

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, 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: 21682-1071/2020

O ceně nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 90/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Staré Město, č.p. 233, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 90/1), a pozemku p.č. 32/1 - zahrada, vše v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy.

II) pozemku p.č. 29/3 - zahrada, v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy.

Objednavatel posudku:

Mgr. Predrag Kohoutek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Tábor
Čechova 298
391 65 Bechyně
IČ: 72073560
DIČ: CZ7712151733

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 152 EX 31/20-50

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni
16.7.2020 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 28 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 2.9.2020

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR		
Čechova 298, Bechyně, 391 65		
SOUDNÍ EXEKUTOR		
Mgr. Predrag KOHOUTEK		
Došlo dne: 15.9.2020	Hod. 9	Min. 16
Počet stejnopisů: 1		
Počet příloh: 0	Podpis: Buřka	

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 3.7.2020 vydané exekutorským úřadem Tábor, **Mgr. Predrag Kohoutek**, č.j. **152 EX 31/20-50**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 90/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Staré Město, č.p. 233, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 90/1), a dále pozemku **p.č. 32/1** - zahrada, vše v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy.

II) pozemku **p.č. 29/3** - zahrada, v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy.

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

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

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

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

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

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

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

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 16.7.2020, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 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).

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 nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 16.7.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka a povinné paní Hany Zbytovské.

Povinný, pan Miroslav Zbytovský, se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 535, pro k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy, vyhotovený objednavatelem dne 3.7.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy, vyhotovená znaleckým ústavem dne 16.7.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Staré Město.

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, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, 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: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Staré Město
Katastrální území: Staré Město u Moravské Třebové (754480)

List vlastnictví číslo: 535

Vlastník:

Společné jmění manželů
Zbytovský Miroslav a Zbytovská Hana
č. p. 233, 56932 Staré Město

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Rodinný dům č.p. 233 s příslušenstvím a pozemky, k.ú. Staré Město u Moravské Třebové

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 90/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Staré Město, č.p. 233, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 90/1), a pozemku p.č. 32/1 - zahrada, vše v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy.

Jedná se o přízemní, částečně podsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka se vstupní verandou, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Staré Město, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese Staré Město č.p. 233, 569 32 Staré Město. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 2381/1 - ostatní plocha a p.č. 2432/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 530 02 Pardubice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastnice místního šetření z roku 1930. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V roce 1975 byla provedena izolace základových pasů proti zemní vlhkosti, položeny nové podlahy PVC, nová Teraco dlažba, byla provedena přístavba vstupní verandy, oprava střešní konstrukce, dále byla vyměněna okna za nová dřevěná zdvojená, osazeny nové dveře a byla provedena oprava rozvodů elektr. V roce 1997 byl objekt plynofikován, byla vyměněna nová topná tělesa a instalován kombinovaný sporák. V roce 2001 byla provedena oprava fasády, nové rozvody vody a kanalizace, byla provedena rekonstrukce sociálního zázemí a kuchyně a byl vyměněn nový kotel na ohřev vody. V roce 2010 byly vyměněny klempířské konstrukce. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako podprůměrnou.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na obytnou část rodinného domu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace), navazuje přízemní, zděná stodola se sedlovou střechou krytou taškou cementovou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce
- zpevněné plochy (betonové)

- studna
- přípojky IS

II) Pozemek p.č. 29/3, k.ú. Staré Město u Moravské Třebové

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 29/3 - zahrada, v k.ú. Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město, okres Svitavy, který je situován v zastavěné, vnitřní části obce Staré Město. Pozemek je situovaný v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 2381/1 - ostatní plocha a p.č. 2381/4 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 530 02 Pardubice.

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

Dle platného územního plánu obce Staré Město (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek zahrnut v plochách stávajících: „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské.“ Na pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

Při místním šetření byly zjištěny tyto součásti pozemku, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrátka ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Rodinný dům č.p. 233 příslušenstvím a pozemky, k.ú. Staré Město u Moravské Třebové

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 233
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
- 4) Ocenění porovnávací metodou

Pozemek p.č. 29/3, k.ú. Staré Město u Moravské Třebové

- 1) Pozemky
 - a) Pozemek
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezipienční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,040$$

Rodinný dům č.p. 233 příslušenstvím a pozemky, k.ú. Staré Město u Moravské Třebové

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

Pozemek p.č. 29/3, k.ú. Staré Město u Moravské Třebové**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Ocenění**Rodinný dům č.p. 233 příslušenstvím a pozemky, k.ú. Staré Město u Moravské Třebové****1) Objekty****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Rodinný dům č.p. 233 – § 13****Zatřídění pro potřeby ocenění****Rodinný dům:** typ A**Konstrukce:** zděná**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Typ střechy:** se sklonitou střechou**Podkroví:** nemá podkroví**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím**Polohový koeficient:** 0,900**Kód klasifikace CZ-CC:** 111 Budovy jednobytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,254**Podlaží:**

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	18,92×9,28+1,84×5,97	=	186,56 m ²
I.PP	3,25×9,25	=	30,06 m ²
Součet:		=	216,62 m ²

Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	3,25×9,25×1,80	=	54,11 m ³
Vrchní stavba	18,92×9,28×4,51+1,84×5,97×2,65	=	820,96 m ³
Zastřešení	18,92×9,28×3,12×0,50	=	273,90 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 148,97 m ³

Vybavení:

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

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – keramický obklad (WC, koupelna)	2,30 %	Podstandardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné náplňové do dřevěných zárubní	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – betonové, textilní krytiny	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – PVC, keramická dlažba	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – lokální plyn. top. WAF	5,20 %	Podstandardní
17. Elektroinstalace – 230/400V	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 – ano (zemní plyn)	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – kombinovaný sporák	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	4,10 %	Standardní
25. Záchod – WC splachovací	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
16. Vytápění	$-0,54 \times 5,20 \%$	– 0,0281
18. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \%$	– 0,0060
26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	– 0,0340
		= 0,7557

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 :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 cena ZC:	2 290,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8000
Polohový koeficient K_5 :	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2540
Základní jednotková cena upravená:	=	3 716,40 Kč/m³
Základní cena upravená: 1 148,97 m ³ × 3 716,40 Kč/m ³	=	4 270 032,11 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy – podstandardní
 opotřebení: $90 / (90 + 70) \times 100 = 56,250 \%$
 $56,250 \% \times 8,20 \% \times 0,46 / 0,7557$ + 2,808 %
2. Zdivo – podstandardní
 opotřebení: $90 / (90 + 70) \times 100 = 56,250 \%$
 $56,250 \% \times 21,20 \% \times 0,46 / 0,7557$ + 7,259 %
3. Stropy – standardní
 opotřebení: $90 / (90 + 60) \times 100 = 60,000 \%$
 $60,000 \% \times 7,90 \% / 0,7557$ + 6,272 %
4. Střecha – standardní
 opotřebení: $90 / (90 + 30) \times 100 = 75,000 \%$
 $75,000 \% \times 7,30 \% / 0,7557$ + 7,245 %
5. Krytina – standardní
 opotřebení: $45 / (45 + 35) \times 100 = 56,250 \%$
 $56,250 \% \times 3,40 \% / 0,7557$ + 2,531 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 30) \times 100 = 25,000 \%$
 $25,000 \% \times 0,90 \% / 0,7557$ + 0,298 %
7. Vnitřní omítky – standardní
 opotřebení: $19 / (19 + 31) \times 100 = 38,000 \%$
 $38,000 \% \times 5,80 \% / 0,7557$ + 2,917 %
8. Fasádní omítky – standardní
 opotřebení: $19 / (19 + 21) \times 100 = 47,500 \%$
 $47,500 \% \times 2,80 \% / 0,7557$ + 1,760 %
10. Vnitřní obklady – podstandardní
 opotřebení: $19 / (19 + 11) \times 100 = 63,333 \%$
 $63,333 \% \times 2,30 \% \times 0,46 / 0,7557$ + 0,887 %
11. Schody – standardní
 opotřebení: $90 / (90 + 70) \times 100 = 56,250 \%$
 $56,250 \% \times 1,00 \% / 0,7557$ + 0,744 %
12. Dveře – standardní
 opotřebení: $45 / (45 + 15) \times 100 = 75,000 \%$
 $75,000 \% \times 3,20 \% / 0,7557$ + 3,176 %
13. Okna – standardní
 opotřebení: $45 / (45 + 15) \times 100 = 75,000 \%$
 $75,000 \% \times 5,20 \% / 0,7557$ + 5,161 %
14. Podlahy obytných místností – standardní
 opotřebení: $45 / (45 + 25) \times 100 = 64,286 \%$
 $64,286 \% \times 2,20 \% / 0,7557$ + 1,871 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní
 opotřebení: $19 / (19 + 21) \times 100 = 47,500 \%$
 $47,500 \% \times 1,00 \% / 0,7557$ + 0,629 %
16. Vytápění – podstandardní
 opotřebení: $23 / (23 + 17) \times 100 = 57,500 \%$
 $57,500 \% \times 5,20 \% \times 0,46 / 0,7557$ + 1,820 %

17. Elektroinstalace – standardní		
opotřebení: $23 / (23 + 17) \times 100 = 57,500 \%$		
$57,500 \% \times 4,30 \% / 0,7557$	+	3,272 %
19. Rozvod vody – standardní		
opotřebení: $19 / (19 + 21) \times 100 = 47,500 \%$		
$47,500 \% \times 3,20 \% / 0,7557$	+	2,011 %
20. Zdroj teplé vody – standardní		
opotřebení: $19 / (19 + 21) \times 100 = 47,500 \%$		
$47,500 \% \times 1,90 \% / 0,7557$	+	1,194 %
21. Instalace plynu – standardní		
opotřebení: $23 / (23 + 17) \times 100 = 57,500 \%$		
$57,500 \% \times 0,50 \% / 0,7557$	+	0,380 %
22. Kanalizace – standardní		
opotřebení: $19 / (19 + 21) \times 100 = 47,500 \%$		
$47,500 \% \times 3,10 \% / 0,7557$	+	1,949 %
23. Vybavení kuchyně – standardní		
opotřebení: $19 / (19 + 11) \times 100 = 63,333 \%$		
$63,333 \% \times 0,50 \% / 0,7557$	+	0,419 %
24. Vnitřní vybavení – standardní		
opotřebení: $19 / (19 + 21) \times 100 = 47,500 \%$		
$47,500 \% \times 4,10 \% / 0,7557$	+	2,577 %
25. Záchod – standardní		
opotřebení: $19 / (19 + 21) \times 100 = 47,500 \%$		
$47,500 \% \times 0,30 \% / 0,7557$	+	0,189 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	57,369 %
Odpočet opotřebení: 4 270 032,11 Kč $\times$ 57,369 %	–	2 449 674,72 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	1 820 357,39 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index polohy: $I_P = 1,040$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 1 820 357,39 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ $\times$ 0,967

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **1 760 285,60 Kč**

Rodinný dům č.p. 233 – zjištěná cena: **1 760 285,60 Kč**

2) Pozemky**2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Staré Město

Název okresu: Svitavy

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 621,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 230,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,930$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 1,040$ **Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,967$**

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoříZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 222,4100 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 90/1	Zastavěná plocha a nádvoří	396	88 074,36
32/1	Zahrada	500	111 205,-
	Součet:	896	199 279,36

Pozemky – zjištěná cena:**199 279,36 Kč****3) Věcná práva****3.1) Cenový předpis****3.1.a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění**

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) vypouštění fekálií a odpadní vody z domácnosti do žumpy, příjezd s palivem ke sklepnímu okénku a jeho bezprostřední úklid, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemeni V3 510/1994 kupní ze dne 28.2.1994. Právní účinky vkladu ke dni 14.3.1994. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 90/2

a vázne na:

- parcela: St. 90/1

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

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

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného × -1

Hodnota věcného břemene: = -10 000,- Kč

4) 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 Kunčina, okres Svitavy

RD v obci Kunčina nedaleko Moravské Třebové. Dům je řešený dispozičně jako 3+1 + garáž a další prostory. Více na půdorysu, který je umístěn mezi fotografiemi. Celková plocha pozemku je 1.207 m² včetně zastavěné plochy, která je 200 m². Dům je vytápěn pevnými palivy. V obývacím pokoji jsou krbová kamna s výměníkem. Nemovitost je průběžně udržovaná – plastová okna, nové rozvody topení a radiátory i částečně nová střešní krytina.

Nabídková CENA: 1 490 000,- Kč

2) RD Damníkovo, okres Ústí nad Orlicí

RD v obci Damníkovo. V domě je bytová jednotka 3+kk v původním, ale velmi dobře udržovaném stavu. Dům je starý cca 50 let a dílčí rekonstrukce byly dělány v průběhu času. Dům sdílí vnitřní dvůr se sousední nemovitostí se samostatným číslem popisným, tato nemovitost je oddělena protipožární zdí. Zahrada směrem k silu není součástí prodeje, zde je prodáván pouze podíl na příjezdové cestě. Zahrada náležící k domu je orientována směrem do centra obce Damníkovo. Dům je napojen na vodovod, plynovod a elektřinu. Na zahradě je garáž s dílnou a po domácku vyrobená sauna s bazénkem. Zahrada je lemována potokem. V domě je centrální místností kuchyň s prostornou jídelnou, dále je zde koupelna, kotelna, dva samostatné pokoje. Velká půda.

Nabídková CENA: 1 500 000,- Kč

3) RD Dlouhá Loučka, okres Svitavy

RD 4+1 s příslušenstvím, kdy jeden pokoj není z technických důvodů nafocen. Na obytnou část navazuje dílna a sklad. Při vstupu k domu je garáž a několik přístřešků k uskladnění dřeva. Okna jsou opatřena roletami, topení je ústřední topení, sítě 220/380 V, veřejný vodovod, septik. K domu náleží samostatně stojící garáž. Zahrada je s výsadbou okrasných dřevin a venkovním posezením.

Nabídková CENA: 1 500 000,- 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 difference 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 „vyladění“, 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
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost rozšíření obytných prostor do podkroví

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- pouze lokální vytápění objektu

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 je obchodovatelný (bez zohlednění váznoucího věcného břemene).**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Kunčina, okres Svitavy	
Výchozí cena (VC):	1 490 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 354 545,45 Kč
Váha (V):	1,0
RD Damník, okres Ústí nad Orlicí	
Výchozí cena (VC):	1 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 367 054,- Kč
Váha (V):	1,0

RD Dlouhá Loučka, okres Svitavy	
Výchozí cena (VC):	1 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 367 054,- Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 354 545,45 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 362 884,48 Kč
Maximální jednotková cena:	1 367 054,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	1 360 000,- Kč
Jednotkové množství:	$\times$ 1,00
Porovnávací hodnota:	$=$ 1 360 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 360 000,- Kč

Pozemek p.č. 29/3, k.ú. Staré Město u Moravské Třebové**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Pozemek – § 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Staré Město

Název okresu: Svitavy

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 621,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 230,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněná území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 1,040$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,040$

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 71,7600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
29/3	Zahrada	339	24 326,64

Pozemek – zjištěná cena:

24 326,64 Kč

2) 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 inzercí 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) Pozemek Staré Město, okres Svitavy

Pozemek určený územním plánem k výstavbě venkovského bydlení. Pozemek se nachází v klidné části obce Staré Město u Moravské Třebové. Vodovod, kanalizace a elektřina na hranici pozemku. Příjezd po obecní komunikaci. Na pozemku se nachází ovocné stromy. Celková výměra činí 1.200 m².

Nabídková CENA: 622 000,- Kč

2) Pozemek Moravská Třebová - Předměstí - ul. Lázeňská, okres Svitavy

Pozemek o výměře 650 m², určený územním plánem k výstavbě rodinného domu – plocha k bydlení – městské a příměstské, který se nachází v klidné lokalitě a zároveň v centru města Moravská Třebová, okres Svitavy. Příjezd po zpevněné komunikaci. Inženýrské sítě v těsné blízkosti pozemku – elektřina, voda, kanalizace.

Nabídková CENA: 442 000,- Kč

3) Pozemek Moravská Třebová - Udánky, okres Svitavy

Pozemek o celkové výměře 1.017 m² je v územním plánu veden v režimu bydlení venkovské se zajištěným přístupem po obecní komunikaci.

Nabídková CENA: 560 000,- Kč

4) Pozemek Borušov, okres Svitavy

Pozemek o výměře 838 m² v klidné části Borušov. Pozemek je určený územním plánem k výstavbě rodinného domu. Přístup na mírně svažité pozemek je z navazující veřejné komunikace. Veškeré sítě jsou na pozemku nebo na hranici pozemku.

Nabídková CENA: 630 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference 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 „vyladění“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dle platného územního plánu obce je oceňovaný pozemek veden v plochách stávajících: „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské“
- přístup po veřejné zpevněné komunikaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- menší výměra stavebního pozemku

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 470,- do 650,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **530,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ využitelnosti	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Staré Město, okres Svitavy				622 000,- Kč	1 200,00 m ²
1,00	1,05	1,05	1,00	470,14 Kč	1,0
Pozemek Moravská Třebová - Předměstí - ul. Lázeňská, okres Svitavy				442 000,- Kč	650,00 m ²
1,10	1,05	1,10	1,00	535,22 Kč	1,0
Pozemek Moravská Třebová - Udánky, okres Svitavy				560 000,- Kč	1 017,00 m ²
1,05	1,05	1,05	1,00	475,66 Kč	1,0
Pozemek Borušov, okres Svitavy				630 000,- Kč	838,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	650,90 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{stavební\ využitelnosti} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m²: 470,14 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 532,98 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 650,90 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 530,- Kč
 Jednotkové množství: $\times$ 339,00 m²
 Porovnávací hodnota: $=$ 179 670,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 180 000,- 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.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

I) Rodinný dům č.p. 233 s příslušenstvím a pozemky, k.ú. Staré Město u Moravské Třebové

Obvyklá hodnota rodinného domu č.p. 233 s pozemky a s příslušenstvím činí:
1 360 000,- Kč (zaokrouhleno)

Závady vážnoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- Kč
---	---------------

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 350 000,-Kč (Obvyklá hodnota, se zohledněním vážnoucích práv a závad)

II) Pozemek p.č. 29/3, k.ú. Staré Město u Moravské Třebové

Obvyklá hodnota pozemku p.č. 29/3 s příslušenstvím činí:
180 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:
1 360 000,- + 180 000,- = 1 540 000,- Kč

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	1 760 286,- Kč
Cena pozemků	223 606,- Kč
Cena věcných práv	-10 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 973 892,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	1 540 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 540 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionpětsetčtyřicettisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 530 000,-Kč (Obvyklá hodnota, **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionpětsettricettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Vítězslav Kožušník
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 2.9.2020



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

Vingrálek
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. 21682-1071/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.


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

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy



