

ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 781-107/11
ceně nemovitostí**

rodinného domu č.p. 364 s přísl., postaveného na parc.č.st. 369, včetně pozemků parc.č.st. 369 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 691/91 (zahrada) a parc.č. 691/92 (zahrada) v obci a k.ú. Hrotovice, okr.Třebíč

Objednatel posudku:

JUDr. Jiří Tomek
Exekutorský úřad Třebíč
Bráfova 58
674 01 Třebíč

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí pro účel exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 8.6.2011 posudek vypracovala:

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 2323 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V
Výtisk

Mor.

Budějovicích

13.6.2011

C

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí, t.j.:
rodinného domu č.p. 364 s přísl., postaveného na parc.č.st. 369, včetně pozemků
parc.č.st. 369 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 691/91 (zahrada) a parc.č. 691/92 (zahrada) v obci a k.ú. Hrotovice, okr.Třebíč,
byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Jiřím Tomkem v květnu 2011. Znalecký posudek má
být zpracován podle skutečného technického a právního stavu ke dni místního šetření - t.j.
k 8.6.2011. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše
uvedeným nemovitostem.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: RD č.p. 364 s přísl. na parc.č.st.369 včetně pozemků parc.č.st. 369,
parc.č. 691/91 a parc.č. 691/92

Adresa nemovitosti: Sokolská 364
675 55 Hrotovice

Kraj: Vysočina

Okres: Třebíč

Obec: Hrotovice

Katastrální území: Hrotovice

Počet obyvatel: 1 793

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 40,8793 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $40,88 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 8.6.2011 za přítomnosti paní Pavly
Kalendové, bytem Sokolská 552, Hrotovice.

4. Podklady pro vypracování posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé
ceně předmětných nemovitostí - jednací číslo 093 EX 1012/06-30

2. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Vysočinu podle LV 86 pro obec a
k.ú. Hrotovice, vyhotovená dne 2.5.2011, obsahující v části A - údaje o vlastnicích
nemovitostí a vlastnickém režimu, v části B - údaje o oceňovaných nemovitostech, v části B1
a D - bez zápisu, v části C - omezení vlastnického práva nařízením exekuce a exekučním
příkazem k prodeji nemovitosti, v části E - údaje o nabyvacím titulu, v části F - údaje o BPEJ
k parcelám

3. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Hrotovice

4. Skutečnosti a výměry zjištěné znalcem na místě samém

5. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré
potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených

6. K zaměření nemovitostí byl použit laserový dálkoměr HILTI PD 42; o výsledcích místního šetření byly provedeny příslušné zápisy a nákresy
7. Informace z internetových stránek - www.sreality.cz, www.reality.cz.
8. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEM 3000 fy PLUTO-OLT Praha 2011, v.2.99.4.
9. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovaným nemovitostem, t.j. k rodinnému domu č.p. 364 s přísl., postavenému na parc.č.st. 369 v obci a k.ú. Hrotovice, okr.Třebíč, včetně pozemků parc.č.st. 369 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 183 m²), parc.č. 691/91 - zahrada (o výměře 159 m²) a parc.č. 691/92 - zahrada (o výměře 512 m²) je na základě nabývacího titulu (zde Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Třebíči 16D-378/2007-49 ze dne 7.12.2007, právní účinky vkladu ke dni 25.1.2008) zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu na LV č. 86 pro obec a k.ú. Hrotovice, okr. Třebíč, ve prospěch

**Kalendová Pavla, Sokolská 552, 675 55 Hrotovice
r.č. 635719/1786**

podíl 1/2

**Procházková Ilona, Nám.8.května 1, 675 55 Hrotovice
r.č. 675616/1478**

podíl 1/2

jako podílové spoluvlastnictví k výše uvedeným nemovitostem.

Toto vlastnické právo není v době ocenění omezeno žádným věcným břemenem.

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku byla předložena dokumentace, jak výše uvedeno. Nebyla předložena žádná projektová dokumentace, a proto ocenění vychází ze stavu nemovitostí, jenž byl zjištěn při zaměření dne 8.6.2011. K ocenění je tedy přikročeno na základě zjištěného způsobu užívání nemovitosti, zjištěného provedení, dispozice a technického stavu.

Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovitosti obvyklou cenou.

Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny administrativní dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o oceňovací vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb.. Hlavní stavbou nemovitostí je dům č.p. 364, jenž má vliv na určení koeficientů K_i a K_p a který je po prověření všech kritérií rozhodných pro ocenění zatříděn jako dům rodinný. Obestavěný prostor rod. domu je menší než 1100 m³, a bude tedy oceněn porovnávacím způsobem podle § 26a cit.vyhl. Vedlejší stavby (hospodářská stavba a kolna), které tvoří příslušenství rod. domu a jejichž jednotlivá zastavěná plocha je menší než 100 m², ale celková zastavěná plocha je větší než 25 m², budou oceněny dle § 7 a příl.č. 8 cit.vyhl. Opotřebením bude stanoveno analytickou metodou. Studna na dvoře parc.č.st. 369 se ocení dle § 9 a příl.č. 10 cit.vyhl.. Venkovní úpravy jsou součástí ceny rodinného domu - nebudou oceněny samostatně. Stavební pozemek parc.č.st. 369 bude oceněn podle § 28 odst. 1 a 2 a příl.č.21 k cit.vyhl.. Pozemky zahrad

parc.č. 691/91 a parc.č. 691/92, jenž tvoří se stavebním pozemkem parc.č.st. 369 a stavbami na něm postavenými jednotný funkční celek, se ocení dle § 28 odst. 5 a příl.č. 21 k cit.vyhl.. Stanovení obvyklé ceny daných nemovitostí bude provedeno na základě :

- metoda porovnání tržních hodnot (inzerovaných cen)

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované nemovitosti - rodinný dům č.p. 364 včetně příslušenství a pozemků parc.č.st. 369, parc.č. 691/91 a parc.č. 691/92 - jsou situovány v jižní okrajové části zastavěného území Hrotovic, na JV straně ul. Sokolská. Rodinný dům je postaven jako samostatně stojící. Rodinný dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží, vyzděný je z cihelného zdiva tl. 45 cm, zastřešení je provedeno sedlovou střechou (pod střechou pouze půdní prostor, bez podkroví). Hlavní vstup do rod.domu, ke kterému se dostaneme přes předzahrádku, je orientován na SV. Rod.dům má 2 obytné pokoje, kuchyň, koupelnu, zádveří a chodbičku ke schodišti na půdu. Okna z obytných místností do ulice - na SZ, okno z kuchyně vede na SV. Na vlastní rod. dům navazuje po jeho JV straně hospodářské stavení, v němž se nachází komora, ve které je umístěn i suchý záchod, kotelna a sklad. Hospodářská část je vyzděna z cihelného zdiva, je částečně podsklepená, jednopodlažní, zastřešení pultovou střechou. Na hospodářské stavení navazuje kolna, vyzděna z cihelného zdiva, je jednopodlažní, zastřešení pultovou střechou.

Nemovitost je zásobována vodou z veřejného vodovodu (vodoměr v hospodářském stavení), na dvoře je kopaná studna, jenž byla další zdrojem vody, v době ocenění není funkční Darling, jenž se nachází ve sklepě hospod.stavení. Odpadní vody jsou z domu svedeny do veřejné kanalizace, ze suchého záchodu do betonové žumpy, jenž se nachází na dvorku oceň. nemovitosti. Nemovitost je napojena na el. energii 220/380V. Vytápění je ústřední - plyn kotel, osazený v hospodářském stavení. Zdrojem teplé vody je el. bojler osazen v koupelně. Dům je napojen na plyn.

Nemovitost byla dle p. Kalendové postavena v roce 1945, před 20 lety bylo zřízeno ústřední vytápění, před 8 lety byla provedena výměna oken a vchodových dveří. Poslední 4 roky není dům obydlen, poslední 2 roky není vytápěn. Na domě nejsou prováděny žádné opravy, běžná údržba nedostatečná - střešní krytina místy rozvolněná (střechou zatéká), některé prvky krovu nutno vyměnit (napadeny červotočem a hnilobou), klempířské prvky jsou zrezivělé, v koupelně nejsou provedeny obklady stěn ani dlažba, chybí umyvadlo, el.bojler na konci životnosti. Chybí splachovací záchod.

Před SZ průčelím rod. domu se nachází oplocená předzahrádka - plot z prefabrikovaných betonových dílů na beton. podezdívce, ve kterém jsou osazena plotová kovová vrata a vrátka. Za dvorem a po JZ straně RD je zahrada na pozemcích parc.č. 691/91 a parc.č. 691/2, je zatravněná. JV a JZ hranice zahrady je oplocena plotem ze strojového pletiva na ocel. a beton.sloupky. Mezi dvorkem a zahradou je plot ze stroj. pletiva, jsou v něm osazena plot.vrátka kovová. Část plochy dvorku je vydlážděna z beton. dlažby, část z betonu, část zatravněna.

V lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost, se nevyskytují negativní vlivy. Poloha není zatížena problémovými sousedy, ani jinými nepříznivými vlivy z titulu osídlení.

Město Hrotovice se nachází cca 20 km na jih od Třebíče. Má 1793 obyvatel, dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou. V obci je základní i mateřská škola, je zde zdravotní středisko. V Hrotovicích jsou přírodní sportoviště, obchody se základním sortimentem zboží, restaurace, Sporthotel.

8. Obsah posudku

B. Posudek č.I. – ocenění dle platného cenového předpisu

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný dům č.p. 364

b) Vedlejší stavby

b₁) Hospodářské stavení

b₂) Kolna

c) Studny

c₁) Studna kopaná

d) Pozemky

d₁) Pozemek parc.č.st. 369

d₂) Pozemek parc.č. 691/91

d₃) Pozemek parc.č. 691/92

C. Posudek č.II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C1. Porovnávací metoda

a) Rodinný dům č.p. 364 s přísl. včetně pozemků parc.č.st. 369, parc.č. 691/91 a parc.č. 691/92

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům č.p. 364 - § 26a

Předmětem ocenění je rodinný dům č. pop. 364, jenž se nachází postaven na pozemku parc.č.st. 369 v obci Hrotovice. Pro účely ocenění se jedná o dům samostatně stojící.

Dům byl postaven v roce 1945, před 20 lety bylo zřízeno ústřední vytápění, před 8 lety byla provedena výměna oken a vchodových dveří. Poslední 4 roky není dům obydlen, poslední 2 roky není vytápěn. Na domě nejsou prováděny žádné opravy, běžná údržba nedostatečná - střešní krytina místy rozvolněná (střechou zatéká), některé prvky krovu nutno vyměnit (napadeny červotočem a hnilobou), klempířské prvky jsou zrezivělé, v koupelně nejsou provedeny obklady stěn ani dlažba, chybí umyvadlo, el.bojler na konci životnosti. Chybí splachovací záchod.

Rodinný dům není podsklepený, má 1 nadzemní podlaží, zastřešení je sedlovou střechou (nad zádveřím a chodbou střecha pultová - dvě výškové úrovně hřebene).

Dispoziční řešení: Hlavním vchodem do domu, jenž se nachází v SV průčelí, vejde se do zádveří se schodištěm (výšková úroveň podlahy 1.NP je 1,08 m nad úrovní okolního terénu), za nímž je chodba, po jejíž pravé straně se nachází kuchyně a schodiště na půdu. Z kuchyně se vchází do dvou obytných pokojů (okna do ulice - na SZ) a koupelny. Jedno okno z kuchyně vede na dvůr - na SV, druhé do zádveří - na JV.

Základy jsou betonové bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé nosné kce jsou vyzděny z cihelného zdiva na tl. 45 cm (zádveří a chodba mají tl. stěn 0,30 m). Zastropení je dřevěné trámové s rovným podhledem, zastřešení je provedeno sedlovou a pultovou střechou. Střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské kce z pozink. plechu napadené rzi. Vnitřní i fasádní omítky jsou vápenné štukové (průčelí do ulice břizolit), vnitřní obklady jsou pouze v kuchyni. Podlaha v jedné obytné místnosti je betonová v druhé prkenná, v kuchyni je beton + PVC, v koupelně je beton, v chodbě a zádveří je teraco. Dveře jsou osazeny dřevěné plné i prosklené, vchodové dveře dřevěné - 8 let staré. Okna jsou dřevěná zdvojená, osazená před 8 lety. Bleskosvod není osazen. Proveden rozvod vody z veřejného vodovodu - teplá i studená, ohřev vody zajištěn el. bojlerem, jenž je osazen v koupelně (ve špatném stavu). V koupelně je osazena pouze smaltovaná vana. El.energie je zavedena světelná i motorová, odpadní vody svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění domu je ústřední - plynový kotel osazen v kotelně v hospodářském stavení. V domě není záchod, pouze suchý záchod umístěný v hospodářském stavení. Další vybavení se v oceňovaném rod. domě nevyskytuje.

Z výše uvedeného o stavebním řešení a konstrukčním provedení domu je patrné, že v souladu s ustanovením § 3 písmena c) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. se jedná o stavbu rodinného domu (objekt je určen k bydlení, nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží, podlahová plocha určena k bydlení je dominantní - dům není užíván k jiným účelům).

Obestavěný prostor rod. domu je menší než 1 100 m³, jeho ocenění je tedy provedeno porovnávacím způsobem dle § 26a k vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb..

Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem:

Index konstrukce a vybavení: (příl.č. 20a, tab.č.2)

1. Druh stavby

rod. dům je samostatně stojící;

2. Provedení obvodových stěn

typ 3 - cihelné zdivo;

3. Tloušťka obvod. stěn

45 cm;

4. Podlažnost

hodnota 1,00 (výpočet níže);

5. Napojení na veřejné sítě (přípojky)

přípojka elektro (220/380 V), veřejný vodovod i studna, veřejná kanalizace, plyn;

6. Způsob vytápění stavby

ústřední, plynový kotel;

7. Základní příslušenství v RD

neúplné - pouze vana, chybí umyvadlo, suchý záchod mimo RD;

8. Ostatní vybavení v RD

rod. dům nemá další vybavení;

9. Venkovní úpravy

minimálního rozsahu - uvedeny jsou v celkovém popisu nemovitosti;

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD

celková zastavěná plocha vedlejších staveb je větší než 25 m² - jsou oceněny samostatně;

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou

nad 800 m² - parc.č.st. 369 má výměru 183 m², parc.č. 691/91 má výměru 159 m², parc.č. 691/92 má výměru 512 m²;

12. Kritérium jinde neuvedené

na oceň. dům nepůsobí žádné další vlivy z titulu vybavení a konstrukce;

13. Stavebně-technický stav

RD je ve špatném stavu, předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav - výměna částí prvků krovu, oprava krytiny (rozvolněné tašky), výměna klemp. prvků, oprava fasády, modernizace koupelny (provedení obkladů, položení dlažby, nové zařizovací předměty včetně bojleru), zbudování splachovacího záchodu.

Index polohy: (příl.č. 18a, tab.č. 4)

1. Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského

město Hrotovice je obcí bez většího významu;

2. Poloha nemovitosti

RD je postaven na okraji zastavěného území Hrotovic;

3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti

okolní zástavba rodinnými domy bez významnější okolní zeleně;

4. Obchod, služby, kultura v obci

v Hrotovicích se nachází obchody ze základním sortimentem zboží, restaurace, Sporthotel;

5. Školství a sport v obci

v Hrotovicích je základní i mateřská škola, jsou zde přírodní sportoviště, koupaliště;

6. Zdravotní zařízení v obci

v obci je zdravotní středisko, Dům s pečovatelskou službou;

7. Veřejná doprava

dopravní dostupnost je zajištěna autobusovou regionální dopravou, četnost spojů dostatečná;

8. Obyvatelstvo

v této lokalitě je nízká hustota obyvatel, nevyskytují se zde žádné záporné vlivy z titulu osídlení;

9. Nezaměstnanost v obci a okolí

v současné době je nezaměstnanost v obci vyšší než je průměr v kraji (v květnu 2011 je nezaměstnanost v Hrotovicích 10,40 %, v Třebíči 10,60 %, na Vysočině 8,30 %), v okolí jsou omezené pracovní možnosti;

10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti

změny v okolní zástavbě nejsou v nejbližším období očekávány; je předpoklad zachování stávajícího stavu a významu této lokality;

11. Vlivy neuvedené

na danou oceň. nemovitost nepůsobí žádné jiné vlivy, jež by měly dopad na její cenu;

Index trhu s nemovitostmi: (příl.č. 18a, tab.č.1)

1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi

v současné době jsou v daném regionu nemovitosti obecně hůře obchodovatelné s ohledem na vysoké procento nezaměstnanosti a špatnou ekonomickou situaci, s ohledem na horší technický stav oceň. nemovitosti, jež vyžaduje další investice na opravy a modernizaci, lze hovořit o situaci, kdy poptávka je nižší než nabídka;

2. Vlastnictví nemovitostí

oceň. RD je postaven na vlastním pozemku;

3. Vliv právních vztahů na prodejnost

na prodejnost nemovitosti negativně působí okolnost, že se jedná o prodej pouze spoluhl. podílu o vel. id. 1/2;

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Vysočina - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 66 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 2 313,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP: $7,60*6,57+1,45*6,57$ = 59,46 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	59,46 m ²	2,96 m

Obestavěný prostor:

vrchní stavba: $7,60*6,57*(1,08+2,66+0,30)$ = 201,73 m³
zastřešení: $7,60*6,57*2,95/2$ = 73,65 m³
zádveří+chodba: $1,45*2,53*(3,55+3,04)/2+1,45*4,04*(4,20+3,70)/2$ = 35,23 m³
Obestavěný prostor – celkem: = 310,61 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 59,46 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:
Podlažnost ZP / ZP1 = 1,00

$$ZP = 59,46 \text{ m}^2$$

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Pouze částečné ve stavbě nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - jejich celková ZP nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 66 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,70 = \mathbf{0,469}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport v obci - základní škola a sportovní zařízení	III	0,03
6. Zdravotní zařízení v obci - ordinace praktického a odborného lékaře	III	0,03
7. Veřejná doprava - dobré dopravní spojení	III	0,04
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - vyšší než je průměr v kraji	I	-0,06
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,070}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,469 * 1,070 * 0,900 = \mathbf{0,452}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 2\,313,- \text{ Kč/m}^3 * 0,452 = 1\,045,48 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 1\,045,48 \text{ Kč/m}^3 * 310,61 \text{ m}^3 = 324\,736,54 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	324 736,54 Kč
		324 736,54 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	1 / 2
Rodinný dům č.p. 364 - zjištěná cena	=	<u>162 368,27 Kč</u>

b) Vedlejší stavby

b₁) Hospodářské stavení - § 7

Jedná se o ocenění hospodářského stavení, které navazuje na rod. dům. Objekt je částečně podsklepený (nad 1/2 ZP 1.NP), je přízemní, vyzděn je z cihelného zdiva na tl. 35 cm, zastřešení pultovou střechou s dřevěným krovem. Stavení bylo postaveno v roce 1945. Je rozděleno na dvě části - každé s vlastním vchodem, v jedné části je kotelna se skladem, v druhé komora.

Hospodářské stavení je založeno na betonových základech bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou vyzděny z cihelného zdiva na tl.35 cm. Zastropení je z hrdisek, střecha pultová, střešní krytina je z pozink. plechu. Klempířské konstrukce jsou rovněž z pozink. plechu (ve velmi špatném stavu). Omítky vápenné, místy opadané. Dveře osazeny náplňové, okno dřevěné špaletové. Podlaha je betonová. El. světelná i motorová. Ve stavení (v komoře) se nachází suchý záchod. V kotelně je plyn.kotel. Další vybavení oceň. objekt nemá.

Zastavěná plocha hospodářského stavení je menší než 100 m² a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde rod.dům č.p. 364), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyh.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb., a bude oceněna podle § 7 a příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m³, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K₄, K₅, v konečné fázi potom též koeficienty K_i a K_p. Koef. vybavenosti K₄ je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl. Koeficienty K₅, K_i a K_p jsou dány vyhláškou (příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je potom upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví

Obestavěný prostor:

spodní stavba:	4,30*4,15*1,60	=	28,55 m ³
vrchní stavba:	8,06*4,15*3,03	=	101,35 m ³
zastřešení:	8,06*4,15*0,78/2	=	13,05 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	142,95 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základy bez izolace	S	100,00
2. Obvodové stěny	cihelné tl. 35 cm	S	100,00
3. Stropy	hurdiskové	S	100,00
4. Krov	pultová střecha, dřevěný krov	S	100,00
5. Krytina	pozink. plech	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	z pozink. plechu	S	100,00
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	100,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře	náplňové	S	100,00
10. Okna	dřevěné špaletové	S	100,00
11. Podlahy	beton	S	100,00
12. Elektroinstalace	světelná i motorová	S	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100,00	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	33,60	100,00	1,00	33,60
3. Stropy	S	22,00	100,00	1,00	22,00
4. Krov	S	6,20	100,00	1,00	6,20
5. Krytina	S	7,10	100,00	1,00	7,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,50	100,00	1,00	1,50
7. Úprava povrchů	S	7,00	100,00	1,00	7,00
9. Dveře	S	2,10	100,00	1,00	2,10
10. Okna	S	1,30	100,00	1,00	1,30
11. Podlahy	S	7,00	100,00	1,00	7,00
12. Elektroinstalace	S	3,90	100,00	1,00	3,90
Součet upravených objemových podílů:					100,00
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					1,0000

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	8,30	100,0	1,00	8,30	8,30	66	80	82,50	6,8475
2. Obvodové stěny	S	33,60	100,0	1,00	33,60	33,60	66	80	82,50	27,7200
3. Stropy	S	22,00	100,0	1,00	22,00	22,00	66	80	82,50	18,1500

4. Krov	S	6,20	100,0	1,00	6,20	6,20	66	80	82,50	5,1150
5. Krytina	S	7,10	100,0	1,00	7,10	7,10	66	70	94,29	6,6946
6. Klempířské konstrukce	S	1,50	100,0	1,00	1,50	1,50	66	66	100,00	1,5000
7. Úprava povrchů	S	7,00	100,0	1,00	7,00	7,00	66	70	94,29	6,6003
8. Schodiště	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
9. Dveře	S	2,10	100,0	1,00	2,10	2,10	66	70	94,29	1,9801
10. Okna	S	1,30	100,0	1,00	1,30	1,30	66	70	94,29	1,2258
11. Podlahy	S	7,00	100,0	1,00	7,00	7,00	66	70	94,29	6,6003
12. Elektroinstalace	S	3,90	100,0	1,00	3,90	3,90	40	50	80,00	3,1200
Součet upravených objemových podílů:					100,00	Opotřebení:				85,5536

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 140,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8100
Základní cena upravená	=	1 951,14 Kč/m ³
Plná cena:		142,95 m ³ * 1 951,14 Kč/m ³ = 278 915,46 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 85,5536 %

Úprava ceny za opotřebení	-	238 622,22 Kč
		40 293,24 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	1 / 2
Hospodářské stavení - zjištěná cena	=	20 146,62 Kč

b₂) Kolna - § 7

Jedná se o ocenění kolny, které navazuje na hospodářské stavení. Objekt není podsklepený, je jednopodlažní, vyzděn je z cihelného zdiva na tl. 30 cm, zastřešení pultovou střechou s trémovým krovem. Kolna byla postavena v roce 1945.

Kolna je založena na betonových základech bez izolace proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou vyzděny z cihelného zdiva na tl.30 cm. Zastropení chybí, střecha pultová, střešní krytina je z vlnitého eternitu. Klempířské konstrukce chybí (vyjma střešního žlabu, jenž je ve velmi špatném stavu). Omítky vápenné hrubé, převážná část omítek chybí. Dveře osazeny svlakové, okna chybí. Podlaha je z dusané hlíny. El. nezavedena. Další vybavení oceň. objekt nemá.

Zastavěná plocha kolny je menší než 100 m² a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde rod.dům č.p. 364), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyh.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb., a bude oceněna podle § 7 a příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m³, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K₄, K₅, v konečné fázi potom též koeficienty K_i a K_p. Koef. vybavenosti K₄ je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl. Koeficienty K₅, K_i a K_p jsou dány vyhláškou (příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je potom upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení: podlaží	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz.
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Obestavěný prostor:

vrchní stavba + zastřešení:	$(2,75*2,25+1,23*1,90)*(2,56+2,20)/2=$	20,29 m ³
Obestavěný prostor – celkem:	=	20,29 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základy betonové bez izolace	S	100,00
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	100,00
3. Stropy	chybí	C	100,00
4. Krov	pultová střecha, krov trámový	S	100,00
5. Krytina	vlnitý eternit	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	pozink. žlab	S	50,00
	chybí svod	C	50,00
7. Úprava povrchů	vápenné hrubé	P	20,00
	chybí	C	80,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře	svlakové	P	100,00
10. Okna	chybí	C	100,00
11. Podlahy	dušaná hlína	P	100,00
12. Elektroinstalace	chybí	C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100,00	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	50,00	1,00	0,85
	C	1,70	50,00	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	20,00	0,46	0,56
	C	6,10	80,00	0,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100,00	0,46	1,38
10. Okna	C	1,10	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100,00	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					60,86

Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :	0,6086
---	--------

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	7,10	100,0	1,00	7,10	11,67	45	60	75,00	8,7525
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,0	1,00	31,80	52,25	45	60	75,00	39,1875
3. Stropy	C	19,80	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
4. Krov	S	7,30	100,0	1,00	7,30	11,99	45	50	90,00	10,7910
5. Krytina	S	8,10	100,0	1,00	8,10	13,31	45	50	90,00	11,9790
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	50,0	1,00	0,85	1,40	45	45	100,00	1,4000
	C	1,70	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
7. Úprava povrchů	P	6,10	20,0	0,46	0,56	0,92	45	47	95,74	0,8808
	C	6,10	80,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
8. Schodiště	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
9. Dveře	P	3,00	100,0	0,46	1,38	2,27	45	47	95,74	2,1733
10. Okna	C	1,10	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
11. Podlahy	P	8,20	100,0	0,46	3,77	6,19	45	45	100,00	6,1900
12. Elektroinstalace	C	5,80	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					60,86	Opotřebení:				81,3541

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,6086
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8100
Základní cena upravená	=	1 302,05 Kč/m ³
Plná cena:	20,29 m ³ * 1 302,05 Kč/m ³	= 26 418,59 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 81,3541 %

Úprava ceny za opotřebení	-	21 492,61 Kč
		4 925,98 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	1 / 2
Kolna - zjištěná cena	=	2 462,99 Kč

c) Studny

c₁) Studna kopaná - § 9

Jedná se o ocenění kopané studny, která se nachází na dvoře pozemku parc.č.st. 369. Studna je hluboká 10 m. Stáří studny je 66 let, její celkovou životnost uvažují 100 let, opotřebení je stanoveno lineární metodou. Ocenění studny je provedeno dle § 9 a příl.č. 10 k cit.vyhl.. Tato cena bude ve smyslu § 9 odst. 1 upravena koeficienty a snížena o opotřebení.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny:	Kopaná
Hloubka studny:	10,00 m
Kód CZ - CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle příl. č. 10:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
Základní cena celkem		=	28 800,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,3220
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,8100
Plná cena		=	54 167,62 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 66 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 66 / 100 = 66,000 \%$

	-	35 750,63 Kč
		18 416,99 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	1 / 2
Studna kopaná - zjištěná cena	≡	9 208,50 Kč

d) Pozemky

d₁) Pozemek parc.č.st. 369 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek parc.č.st. 369 - zastavěná plocha a nádvoří, výměra pozemku je 183 m². Na pozemku se nachází rodinný dům č.p. 364, včetně staveb tvořících jeho příslušenství a přilehlý dvůr. Pozemek má charakter pozemku stavebního (resp. zastavěného) a bude tedy oceněn dle § 28 odst. 1 a 2 cit.vyhl.. Základní cena stavebního pozemku pro obec Hrotovice (1793 obyv.) představuje 40,88 Kč/m². Tato cena bude upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - zvýšení o 50 % z důvodu výhodnosti polohy v obci a zvýšení o 10 %, protože pozemek lze napojit na plynovod. Další úpravy ceny nepřipadají v úvahu - je možnost napojení va veškeré inž.sítě, nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti od veř.dopravy, nevyskytují se zde negativní účinky okolí, pozemek je rovinný, nejsou ztížené základové podmínky, není omezeno užívání pozemku. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p , odvozenými od charakteru hlavní stavby na pozemku postavené (zde dle rodinného domu).

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 369	183,00	40,88	7 481,04
Součet				7 481,04
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			50 %	
Úprava ceny celkem			50 %	+ 3 740,52
Mezisoučet				11 221,56
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 1 122,16
Mezisoučet				12 343,72
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,8100
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				21 686,56
				21 686,56 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:			*	1 / 2

Pozemek parc.č.st. 369 - zjištěná cena

≡ 10 843,28 Kč

d₂) Pozemek parc.č. 691/91 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek parc.č. 691/91 - zahrada, výměra pozemku je 159 m². POzemek tvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem parc.č.st. 364 a stavbami na něm postavenými a bude tedy oceněn dle § 28 odst. 5 cit.vyhl.. Základní cena stavebního pozemku pro obec Hrotovice (1793 obyv.) představuje 40,88 Kč/m². Tato cena bude dle § 28 odst. 5 cit.vyhl. násobena koef. 0,40 a dále upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - zvýšení o 50 % z důvodu výhodnosti polohy v obci a zvýšení o 10 %, protože pozemek lze napojit na plynovod. Další úpravy ceny nepřipadají v úvahu - je možnost napojení na veškeré inž.sítě, nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti od veř.dopravy, nevyskytují se zde negativní účinky okolí, pozemek je rovinný, nejsou ztíženy základové podmínky, není omezeno užívání pozemku. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p, odvozenými od charakteru hlavní stavby, se kterou pozemek tvoří jednotný funkční celek (zde dle rodinného domu).

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 40,88 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	691/91	159,00	40,88	6 499,92
Součet				6 499,92
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			50 %	
Úprava ceny celkem			50 %	+ 3 249,96
Mezisoučet				9 749,88
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 974,99
Mezisoučet				10 724,87
Mezisoučet				10 724,87
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				* 0,4000

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8100
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem		7 536,97
		7 536,97 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	<u>1 / 2</u>

Pozemek parc.č. 691/91 - zjištěná cena **≡ 3 768,49 Kč**

d₃) Pozemek parc.č. 691/92 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek parc.č. 691/92 - zahrada, výměra pozemku je 512 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem parc.č.st. 364 a stavbami na něm postavenými a bude tedy oceněn dle § 28 odst. 5 cit.vyhl.. Základní cena stavebního pozemku pro obec Hrotovice (1793 obyv.) představuje 40,88 Kč/m². Tato cena bude dle § 28 odst. 5 cit.vyhl. násobena koef. 0,40 a dále upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - zvýšení o 50 % z důvodu výhodnosti polohy v obci a zvýšení o 10 %, protože pozemek lze napojit na plynovod. Další úpravy ceny nepřipadají v úvahu - je možnost napojení na veškeré inž.sítě, nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti od veř.dopravy, nevyskytují se zde negativní účinky okolí, pozemek je rovinný, nejsou ztížené základové podmínky, není omezeno užívání pozemku. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p , odvozenými od charakteru hlavní stavby, se kterou pozemek tvoří jednotný funkční celek (zde dle rodinného domu).

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 40,88 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	691/92	512,00	40,88	20 930,56
Součet				20 930,56
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			50 %	
Úprava ceny celkem			50 %	+ 10 465,28
Mezisoučet				31 395,84
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 3 139,58
Mezisoučet				34 535,42
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				* 0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,8100
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				24 269,97
				24 269,97 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem: * 1 / 2

Pozemek parc.č. 691/92 - zjištěná cena **≡ 12 134,99 Kč**

Rekapitulace cen nemovitosti – ve výši spoluvl. podílu id. 1/2

a) Rodinný dům č.p. 364	=	162 368,27 Kč
b) Vedlejší stavby		
b ₁) Hospodářské stavení	=	20 146,62 Kč
b ₂) Kolna	=	2 462,99 Kč
c) Studna kopaná	=	9 208,50 Kč
d) Pozemky		
d ₁) Pozemek parc.č.st. 369	=	10 843,28 Kč
d ₂) Pozemek parc.č. 691/91	=	3 768,49 Kč
d ₃) Pozemek parc.č. 691/92	=	12 134,99 Kč

Výsledná cena id. 1/2 nemovitosti činí celkem 220 933,14 Kč

Výsledná cena id. 1/2 nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí..... 220 930,- Kč

slovy: *Dvěstědvacettisícdevětsetřicet Kč*

C. Posudek č. II – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C 1.Porovnávací metoda

a) RD č.p. 364 spolu s přísl. a pozemky parc.č. st. 369, parc.č. 691/91 a parc.č. 691/92

Soubor srovnatelných nemovitostí byl získán z inzerce realitních kanceláří na Internetu.

Posuzovaná nemovitost – RD č.p. 364 postavený na pozemku parc.č.st. 369 - byla porovnávaná jako celek spolu s přísl. a pozemky parc.č.st. 369, parc.č. 691/91 a parc.č. 691/92.

Seznam porovnatelných nemovitosti:

1. RD 3+1, Bří Lohniských, Hrotovice, okr. Třebíč

RD 3+1 v klidné části obce, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, zdivo smíšené, zastřešení sedlovou střechou. Při vstupu do vrat vejdeme na příjezdovou cestu, kde se nachází ve zdi krásné mozaiky. Uvnitř domu je po pravé straně kuchyně a koupelna s WC. Na druhé straně domu jsou 3 pokoje (ložnice, obývací pokoj, dětský pokoj). U domu zahrada, na níž je vstup možný přes stodolu, kterou lze využít jako garáž. Za domem se nachází sklep a kolna. Stav nemovitosti dobrý, dům je udržovaný, střecha v pořádku.

Zavedena el.220/380 V, voda ze studny i veřejného vodovodu, kanalizace do veřejné, zaveden plyn. Vytápění lokální plynové – WAW, nebo kamny na TP.

Plocha pozemku: 623 m²
Zastavěná plocha: 116 m²

Inzerovaná cena : **690 000,- Kč (cena včetně provize)**

2. RD 4+1, Hrotovice, okr. Třebíč

RD 4+1 v klidné okrajové části obce, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, zdivo smíšené, zastřešení sedlovou střechou. K nemovitosti náleží upravený zatravněný dvůr s hospodářskou budovou a předzahrádka. RD má kuchyň, 4 obytné místnosti, koupelnu+WC, chodbu a komoru. Dům v dobrém stavu.

Zavedena el.220 V, voda ze studny, nutno dobudovat přípojku obecní vody, kanalizace do veřejné, zaveden plyn.

Plocha pozemku: 304 m²
Zastavěná plocha: neuvedeno

Inzerovaná cena : **800 000,- Kč**

3. RD 3+1, Na Výsluní, Hrotovice, okr. Třebíč

RD 3+1 částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, zdivo cihelné, zastřešení sedlovou střechou. Vstup do domu je zabezpečen jednoduchými dveřmi, následuje dlouhá vyvýšená chodba, ze které jsou vstupy do jednotlivých místností – pokoje, kuchyně, z té do koupelny, do obývacího pokoje a z něj do ložnice. Posledním výstupem z chodby je prosklená veranda, jež může sloužit jako zimní zahrada. Z prosklené zahrady po kamenných schodech přijdeme do menší zahrady, obklopené drobnými hospodářskými přístavky, jako je dílna a kolna. V suterénu se nachází kotelna a uhelna. Podlahy ve dvou



místnostech jsou z vlysů, v dalších beton a betonová dlažba. Koupelna i WC jsou původní.
Zavedena el.220/380 V, voda z veřejného vodovodu, kanalizace do veřejné, zaveden plyn. Vytápění ústřední – kotel na TP i plyn.

Plocha pozemku: 257 m²
Zastavěná plocha: 150 m²

Inzerovaná cena : **899 000,- Kč**

Srovnatelné nem. se nacházejí přímo v Hrotovicích. Všechny srovnatelné nemovitosti mají větší počet místností, ale menší výměru pozemků. Srovnatelné nemovitosti jsou v lepším technickém stavu než nemovitost oceňovaná. S ohledem na výše uvedené inzerované ceny se domnívám, že oceň. nemovitost by mohla být nabízena za 600 000,- Kč. V tom případě se přikláním k hodnotě stanovené porovnávacím způsobem ve výši 500 000,- Kč za oceňovanou nemovitost jako celek (600 000,- Kč x 0,85 (koef. zdroje získání ceny z inzerce) = 510 000,- Kč, zaokr. 500 000,- Kč) a 250 000,- Kč za spoluhl. podíl id.1/2.

Hodnota RD č.p. 364 včetně pozemků p.č.st. 369, p.č. 691/91 a p.č. 691/92 (ve výši id. 1/2) 250 000,- Kč

D. Rekapitulace

<u>Nemovitost</u>	Administrativní cena (Kč) (celá nemovitost)	Administrativní cena (Kč) (ve výši id. 1/2)	Porovnávací hodnota (Kč) (celá nemovitost)	Porovnávací hodnota (Kč) (ve výši id. 1/2)
RD č.p.364 s přísl. a pozemky p.č.st. 369, p.č. 691/91 a p.č. 691/92	441 860,-	220 930,-	500 000,-	250 000,-

Závěrečná analýza

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k daným nemovitostem, které nemohou být vystiženy 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, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj.např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, životní prostředí apod.

Odhad tržní hodnoty je stanovený porovnávací metodou. Věcnou hodnotu v tomto případě neurčujeme, jelikož nemá patřičnou vypovídající schopnost a účastníci obchodů k ní jen zřídka přihlížejí, a to pouze okrajově. Výnosová hodnota v tomto případě také nebyla použita, protože rodinné domy není v dané lokalitě obvyklé pronajímat. Při vlastním odhadu tržní hodnoty se orientujeme na hodnotu nemovitosti stanovenou z porovnání a na vlastní průzkum trhu s nemovitostmi v daném regionu.

Silné stránky:

- klidná lokalita
- zahrada

Slabé stránky:

- obecně špatná ekonomická situace v daném regionu
- horší technický stav RD - nutnost oprav a modernizace
- špatný techn.stav staveb, jenž tvoří příslušenství RD
- nemovitost není poslední 4 roky obývána a poslední 2 roky vytápěna

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily nemovitost.

Návrh obvyklé ceny id. 1/2 daných nemovitostí pro účel exekučního řízení odhaduji na:

250 000,- Kč

slovy: dvěstěpadesáttisíc korun českých (Kč)

E. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitostí:

**Rodinného domu č.p. 364 na pozemku parc.č.st.369
v obci a k.ú. Hrotovice, okr. Třebíč
včetně příslušenství a pozemků parc.č.st.369, parc.č. 691/91 a parc.č. 691/92
dle LV č. 86
(ve výši spoluvl. podílu – id. 1/2)**

ke dni ocenění 8.6.2011

Na základě provedené detailní analýzy, s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena výše uvedených nemovitostí pro účel exekučního řízení ve výši:

Obvyklá cena

250 000,- Kč

slovy: dvěstěpadesáttisíc Kč

V Mor. Budějovicích, 13.6.2011

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 781-107/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 107/11.

G. Seznam příloh

1. Výpis z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Vysočinu dle LV 86 pro obec a k.ú. Hrotovice, okr. Třebíč - 3 listy
2. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v obci Hrotovice
3. Fotodokumentace oceň. nemovitostí