

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6647-319/2013

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitostem - rodinného domu č.p. 20, příslušející k části obce Horní Vilímeč, na pozemku p.č. St. 12/1, včetně pozemku p.č. St. 12/1 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemků p.č. 44 - zahrada, p.č. 50 - zahrada, p.č. 637/1 - zahrada, p.č. 639/1 - orná půda, p.č. 640 - orná půda, p.č. 641/1 - ostatní plocha a p.č. 656/6 - orná půda, vše v k.ú. Horní Vilímeč, obec Počátky, okres Pelhřimov.

**Objednatel posudku:**

Mgr. Jirí Nevřela  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Libocká 73/57  
161 00 Praha 6  
IČ: 70623686  
DIČ: CZ7504275196

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 054 Ex 338/08-57

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 24.1.2013 posudek vypracoval:**

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

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 26 stran a 41 stran příloh.

V Přerově, dne 8.2.2013



100900338083

EX 338/08 - 83

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 31.12.2012 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **Mgr. Jiří Nevřela**, č.j. **054 Ex 338/08-57**, byl přibrán znalecký ústav, a to k ocenění - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitostem - rodinného domu č.p. 20, příslušející k části obce Horní Vilímeč, na pozemku p.č. St. 12/1, včetně pozemku p.č. St. 12/1 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemků p.č. 44 - zahrada, p.č. 50 - zahrada, p.č. 637/1 - zahrada, p.č. 639/1 - orná půda, p.č. 640 - orná půda, p.č. 641/1 - ostatní plocha a p.č. 656/6 - orná půda, vše v k.ú. Horní Vilímeč, obec Počátky, okres Pelhřimov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”*

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

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 24.1.2013, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

**Věcná hodnota** - (časová cena) - tato hodnoty představuje náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že současný oceňovací předpis používá koeficienty změn staveb, jež přiměřeně upravují základní ceny z roku 1994 na úroveň současnou, použijeme cenu zjištěnou podle této vyhlášky bez koeficientu prodejnosti  $K_p$ .

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

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 24.1.2013 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše, vykonavatele Exekutorského úřadu Praha-východ, pana Vitalije Tvorogova a syna povinného pana Lubomíra Hrnčíře.

## 3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 434, pro k.ú. Horní Vilímeč, obec Počátky, okres Pelhřimov, vyhotovený objednavatelem dne 2.1.2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Horní Vilímeč, obec Počátky, okres Pelhřimov, vyhotovených znaleckým ústavem dne 24.1.2013, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Územní plán města Počátky.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Kraj:** Vysočina  
**Okres:** Pelhřimov  
**Obec:** Počátky  
**Katastrální území:** Horní Vilímeč (722987)

**List vlastnictví číslo:** 434

**Vlastníci:**

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Hrnčář Lubomír<br>Horní Vilímeč 20, Počátky, 394 68 | Podíl: 1/2 |
| 2. Hrnčářová Anna<br>Horní Vilímeč 20, Počátky, 394 68 | Podíl: 1/2 |

#### 5. Celkový popis nemovitosti

##### I) Rodinný dům č.p. 20 s příslušenstvím

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru a nachází se v zastavěné, okrajové části obce Počátky, v místní části Horní Vilímeč, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Horní Vilímeč 20, Počátky, 394 68 Žirovnice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 883/4 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 916/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Počátky, Palackého nám. 1, Počátky, 394 64.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu, vlastní žumpu na vyvážení. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ v obci Počátky je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 100 let. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků pouze krátkodobých životností. V roce 1995 bylo modernizováno sociální zázemí, kuchyně a byl instalován nový elektrický bojler. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebením stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako zhoršené.

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

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

##### a) vedlejší stavby:

Vedle rodinného domu, vpravo (pohled z příjezdové komunikace), je situována stodola I ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Při horní hranici pozemku p.č. St. 12/1 je situována stodola II ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

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

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
  - dřevěné latě na dřevěných sloupcích
- dřevěná vrata
- žumpa na vyvážení
- přípojky IS

**II) Stavební pozemky p.č. 50 a p.č. 637/1**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitostem - pozemků p.č. 50 - zahrada a p.č. 637/1, v k.ú. Horní Vilímeč, obec Počátky, okres Pelhřimov, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Počátky, v místní části Horní Vilímeč. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu.

Pozemek p.č. 50 je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 916/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Počátky, Palackého nám. 1, Počátky, 394 64.

Pozemek p.č. 637/1 je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 863 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Počátky, Palackého nám. 1, Počátky, 394 64.

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ v obci Počátky je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Počátky jsou pozemky zahrnuty v plochách zastavěného území. Informace získány od paní Vladimíry Doležalové, pracovnice stavebního odboru MěÚ Počátky.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemků, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

**Pozemek p.č. 50**

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích

**Pozemek p.č. 637/1**

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- kopaná studna
- darling

**II) Zemědělské pozemky p.č. 639/1, p.č. 640, p.č. 641/1 a p.č. 656/6**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitostem - pozemků p.č. 639/1 - orná půda, p.č. 640 - orná půda, p.č. 641/1 - ostatní plocha a p.č. 656/6 - orná půda, vše v k.ú. Horní Vilímeč, obec Počátky, okres Pelhřimov, které jsou situovány v okrajové části katastrálního území a netvoří funkční celek s přístupem po nezpevněné komunikaci. Na části pozemku p.č. 641/1 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah posudku**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 20
  - b) Stodola I
  - c) Stodola II
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
  - b) Stavební pozemky
  - c) Zemědělské pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

**B. POSUDEK****Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Podklady pro stanovení koeficientu  $K_p$ :**

Okres: Pelhřimov

Počet obyvatel: 2 001 – 5 000 obyvatel

**Ocenění****1) Objekty****1.a) Vyhláška 450/2012 Sb.****1.a.1) Rodinný dům č.p. 20 – § 5****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

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

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,146

Koeficient prodejnosti: 0,989 (Rodinné domy)

**Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha:  $20,36 \times 8,89 + 10,50 \times 2,25 = 204,63 \text{ m}^2$ **Obestavěný prostor (OP):**Vrchní stavba  $20,36 \times 8,89 \times 3,89 + 10,50 \times 2,25 \times 3,28 = 781,58 \text{ m}^3$ Zastřešení  $20,36 \times 8,89 \times 4,55 \times 0,55 = 452,95 \text{ m}^3$ Obestavěný prostor – celkem:  $= 1\,234,53 \text{ m}^3$ **Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené bez izolací	8,20 %	Podstandardní	
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní	
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem, klenbové	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – vápenné hladké, vápenné hrubé	2,80 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramické (koupelna, WC)	2,30 %	Podstandardní	
11. Schody – kamenné s dřevěnými stupni bez zábradlí	1,00 %	Podstandardní	
12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní	50 %
– dřevěná ven-dovnitř otevíratelná		Podstandardní	50 %
14. Podlahy obytných místností – betonové, plovoucí podlahy, textilní krytiny	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, keramická dlažba, PVC	1,00 %	Standardní	
16. Vytápění – 3x lokální kamny na tuhá paliva, lokální el. přímotopy	5,20 %	Podstandardní	
17. Elektroinstalace – 240/400V	4,30 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,20 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – elektrický sporák	0,50 %	Podstandardní	
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo, sprchový kout	4,10 %	Standardní	
25. Záchod – 2x splachovací WC	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se	

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
1. Základy	$-0,54 \times 8,20 \%$	- 0,0443
2. Zdivo	$-0,54 \times 21,20 \%$	- 0,1145
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
10. Vnitřní obklady	$-0,54 \times 2,30 \%$	- 0,0124
11. Schody	$-0,54 \times 1,00 \%$	- 0,0054
13. Okna	$-0,54 \times 5,20 \% \times 50 \%$	- 0,0140
16. Vytápění	$-0,54 \times 5,20 \%$	- 0,0281
18. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \%$	- 0,0060
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
23. Vybavení kuchyně	$-0,54 \times 0,50 \%$	- 0,0027
26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	- 0,0340
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,7286</b>

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

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

#### Ocenění:

Základní jednotková cena:		2 290,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,8000
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	×	0,9890



$$\begin{aligned} \text{Základní jednotková cena upravená:} &= 3\,888,23 \text{ Kč/m}^3 \\ \text{Základní cena upravená: } 1\,234,53 \text{ m}^3 \times 3\,888,23 \text{ Kč/m}^3 &= 4\,800\,136,58 \text{ Kč} \end{aligned}$$

**Určení opotřebení analytickou metodou:****Konstrukce:**

1. Základy – podstandardní		
Opotřebení: 70,000 %		
$70,000 \% \times 8,20 \% \times 0,46 / 0,7286$	+	3,624 %
2. Zdivo – podstandardní		
Opotřebení: 70,000 %		
$70,000 \% \times 21,20 \% \times 0,46 / 0,7286$	+	9,369 %
3. Stropy – standardní		
Opotřebení: 70,000 %		
$70,000 \% \times 7,90 \% / 0,7286$	+	7,590 %
4. Střecha – standardní		
Opotřebení: 70,000 %		
$70,000 \% \times 7,30 \% / 0,7286$	+	7,013 %
5. Krytina – standardní		
Opotřebení: 70,000 %		
$70,000 \% \times 3,40 \% / 0,7286$	+	3,267 %
6. Klempířské konstrukce – standardní		
Opotřebení: 70,000 %		
$70,000 \% \times 0,90 \% / 0,7286$	+	0,865 %
7. Vnitřní omítky – standardní		
Opotřebení: 60,000 %		
$60,000 \% \times 5,80 \% / 0,7286$	+	4,776 %
8. Fasádní omítky – standardní		
Opotřebení: 70,000 %		
$70,000 \% \times 2,80 \% / 0,7286$	+	2,690 %
10. Vnitřní obklady – podstandardní		
$18 / (18 + 12) \times 100 = 60,000 \%$		
$60,000 \% \times 2,30 \% \times 0,46 / 0,7286$	+	0,871 %
11. Schody – podstandardní		
Opotřebení: 70,000 %		
$70,000 \% \times 1,00 \% \times 0,46 / 0,7286$	+	0,442 %
12. Dveře – standardní		
Opotřebení: 70,000 %		
$70,000 \% \times 3,20 \% / 0,7286$	+	3,074 %
13. Okna – standardní 50 %		
Opotřebení: 70,000 %		
$70,000 \% \times 5,20 \% \times 50 \% / 0,7286$	+	2,498 %
13. Okna – podstandardní 50 %		
Opotřebení: 70,000 %		
$70,000 \% \times 5,20 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,7286$	+	1,149 %
14. Podlahy obytných místností – standardní		
Opotřebení: 50,000 %		
$50,000 \% \times 2,20 \% / 0,7286$	+	1,510 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní		
Opotřebení: 50,000 %		
$50,000 \% \times 1,00 \% / 0,7286$	+	0,686 %

16. Vytápění – podstandardní Opotřebení: 60,000 % $60,000 \% \times 5,20 \% \times 0,46 / 0,7286$	+ 1,970 %	
17. Elektroinstalace – standardní Opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 4,30 \% / 0,7286$	+ 4,131 %	
19. Rozvod vody – standardní Opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 3,20 \% / 0,7286$	+ 2,196 %	
20. Zdroj teplé vody – standardní $18 / (18 + 12) \times 100 = 60,000 \%$ $60,000 \% \times 1,90 \% / 0,7286$	+ 1,565 %	
22. Kanalizace – standardní Opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 3,10 \% / 0,7286$	+ 2,978 %	
23. Vybavení kuchyně – podstandardní $18 / (18 + 12) \times 100 = 60,000 \%$ $60,000 \% \times 0,50 \% \times 0,46 / 0,7286$	+ 0,189 %	
24. Vnitřní vybavení – standardní $18 / (18 + 12) \times 100 = 60,000 \%$ $60,000 \% \times 4,10 \% / 0,7286$	+ 3,376 %	
25. Záchod – standardní $18 / (18 + 12) \times 100 = 60,000 \%$ $60,000 \% \times 0,30 \% / 0,7286$	+ 0,247 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 66,076 %	
Odpčet opotřebení: 4 800 136,58 Kč × 66,076 %		- 3 171 738,25 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>		<b>= 1 628 398,33 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>		
Vlastnický podíl:	×	1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>814 199,17 Kč</b>
<b>Rodinný dům č.p. 20 – zjištěná cena:</b>		<b>814 199,17 Kč</b>

**1.a.2) Stodola I – § 3****Zatřídění pro potřeby ocenění****Budova:** S. skladování a manipulace**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 1,000**Kód klasifikace CZ-CC:** 1252 Budovy skladů, nádrže a sila**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci**Koeficient změny ceny stavby:** 2,095**Koeficient prodejnosti:** 0,341 (Sklady)**Podlaží:**

I.NP

Výška: = 3,26 m  
 Zastavěná plocha: 26,30×4,95 = 130,19 m<sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,26 m  
 Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 130,19 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor (OP):**

Vrchní stavba 26,30×4,95×3,26 = 424,40 m<sup>3</sup>  
 Zastřešení 26,30×4,95×2,33×0,50 = 151,67 m<sup>3</sup>  
 Obestavěný prostor – celkem: = 576,07 m<sup>3</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – smíšené bez izolací	13,20 %	Podstandardní	
2. Svislé konstrukce – smíšené	30,40 %	Podstandardní	
3. Stropy – dřevěné trámové bez podhledu	13,80 %	Standardní	
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	7,00 %	Standardní	
5. Krytiny střech – vlnitý eternit	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Nevyskytuje se	
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké	2,90 %	Standardní	25 % Nevyskytuje se 75 %
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se	
11. Dveře	2,40 %	Nevyskytuje se	
12. Vrata – dřevěná	3,00 %	Standardní	
13. Okna – ocelová jednoduchá	3,40 %	Standardní	
14. Povrchy podlah	2,90 %	Nevyskytuje se	
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se	
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se	
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se	
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se	
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 13,20 %	- 0,0713
2. Svislé konstrukce	-0,54 × 30,40 %	- 0,1642
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	- 0,0070
7. Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 1,852 × 4,20 %	- 0,0420
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 1,852 × 2,90 % × 75 %	- 0,0218
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
11. Dveře	-0,54 × 1,852 × 2,40 %	- 0,0240
14. Povrchy podlah	-0,54 × 1,852 × 2,90 %	- 0,0290
16. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 5,80 %	- 0,0580
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,20 %	- 0,0520
		<b>= 0,5087</b>

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

Koeficient K<sub>4</sub> je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>: 0,8000**

**Ocenění:**

Základní jednotková cena (ZC):	2 231,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 0,9390	
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 0,9707	
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	× 0,9442	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,8000	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,0000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,0950	
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	× 0,3410	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 1 097,34 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 576,07 m <sup>3</sup> × 1 097,34 Kč/m <sup>3</sup>		<b>= 632 144,65 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

<b>Opotřebení:</b> 75,000 %	
Odpčet opotřebení: 632 144,65 Kč × 75,000 %	- 474 108,49 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	<b>= 158 036,16 Kč</b>

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	<b>= 79 018,08 Kč</b>

**Stodola I – zjištěná cena: 79 018,08 Kč**

**1.a.3) Stodola II – § 3****Zatřídění pro potřeby ocenění****Budova:** S. skladování a manipulace**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 1,000**Kód klasifikace CZ-CC:** 1252 Budovy skladů, nádrže a sila**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci**Koeficient změny ceny stavby:** 2,095**Koeficient prodejnosti:** 0,341 (Sklady)**Podlaží:**

I.NP

Výška:		=	4,27 m
Zastavěná plocha:	12,67×10,56	=	133,80 m <sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP):		=	4,27 m
-------------------------------	--	---	--------

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):		=	133,80 m <sup>2</sup>
--	--	---	-----------------------

**Obestavěný prostor (OP):**

Vrchní stavba	12,67×10,56×4,27	=	571,31 m <sup>3</sup>
---------------	------------------	---	-----------------------

Zastřešení	12,67×10,56×4,43×0,50	=	296,36 m <sup>3</sup>
------------	-----------------------	---	-----------------------

Obestavěný prostor – celkem:		=	867,67 m <sup>3</sup>
------------------------------	--	---	-----------------------

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené	13,20 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce – smíšené	30,40 %	Podstandardní
3. Stropy	13,80 %	Nevyskytuje se
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška pálená	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Nevyskytuje se
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Nevyskytuje se
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – svlakové	2,40 %	Podstandardní
12. Vrata – dřevěná	3,00 %	Standardní
13. Okna	3,40 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah	2,90 %	Nevyskytuje se
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 13,20 %	- 0,0713
2. Svislé konstrukce	-0,54 × 30,40 %	- 0,1642
3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 13,80 %	- 0,1380
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	- 0,0070
7. Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 1,852 × 4,20 %	- 0,0420
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 1,852 × 2,90 %	- 0,0290
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
11. Dveře	-0,54 × 2,40 %	- 0,0130
13. Okna	-0,54 × 1,852 × 3,40 %	- 0,0340
14. Povrchy podlah	-0,54 × 1,852 × 2,90 %	- 0,0290
16. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 5,80 %	- 0,0580
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,20 %	- 0,0520
		<b>= 0,3405</b>

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

Koeficient K<sub>4</sub> je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** **0,8000**

**Ocenění:**

Základní jednotková cena (ZC):		2 231,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9693
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,7918
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,8000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,0950
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	×	0,3410
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>918,90 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená: 867,67 m<sup>3</sup> × 918,90 Kč/m<sup>3</sup></b>	<b>=</b>	<b>797 301,96 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

<b>Opotřebení: 80,000 %</b>		
Odpočet opotřebení: 797 301,96 Kč × 80,000 %	-	637 841,57 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	<b>=</b>	<b>159 460,39 Kč</b>

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	<b>=</b>	<b>79 730,19 Kč</b>

**Stodola II – zjištěná cena:** **79 730,19 Kč**

Ceny objektů včetně opotřebení:	
a) Rodinný dům č.p. 20	814 199,17 Kč
b) Stodola I	79 018,08 Kč
c) Stodola II	79 730,19 Kč
<b>Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>972 947,44 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení:</b>	<b>972 950,- Kč</b>

## 2) Pozemky

### 2.a) Vyhláška 450/2012 Sb.

#### 2.a.1) Pozemky – § 28

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 47,17 Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (2\ 642 - 1\ 000) \times 0,007414$   
(zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde 2 642 je počet obyvatel v obci.

#### § 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

##### Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :			×	2,095
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> : (Sklady)			×	0,341

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 12/1	915	47,17	37,0678	33 917,04

#### § 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

##### Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :			×	2,095
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> : (Sklady)			×	0,341
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:			×	0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
Ostatní plocha - manipulační plocha	44	475	47,17	20,0000	9 500,-

\*) cena byla upravena na 20 Kč/m<sup>2</sup> podle § 28 odst. 9

**Součet cen všech typů pozemků:** = **43 417,04 Kč**

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 2  
**Cena po úpravě:** = **21 708,52 Kč**

**Pozemky – zjištěná cena:** **21 708,52 Kč**

**2.a.2) Stavební pozemky – § 32**

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 47,17 Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (2\,642 - 1\,000) \times 0,007414$  (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde 2 642 je počet obyvatel v obci.

**§ 32 odst. 1 – Nestavební pozemky zahrnutý do územního plánu****Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :			×	2,095
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> : (Sklady)			×	0,341
Koeficient úpravy dle §32 odst.1:			×	0,300

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
Zahrada	50	144	47,17	20,0000	2 880,-
Zahrada	637/1	1 126	47,17	20,0000	22 520,-
Součet:		1 270			25 400,-

\*) cena byla upravena na 20 Kč/m<sup>2</sup>

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>12 700,- Kč</b>

**Stavební pozemky – zjištěná cena: 12 700,- Kč**

**2.a.3) Zemědělské pozemky – § 29****§ 29 – Zemědělské pozemky****Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Úprava podle přílohy č. 23:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+	40 %	
Úprava celkem:	+	40 %	×
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :			×
			1,400
			1,000

Název	Parc. č.	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
Orná půda	639/1	85001	629	2,82	3,9480	2 483,29
Orná půda - část	640	86701	40	1,14	1,5960	63,84
Orná půda - část	640	85001	223	2,82	3,9480	880,40
Ostatní plocha	641/1		1 806	2,66	3,7240	6 725,54
Orná půda - část	656/6	83401	354	4,43	6,2020	2 195,51
Orná půda - část	656/6	85001	3 142	2,82	3,9480	12 404,62
Součet:			6 194			24 753,20

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>12 376,60 Kč</b>

**Zemědělské pozemky – zjištěná cena: 12 376,60 Kč**



**Ceny pozemků:**

a) Pozemky	21 708,52 Kč
b) Stavební pozemky	12 700,- Kč
c) Zemědělské pozemky	12 376,60 Kč
<b>Cena pozemků činí celkem:</b>	<b>46 785,12 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení:</b>	<b>46 790,- Kč</b>

**3) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Výběr porovnatelných vzorků:**

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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

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

### 1) RD Panské Dubenky, okres Jihlava

Rodinný dům v obci Panské Dubenky, 4 km od města Studená. Nemovitost má dvě samostatné bytové jednotky 2+1, každá jednotka má vlastní sociální zařízení, vlastní ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva a el. bojler. Tyto byty je možno spojit v jeden. Nemovitost, zčásti podsklepena, prošla částečnou rekonstrukcí - nové krovy, vyzděný komín, topení v mědi, podlahy, sádkartonové stropy. Podkroví je připraveno pro půdní vestavbu. Odpady jsou svedeny do septiku. Obec není plynofikována.

Nabídková CENA: 700 000,- Kč

### 2) RD Jihlávka, okres Jihlava

Samostatně stojící rodinný dům o velikosti 2+1 v klidné části obce Jihlávka (okres Jihlava). Nemovitost je určena jak k trvalému, tak i k rekreačnímu pobytu. V okolí cca 1 km se nachází Lázně sv. Kateřiny. Při vstupu do domu z boční části nemovitosti se nacházíme v zádveří, na které navazuje chodba, jež plynule přechází v jednotlivé místnosti z přízemní obyvatelné části domu o velikosti 2+1. Dispoziční řešení: obývací pokoj, ložnice, kuchyně s jídelnou, koupelna, toaleta. Schodiště z přízemní části domu vede do půdních prostor domu. Dům je vytápěn topením na tuhá paliva, napojen je na vlastní studnu. Odpady jsou svedeny do kanalizace či do septiku. K domu náleží zahrada o výměře 159 m<sup>2</sup>. Další: garáž, přístřešek, kůlna.

Nabídková CENA: 769 000,- Kč

### 3) RD Domašín, okres Jindřichův Hradec

Rodinný dům 4+1 s velkou zahradou v obci Domašín u Studené, okr. Jindřichův Hradec, nacházející se ve velmi klidné lokalitě. Dům má zastavěnou plochu 161 m<sup>2</sup> a užitnou plochu cca 210 m<sup>2</sup>, celková plocha pozemku je 2.439 m<sup>2</sup>. Jedná se o samostatně stojící dům se zahradou, předzahrádkou, stodolou a uzavřeným dvorem s dílnou. Podkroví je vhodné k půdní vestavbě. Stav domu: Dům je z cihel a je v původním, zachovalém stavu. Dispozice: z předsíně se vstupuje do kuchyně s jídelnou. Z kuchyně se pak dostaneme do levé části domu, kde se nachází pokoj a koupelna nebo do pravé části domu, kde se nachází obývací pokoj a dva menší pokoje. Vedle domu je prostorná stodola, odkud je vstup na velkou zahradu s okrasnými stromy. Na dvoře je malý zděný objekt - dílna. Inženýrské sítě: elektřina 220/380V, obecní vodovod a obecní kanalizace. Na zalévání zahrádky se používá vlastní studna. Topení domu je zajištěno kotlem na tuhá paliva, ohřev vody je el. boilerem. Okna jsou původní dřevěná. Lokalita: V obci Studená je ZŠ, MŠ, lékáři i lékárna, obchody, služby. V dosahu Telč, Jindřichův Hradec, Dačice – autem do 30 minut. V okolí jsou lesy, rybník, krásné cyklostezky.

Nabídková CENA: 770 000,- Kč

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou a vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost napojení na kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- špatná docházková vzdálenost do centra města
- objekt není napojen na obecní vodovod, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- některé z prvků krátkodobých životností jsou u konce své životnosti
- pouze lokální vytápění objektu
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>RD Panské Dubenky, okres Jihlava</b>	
Výchozí cena (VC):	700 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	669 856,46 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Jihlávka, okres Jihlava</b>	
Výchozí cena (VC):	769 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	700 843,02 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Domašín, okres Jindřichův Hradec</b>	
Výchozí cena (VC):	770 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	666 666,67 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za celek:	666 666,67 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	679 122,05 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	700 843,02 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za celek:	680 000,- Kč
Množství:	× 1,00 celek
Porovnávací hodnota:	= 680 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:

$$\begin{array}{r} \times \quad 1 / 2 \\ \hline = \quad 340\,000,- \text{ Kč} \end{array}$$

**Cena po úpravě:****Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví

×

0,800

**Cena po úpravě:**

$$\begin{array}{r} \hline = \quad 272\,000,- \text{ Kč} \end{array}$$

**Výsledná porovnávací hodnota:****272 000,- Kč**

## C. REKAPITULACE

---

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

### I) Rodinný dům č.p. 20 s příslušenstvím

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

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

### II) Pozemky p.č. 50 a p.č. 637/1

#### Kladné stránky

- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- dle platného územního plánu města Počátky jsou oceňované pozemky vedeny v plochách zastavěného území

#### Záporné stránky

- přístup k pozemku p.č. 637/1 je po nezpevněné komunikaci
- poddimenzovaná výměra stavebního pozemku p.č. 50 ( $\Sigma$  144 m<sup>2</sup>)
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitostech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 200,- Kč do 400,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 200,- Kč/m<sup>2</sup>, po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 1.270 m<sup>2</sup> se dostáváme k hodnotě ve výši 254 000,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/2 oceňovaných nemovitostí ve výši **102 000,- Kč** (zaokrouhлено).

### **III) Zemědělské pozemky p.č. 639/1, p.č. 640, p.č. 641/1 a p.č. 656/6**

#### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- oceňované pozemky tvoří funkční celek

#### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely  
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitostech dané cenové kategorie je menší. Četnost realizovaných obchodů je minimální. V obdobných lokalitách není na trhu nabídka srovnatelných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 10,- Kč do 15,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši 12,- Kč/m<sup>2</sup>, po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 6.194 m<sup>2</sup> se dostáváme k hodnotě ve výši 74 328,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/2 oceňovaných nemovitostí ve výši **30 000,- Kč** (zaokrouhлено).

#### **Výsledná obvyklá hodnota předmětu ocenění:**

272 000,- + 102 000,- + 30 000,- = **404 000,- Kč**

## REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	972 950,- Kč
Cena pozemků	46 790,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>1 019 740,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem - Rodinný dům č.p. 20 s příslušenstvím</b>	<b>272 000,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem - Pozemky p.č. 50 a p.č. 637/1</b>	<b>202 000,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem - Zemědělské pozemky p.č. 639/1, p.č. 640, p.č. 641/1 a p.č. 656/6</b>	<b>30 000,- Kč</b>
<b>Věcné břemeno</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Ostatní movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva a závady, které nezaniknou dražbou</b>	<b>0,- Kč</b>

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

**404 000,- Kč**

Cena slovy: čtyřistačtyřtisíce Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 8.2.2013



Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav

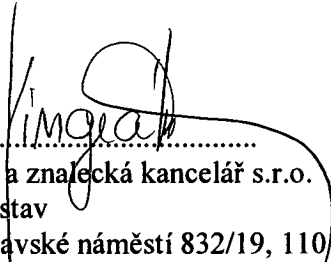
Ing. Tomáš Vingrálek  
jednatel



## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6647-319/2013 samostatné evidence znaleckého ústavu.

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

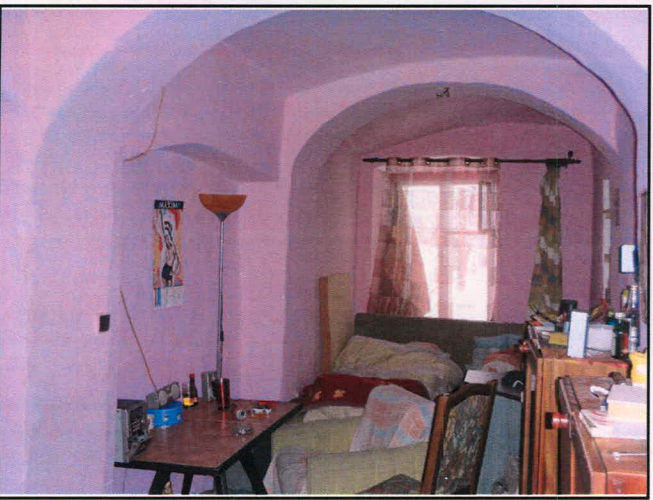
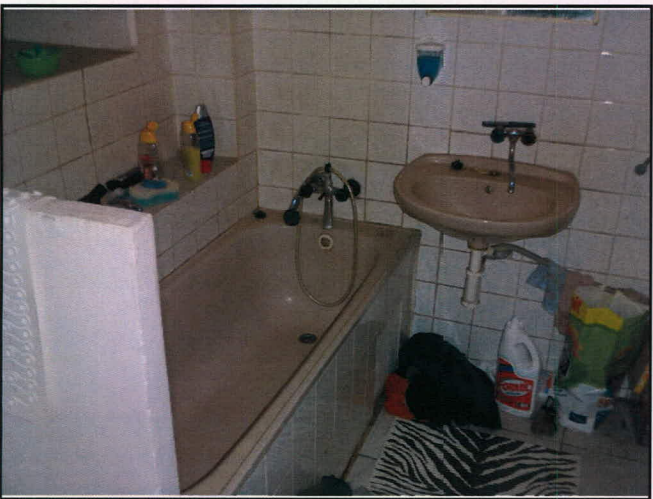
## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

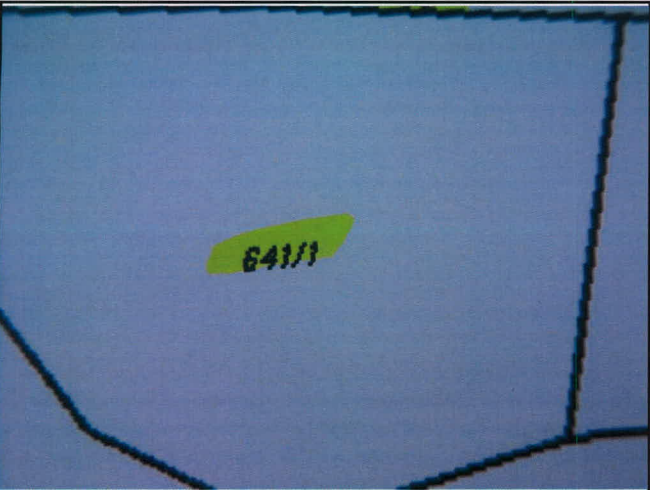
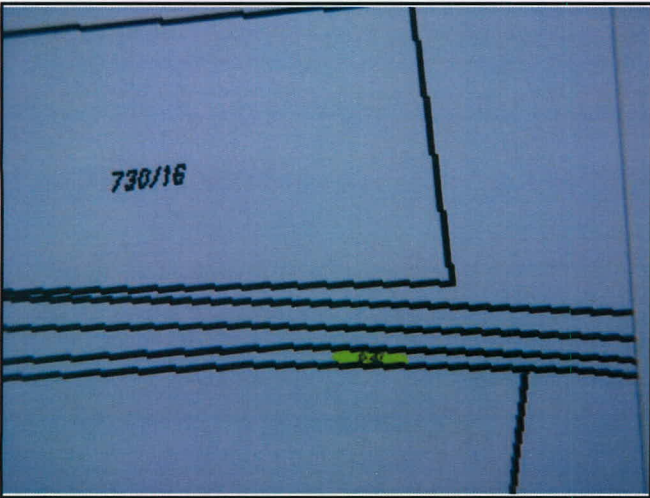
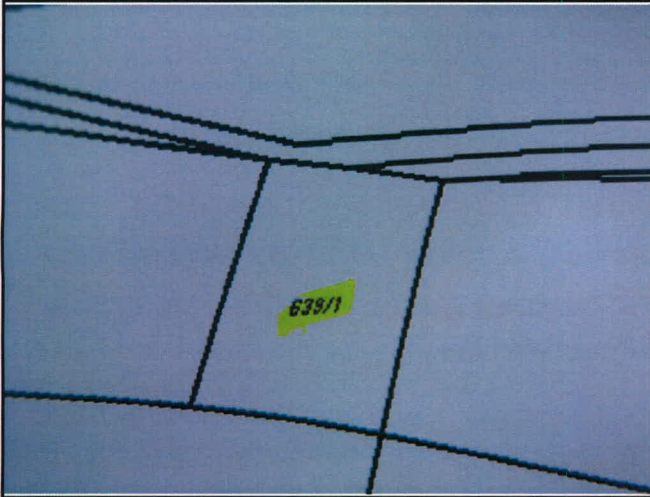
---

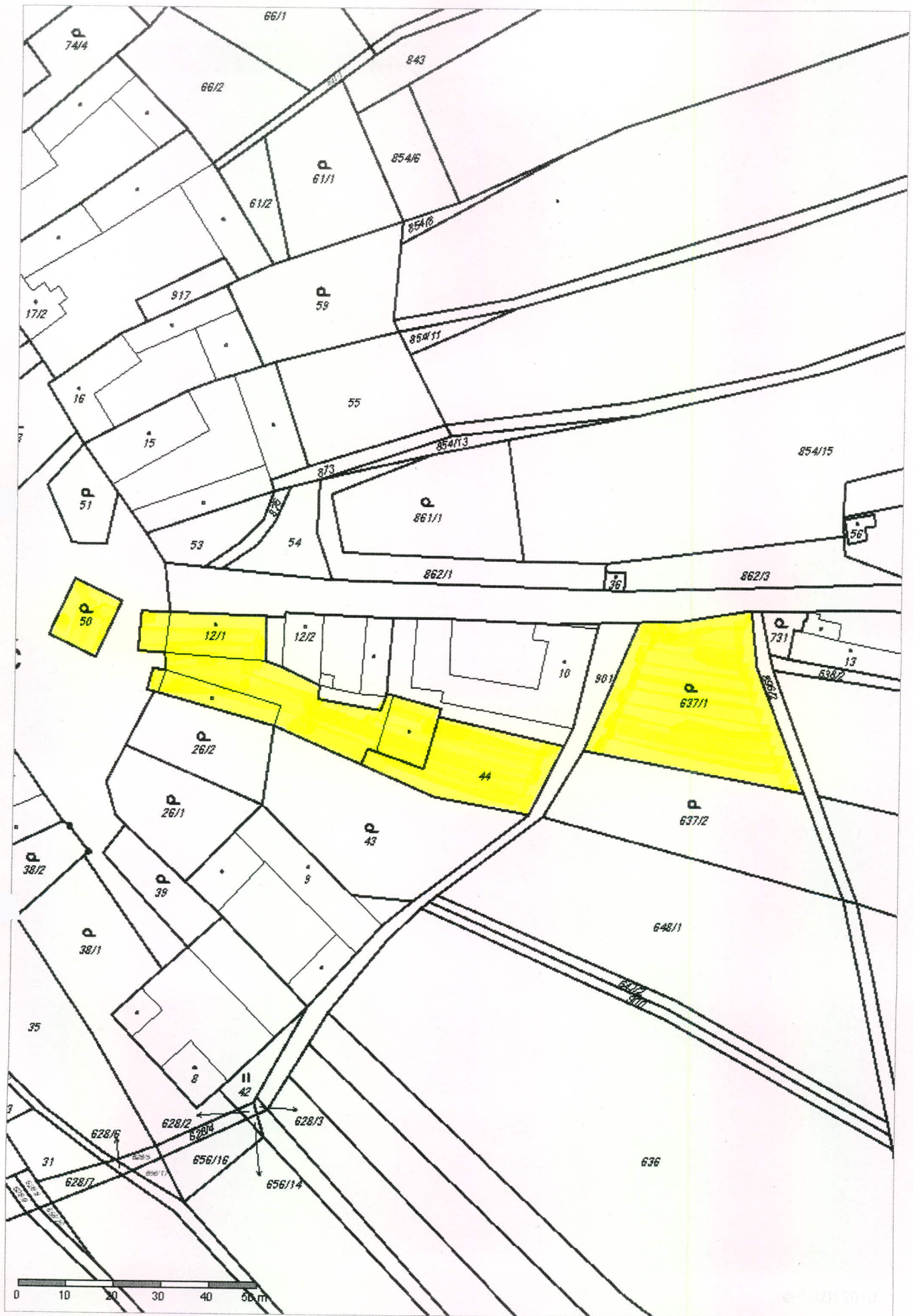
Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhledy katastrálních map







854/9

854/10

854/12

854/14

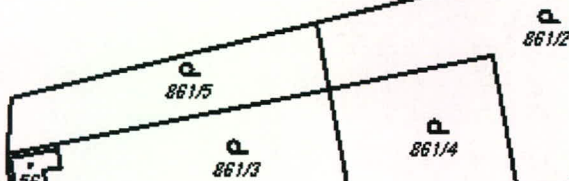
854/16

854/15

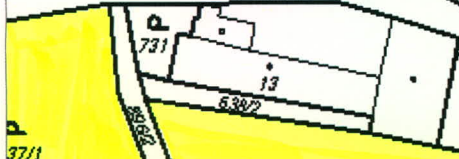
854/18

854/19

862/3



734



837/1

837/2

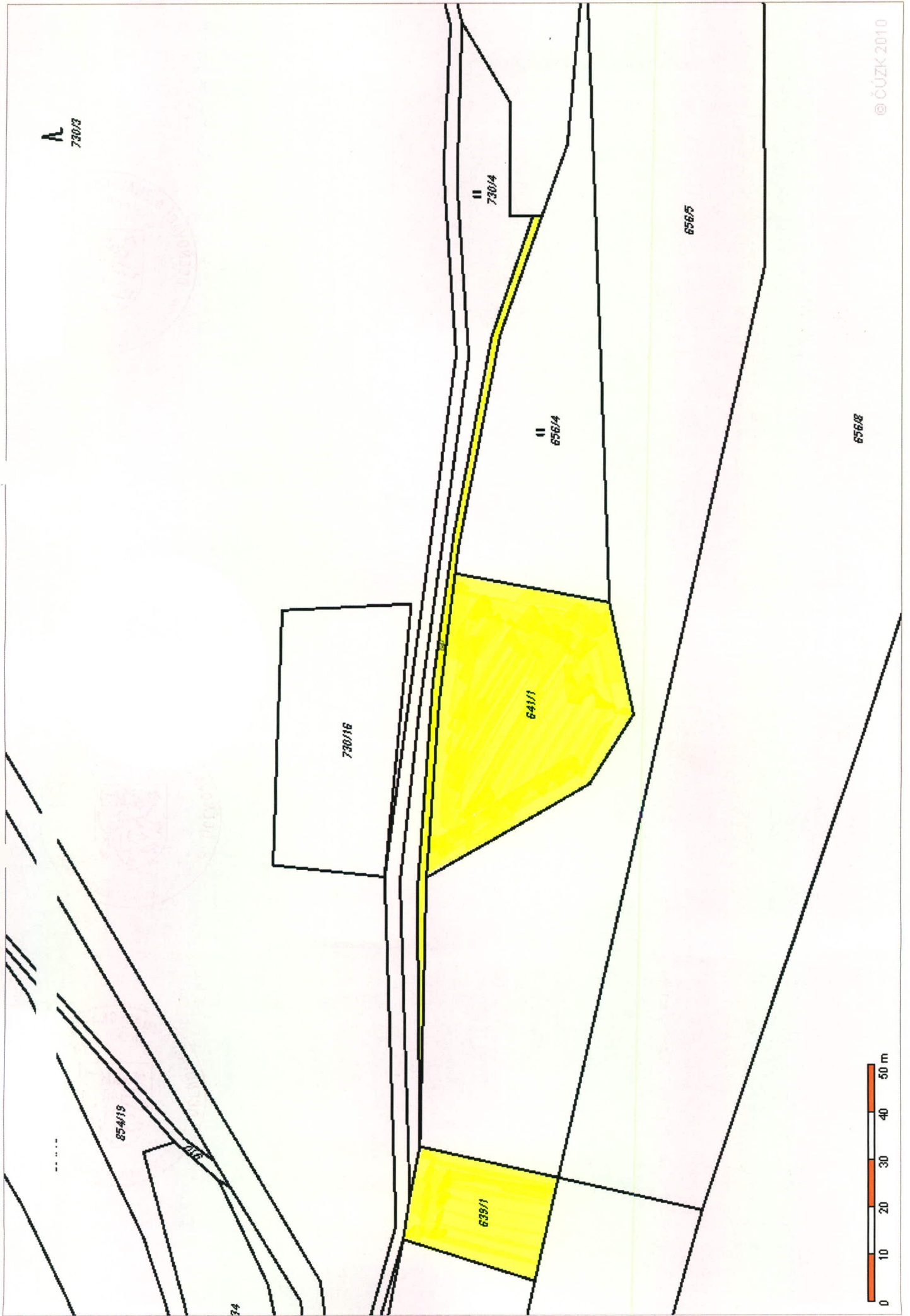
638/1

656/6

638/1

656/7





A  
730/3

654/19

74

730/16

639/1

641/1

656/4

730/4

656/5

656/8



© ÚJK 2010