba, vyšší provedení; Celkový stav - vyšší vybavení; Vliv pozemku - výrazný vliv, vysoká výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav;

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
799 000	332,00	2 407	0,26	<b>632</b>

**Název:** 3. Bytový dům, Studená



**Lokalita:** Studená

**Popis:** Starý vybydlený bytový dům ve velmi špatném stavu, původně objekt pro bydlení, nyní obývaná pouze část 1. NP. Jedná se o dvoupodlažní obytnou budovu bez podkroví, která je samostatně stojící na východním okraji obce Studená. Lokalita je ekonomicky srovnatelná, vzdálenost od oceňované nemovitosti je asi 20 km severovýchodním směrem. Úprava bude provedena pouze na velikost lokality se standardní dopravní dostupností, celkově ve výši 6 % ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Výstavba byla provedena přibližně v roce 1921. Objekt je napojen na elektrorozvodnou síť, na veřejný vodovod a obecní kanalizaci. Ostatní sítě nejsou.

Nemovitost byla realizována na trhu na počátku roku 2016 za cenu 620 000,- Kč. Úprava na vzestup cen na realitním trhu za 12 měsíců v tomto segmentu o asi 6 %, koeficient 1,06 ve prospěch oceňované nemovitosti.

Vnitřní vybavení je na vyšší úrovni, zejména sociální zázemí a provedení PKŽ (prvků krátkodobé životnosti stavby), provedena úprava koeficientem ve výši 0,80 ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Provedení a technologie výstavby je vyšší, převažuje cihelný materiál nosných konstrukcí, celkový stav před rekonstrukcí, opotřebení odhaduji asi o 30 % nižší, úprava koeficientem ve výši 0,70 ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Příslušenství: vedlejší stavba, pozemek ve funkčním celku 180 m<sup>2</sup>. Úprava koeficientem 0,95 ve prospěch porovnávací nemovitosti.

**Rekapitulace:**

Druh nemovitosti: bytový dům, hromadné ubytování.

Konstrukce: zděné.

Počet podlaží: 1. NP + 2. NP + stavebně neupravená půda.

Pozemky v jednotném funkčním celku: stavební pozemek o výměře 312 m<sup>2</sup>, pozemek ve funkčním celku 180 m<sup>2</sup>. Celková zastavěná plocha 1. NP: 276, 2. NP: 276 m<sup>2</sup>. Užitná plocha dle výše uvedeného klíče: 276 \* 0,80 + 276 \* 0,80 = 442 m<sup>2</sup>.

Přípojky: E, V, K.

**Užitná plocha:** 442,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - mírná úprava na realitní trh	1,06	Zdroj: Kupní smlouva 2017
K2 Velikosti objektu - bez úpravy	1,00	
K3 Poloha - sídlo větší velikosti	0,92	
K4 Provedení PKŽ a vnitřní vybavení - vyšší vybavenost vnitřních		

prostor			0,80	
K5 Provedení stavby (PDŽ) a opotřebení - nižší stáří a opotřebení			0,70	
K6 Vliv pozemku a příslušenství - vyšší příslušenství			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy			1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Redukce pramene ceny - mírná úprava na realitní trh; Velikosti objektu - bez úpravy; Poloha - sídlo větší velikosti; Provedení PKŽ a vnitřní vybavení - vyšší vybavenost vnitřních prostor; Provedení stavby (PDŽ) a opotřebení - nižší stáří a opotřebení; Vliv pozemku a příslušenství - vyšší příslušenství; Úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy;				
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
620 000	442,00	1 403	0,52	<b>728</b>

<b>Název:</b>	<b>4. Ubytování, Radotice</b>		
<b>Lokalita:</b>	obec Radotice		
<b>Popis:</b>	<p>Ubytovací a provozní objekt v Radoticích. Nachází se nedaleko centrální části obce v lokalitě jižní hranice okresu Třebíč. Nemovitost není již v bezprostřední blízkosti Číměře, ale jedná se o ekonomicky srovnatelnou lokalitu v sídle obdobné velikosti se shodnou vzdáleností k většímu sídlu (Jemnice asi 4,50 km severním směrem). Tato lokalita je velmi vhodná pro porovnání a není třeba ji nijak upravovat polohovým koeficientem.</p> <p>Výstavba byla provedena v roce 1918. Původně se jednalo o provozní objekt (skladování), ke kterému byla přistavěna obytná část. Později, v roce 1950 vše přestavěno na ubytovací zařízení pro brigádníky a zaměstnance JZD. Dále již podstandardní údržba, ke dni porovnání v havarijním stavu, bez užívání. Je provedeno napojení na elektrorozvodnou síť (odpojeno) a veřejný vodovod. Kanalizace vlastní. Ostatní sítě nejsou.</p> <p>Nemovitost byla realizována na trhu v roce 2017 za cenu 220 000,- Kč. Bez úpravy koeficientem.</p> <p>Vnitřní vybavení je mírně vyšší, zbytky sociálního zázemí, nižší stupeň porušení PKŽ, mírná úprava koeficientem ve výši 0,92.</p> <p>Provedení a technologie výstavby je vyšší, masivní smíšené zdivo, na přístavbě cihelný materiál nosných konstrukcí, celkový stav před rekonstrukcí, opotřebení odhaduji asi o 20 % nižší, úprava koeficientem ve výši 0,80 ve prospěch porovnávací nemovitosti.</p> <p>Příslušenství: dřevník, pozemek ve funkčním celku 322 m<sup>2</sup>. Úprava koeficientem 0,90 ve prospěch porovnávací nemovitosti.</p> <p><b>Rekapitulace:</b>  Druh nemovitosti: hromadné ubytování.  Konstrukce: smíšené zdivo, cihelné zděné.  Počet podlaží: 1. NP + stavebně neupravená půda.  Pozemky v jednotném funkčním celku: stavební pozemek o výměře 272 m<sup>2</sup>, pozemek ve funkčním celku 322 m<sup>2</sup>. Celková zastavěná plocha 1. NP: 254 m<sup>2</sup>.  Užitná plocha dle výše uvedeného klíče: 254 * 0,80 = 203 m<sup>2</sup>.  Přípojky: E, V, Kv.</p>		
<b>Pozemek:</b>	272,00 m <sup>2</sup>		
<b>Užitná plocha:</b>	203,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny - bez úpravy		1,00	Zdroj: Kupní smlouva 2017



K2 Velikosti objektu - bez úpravy				1,00
K3 Poloha - bez úpravy				1,00
K4 Provedení PKŽ a vnitřní vybavení - mírná úprava, sociální zázemí				0,92
K5 Provedení stavby (PDŽ) a opotřebení - nižší opotřebení, mladší stavba				0,80
K6 Vliv pozemku a příslušenství - vyšší příslušenství				0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy				1,00
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Redukce pramene ceny - bez úpravy; Velikosti objektu - bez úpravy; Poloha - bez úpravy; Provedení PKŽ a vnitřní vybavení - bez úpravy; Provedení stavby (PDŽ) a opotřebení - nižší opotřebení, mladší stavba; Vliv pozemku a příslušenství - vyšší příslušenství; Úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy;				
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
200 000	203,00	985	0,66	<b>652</b>

**Název:** 5. Náměšť nad Oslavou



**Lokalita:** ulice Podhradí

**Popis:** Původně objekt pro bydlení s provozními prostory evidovaný v KN jako rodinný dům, později provozní budova, která sloužila ke skladování, jako dílna s garáží. Budova byla využívána spolkem KTS Oslava v Náměšti nad Oslavou. Budova se nachází na východním okraji obce Náměšť nad Oslavou při silniční komunikaci ve směru na obec Naloučany. Z této komunikace je rovněž přes zpevněný příjezd přístupná.

Lokalita ekonomicky srovnatelná, úprava na větší sídlo s poměrně dobrou dostupností dálnice D1, celkově po konzultaci s RK ve výši 10 % ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Výstavba byla provedena přibližně v roce 1870. Objekt je napojen na elektrorozvodnou síť, jeho část na veřejný vodovod a obecní kanalizaci. Ostatní sítě nejsou.

Nemovitost byla realizována na trhu v roce 2016 za cenu 310 000,- Kč. Úprava na expanzi realitního trhu od roku 2016 do 2018 ve výši 10 %, koeficient 1,10 ve prospěch oceňované nemovitosti.

Vnitřní vybavení je na vyšší úrovni, zejména sociální zázemí a provedení PKŽ (prvků krátkodobé životnosti stavby), provedena úprava koeficientem ve výši 0,90 ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Provedení a technologie výstavby je obdobná na spodní stavbě, mírně vyšší na

vrchní stavbě, celkový stav havarijní před rekonstrukcí je obdobný, pouze mírná úprava na opotřebení ve výši 5 %, koeficient 0,95 ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Budova bez příslušenství, bez úpravy na příslušenství.

**Rekapitulace:**

Druh nemovitosti: hromadné ubytování, skladování.

Konstrukce: zděné.

Počet podlaží: částečné 1. PP + 1. NP + stavebně neupravená půda.

Pozemky v jednotném funkčním celku: stavební pozemek o výměře 409 m<sup>2</sup>, pozemek ve funkčním celku není. Celková zastavěná plocha 1. PP: 382, 1. NP: 382 m<sup>2</sup>. Užitná plocha dle výše uvedeného klíče: 382 \* 0,20 + 382 \* 0,80 = 382 m<sup>2</sup>.

Přípojky: E, částečně V, částečně K.

**Užitná plocha:** 382,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - 2016	1,10	Zdroj: Kupní smlouva 2016
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,05	
K3 Poloha - mírně lepší	0,90	
K4 Provedení PKŽ a vnitřní vybavení - mírně lepší	0,90	
K5 Provedení stavby (PDŽ) a opotřebení - nepatrně lepší	0,95	
K6 Vliv pozemku a příslušenství - bez vlivu	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav	1,00	

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - 2016; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - mírně lepší; Provedení PKŽ a vnitřní vybavení - mírně lepší; Provedení stavby (PDŽ) a opotřebení - nepatrně lepší; Vliv pozemku a příslušenství - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
320 000	382,00	838	0,89	<b>745</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	632 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	681 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	745 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>681 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	316,50 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>215 537 Kč</b>

**Porovnávací hodnota nemovitosti činí celkem: 215 500,- Kč**

## 4. Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) je cena aktuálního trhu s nemovitostmi, tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a daném čase prodat, nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny, které je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu oceňovaného majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem do budoucnosti, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. na technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanskou vybavenost, demografické podmínky, stabilitu území ve vztahu k územnímu plánu, životnímu prostředí atd. Dále je třeba postihnout veškeré dluhy a závazky, které jsou na nemovitosti vázány. V neposlední řadě je nutno rovněž posoudit rizikovost případného prodeje předmětné nemovitosti. Odhad obvyklé ceny je proveden na základě analýzy jednotlivých přístupů k ocenění majetku. Na základě výsledků lze konstatovat:

- **věcná hodnota** nemovitosti vyjadřuje substituční hodnotu majetku a pro vlastní ocenění není zásadní. Věcná hodnota odvozená z administrativní ceny je v nesouladu s tržní cenou, neboť v sobě nezahrnuje koeficient prodejnosti, který je pro tržní ocenění nepostradatelný. Proto byla věcná hodnota stanovena metodou THU, což je jedna z metod využívajících položkových cen za provedení určitých konstrukčních prvků stavby, nebo agregovaných položek za určitou skupinu materiálů a prací potřebných k provedení konstrukčního prvku stavby. Jedná se tak pouze o nákladové hledisko, které ukazuje náklady na pořízení stavby ke dni ocenění při příslušném opotřebení a je důležitým cenovým podkladem pro stanovení nákladových položek u výnosové metody

- **porovnávací hodnota** vyjadřuje skutečnou prodejnost majetku, která je dána stavem poptávky a nabídky na trhu, objemem dispozičních zdrojů potenciálních investorů a využitelností nemovitosti, jakožto i zpeněžitelností oceňovaného majetku. V segmentu objektů pro bydlení a hromadné ubytování je porovnávací ocenění, v souladu s oceňovacími standardy pro určení obvyklé ceny a rovněž s pokyny pro oceňování nemovitostí vydanými bankovními domy, považováno za doplňkové. Vzhledem ke skutečnosti, že v lokalitě není databáze obvyklého nájemného a není možné realizovat na budově metodu výnosovou, bude porovnávací metoda pro stanovení obvyklé ceny určující. Databáze realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v lokalitě byla poměrně řídká, a proto byla doplněna o databázi prodejů obdobných nemovitostí v lokalitě ekonomicky srovnatelné. Další rozdíly byly redukovány úpravami pomocí srovnávacích koeficientů tak, aby byla zaručena co nejvyšší shoda s oceňovanou nemovitostí.

V tomto případě bylo použito cenové porovnání (srovnávací etalon) 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovitosti s cenami za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy srovnatelných nemovitostí z databáze znalce a spolupracujících realitních kanceláří. Užitná plocha nemovitosti je v tomto případě dána součtem zastavěných ploch jednotlivých podlaží, které jsou upraveny podle jejich využitelnosti k obytným účelům. Konkrétně pro všechny porovnávací nemovitosti platí stejný vzorec pro výpočet užitné plochy, a sice 20 % ze zastavěné plochy podzemního podlaží, 50 % ze zastavěné plochy technického nadzemního podlaží, 80 % ze zastavěné plochy obytného podlaží a 60 % ze zastavěné plochy podkroví. Pro kombinované podlaží a podkroví hodnota 70 % ze zastavěné plochy. Tento srovnávací etalon je dostatečně reprezentativní, neboť jako porovnávací objekty byly použity objekty s podobným stavebním provedením a zejména s obdobnou využitelností obestavěného prostoru. Tímto porovnáním bylo zjištěno, že cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy stavby ve srovnatelném (havarijní stav) provedení, se v lokalitě a blízkém okolí pohybuje v intervalu 630 – 750 Kč/m<sup>2</sup> s průměrnou cenou ve výši 681 Kč/m<sup>2</sup>

užitné plochy nemovitosti.

- **výnosová hodnota** majetku již vyjadřuje přímé indikátory trhu z hlediska dosahovaných budoucích příjmů s ohledem na širší možnosti využití.

Vyjadřuje tedy schopnost nemovitosti vytvářet výnos, který je potom hlavním znakem užítkovosti oceňovaného objektu. Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit buď kapitalizací stabilního, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace, nebo diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu. Diskontování budoucích výnosů je vhodné použít v již stabilizovaném ekonomickém prostředí, kde je k dispozici dlouhodobé sledování vývoje na trhu a kde je tento trh již stabilizovaný, bez větších výkyvů. Proto je přesnější pro stanovení výnosové hodnoty nemovitosti použít metodu kapitalizace stabilního, trvale dosažitelného ročního výnosu. V segmentu obdobných nemovitostí je výnosová hodnota velmi dobrým a také zpravidla určujícím vodítkem ke stanovení obvyklé (tržní) ceny. Pro stanovení výnosové hodnoty však v lokalitě není k dispozici obvyklé nájemné, a není tak možno tuto metodu použít při zachování dostatečné míry přesnosti.

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č. p. 2 149 800,- Kč

### 2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky 55 350,- Kč

### 3. Porovnávací hodnota

3.1. Budova č. p. 2 215 500,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>215 500 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>205 150 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	55 350 Kč

**Na základě provedené analýzy a použití výše uvedených metod ocenění při zohlednění všech výše uvedených skutečností stanovuji obvyklou cenu budovy č. p. 2, včetně pozemku parc. č. st. 2/3 a veškerého příslušenství, vše evidováno na LV č. 321 pro obec a k. ú. Číměř, ve stavu ke dni 31. 1. 2018 ve výši:**

**205 000,- Kč**

slovy: dvěšestpěttisíc Kč

### 5. Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu z nemovitosti

Ve znalecké praxi bývá při stanovení obvyklé ceny (OC) spoluvlastnického podílu z nemovité věci nejčastěji postupováno dle Znaleckého standardu POSN č. 1, z něhož zde uvádím:

V případě, že se nejedná o stanovení OC spoluvlastnického podílu pro vypořádání pozůstalostního řízení anebo společného jmění manželů (je řešeno ve znaleckém standardu POSN č. 2) by Obvyklá cena spoluvlastnického podílu neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové OC nemovitosti, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitost vůbec užívat (RD s jedním bytem). Vliv na OC spoluvlastnického podílu má

typ nemovitostí a výše spoluvlastnického podílu.

U nemovitostí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, je OC spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitost přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitostí nekomerčních (byt, RD) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitost užívat (mimo RD s více byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovitosti bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výší spoluvlastnického podílu.

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení OC spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

### **ZÁVĚR**

V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a atypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuji stanovit následovně:

Komerční nemovitosti:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 %
- menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 5 – 10 %

Nekomerční nemovitosti:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 15 – 20 %
- menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 20 – 40 %

<b>Obvyklá cena nemovitosti</b>	<b>205 000,- Kč</b>
<b>Aritmetický podíl ve výši 1/4</b>	<b>51 250,- Kč</b>
Snížení aritmetického podílu 10 %	- 5 125,- Kč
<b>Určený podíl na obvyklé ceně (pro id. 1/4)</b>	<b>46 125,- Kč</b>

**Na základě výše uvedené metodiky stanovuji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 z budovy č. p. 2, včetně pozemku parc. č. st. 2/3 a příslušenství, vše evidováno na LV č. 321 pro obec a k. ú. Číměř, ve stavu ke dni 31. 1. 2018 ve výši:**

**46 000,- Kč**

slovy: čtyřicetšesttisíc Kč

V Třebíči 7. 2. 2018

Ing. Tomáš Dostál  
Zahradní 479/25  
674 01 Třebíč  
telefon: 774800820  
e-mail: [tdostal@znci.net](mailto:tdostal@znci.net)

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4. 3. 2000 č.j. Spr. 1533/2000 pro obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1649-09-2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 09-2018.

<b>Koncesní listina:</b>	Koncesní listina č. 371002-30977 vydaná dne 17. 5. 2006 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, nehmotný majetek a podnik.
--------------------------	--

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. Lokalizace předmětného území.
2. Fotodokumentace.
3. LV č. 321 pro k. ú. Číměř.
4. Kopie katastrální mapy předmětného území.