

## 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: 9332-832/2014

O ceně nemovitých věcí - objektu č.p. 18 - rod. dům, příslušející k části obce Vír, na pozemku p.č. St. 30 včetně pozemku p.č. St. 30 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemků p.č. 619/15 - zahrada, p.č. 627 - ostatní plocha a p.č. 629/1 - zahrada, vše v k.ú. Vír, obec Vír, okres Žďár nad Sázavou.

**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 1362/11-86**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 14.5.2014 posudek vypracoval:**

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

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 9 stran příloh.

V Přerově, dne 5.6.2014

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 18.4.2014 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Tomek**, č.j. **093 Ex 1362/11-86**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - objektu č.p. 18 - rod. dům, příslušející k části obce Vír, na pozemku p.č. St. 30 včetně pozemku p.č. St. 30 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemků p.č. 619/15 - zahrada, p.č. 627 - ostatní plocha a p.č. 629/1 - zahrada, vše v k.ú. Vír, obec Vír, okres Žďár nad Sázavou.

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

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

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 14.5.2014, 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. 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** - (ocení porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 14.5.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem.

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. 514, pro k.ú. Vír, obec Vír, okres Žďár nad Sázavou, vyhotovený objednavatelem dne 18.4.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vír, obec Vír, okres Žďár nad Sázavou, vyhotovená znaleckým ústavem dne 14.5.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a rozměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Kraj:** Vysočina  
**Okres:** Žďár nad Sázavou  
**Obec:** Vír  
**Katastrální území:** Vír (782491)

**List vlastnictví číslo:** 514

**Vlastník:**

Popelka Karel  
č.p. 18, 59266 Vír

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou cementovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Vír, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Vír č.p. 18, 592 66 Vír. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v rovinném až mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1049/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Vír, č.p. 178, 592 66 Vír.

Dle sdělení účastníka místního šetření, v obci Vír je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení.

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Ke dni ocenění není objekt trvale obýván a užíván. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako podprůměrnou.

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

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

**a) vedlejší stavby:**

Na zadní obytnou část rodinného domu navazuje přízemní, zděná hospodářská budova pod sedlovou střechou krytou taškou cementovou.

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

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
  - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- kovová vrata
- kovová vrátka
- žumpa
- krb

- přístupový chodník - dlažba
- přípojky IS

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady (kromě níže uvedených věcných břemen).**

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. 18
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Věcná břemena
  - a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění
  - b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
- 4) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

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

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

U znaku 4. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je omezen věcným břemenem.

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,04
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,960$$

#### 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	1,03
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Reziidenční zástavba	0,00
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	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	VI. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Hromadná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Výhodná – možnost komerčního využití	0,01
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,009$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

##### 1.a.1) Rodinný dům č.p. 18 – § 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:** 2,126

#### Podlaží:

I.NP

Výška:

3,42 m

Zastavěná plocha:  $4,00 \times 8,00 + 7,18 \times 23,87 + 3,30 \times 3,91 = 216,29 \text{ m}^2$

#### Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba  $4,00 \times 8,00 \times 3,45 + 7,18 \times 23,87 \times 3,42 + 3,30 \times 3,91 \times 3,02 = 735,51 \text{ m}^3$

Zastřešení  $4,00 \times 8,00 \times 4,00 \times 0,50 + 7,18 \times 23,87 \times 5,00 \times 0,50 + 3,30 \times 3,91 \times 1 \times 1,50 \times 0,50 = 502,14 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem:  $= 1\,237,65 \text{ m}^3$

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trémové	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška cementová	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – standardní plechové (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – břizolitové	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
16. Vytápění – lokální (kamna na TP)	5,20 %	Podstandardní
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
1. Základy	-0,54 × 8,20 %	- 0,0443
9. Vnější obklady	-0,54 × 1,852 × 0,50 %	- 0,0050
16. Vytápění	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9226</b>

**Ocenění:**

Základní jednotková cena:	2 290,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,9226	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,1260	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 3 593,37 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 1 237,65 m <sup>3</sup> × 3 593,37 Kč/m <sup>3</sup>		<b>= 4 447 334,38 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

<b>Opotřebení:</b> 70,000 %		
Odpočet opotřebení: 4 447 334,38 Kč × 70,000 %	-	3 113 134,07 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	<b>=</b>	<b>1 334 200,31 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

<b>Index trhu:</b> I <sub>T</sub> = 0,960		
<b>Index polohy:</b> I <sub>P</sub> = 1,009		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS <sub>N</sub>	=	1 334 200,31 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub>	×	0,969
<b>Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp</b>	<b>=</b>	<b>1 292 840,10 Kč</b>

**Rodinný dům č.p. 18 – určená cena: 1 292 840,10 Kč**

**2) Pozemky****2.a) Vyhláška 441/2013 Sb.****2.a.1) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Víř  
Název okresu: Žďár nad Sázavou

**Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,80
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 520,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 116,81$  Kč/m<sup>2</sup>

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 1\,657$  m<sup>2</sup>

**Redukční koeficient:**  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,921$

**Index trhu:**  $I_T = 0,960$

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

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

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

**Index polohy:**  $I_P = 1,009$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,969$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 104,2470$  Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 30	Zastavěná plocha a nádvoří	770	80 270,19
619/15	Zahrada	606	63 173,68
627	Ostatní plocha	65	6 776,06
629/1	Zahrada	216	22 517,35
	Součet:	1 657	172 737,28

**Pozemky – určená cena:**

**172 737,28 Kč**

### 3) Věcná břemena

#### 3.a) Cenový předpis

##### 3.a.1) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene Služebnost vedení vody přes k.p. 399, 613, 615 pro počasně vlastníky domu čp. 18 s pozemky kn.vl.122 a právo služebnosti cesty vozové přes k.p. 618/1 a 631/12 pro počasně vlastníky k.p. 619/1 v kn.vl.122, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 873/1914.

Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: St. 30

a vázne na:

- Parcela: 613/1

- Parcela: 631/12

- Parcela: 613/3

- Parcela: 615

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

**Ocenění věcného břemene je provedeno samostatně a to bez zohlednění vlivu na hodnotu předmětu ocenění. Vlastní existence tohoto věcného břemene má vliv na výsledné hodnoty stanovené tímto znaleckým posudkem.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč

Věcné břemeno jako užitek oprávněného

**Hodnota věcného břemene: = 10 000,- Kč**

### 3.a.2) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene vedení vodovodního řadu a právu vstupu za účelem provádění údržby a oprav, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01.11.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.07.2003.

Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 641/3

a vázne na

- Parcela: 619/15

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,- Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
<b>Hodnota věcného břemene:</b>	=	<b>-10 000,- Kč</b>

#### Ceny věcných břemen – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění	10 000,- Kč
b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění	-10 000,- Kč
<b>Cena věcných břemen činí celkem:</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení:</b>	<b>0,- Kč</b>

4)

## 5) 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 inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### 1) RD Dalečín, okres Žďár nad Sázavou

RD Dalečín - Hluboké nedaleko přehrady Vír, 4+1, vhodný zejména k rekreaci V přízemí domu je kuchyň s kachlovými kamny a obývací pokoj, koupelna s vanou a WC, komora. Další část zabírá místnost původních chlévů užívaná jako dílny a skladovací prostory, vhodné k individuální rekonstrukci. V patře jsou tři obytné pokoje. Topení kamny na tuhá paliva, ohřev teplé vody taktéž. V přízemí nová plastová okna a dveře. K domu náleží stodola a zahrada.

Nabídková CENA: 600 000,- Kč

**2) RD Jimramov - Ubušín, okres Žďár nad Sázavou**

Rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami o velikosti 5+1 a 1+1 v obci Ubušín. Dům se nachází v centru obce, je možné ho využít jak k trvalému bydlení, k rekreaci ale i ke komerčním účelům - penzion. K domu je možné přikoupit prostornou zahradu s komerčním dílenským prostorem a garáží o celkové rozloze 1.754 m<sup>2</sup>, tento areál nabízený k přikoupení je v bezprostřední blízkosti. Mimo podlahovou plochu jsou k využití klenuté sklepy, prostorná stodola a chlév k chovu zvířat. Nabídková CENA: 750 000,- Kč

**3) RD Blažkov, okres Žďár nad Sázavou**

Původní zemědělská usedlost, statek, sestávající se z obytné a hospodářské části s větším uzavřeným dvorem, který zaručuje naprosté soukromí. Nemovitost se nachází v centrální části obce Blažkov. Nemovitost je vhodná pro trvalé bydlení nebo celoroční rekreaci, možnost chovu domácího zvířectva. Dispozice: Pozemek celkem: 1.232 m<sup>2</sup>. Dispozice: V přízemí hlavní budovy se nachází 3 obytné místnosti, koupelna s vanou a elektrickým bojlerem, splachovací WC, komora, dílna a hospodářská místnost (sklad uhlí, kotelna). Obytná část je podsklepena dvěma sklepy. Stavení dále obsahuje rozsáhlou patrovou půdu, částečně zateplenou a připravenou pro vestavbu. Ve stodolách je několik dílen a garážové stání pro 2 auta (lze i rozšířit). Před domem je oplocená předzahrádka, na boční straně je taktéž oplocená boční zahrada, ve které je cca 8 m hluboká kopaná studna s užitkovou vodou. Na dvoře se nachází druhá kopaná studna. Pozemek je uzavřen zdí s dvoukřídlými vraty a součástí oplocení je také malý zděný zahradní domek s březovými obklady. Vybavenost: el. 220/400 V, veřejný vodovod, 2 x vlastní studna, jímka, dešťová kanalizace, plyn - před domem, topení - lokální na TP. Nabídková CENA: 850 000,- Kč

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

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

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- v obci není hloubková kanalizace
- údržba a stavebně technický stav objektu na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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

#### Seznam porovnávaných objektů:

<b>RD Dalečín, okres Žďár nad Sázavou</b>	
Výchozí cena (VC):	600 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	574 162,68 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Jimramov - Ubušín, okres Žďár nad Sázavou</b>	
Výchozí cena (VC):	750 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	683 527,- Kč
Váha (V):	1,0

<b>RD Blažkov, okres Žďár nad Sázavou</b>	
Výchozí cena (VC):	850 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
$K_{\text{polohy}}$ :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$ :	1,10
$K_{\text{konstrukce}}$ :	1,00
$K_{\text{pozemku}}$ :	1,00
$K_{\text{technického stavu}}$ :	1,00
Jednotková cena (JC):	772 727,27 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za celek:	574 162,68 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	676 805,65 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	772 727,27 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za celek:	680 000,- Kč
Množství:	× 1,00 celek
<b>Porovnávací hodnota:</b>	= 680 000,- 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 postíženy 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 srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

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

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	1 292 840,- Kč
Cena pozemků	172 740,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>1 465 580,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění vázoucích práv a závad)</b>	<b>680 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b> Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.</b> <b>Věcná břemena ve prospěch předmětu ocenění byly zjištěny</b> Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku. K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>+10 000,- Kč</b>
<b>Závady (věcná břemena vázoucí na předmět ocenění) byly zjištěny</b> Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.	<b>- 10 000,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí**

**680 000,- Kč** (Obvyklá hodnota, bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šestsetosmdesáttisíc Kč

**Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí**

**670 000,-Kč** (Obvyklá hodnota, se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šestsetsedmdesáttisíc Kč

**Věcné břemeno chůze a jízdy, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 514, pro k.ú. Vír a bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění je již ve výsledných hodnotách zohledněno.**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 5.6.2014

**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. 9332-832/2014 samostatné evidence znaleckého ústavu.

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

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy