

ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 701-27/11
ceně nemovitostí**

rodinného domu č.p. 416 s přísl., postaveného na parc.č. 240, včetně pozemků parc.č. 240 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č. 239/1 (zahrada) v obci a k.ú. Chotěboř, okr.Havlíčkův Brod

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 16.6.2011 posudek vypracovala:

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 2121 stran textu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Mor. Budějovicích 28.6.2011
Výtisk C

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí, t.j.:
rodinného domu č.p. 416 s přísl., postaveného na parc.č. 240, včetně pozemků parc.č. 240 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č. 239/1 (zahrada) v obci a k.ú. Chotěboř, okr.Havlíčkův Brod,
byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Jiřím Tomkem v únoru 2011. Znalecký posudek má být zpracován podle skutečného technického a právního stavu ke dni místního šetření - t.j. k 16.6.2011. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedeným nemovitostem.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům s přísl. na parc.č. 240, včetně pozemků parc.č. 240 a parc.č. 239/1

Adresa nemovitosti: Koželužská 416
583 01 Chotěboř

Kraj: Vysočina

Okres: Havlíčkův Brod

Obec: Chotěboř

Katastrální území: Chotěboř

Počet obyvatel: 9 819

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 100,3841 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $100,38 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16.6.2011 za přítomnosti pana Radka Zmeka, bytem Za Starým hřištěm 1159, Chotěboř .

4. Podklady pro vypracování posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětných nemovitostí - jednací číslo 93 EX 1842/05

2. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Vysočinu podle LV 1263 pro obec a k.ú. Chotěboř, vyhotovená dne 31.5.2010, obsahující v části A - údaje o vlastnických nemovitostech 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 1/3 nemovitosti, v části E - údaje o nabyvacích titulech, v části F - údaje o BPEJ k parcele

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

4. Projekt rekonstrukce RD č.p. 416 (půdorys přízemí, patra, řezy a pohled), M 1:100

5. Znalecký posudek č. 710/18/2007 vyhotovený Jitkou Zubákovou v březnu 2007

6. Skutečnosti a výměry zjištěné znalcem na místě samém
7. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených
8. K zaměření nemovitostí byl použit laserový dálkoměr HILTI; o výsledcích místního šetření byly provedeny příslušné zápisy a nákresy
9. Informace z internetových stránek - www.sreality.cz, www.reality.cz.
10. 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.
11. 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. 416 s přísl., postavenému na parc.č. 240 v obci a k.ú. Chotěboř, okr.Havlíčkův Brod, včetně pozemků parc.č. 240 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 461 m²) a parc.č. 239/1- zahrada (o výměře 1804 m²) je zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu na LV č. 1263 pro obec a k.ú. Chotěboř, okr. Havlíčkův Brod, ve prospěch

Zmek Petr, Koželužská 416, 583 01 Chotěboř
r.č. 790211/2977

podíl 1/3

Zmek Radek, Za Starým hřištěm 1159, 583 01 Chotěboř
r.č. 770727/2980

podíl 2/3

jako podílové spoluvlastnictví k výše uvedeným nemovitostem.

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku byla předložena dokumentace, jak výše uvedeno. Spolumajitelem oceň.nemovitostí byla zapůjčena částečná projektová dokumentace rekonstrukce RD č.p. 416, jenž byla zhotovena v roce 1974, a znal. posudek č. 710/18/2007 vypracovaný znalkyní Jitkou Zubálovou. Ocenění vychází ze stavu nemovitostí, jenž byl zjištěn při zaměření dne 16.6.2011 s přihlédnutím k výše zmiňované projektové dokumentaci a znal. posudku. 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 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. Hlavní stavbou oceň.nemovitostí je dům č.p. 416, který má vliv na určení koeficientů K_i a K_p . Jelikož se jedná o rod.dům, jehož obestavěný prostor je větší než 1100 m³, bude oceněn podle § 5 a příl.č. 6 cit.vyhl.. Opotřebení bude vypočteno analytickou metodou. Hospodářské stavení (dřevník), jenž je postaveno na parc.č. 240 po levé straně RD, tvoří příslušenství RD č.p. 416, jeho zastavěná plocha je menší než 100 m² (jedná se tedy o vedlejší stavbu), se ocení dle § 7 a příl.č. 8 cit.vyhl.. Opotřebení bude stanoveno analytickou

metodou. Venkovní úpravy se ocení dle § 10 odst. 2 cit.vyhl. - zjednodušeným způsobem. Stavební pozemek parc.č. 240 bude oceněn podle § 28 odst. 1 a 2 a příl.č.21 k cit.vyhl.. Pozemek zahrady parc.č. 239/1, jenž tvoří jednotný funkční celek s výše uvedeným stavebním pozemkem a stavbami na něm postavenými, se ocení dle § 28 odst. 5 a příl.č. 21 k cit.vyhl.. Trvalé porosty vysázeny na parc.č.239/1 se ocení dle § 42 odst. 3 cit.vyhl. zjednodušeným způsobem.

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. 416 postavený na parc.č. 240, hospodářské stavení (dřevník) na parc.č. 240, pozemky parc.č. 240 a parc.č. 239/1 - se nacházejí v SZ části zastavěného území Chotěboře, po severní straně ul. Koželužská. Dům je samostatně stojící v neuspořádané městské zástavbě, přístup k němu je po asfaltové místní komunikaci, hlavní vstup do domu je z čelní jihovýchodní strany. Rodinný dům je částečně podsklepený (do 1/2 ZP 1.NP), sestává ze dvou nadzemních podlaží. Zastřešení je provedeno stanovou a valbovou střechou, pod kterou je pouze půdní prostor, bez podkroví. V 1.PP se nacházejí sklepní prostory, v 1.N.P. se nachází vstupní hala, 2 obytné pokoje, kuchyň, chodba, koupelna, WC, komora, schodiště do sklepa a do 2.NP. V 2.NP je kuchyň s jídelnou, 4 obytné pokoje, WC, koupelna, šatna, předsíň a chodba. Z jednoho obytného pokoje je vstup na balkon, který se nachází na JV průčelí domu.

Původní konstrukce rodinného domu dle sdělení spolumajitele nemovitosti pocházejí z počátku minulého století, v roce 1977 byla provedena přestavba RD, před 5 lety byla vyměněna část el. rozvodů v 2.NP. Dům vyhlíží zanedbaným dojmem, zejména prostory v 1.NP, jenž nejsou obývané. Zdivo 1.NP vlhké, krytina rozvolněná - zatéká, klempířské kce napadené rží, nefunkční ústřední vytápění, shnilé vodovodní potrubí - protéká, odpadní potrubí ucpané.

Na levou stranu rod. domu navazuje hospodářské stavení (dřevník), jenž je dvoupodlažní, nepodsklepené, s pultovou střechou. Stavení bylo postaveno ve stejných letech, jako původní rod. dům, tzn. na počátku minulého století.

Nemovitost je napojena na vodu z veřejného vodovodu, vodoměr osazen v 1.NP rod. domu - v betonové šachtě. Odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. V domě je zavedena el. energie 220/380 V. Zemní plyn je přiveden pouze ke zděnému pilíři HUP, který se nachází u hlavních vjezdových vrat na oceň. nemovitost.

SZ a SV hranice pozemku parc.č. 239/1 je oplocena plotem ze strojového pletiva na ocel. sloupky. Na JV hranici pozemku parc.č. 240 jsou osazena vjezdová vrata a vrátka - ocel. kce + drátěná výplň. Před SV průčelím RD se nachází venkovní betonové schodiště s kovovým zábradlím.

Pozemky parc.č. 240 a parc.č. 239/1 jsou svažité k JV.

Při průzkumu nebyly zjištěny významné závady životního prostředí, které by mohly mít záporný vliv na oceňované nemovitosti. Poloha není zatížena problémovými sousedy, ani komunitami usazenými ve vzdálenějším okolí.

Bližší popis a určení jednotlivých částí oceňovaných nemovitostí je určeno při jejich vlastním ocenění.

Koeficient prodejnosti K_p stanovený dle stavby hlavní - dle rod.domu č.p. 416, který dle příl. č. 39 cit.vyhl. činí 1,107, je v tomto případě v souladu s § 44 odst. 11 cit.vyhl. upraven na hodnotu 0,83. Tato úprava koeficientu K_p snížením o 25 %, byla provedena vzhledem k morálnímu opotřebením oceň. nemovitostí - 1.NP rod. domu je neobývané, dům má zanedbanou údržbu, od roku 1977 nebyly prováděny žádné opravy ani

modernizace (vyjma části nových el. rozvodů v 2.NP), vnitřní rozvody v havarijním stavu, vytápění nefunkční. Z výše uvedených důvodů je koeficient K_p v původní výši nepřiměřený, a proto bylo překročeno k jeho snížení.

Město Chotěboř leží v okrese Havlíčkův Brod, v době ocenění měla obec 9 819 obyvatel. V Chotěboři je standardní občanská vybavenost, dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou i železniční dopravou.

8. Obsah posudku

Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p. 416

b) Vedlejší stavby

b₁) Hospodářské stavení - dřevník

c) Venkovní úpravy

c₁) Venkovní úpravy

d) Porosty

d₁) Trvalé porosty

e) Pozemky

e₁) Pozemek parc.č. 240

e₂) Pozemek parc.č. 239/1

Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C1.Porovnávací metoda

1. Rodinný dům č.p. 3416 s přísl. včetně pozemků parc.č. 240 a parc.č. 239/1

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) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p. 416 - § 5

Předmětem ocenění je rodinný dům, který se pod č. pop. 416 nachází postavený na pozemku parc.č. 240 v obci a k.ú. Chotěboř. Dům je samostatně stojící v SZ části zastavěného území Chotěboře. Dům je svým vstupem a okny z obytných místností orientován k JV. Původní konstrukce rodinného domu dle sdělení spolumajitele nemovitosti pocházejí z počátku minulého století, v roce 1977 byla provedena kompletní přestavba RD (z původních kcí zbyly pouze základy a část zdí ze smíšeného zdiva v 1.NP), před 5 lety byla vyměněna část el. rozvodů v 2.NP. Dům má dvě nadzemní podlaží, je částečně podsklepen (do 1/2 ZP 1.NP), nemá vybudované podkroví pod stanovou a valbovou střechou.

Dispoziční řešení: Hlavní vstup do domu je z pravé strany JV průčelí (další vstup z bočního SV průčelí). Hlavním vchodem vstoupíme do haly, ve které se nachází i WC. Naproti hlavnímu vchodu je vstup do chodby, po jejíž pravé straně je schodiště do 2.NP i do sklepa. Chodba se stáčí doleva, na jejím konci je vchod do koupelny, jenž je průchozí do dřevníku. Po jižní straně chodby se nacházejí 2 obytné pokoje a nezařízená kuchyň. Naproti vstupním dveřím do chodby z haly jsou osazeny dveře vedoucí do komory. Okna z obytných pokojů a kuchyně vedou na JV. V 2.NP ze schodišťového prostoru vstoupíme do chodby, po jejíž severní straně je koupelna a kuchyň s jídelnou, po jižní straně chodby jsou 3 obytné pokoje (dětský pokoj, obývací pokoj a ložnice), vchod do 4.obytného pokoje je v čele chodby. Vedle schodiště se nachází WC a šatna. Z obývacího pokoje je vstup na balkon. Okna z ložnice, dětského pokoje a obývacího pokoje vedou na JV, okna z kuchyně s jídelnou a 4.obytného pokoje směřují na SZ. Z 2.NP vede schodiště do půdního prostoru pod stanovou a valbovou střechou.

Základy jsou betonové bez izolace proti zemní vlhkosti. Zdivo původní je smíšené (kámen + cihla) vyzděno na tl. 1,25 m, nové zdivo cihelné na tl. 45 cm. Zastropení je podle sdělení spolumajitele z keramických desek HURDIS do ocelových nosníků. Krov je proveden jako dřevěný, střecha stanová, jenž přechází ve střechu valbovou. Střešní krytina je z eternitových šablon, okraje střechy jsou opatřeny okapy a svody. Vnější omítky jsou břizolitové, vnitřní omítky jsou vápenné štukové, jsou provedeny obklady koupelen a kuchyní (za linkami), podlahy v obytných místnostech jsou z betonové mazaniny, v ostatních místnostech je keramická dlažba a betonová mazanina. Dveře jsou náplňové plné i prosklené, okna jsou dřevěná špaletová, na balkon vedou balkonové dveře. Schodiště je betonové s povrchem z dřevotřísky. Je provedena veškerá instalace (vody, elektro, kanalizace) vyjma rozvodu zemního plynu - přivedena pouze přípojka na hranici pozemku, vytápění domu je ústřední s koltem na TP. Zdrojem teplé vody v 2.NP je el. bojler, jenž je osazen v koupelně, v 1.NP zdroj teplé vody chybí. Kuchyně v 1.N.P. je bez vybavení, v kuchyni v 2.NP se nachází kombinovaný sporák (el. + PB). V obou koupelnách je osazena ocel. vana a umyvadlo. V každém patře se nachází standardní splachovací záchod. Detailnější popis konstrukcí domu, jeho vybavení a způsob provedení některých konstrukcí (současně se zařazením jednotlivých znaků do jednotlivých standardů) je patrný z níže uvedeného přehledu - viz Vybavení stavby.

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 podl., podl. plocha určena k bydlení je dominantní - dům není užíván k jiným účelům).

Jeho ocenění je provedeno dle § 5 a příl.č. 6 k cit.vyhl. MF ČR, pro účely ocenění se jedná o dům typu B se základní cenou 1975,- Kč/m³ obestavěného prostoru. Vlastní ocenění rodinného domu je provedeno podle obestavěného prostoru v m³, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření (s přihlédnutím k rozměrům získaným z projektové dokumentace). Tato hodnota je násobena základní cenou příslušnou k danému typu domu dle příl.č. 6 k cit.vyhl. upravenou koeficienty K₄ a K₅, dále potom koeficienty K_i a K_p. Všechny uvedené koeficienty (vyjma K₄) jsou dány vyhl. (příl.č. 6, 14, 38 a 39); koef. vybavenosti K₄ je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 6 k cit.vyhl. Tato zjištěná základní cena je potom upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou, a to s ohledem na různou další technickou životnost prvků stavebních konstrukcí (resp. vybavení). Opotřebení vypočtené touto analytickou metodou je přiměřené zjištěnému stavu domu a jeho vybavení.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ B
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
 Podkroví: nemá podkroví
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
 Kód CZ - CC: 1121

Obestavěný prostor:

| | | | |
|------------------------------|---|---|-------------------------|
| spodní stavba: | 5,40*5,40*2,45 | = | 71,44 m ³ |
| vrchní stavba: | (17,30*7,65+11,00*3,00)*(3,10+2,90) | = | 992,07 m ³ |
| zastřešení: | 11,00*10,65*(0,50+4,70/3)+6,30*7,65*(0,50+3,30/2) | = | 345,73 m ³ |
| balkon: | 6,10*1,20*1,00 | = | 7,32 m ³ |
| Obestavěný prostor – celkem: | | = | 1 416,56 m ³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

| Konstrukce, vybavení | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy: | betonové bez izolace | P | 100,00 |
| 2. Zdivo: | smíšené tl.1,20 cm | P | 20,00 |
| | cihelne tl. 45 cm | S | 80,00 |
| 3. Stropy: | hurdiskové | S | 100,00 |
| 4. Střecha: | stanová a valbová, dřevěný krov | S | 100,00 |
| 5. Krytina: | eternitové šablony | S | 100,00 |
| 6. Klempířské konstrukce: | úplné z pozink. plechu | S | 100,00 |
| 7. Vnitřní omítky: | vápenné štukové | S | 100,00 |
| 8. Fasádní omítky: | břizolit | S | 100,00 |
| 9. Vnější obklady: | chybí | C | 100,00 |
| 10. Vnitřní obklady: | v kuchyních, koupelnách | S | 100,00 |
| 11. Schody: | betonové povrch z dřevotřísky | S | 100,00 |
| 12. Dveře: | hladké plné i prosklené | S | 100,00 |

| | | | |
|----------------------------------|----------------------------|---|--------|
| 13. Okna: | dřevěná špaletová, luxfery | S | 100,00 |
| 14. Podlahy obytných místností: | beton | P | 100,00 |
| 15. Podlahy ostatních místností: | beton | P | 30,00 |
| | dlažba, PVC | S | 70,00 |
| 16. Vytápění: | ústřední s kotlem na TP | S | 100,00 |
| 17. Elektroinstalace: | světelná i motorová | S | 100,00 |
| 18. Bleskosvod: | chybí | C | 100,00 |
| 19. Rozvod vody: | studená i teplá | S | 100,00 |
| 20. Zdroj teplé vody: | el.bojler v 2.NP | S | 50,00 |
| | chybí v 1.NP | C | 50,00 |
| 21. Instalace plynu: | chybí | C | 100,00 |
| 22. Kanalizace: | odkanalizování úplné | S | 100,00 |
| 23. Vybavení kuchyně: | kombinovaný sporák v 2.NP | S | 50,00 |
| | chybí v 1.NP | C | 50,00 |
| 24. Vnitřní vybavení: | vana 2 x, umyvadlo 2 x | S | 100,00 |
| 25. Záchod: | standardní splachovací 2 x | S | 100,00 |
| 26. Ostatní: | chybí | C | 100,00 |

Výpočet koeficientu K_4 :

| Konstrukce, vybavení | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy: | P | 7,10 | 100,00 | 0,46 | 3,27 |
| 2. Zdivo: | P | 22,30 | 20,00 | 0,46 | 2,05 |
| | S | 22,30 | 80,00 | 1,00 | 17,84 |
| 3. Stropy: | S | 8,40 | 100,00 | 1,00 | 8,40 |
| 4. Střecha: | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 |
| 5. Krytina: | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 |
| 6. Klempířské konstrukce: | S | 0,80 | 100,00 | 1,00 | 0,80 |
| 7. Vnitřní omítky: | S | 6,20 | 100,00 | 1,00 | 6,20 |
| 8. Fasádní omítky: | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnější obklady: | C | 0,40 | 100,00 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Vnitřní obklady: | S | 2,30 | 100,00 | 1,00 | 2,30 |
| 11. Schody: | S | 2,40 | 100,00 | 1,00 | 2,40 |
| 12. Dveře: | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 |
| 13. Okna: | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Podlahy obytných místností: | P | 2,20 | 100,00 | 0,46 | 1,01 |
| 15. Podlahy ostatních místností: | P | 1,10 | 30,00 | 0,46 | 0,15 |
| | S | 1,10 | 70,00 | 1,00 | 0,77 |
| 16. Vytápění: | S | 4,40 | 100,00 | 1,00 | 4,40 |
| 17. Elektroinstalace: | S | 4,10 | 100,00 | 1,00 | 4,10 |
| 18. Bleskosvod: | C | 0,60 | 100,00 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Rozvod vody: | S | 3,00 | 100,00 | 1,00 | 3,00 |
| 20. Zdroj teplé vody: | S | 1,80 | 50,00 | 1,00 | 0,90 |
| | C | 1,80 | 50,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Instalace plynu: | C | 0,50 | 100,00 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Kanalizace: | S | 2,80 | 100,00 | 1,00 | 2,80 |
| 23. Vybavení kuchyně: | S | 0,50 | 50,00 | 1,00 | 0,25 |
| | C | 0,50 | 50,00 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Vnitřní vybavení: | S | 5,10 | 100,00 | 1,00 | 5,10 |
| 25. Záchod: | S | 0,40 | 100,00 | 1,00 | 0,40 |
| 26. Ostatní: | C | 3,60 | 100,00 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů: | | | | | 86,14 |

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Hodnota koeficientu vybavení K_4 : | 0,8614 |
|--------------------------------------|--------|

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: | P | 7,10 | 75,0 | 0,46 | 2,45 | 2,85 | 110 | 160 | 68,75 | 1,9594 |
| | P | 7,10 | 25,0 | 0,46 | 0,82 | 0,95 | 34 | 84 | 40,48 | 0,3846 |
| 2. Zdivo: | P | 22,30 | 20,0 | 0,46 | 2,05 | 2,38 | 110 | 160 | 68,75 | 1,6363 |
| | S | 22,30 | 80,0 | 1,00 | 17,84 | 20,71 | 34 | 84 | 40,48 | 8,3834 |
| 3. Stropy: | S | 8,40 | 100,0 | 1,00 | 8,40 | 9,75 | 34 | 84 | 40,48 | 3,9468 |
| 4. Střecha: | S | 5,20 | 100,0 | 1,00 | 5,20 | 6,04 | 34 | 84 | 40,48 | 2,4450 |
| 5. Krytina: | S | 3,20 | 100,0 | 1,00 | 3,20 | 3,71 | 34 | 40 | 85,00 | 3,1535 |
| 6. Klempířské konstrukce: | S | 0,80 | 100,0 | 1,00 | 0,80 | 0,93 | 34 | 40 | 85,00 | 0,7905 |
| 7. Vnitřní omítky: | S | 6,20 | 50,0 | 1,00 | 3,10 | 3,60 | 34 | 40 | 85,00 | 3,0600 |
| | S | 6,20 | 50,0 | 1,00 | 3,10 | 3,60 | 34 | 64 | 53,13 | 1,9127 |
| 8. Fasádní omítky: | S | 3,10 | 100,0 | 1,00 | 3,10 | 3,60 | 34 | 64 | 53,13 | 1,9127 |
| 9. Vnější obklady: | C | 0,40 | 100,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 | 0,0000 |
| 10. Vnitřní obklady: | S | 2,30 | 50,0 | 1,00 | 1,15 | 1,34 | 34 | 40 | 85,00 | 1,1390 |
| | S | 2,30 | 50,0 | 1,00 | 1,15 | 1,34 | 34 | 54 | 62,96 | 0,8437 |
| 11. Schody: | S | 2,40 | 100,0 | 1,00 | 2,40 | 2,79 | 34 | 84 | 40,48 | 1,1294 |
| 12. Dveře: | S | 3,30 | 100,0 | 1,00 | 3,30 | 3,83 | 34 | 54 | 62,96 | 2,4114 |
| 13. Okna: | S | 5,20 | 100,0 | 1,00 | 5,20 | 6,04 | 34 | 54 | 62,96 | 3,8028 |
| 14. Podlahy obyt. místností: | P | 2,20 | 30,0 | 0,46 | 0,30 | 0,35 | 34 | 40 | 85,00 | 0,2975 |
| | P | 2,20 | 70,0 | 0,46 | 0,71 | 0,82 | 34 | 54 | 62,96 | 0,5163 |
| 15. Podlahy ostat. místností: | P | 1,10 | 30,0 | 0,46 | 0,15 | 0,17 | 34 | 54 | 62,96 | 0,1070 |
| | S | 1,10 | 70,0 | 1,00 | 0,77 | 0,89 | 34 | 44 | 77,27 | 0,6877 |
| 16. Vytápění: | S | 4,40 | 100,0 | 1,00 | 4,40 | 5,11 | 34 | 34 | 100,00 | 5,1100 |
| 17. Elektroinstalace: | S | 4,10 | 60,0 | 1,00 | 2,46 | 2,86 | 34 | 50 | 68,00 | 1,9448 |
| | S | 4,10 | 40,0 | 1,00 | 1,64 | 1,90 | 5 | 35 | 14,29 | 0,2715 |
| 18. Bleskosvod: | C | 0,60 | 100,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 | 0,0000 |
| 19. Rozvod vody: | S | 3,00 | 100,0 | 1,00 | 3,00 | 3,48 | 34 | 35 | 97,14 | 3,3805 |
| 20. Zdroj teplé vody: | S | 1,80 | 50,0 | 1,00 | 0,90 | 1,04 | 34 | 40 | 85,00 | 0,8840 |
| | C | 1,80 | 50,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 | 0,0000 |
| 21. Instalace plynu: | C | 0,50 | 100,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 | 0,0000 |
| 22. Kanalizace: | S | 2,80 | 100,0 | 1,00 | 2,80 | 3,25 | 34 | 34 | 100,00 | 3,2500 |
| 23. Vybavení kuchyně: | S | 0,50 | 50,0 | 1,00 | 0,25 | 0,29 | 34 | 35 | 97,14 | 0,2817 |
| | C | 0,50 | 50,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 | 0,0000 |
| 24. Vnitřní vybavení: | S | 5,10 | 100,0 | 1,00 | 5,10 | 5,92 | 34 | 44 | 77,27 | 4,5744 |
| 25. Záchod: | S | 0,40 | 100,0 | 1,00 | 0,40 | 0,46 | 34 | 44 | 77,27 | 0,3554 |
| 26. Ostatní: | C | 3,60 | 100,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 | 0,0000 |
| Součet upravených objemových podílů: | | | | | 86,14 | Opotřebení: | | | | 60,5720 |

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění této odchylky je provedeno v popisu objektu (viz výše).

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,1070

Úprava koeficientu prodejnosti o: -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,8303

Ocenění:

| | | |
|---|----------|-----------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 6): | = | 1 975,- Kč/m ³ |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,8614 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38): | * | 2,1700 |
| Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | * | 0,8303 |
| Základní cena upravená | = | 3 065,26 Kč/m ³ |
| Plná cena: 1 416,56 m ³ * 3 065,26 Kč/m ³ | = | 4 342 124,71 Kč |
| Výpočet opotřebení analytickou metodou | | |
| Opotřebení analytickou metodou: 60,5720 % | | |
| Úprava ceny za opotřebení | - | 2 630 111,78 Kč |
| | | 1 712 012,93 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem: | * | 1 / 3 |
| Rodinný dům č.p. 416 - zjištěná cena | = | <u>570 670,98 Kč</u> |

b) Vedlejší stavby

b₁) Hospodářské stavení - dřevník - § 7

Jedná se o ocenění hospodářského stavení (dřevníku), které je postaveno po levé straně rod. domu č.p. 416 na parc.č. 240. Objekt je ze dvou stran přistavěn ke svahu, jednou stranou sousedí přímo s RD (využívá části jeho jedné obvod. stěny), čelní strana je přístupová. Stavení není podsklepeno, je vyzděno ze smíšeného zdiva na tl.30-125 cm, je dvoupodlažní, zastřešení pultovou střechou. Původní kce pocházejí z počátku minulého století, cca před 60 lety došlo k jeho přestavbě, další modernizace proběhla v roce 1977.

Hospodářské stavení je založeno na betonových základech bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou vyzděny ze smíšeného zdiva na tl. 30-125 cm, zdivo napadené plísní. Stropy jsou dřevěné trámové s rovným podhledem. Střecha je pultová, krov dřevěný, střešní krytina je ze svařovaných lepenkových pásů. Klempířské konstrukce v zadní části střechy jsou z pozink. plechu, část klemp. prvků chybí. Omítky jsou vápenné hladké - částečně opadané. Dveře jsou osazeny dřevěné, okno dřevěné dvojité i jednoduché. Podlaha je z betonové mazaniny. Do stavení je zavedena světelná motorová el. energie.

Zastavěná plocha hospodářského stavení je menší než 100 m² a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde rodinný dům č.p. 416), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) 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. a bude oceněno 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: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz.
 podlaží
 Podkroví: nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód CZ - CC: 1274

Obestavěný prostor:

vrchní stavba + $5,10 \cdot 5,40 \cdot (6,10 + 5,90) / 2 - 2,60 \cdot 2,60 / 2 \cdot 2,80$ = 155,78 m³
 zastřešení:

Obestavěný prostor – celkem: = 155,78 m³

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 | betonové | S | 100,00 |
| 2. Obvodové stěny | smíšené zdivo tl. 30 - 125 cm | S | 100,00 |
| 3. Stropy | dřevěné trámy s rovným podhledem | S | 100,00 |
| 4. Krov | dřevěný krov, střecha pultová | S | 100,00 |
| 5. Krytina | svařované lepenkové pásy | S | 100,00 |
| 6. Klempířské konstrukce | z pozink. plechu | S | 50,00 |
| | chybí | C | 50,00 |
| 7. Úprava povrchů | vápenné omítky | S | 100,00 |
| 8. Schodiště | | X | 100,00 |
| 9. Dveře | dřevěné | S | 100,00 |
| 10. Okna | dřevěná špaletová a jednoduchá | S | 100,00 |
| 11. Podlahy | betonové | S | 100,00 |
| 12. Elektroinstalace | světelná | P | 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 | S | 19,80 | 100,00 | 1,00 | 19,80 |
| 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 | S | 6,10 | 100,00 | 1,00 | 6,10 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100,00 | 1,00 | 3,00 |
| 10. Okna | S | 1,10 | 100,00 | 1,00 | 1,10 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100,00 | 1,00 | 8,20 |
| 12. Elektroinstalace | P | 5,80 | 100,00 | 0,46 | 2,67 |
| Součet upravených objemových podílů: | | | | | 96,02 |
| Hodnota koeficientu vybavení K ₄ : | | | | | 0,9602 |

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 | 7,39 | 110 | 140 | 78,57 | 5,8063 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,80 | 35,0 | 1,00 | 11,13 | 11,59 | 110 | 140 | 78,57 | 9,1063 |
| | S | 31,80 | 65,0 | 1,00 | 20,67 | 21,53 | 60 | 90 | 66,67 | 14,3541 |
| 3. Stropy | S | 19,80 | 100,0 | 1,00 | 19,80 | 20,62 | 60 | 70 | 85,71 | 17,6734 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100,0 | 1,00 | 7,30 | 7,60 | 60 | 62 | 96,77 | 7,3545 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100,0 | 1,00 | 8,10 | 8,44 | 34 | 36 | 94,44 | 7,9707 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 1,70 | 50,0 | 1,00 | 0,85 | 0,89 | 34 | 36 | 94,44 | 0,8405 |
| | C | 1,70 | 50,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 | 0,0000 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100,0 | 1,00 | 6,10 | 6,35 | 60 | 62 | 96,77 | 6,1449 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | 0,00 | 0,0000 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100,0 | 1,00 | 3,00 | 3,12 | 60 | 62 | 96,77 | 3,0192 |
| 10. Okna | S | 1,10 | 100,0 | 1,00 | 1,10 | 1,15 | 60 | 62 | 96,77 | 1,1129 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100,0 | 1,00 | 8,20 | 8,54 | 60 | 62 | 96,77 | 8,2642 |
| 12. Elektroinstalace | P | 5,80 | 100,0 | 0,46 | 2,67 | 2,78 | 34 | 36 | 94,44 | 2,6254 |
| Součet upravených objemových podílů: | | | | | 96,02 | Opotřebení: | | | | 84,2724 |

Ocenění:

| | | |
|---|--|----------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8): | = | 1 250,- Kč/m ³ |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby): | * | 0,9602 |
| 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): | * | 0,8303 |
| Základní cena upravená | = | 2 105,75 Kč/m ³ |
| Plná cena: | 155,78 m ³ * 2 105,75 Kč/m ³ | = 328 033,74 Kč |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 84,2724 %

| | | |
|--|----------|---------------------|
| Úprava ceny za opotřebení | - | 276 441,91 Kč |
| | | 51 591,83 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem: | * | 1 / 3 |
| Hospodářské stavení - dřevník - zjištěná cena | = | 17 197,28 Kč |

c) Venkovní úpravy

c₁) Venkovní úpravy - § 10

Oceňovány jsou venkovní úpravy, jež tvoří příslušenství RD č.p. 416, t.j. vodovodní přípojka, jež vede k vodoměru v beton. šachtě v 1.NP; kanál. přípojka; plyn.přípojka, jež končí ve zděném pilíři HUP u hlavních vrat na nemovitost; venkovní betonové schodiště u SV průčelí RD; oplocení pozemků včetně plotových vrátek; vjezdová vrata. Ocenění je provedeno dle § 10 odst. 2 platného oceňovacího předpisu (viz záhlaví tohoto posudku) zjednodušeným způsobem - ve výši 3,5 % z ceny RD včetně příslušenství (hospodář.stavení).

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro stanovení základu pro výpočet ceny venkovních úprav:

| Název stavby | Cena stavby |
|-------------------------------|----------------------|
| Rodinný dům č.p. 416 | 570 670,98 Kč |
| Hospodářské stavení - dřevník | 17 197,28 Kč |
| Celkem: | 587 868,26 Kč |

Ocenění:

| | |
|--|-----------------------|
| Cena staveb celkem: | 587 868,26 |
| Stanovené procento z ceny staveb: | * 0,0350 |
| Venkovní úpravy - zjištěná cena | ≡ 20 575,39 Kč |

d) Porosty

d₁) Trvalé porosty

Jedná se o ocenění trvalého ovocného a okrasného porostu vysázeném na zahradě parc.č. 239/1.

Trvalý porost je oceněn zjednodušeným způsobem dle § 42 odst. 3 cit.vyhl.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných dřevin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

| | | |
|---|----------------|------------------|
| Celková cena pozemku: | Kč | 224 579,00 |
| Celková výměra pozemku: | m ² | 2265 |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů: | m ² | 140 |
| Cena pokryvné plochy porostů: | Kč | 13 881,26 |
| Cena porostů je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | * | 0,065 |
| Cena smíšeného porostu: | = | 902,28 |
| | | 902,28 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem: | * | 1 / 3 |
| Trvalé porosty - zjištěná cena | ≡ | 300,76 Kč |

e) Pozemky

e₁) Pozemek parc.č. 240 - § 27 - § 32

Jedná se o ocenění pozemku parc.č. 240 - zastavěná plocha a nádvoří, jenž je zapsaný v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu na LV č. 1263 pro obec a k.ú. Chotěboř, okr. Havlíčkův Brod. Výměra pozemku je 461 m². Na pozemku parc.č. 240 se nachází postaven rodinný dům č.p. 416 s přísl.(hospodářským stavením), část pozemku tvoří nezpevněná plocha. Pozemek má charakter pozemku stavebního (resp. zastavěného) a bude tedy oceněn dle § 28 odst. 1 a 2 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. a to s ohledem, že obec Chotěboř nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro obec Chotěboř (9819 obyv.) představuje 100,38 Kč/m². Tato cena je upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 5 %

z důvodu negativních účinků okolí (hluk od sousední továrny na zpracování dřeva) a zvýšení o 10 %, protože pozemek lze napojit na plynovod. Další úpravy ceny nepřipadají v úvahu - pozemek lze napojit na veškeré inž.sítě, nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti od veř.dopravy, nejsou ztížené základové podmínky, pozemek je svažítý k JV, 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 | 240 | 461,00 | 100,38 | 46 275,18 |
| Součet | | | | 46 275,18 |
| Úprava ceny – příloha č. 21: | | | | |
| 2.6. negativní účinky okolí | | | -5 % | |
| 2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu | | | 10 % | |
| Úprava ceny celkem | | | 5 % | + 2 313,76 |
| Mezisoučet | | | | 48 588,94 |
| Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | | | | * 0,8303 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): | | | | * 2,1700 |
| Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem | | | | 87 545,17 |

87 545,17 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem:

* 1 / 3

Pozemek parc.č. 240 - zjištěná cena

= 29 181,72 Kč

e) Pozemek parc.č. 239/1 - § 27 - § 32

Jedná se o ocenění pozemku parc.č. 239/1 - zahrada, jenž je zapsaný v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu na LV č. 1263 pro obec a k.ú. Chotěboř, okr. Havlíčkův Brod. Výměra pozemku je 1804 m². Pozemek parc.č. 239/1 tvoří jednotný funkční celek s pozemkem parc.č. 240 a stavbami na něm postavenými. Pozemek se ocení dle § 28 odst. 5 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. a to s ohledem, že obec Chotěboř nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro obec Chotěboř (9819 obyv.) představuje 100,38 Kč/m². Tato cena bude násobena dle § 28 odst. 5 koef. 0,40 a dále upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 5 % z důvodu negativních účinků okolí (hluk od sousední továrny na zpracování dřeva) a zvýšení o 10 %, protože pozemek lze napojit na plynovod. Další úpravy ceny nepřipadají v úvahu - pozemek lze napojit na veškeré inž.sítě, nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti od veř.dopravy, nejsou ztížené základové podmínky, pozemek je svažítý k JV, není omezeno užívání pozemku. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p , odvozenými od charakteru hlavní stavby, se kterou tvoří pozemek jednotný funkční celek (zde dle rodinného domu).

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

Základní cena = 100,38 Kč/m².

| Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------|
| zahrada | 239/1 | 1 804,00 | 100,38 | 181 085,52 |

| | | | |
|--|------|---|------------|
| Součet | | | 181 085,52 |
| Úprava ceny - příloha č. 21: | | | |
| 2.6. negativní účinky okolí | -5 % | | |
| 2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu | 10 % | | |
| Úprava ceny celkem | 5 % | + | 9 054,28 |
| Mezisoučet | | | 190 139,80 |
| Úprava ceny dle § 28 odst. 5: | | * | 0,4000 |
| Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | | * | 0,8303 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): | | * | 2,1700 |
| Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem | | | 137 033,83 |

137 033,83 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem: * 1 / 3

Pozemek parc.č. 239/1 - zjištěná cena = 45 677,94 Kč

Rekapitulace cen nemovitosti – ve výši spoluhl. podílu id. 1/3

| | | |
|--|---|---------------------|
| a) Rodinný dům č.p. 416 | = | 570 670,98 Kč |
| b) Hospodářské stavení - dřevník | = | 17 197,28 Kč |
| c) Venkovní úpravy | = | 20 575,39 Kč |
| d) Trvalé porosty | = | 300,76 Kč |
| e) Pozemky | | |
| e ₁) Pozemek parc.č. 240 | = | 29 181,72 Kč |
| e ₂) Pozemek parc.č. 239/1 | = | <u>45 677,94 Kč</u> |

Výsledná cena id. 1/3 nemovitosti činí celkem 683 604,07 Kč

Výsledná cena id. 1/3 nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí..... 683 600,-
Kč

slovy: *Šestsetosmdesátřitisícšestset Kč*

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C 1. Porovnávací metoda

RD č.p. 416 s přísl. na p.č. 240, včetně pozemků p.č. 240 a p.č. 239/1

Soubor srovnatelných nemovitostí byl získán z inzerce realitních kanceláří na Internetu. Posuzovaná nemovitost – rodinný dům č.p. 416 postavený na pozemku parc.č. 240 - byla porovnávána jako celek spolu s příslušenstvím i s pozemky parc.č. 240 a parc.č. 239/1.

Seznam porovnatelných nemovitostí:

1. Rodinný dům 3+1 a 2+1, Oudoleň, Havl.Brod

Dvougenerační RD 3+1 a 2+15+2 s garáží. Dům je cihelný, částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. U domu zahrada. Postaven byl v roce 1971. Voda – obecní (rozvody v roce 2006), jímka, el. 220/380 V, plyn. přípojka k pilíři HUP. Vytápění ústřední na TP. Oudoleň – 350 obyv., 13 km na JV od Chotěboře

Zastavěná plocha: neuvedeno
Plocha pozemku: 1 114 m²

Inzerovaná cena : **1 250 000,- Kč**



2. Rodinný dům 2x 2+1, Vilémov, Havl.Brod

Dvougenerační RD se dvěma byty 2+1 v klidné části obce. Kolaudace v r.1980, nová střecha z r. 2000. Dům je cihelný, podsklepený, třípodlažní. U domu zahrada, pergola.

Voda – obecní , kanalizace, el. 220/380 V, plyn. přípojka k HUP. Vytápění ústřední na TP.

Vilémov – 977 obyv., 15 km na SZ od Chotěboře

Zastavěná plocha: 94 m²
Plocha pozemku: 963 m²

Inzerovaná cena : **1 790 000,- Kč**



3. Rodinný dům 5+1, Bílek u Chotěboře, Havl.Brod

Samostatně stojící RD 5+1, jenž prošel v r. 2007 rekonstrukcí (nová střecha, okapy, fasáda,...). Dům je cihelný, podsklepený, třípodlažní. U domu zahrada s ovoc.



sadem, studna, skleník se sklepem, dílna a garáž.

Voda – obecní , el. 220/380 V, plyn. Vytápění ústřední na TP nebo plyn.

Bílek – městská část Chotěboře

Zastavěná plocha: 150 m²

Plocha pozemku: 2012 m²

Inzerovaná cena : **2 090 000,- Kč (cena včetně provize)**

4. Rodinný dům 2x3+1, Chotěboř, Havl.Brod

Samostatně stojící RD sestávající ze dvou byt.jednotek 3+1, každá má vlastní vstup. Dům stojí v klidné části města, ve slepé ulici. Na zahradu je přístup z přízemního bytu, byt v patře má prostornou terasu. Dům je cihelný, dvoupodlažní. V suterénu se nachází garáž, kotelna a 2 další místnosti. U domu kryté stání pro auto.

Voda – obecní , kanalizace, el. 220/380 V, plyn. Vytápění ústřední na plyn.

Zastavěná plocha: 229 m²

Plocha pozemku: 859 m²

Inzerovaná cena : **2 900 000,- Kč (cena včetně provize)**



5. Rodinný dům 7+1, Chotěboř, Havl.Brod

Samostatně stojící RD sestávající ze dvou byt.jednotek 3+1, každá má vlastní vstup. Dům stojí v klidné části města, nedaleko centra. V každém patře samostatné WC a koupelna s vanou neb sprch.koutem. Kuchyň v přízemí. V obou patrech jsou velké lodžie. V nedávné době provedena kompletně nová střecha včetně krytiny. Ve sklepě jsou dvě menší místnosti a garáž. U domu zahradní altán s krbem a udírnou. Na zahradě prostorný skleník.

Voda – obecní , kanalizace, el. 220/380 V, plyn. Vytápění ústřední na plyn.

Zastavěná plocha: 96 m²

Plocha pozemku: 588 m²

Inzerovaná cena : **3 420 000,- Kč (cena včetně provize)**

Srovnatelné nemovitosti č.1 a č.2 leží do 15 km od Chotěboře, v obcích s nižším počtem obyvatel a s nižším stupněm občanské vybavenosti. Srovnatelné nemovitosti č. 3, č. 4 a č. 5 leží přímo v Chotěboři. Srovnatelné nemovitosti mají menší výměru pozemků než nem. oceňovaná. Byly vyhledány srovnatelné nem., jenž lze využít jako dvougenerační. Všechny srovnat.nemovitosti jsou v lepším technickém stavu. S ohledem na výše uvedené inzerované ceny se domnívám, že oceň. nemovitost by mohla být nabízena za 2 000 000,- Kč. V tom



případě se přikláním k hodnotě stanovené porovnávacím způsobem ve výši 1 800 000,- Kč za oceňov. nemovitost jako celek (2 000 000,- Kč x 0,90 (koef. zdroje získání ceny z inzerce) = 1 800 000,- Kč). Menšinový spoluvlastnický podíl – id. 1/3, potom odhaduji na 540 000,- Kč (skutečnou 1/3 uvažuji pouze ve výši 90 %).

Hodnota id. 1/3 RD č.p. 416 včetně přísl. a pozem. p.č. 240 a p.č. 239/1. 540 000,- Kč

D. Rekapitulace

| Nemovitost | Administrativní cena (ve výši id. 1/3) | Obvyklá cena (ve výši id. 1/3) |
|---|---|-------------------------------------|
| RD č.p. 416 s přísl. na p.č. 240, včetně pozemků p.č.240 a p.č. 239/1 v Chotěboři | 683 600,- Kč | 540 000,- Kč |

Závěrečná analýza

Při odhadu tržní hodnoty 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 nestanovujeme, jelikož nemá patřičnou vypovídající schopnost a účastníci obchodů k ní jen zřídka přihlížejí, a to pouze okrajově. Výnosová hodnota nebyla rovněž použita, protože obdobné objekty není v dané lokalitě obvyklé pronajímat a není proto možno dohledat obvyklé nájemné, výnosová hodnota vypočítaná na základě fiktivního nájemného by nebyla průkazná. Při vlastním odhadu tržní hodnoty se orientujeme na hodnotu nemovitostí stanovenou z porovnání a na vlastní průzkum trhu s nemovitostmi v daném regionu.

Silné stránky:

- RD umožňuje dvougenerační bydlení
- zahrada

Slabé stránky:

- obecně špatná ekonomická situace
- nemovitost v horším technickém stavu, jenž vyžaduje další investice na rekonstrukci (vlhkost zdiva v 1.NP, rozvolněná krytina, zrezivělé klempířské prvky, nefunkční kotel ÚT, shnilé netěsné vodov.potrubí, ucpané odpady, modernizace 1.NP - není obývané)
- na prodej pouze menšinový spoluhl. podíl ve výši id. 1/3

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

Obvyklou cenu id. 1/3 daných nemovitostí pro účel exekučního řízení odhaduji na:

540 000,- Kč

slovy: pětsetčtyřicettisíc korun českých (Kč)

E. Závěr:

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny id. 1/3 nemovitostí:

**Rodinného domu č.p. 416 s přísl., postaveného na parc.č. 240, včetně pozemků
parc.č. 240 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č. 239/1 (zahrada)
v obci a k.ú. Chotěboř, okr.Havlíčkův Brod
dle LV č. 1263**

ke dni 16.6.2011

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

Obvyklá cena id 1/3:

540 000,- Kč

slovy:pětsetčtyřicettisíc Kč

V Mor. Budějovicích, 28.6.2011

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. 701-27/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 27/11.

G. Seznam příloh

1. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Vysočinu podle LV 1263 pro obec a k.ú. Chotěboř
2. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Chotěboř
3. Fotodokumentace oceň. nemovitostí