

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2239 – 84/13

o stanovení obvyklé ceny nemovitostí tj. rodinného domu č.p. 13 v části obce Šemíkovice na pozemku parcela č. 65 - zastavěná plocha a nádvoří vč. pozemku a pozemky parcela č. 64/1 – zahrada a parcela č. 66/3 – zahrada vše vč. příslušenství zapsaných na LV 725 pro katastrální území Šemíkovice a obec Rouchovany a evidovaných u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Třebíč

|  |   |
|--|---|
| Objednatel posudku :                     | EURODRAŽBY.CZ a.s., U Pískovny č.p. 890/1<br>182 00 Praha 8<br><b>č.j. 265/2013-N</b>   |
| Účel posudku :                           | Zjištění ceny nemovitostí pro nedobrovolnou dražbu a prodej   |
| Posudek vypracoval :                     | Ing. Michal Sirový, znalec<br>Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice  |
| Datum místního šetření :                 | 3.6.2013  |
| Zohlednění stavu ke dni :                | 3.6.2013  |
| Datum, ke kterému je provedeno ocenění : | 3.6.2013  |
| Použitý oceňovací předpis :              | Vyhláška MF č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č.456/2008 Sb. č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb., č.387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ) |
| Zvláštní požadavky objednatele:          | provést ocenění obvyklou cenou dle zákona č.151/1997 Sb. v platném znění  |
| V Českých Budějovicích dne               | 15.6.2013   |

Tento znalecký posudek obsahuje 30 stran včetně příloh a znalecké doložky a předává se ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení archivuje znalec.

## 1. NÁLEZ

### Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

1.1.1 Objednávka – EURODRAŽBY.CZ a.s., U Pískovny č.p. 890/1, 182 00 Praha 8, pod č.j. 265/2013-D ze dne 20.5.2013 s předáním podkladů mailem

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – vyhotovený dálkovým přístupem dne 20.5.2013, LV č. 725

A: Vlastník :

1. Jakubcová Libuše, bytem Šemíkovice 13, 675 57 Rouchovany

B : Nemovitosti :

- parcela č. 64/1 – zahrada o výměře 1877 m<sup>2</sup>

- parcela č. 65 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1455 m<sup>2</sup>

- parcela č. 66/3 – zahrada o výměře 1837 m<sup>2</sup>

- rodinný dům č.p. 13 na parcele č. 65 – zastavěná plocha a nádvoří

vše v k.ú. Šemíkovice a v obci Rouchovany – dále viz příloha č. 2

1.1.3 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 3.6.2013 – viz příloha č.3

1.1.4 Projektová dokumentace – nebyla znalci předložena

1.1.5 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 3.6.2013 za účasti znalce a vlastníka oceňovaných nemovitostí pana Jakubcová Libuše. Při místním šetření byla provedena prohlídka všech oceňovaných nemovitostí a fotodokumentace.

1.1.6 Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření – viz příloha č. 1

1.1.7 Konzultace – na Obecním úřadě v Rouchovanech, kde byly znalci podány dostupné informace o oceňovaných stavbách.

1.1.8 Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými rodinnými domy v lokalitě

1.1.9 Internet – zjištění stávajících nabídek rodinných domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní internetové servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.prolux.cz](http://www.prolux.cz), [www.jihočeskéreality.cz](http://www.jihočeskéreality.cz) apod.

1.1.10 Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno

1.1.11 Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

1.1.12 Vyhláška MF č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška )

## 1.2 Popis oceňovaného areálu

Oceňovaný objekt rodinného domu č.p. 13 stojící na parcele č. 65 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v části obce Šemíkovice v katastrálním území Šemíkovice a v obci Rouchovany na severním okraji zastavěné části obce Šemíkovice v lokalitě převážně objektů pro bydlení ( původní vesnické rodinné domy ).

Celý areál, který je užíván vlastníkem k trvalému bydlení, tvoří výše uvedené objekt rodinného domu a dále hospodářské objekty bývalých zemědělských staveb bez č.p. ( stáje, stodoly, zemní sklep za stodolou ). Areál dotvářejí pozemky parcela č. 65 – zastavěná plocha a nádvoří zastavěná oceňovanými stavbami a pozemky parcela č. 64/1 – zahrada a parcela č. 66/3 – orná půda, které nejsou zastavěny žádnými stavbami a které tvoří jednotný funkční celek s oceňovanými stavbami a se stavebním pozemkem resp. jsou užívány jako orná půda. Dále celek dotvářejí venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí a oplocení. Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, na veřejný vodovod a na veřejnou kanalizaci. V místě je možnost napojení i na zemní plyn. Příjezd k areálu je možný po hlavní asfaltové komunikaci.

Původní stáří oceňovaného RD je, dle sdělení vlastníka, z roku 1890. Objekt RD č.p. 13 prošel před mnoha lety částečnou rekonstrukcí, byla provedena nové přístavba verandy navazující na východní fasádu domu. Technický stav objektu RD je celkově zanedbaný, běžná údržba je není dlouhodobě prováděna vůbec. Většina prvků krátkodobé životnosti je na hranici životnosti a dle současných běžných standardů pro bydlení nejenom z pohledu stavebního, ale z pohledu hygienického, není objekt plně uzpůsoben k nezávadnému bydlení. Objekt RD vyžaduje celkovou rekonstrukci. Též objekty hospodářských staveb jsou v původním technickém stavu bez dlouhodobé údržby vyžadující rekonstrukci a není je možno bez předchozí rekonstrukce bez závad užívat. Velká část vnitřních prostor slouží jako skladiště nepotřebných věcí či různého odpadu.

Ocenění je provedeno podle skutečností zjištěných v den zaměření a prohlídky nemovitostí tj. účelu užívání, použité konstrukce, rozsahu prováděné běžné údržby, stáří, vybavení, způsobu provedení a předpokládané životnosti s tím, že stav rodinného domu vč. příslušenství je znalce zohledněn ke dni místního šetření tj. 3.6.2013. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z předaných písemných podkladů, ze sdělení vlastníka paní Jakubcové a jsou doplněny vlastním odborným odhadem znalce.

Následně se ocenění provede dle obecně platných zásad v souladu s vyhláškou MF č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška ).

## **2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ**

Přehled ocenění :

- 2.1 Věcná hodnota ( časová cena ) ke dni odhadu
  - 2.1.1 Rodinný dům č.p. 13
  - 2.1.2 Stáje bez č.p.
  - 2.1.3 Stodola č. 1 bez č.p.
  - 2.1.4 Stodola č. 2 bez č.p.
  - 2.1.5 Venkovní úprava
  - 2.1.6 Pozemky parcela č. 65 a parcela č. 64/1 a č. 66/3
  - 2.1.7 Rekapitulace
- 2.2 Výnosová hodnota
- 2.3 Komparativní porovnávací metoda
- 2.4 Vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí
- 2.5 Rekapitulace

## 2.1 Věcná hodnota ( časová cena ) ke dni odhadu

### Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit /postavit/ v cenové úrovni k datu ocenění / tzn. reprodukční výchozí cena/, snižená u staveb o přiměřené opotřebení.

Vzhledem k tomu, že podle provedených porovnání cena stanovená podle cenového předpisu ( dle vyhl. č.3/2008 Sb. ve znění novel s koeficientem indexu cen staveb ke dni odhadu ) v současné době odpovídá nákladům na postavení staveb, jsou u staveb převzaty ceny zjištěné výše podle cenového předpisu, bez koeficientu prodejnosti  $K_p$  a koeficientu polohového  $K_5$ .

### 2.1.1 Rodinný dům č.p. 13 ( § 5 )

#### 2.1.1.1 Popis

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní přibližně obdélníkového půdorysu s provedenou přístavbou verandy směrem do dvora a s možností vestavby podkroví. Je zděný převážně z kamenného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou, nad přístavbou verandy je pultová střecha. na obytnou část navazují stáje.

V objektu je jedna bytová jednotka vel. 2+1 se sociálním zařízením a dvěma místnostmi zcela neuživatelnými. Dům je napojen na přívod elektrické energie, na veřejný vodovod a na veřejnou kanalizaci. Před objektem je veden hlavní řad zemního plynu. Původní stáří rodinného domu je dle vyjádření vlastníka z roku 1890.

Základy : základové pasy kamenné

Nosná konstrukce : zděná z kamenného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka

Stropy : dřevěné trémové s rovným podhledem, klenbové

Střecha : sedlová a pultová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : nevyskytuje se

#### Popis vybavení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, cementový potěr, jekor

Schodiště : nevyskytuje se

Okna : dřevěná zdvojená

Dveře : dýhované, hladké

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : lokální

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : koupelna s vanou, umyvadlem, splachovací záchod

Rozvod plynu : nevyskytuje se

Zdroj teplé vody : EI boiler

Kuchyňské vybavení : linka s dřezem a sporákem a digestoří

Dispoziční řešení :

1.NP : veranda, koupelna, kuchyň, pokoj, obývací pokoj, další dva prostory před rekonstrukcí zcela neobyvatelné

Podkroví : volná půda

### 2.1.1.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření a z odhadu znalce u rozměrů, které nebylo možno technicky změřit. Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

#### OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

| rozměry v části<br>( m )      | plocha<br>( m <sup>2</sup> ) | výška<br>( m )          | OP<br>(m <sup>3</sup> ) |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 17,00 * 5,20                  | = 88,40                      | = 3,00                  | 265,20                  |
| 3,00 * 15,00                  | = 45,00                      | srovnávací výška = 2,70 | 121,50                  |
| celkem 1.NP                   | 133,40                       |                         | 386,70                  |
| 17,00 * 5,20                  | = 88,40                      | 2,60/2 = 1,30           | 114,92                  |
| celkem zastřešení             | 88,40                        |                         | 114,92                  |
| celkem OP rodinný dům č.p. 13 |                              | 501,62 m <sup>3</sup>   |                         |

### 2.1.1.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním určen k bydlení, 100 % podlahové plochy místnosti je určena k bydlení, není podsklepen a jelikož má jedno nadzemní podlaží s možností zařízení podkroví a jeden byt, splňuje požadavky na rodinný dům dle ustanovení § 3, odst. C) vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb.

Zastavěná plocha 1.NP je 133,40 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha 1.PP je 0,00 m<sup>2</sup>

Poměr zastavěných ploch : 1.PP/1.NP = 0,00/133,40 = 0,00 % Tj. objekt rodinného domu je podsklepen pod 1/2 zastavěné plochy 1.NP / zde zcela nepodsklepen /

Zastavěná plocha 1.NP je 133,40 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha podkroví je cca 0,00 m<sup>2</sup>

Poměr zastavěných ploch : podkroví/1.NP = 0,00/133,40 = 0,00 % Tj. objekt rodinného domu nemá stavebně upravené podkroví v celé zastavěné ploše 1.NP

**Rodinný dům je stavbou typu „A“ – samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní se sklonitou střechou, s možností vestavby podkroví a se základní cenou 2 290,- Kč/m<sup>3</sup>**

### 2.1.1.4 Koeficienty

|  |  |                   |                                |
|--|--|-------------------|--------------------------------|
| Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky<br>( 1.NP, sedlová střecha ) |  | Typ<br>ZC         | A<br>2 290,- Kč/m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor objektu dle projektu                                    |  | OP                | m <sup>3</sup><br>501,62       |
| Koeficient polohový  | příloha č. 13 vyhlášky – neuplatněno                                       | K <sub>s</sub>    | 1,00                           |
| Koeficient podkroví  | neuplatněno  | K <sub>pod</sub>  | 1,00                           |
| Koeficient změny ceny staveb   | dle přílohy č.38 vyhl.   | K <sub>i</sub>    | 2,146                          |
| Koeficient prodejnosti   | dle přílohy č.39 vyhl. neuplatněno   | K <sub>p</sub>    | 1,000                          |
| Základní cena po první úpravě  | = ZC x K <sub>pod</sub>  | Kč/m <sup>3</sup> | ZC´<br>2 290,00                |
| Pořizovací cena konstrukcí navíc   | Cena odhadnuta znalcem   | Kč                | CK<br>0,00                     |
| Podíl ceny konstrukce navíc  | = CK / ( ZC´ x OP x K <sub>s</sub> x K <sub>i</sub> )                      | -                 | PK<br>0,00                     |
| koeficient vybavení stavby   | S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní |                   |                                |

| Pol.č.                     | Konstrukce a vybavení       | Provedení   | Standard       | Podíl příl. Č.14    | Upravený podíl |
|----------------------------|-----------------------------|---|----------------|---------------------|----------------|
| 1                          | Základy                     | betonové pasy bez izolace   | P              | 0.08200             | 0.03772        |
| 2                          | Svislé kce                  | převážně kamenné zdivo  | P              | 0.21200             | 0.09752        |
| 3                          | Stropy                      | dřevěné a klenby  | S              | 0.07900             | 0.07900        |
| 4                          | Zastřešení                  | krov vázaný sedlový   | S              | 0.07300             | 0.07300        |
| 5                          | Krytiny střech              | tašková   | S              | 0.03400             | 0.03400        |
| 6                          | Klempířské konstrukce       | z pozinkovaného plechu  | S              | 0.00900             | 0.00900        |
| 7                          | Vnitřní omítky              | omítky vápenné štukové  | S              | 0.05800             | 0.05800        |
| 8                          | Fasádní omítky              | omítky vápenné štukové  | S              | 0.02800             | 0.02800        |
| 9                          | Vnější obklady              | nevyskytují se  | CH             | 0.00500             | 0.00000        |
| 10                         | Vnitřní obklady             | keramické   | S              | 0.02300             | 0.02300        |
| 11                         | Schody                      | nevyskytují se  | CH             | 0.01000             | 0.00000        |
| 12                         | Dveře                       | dýhované a hladké   | S              | 0.03200             | 0.01600        |
| 13                         | Okna                        | dřevěná zdvojená  | S              | 0.05200             | 0.05200        |
| 14                         | Podlahy obytných místnost.  | jekor a dlažba  | S              | 0.02200             | 0.02200        |
| 15                         | Podlahy ostatních místností | cementový potěr, dlažba   | S              | 0.01000             | 0.01000        |
| 16                         | Vytápění                    | lokální   | P              | 0.05200             | 0.02392        |
| 17                         | Elektroinstalace            | 220 V/380 V, automaty   | S              | 0.04300             | 0.04300        |
| 18                         | Bleskosvod                  | nevyskytuje se  | CH             | 0.00600             | 0.00000        |
| 19                         | Rozvod vody                 | studené a teplé   | S              | 0.03200             | 0.03200        |
| 20                         | Zdroj teplé vody            | EI boiler   | S              | 0.01900             | 0.01900        |
| 21                         | Instalace plynu             | nevyskytují se  | CH             | 0.00500             | 0.00000        |
| 22                         | Kanalizace                  | provedena   | S              | 0,03100             | 0,03100        |
| 23                         | Vybavení kuchyní            | linka, dřez, sporák   | S              | 0.00500             | 0.00500        |
| 24                         | Vnitřní hygienic. vybavení  | umyvadla, vana  | S              | 0.04100             | 0.04100        |
| 25                         | Záchod                      | splachovací   | S              | 0.00300             | 0.00300        |
| 26                         | Ostatní                     | nevyskytuje se  | CH             | 0.03400             | 0.00000        |
| N                          | Navíc                       | -   | -              | 0.00000             | 0.00000        |
|                            | CELKEM                      |   |                | 1.00000             | 0.75316        |
| Koeficient vybavení stavby |                             | ( z výpočtu výše )  | K <sub>4</sub> | -                   | 0.75316        |
| Základní cena upravená     |                             | ZCU = ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x K <sub>p</sub> x K <sub>pod</sub> |                | Kč / m <sup>3</sup> | 3 701,28       |

#### 2.1.1.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří rodinného domu je dle sdělení vlastníka z roku 1890. přístavba verandy směrem do dvora je výrazně novější. V průběhu životnosti byla provedena částečná rekonstrukce ( vestavba koupelny, kuchyňské linky ). Přes tyto úpravy je technický stav objektu velmi špatný, běžná údržba není prováděna dlouhodobě vůbec, dle současných standardů není objekt užitelný. Většina prvků krátkodobé životnosti je na hranici fyzické životnosti. Pro bezproblémové užívání nutno provést celkovou rekonstrukci.

Dle přílohy č. 14 vyhlášky je použita při výpočtu opotřebení lineární metoda. Další životnost je znalcem stanovena na základě odborného odhadu.

|   |        |
|---|--------|
| Rok odhadu                              | 2013   |
| Rok kolaudace / začátek užívání / odhad | 1890   |
| Stáří                                   | 123    |
| Předpokládaná další životnost           | 27 let |

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Celková životnost           | 150 let |
| Procento ročního opotřebení | 0,667 % |
| Opotřebení                  | 82,00 % |

### 2.1.1.6 Výpočet ceny

|   |               |                     |                   |
|---|---------------|---------------------|-------------------|
| Základní cena   | ZC            | Kč / m <sup>3</sup> | 2 290,00          |
| Základní cena upravená                                  | ZCU           | Kč / m <sup>3</sup> | 3 701,28          |
| Obestavěný prostor                                      | OP            | m <sup>3</sup>      | 501,62            |
| Výchozí cena objektu                                    | CN = ZCU x OP | Kč                  | 1 856 638,24      |
| Stupeň dokončení stavby                                 |               | %                   | 100               |
| Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby          |               | Kč                  | 1 856 638,24      |
| Opotřebení  | 82,00         | %                   | - 1 522 443,36    |
| <b>Cena časová rodinného domu č.p. 13 ke dni odhadu</b> |               | <b>Kč</b>           | <b>334 194,88</b> |

### 2.1.2 Stáje bez č.p. ( § 7 )

#### 2.1.2.1 Popis

Objekt stáji navazuje na objekt rodinného domu u severní fasády. Je jednopodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou s možností zřízení podkroví.

Objekt je zděný ze smíšeného, převážně kamenného, zdiva, stropy jsou dřevěné a cihelné klenbové. Objekt není vůbec využíván.

Základy : kamenné pasy bez izolace

Nosná konstrukce : zděná ze smíšeného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka štuková

Vnitřní povrchy : omítky štukové

Strop : dřevěné a klenbové

Střeška : sedlová

Střešní krytina : tašková

Dveře : dřevěné

Vrata : nevyskytují se

Okna : dřevěná

Klempířské konstrukce : pozinkovaný plech

Podlahy : převážně betonové

Bleskosvod : nevyskytuje se

Technický stav objektu :

Stáří stavby přes 100 let, technický stav odpovídá svému stáří a dlouhodobě neprováděné běžné údržbě a je celkově velmi špatný, havarijní. Objekt nelze bez předchozí rekonstrukce užívat.

#### 2.1.2.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření a z odhadu znalce u rozměrů, které nebylo možno změřit. Výpočty jsou prováděny podle zásad přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

#### OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

| rozměry v části<br>( m ) | plocha<br>( m <sup>2</sup> ) | výška<br>( m ) | OP<br>(m <sup>3</sup> ) |
|--------------------------|------------------------------|----------------|-------------------------|
|--------------------------|------------------------------|----------------|-------------------------|

|                          |         |                       |        |
|--------------------------|---------|-----------------------|--------|
| 9,10 * 5,20              | = 47,32 | = 2,90                | 137,23 |
| celkem 1.NP              | 47,32   |                       | 137,23 |
| 9,10 * 5,20              | = 47,32 | 2,60/2 = 1,30         | 61,52  |
| celkem zastřešení        | 47,32   |                       | 61,52  |
| celkem OP stáží bez č.p. |         | 198,75 m <sup>3</sup> |        |

### 2.1.2.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním a užíváním určen ke dni ocenění pro skladování, svou zastavěnou plochou 47,32 m<sup>2</sup> nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>, tvoří příslušenství stavby hlavní, lze konstatovat, že se jedná o vedlejší stavbu. Ocenění se provede dle § 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění novel vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru základní cenou uvedenou v příloze č.8 stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou dle odst. 2 .

**Stáží jsou vedlejší stavbou typu „A/I“ – základní cena 1250,-Kč/m<sup>3</sup>**

### 2.1.2.4 Koeficienty

|  |   |                            |                           |
|--|---|----------------------------|---------------------------|
| Vedlejší stavba dle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky -<br>( 1.NP, sedlová střecha ) |   | typ                        | A/I                       |
|  |   | ZC                         | 1 250,- Kč/m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor objektu   |   | OP                         | m <sup>3</sup>            |
|  |   |                            | 198,75                    |
| Koeficient polohový  | ( příloha č. 13 vyhlášky )  | neuplatněn                 | K <sub>s</sub>            |
|  |   |                            | 1,00                      |
| Koeficient změny cen staveb k CÚ 94  | ( příloha č. 38 vyhlášky )  |                            | K <sub>i</sub>            |
|  |   |                            | 2,093                     |
| Koeficient prodejnosti   | ( příloha č. 39 vyhlášky )  | neuplatněn                 | K <sub>p</sub>            |
|  |   |                            | 1,00                      |
| Koeficient zařízení podkroví   | neuplatněn  | Kč                         | K <sub>pod</sub>          |
|  |   |                            | 1,00                      |
| Koeficient vybavení stavby   | S = standardní provedení, CH= chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní |                            |                           |
| Pol.č.   | Konstrukce a vybavení   | Provedení                  | Standard                  |
|  |   |                            | Podíl příl.č. 14          |
|  |   |                            | Upravený podíl            |
| 1  | Základy   | základové pasy bez izolace | P                         |
|  |   |                            | 0.06200                   |
|  |   |                            | 0.02850                   |
| 2  | Obvodové konstrukce   | zděné                      | S                         |
|  |   |                            | 0.30400                   |
|  |   |                            | 0.30400                   |
| 3  | Stropy  | dřevěné a klenbové         | S                         |
|  |   |                            | 0.19300                   |
|  |   |                            | 0.19300                   |
| 4  | Krovy   | dřevěný vázaný             | S                         |
|  |   |                            | 0.10800                   |
|  |   |                            | 0.10800                   |
| 5  | Krytina   | tašková                    | S                         |
|  |   |                            | 0.06900                   |
|  |   |                            | 0.06900                   |
| 6  | Klempířské konstrukce   | pozinkovaný plech          | S                         |
|  |   |                            | 0.01900                   |
|  |   |                            | 0.01900                   |
| 7  | Úprava povrchů  | omítka vápenná štuková     | S                         |
|  |   |                            | 0.07900                   |
|  |   |                            | 0.07900                   |
| 8  | Schodiště   | nevyskytuje se             | CH                        |
|  |   |                            | 0.03800                   |
|  |   |                            | 0.00000                   |
| 9  | Dveře, vrata  | dřevěné                    | S                         |
|  |   |                            | 0.03100                   |
|  |   |                            | 0.03100                   |
| 10   | Okna  | dřevěná                    | S                         |
|  |   |                            | 0.01000                   |
|  |   |                            | 0.01000                   |
| 11   | Podlahy   | betonové                   | S                         |
|  |   |                            | 0.06800                   |
|  |   |                            | 0.06800                   |
| 12   | Elektroinstalace  | nevyskytuje se             | CH                        |
|  |   |                            | 0.04900                   |
|  |   |                            | 0.00000                   |
|  | CELKEM  |                            |                           |
|  |   |                            | 1.00000                   |
|  |   |                            | 0.87950                   |
| Koeficient vybavení stavby   | ( z výpočtu výše )  |                            | K <sub>4</sub>            |
|  |   |                            | 0.87950                   |
| Základní cena upravená   | ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x K <sub>p</sub>    | Kč / m <sup>3</sup>        | ZCU                       |
|  |   |                            | 2 300,99                  |

### 2.1.2.5 Stáří a opotřebení



Původní stáří se znalci nepodařilo zjistit, nedochovaly se žádné písemné dokumenty. Dle sdělení vlastníka je stáří přes 100 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní.

Výpočet opotřebení je proveden lineární metodou. Technický stav velmi špatný až havarijní, v jedné části objektu je propadlý strop. Objekt nelze bez předchozí rekonstrukce užívat.

|   |          |
|---|----------|
| Rok odhadu                              | 2013     |
| Rok kolaudace / začátek užívání / odhad | 1903     |
| Stáří                                   | 110 let  |
| Předpokládaná další životnost           | 20 let   |
| Celková životnost                       | 130 let  |
| Procento ročního opotřebení             | 0,7692 % |
| Opotřebení                              | 84,61 %  |

#### 2.1.2.6 Výpočet ceny

|   |               |                   |                  |
|---|---------------|-------------------|------------------|
| Základní cena                                   | ZC            | Kč/m <sup>3</sup> | 1 250,00         |
| Základní cena upravená                          | ZCU           | Kč/m <sup>3</sup> | 2 300,99         |
| Obestavěný prostor                              | OP            | m <sup>3</sup>    | 198,75           |
| Výchozí cena objektu                            | CN = ZCU x OP | Kč                | 457 321,76       |
| Stupeň dokončení stavby                         |               | %                 | 100              |
| Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby  |               | Kč                | 457 321,76       |
| Opotřebení                                      | 84,61         | %                 | - 386 939,94     |
| <b>Cena časová stáje bez č.p. ke dni odhadu</b> |               | <b>Kč</b>         | <b>70 381,82</b> |

### 2.1.3 Stodola č. 1 bez č.p. ( § 7 )

#### 2.1.3.1 Popis

Stodola č. 1 navazující na objekt stáji je jednopodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou s možností zřízení podkrovní, ale bez zastropení. Objekt je zděný ze smíšeného zdiva a krov je dřevěný vázaný. Objekt není napojen na žádné inženýrské sítě. Dříve sloužil jako stodola, dnes částečně k chovu zvířat ( králíky, kozy, prasata ).

Základy : kamenné a betonové pasy

Nosná konstrukce : zděná ze smíšeného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka

Vnitřní povrchy : vápenná omítka

Strop : nevyskytuje se

Střeška : sedlová

Střešní krytina : tašková

Vrata : dřevěná

Dveře : nevyskytují se

Okna : nevyskytují se

Podlahy : hliněné

Klempířské konstrukce : nevyskytuje se

Bleskosvod : nevyskytuje se

Technický stav je špatný, běžná údržba není dlouhodobě prováděna vůbec.

### 2.1.3.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření a z odhadu znalce u rozměrů, které nebylo možno změřit. Výpočty jsou prováděny podle zásad přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

#### OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

| rozměry v části<br>( m )        | plocha<br>( m <sup>2</sup> ) | výška<br>( m ) | OP<br>(m <sup>3</sup> ) |
|---------------------------------|------------------------------|----------------|-------------------------|
| 19,20 * 7,50                    | = 144,00                     | = 3,20         | 460,80                  |
| celkem 1.NP                     | 144,00                       |                | 460,80                  |
| 19,20 * 7,50                    | = 144,00                     | 3,70/2 = 1,85  | 266,40                  |
| celkem zastřešení               | 144,00                       |                | 266,40                  |
| celkem OP stodola č. 1 bez č.p. |                              |                | 727,20 m <sup>3</sup>   |

### 2.1.3.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním a užíváním určen pro skladování, svou zastavěnou plochou 144,00 m<sup>2</sup> sice přesahuje 100 m<sup>2</sup>, ale tvoří příslušenství stavby hlavní, lze konstatovat, že pro výpočet věcné ceny je plně dostačující provést ocenění jako vedlejší stavba. Ocenění se provede dle § 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění novel vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru základní cenou uvedenou v příloze č.8 stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou dle odst. 2 .

**Stodola č. 1 je pro výpočet vedlejší stavbou typu „A/I“ – základní cena 1250,- Kč/m<sup>3</sup>**

### 2.1.3.4 Koeficienty

| Vedlejší stavba dle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky -<br>( 1.NP, sedlová střecha ) |   | typ                        | A/I                       |                  |                |
|--|---|----------------------------|---------------------------|------------------|----------------|
|  |   | ZC                         | 1 250,- Kč/m <sup>3</sup> |                  |                |
| Obestavěný prostor objektu   |   | OP                         | m <sup>3</sup> 727,20     |                  |                |
| Koeficient polohový  | ( příloha č. 13 vyhlášky )  | neuplatněn                 | K <sub>5</sub> 1,00       |                  |                |
| Koeficient změny cen staveb k CÚ 94  | ( příloha č. 38 vyhlášky )  |                            | K <sub>i</sub> 2,093      |                  |                |
| Koeficient prodejnosti   | ( příloha č. 39 vyhlášky )  | neuplatněn                 | K <sub>p</sub> 1,00       |                  |                |
| Koeficient zařízení podkroví   | neuplatněn  | Kč                         | K <sub>pod</sub> 1,00     |                  |                |
| Koeficient vybavení stavby   | S = standardní provedení, CH= chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní |                            |                           |                  |                |
| Pol.č.   | Konstrukce a vybavení   | Provedení                  | Standard                  | Podíl příl.č. 14 | Upravený podíl |
| 1  | Základy   | základové pasy bez izolace | P                         | 0.06200          | 0.02850        |
| 2  | Obvodové konstrukce   | zděné                      | S                         | 0.30400          | 0.30400        |
| 3  | Stropy  | nevyskytují se             | CH                        | 0.19300          | 0.00000        |
| 4  | Krovy   | dřevěný                    | S                         | 0.10800          | 0.10800        |
| 5  | Krytina   | tašková                    | S                         | 0.06900          | 0.06900        |
| 6  | Klempířské konstrukce   | nevyskytují se             | CH                        | 0.01900          | 0.00000        |
| 7  | Úprava povrchů  | omítka vápenná             | S                         | 0.07900          | 0.07900        |
| 8  | Schodiště   | nevyskytuje se             | CH                        | 0.03800          | 0.00000        |
| 9  | Dveře, vrata  | dřevěné                    | S                         | 0.03100          | 0.03100        |
| 10   | Okna  | nevyskytují se             | CH                        | 0.01000          | 0.00000        |
| 11   | Podlahy   | hliněné                    | CH                        | 0.06800          | 0.00000        |

|    |                  |                |    |         |         |
|----|------------------|----------------|----|---------|---------|
| 12 | Elektroinstalace | nevyskytují se | CH | 0.04900 | 0.00000 |
|----|------------------|----------------|----|---------|---------|

|                            |  |                     |                |          |
|----------------------------|--|---------------------|----------------|----------|
|                            | CELKEM   |                     | 1.00000        | 0.58950  |
| Koeficient vybavení stavby | ( z výpočtu výše )   |                     | K <sub>4</sub> | 0.58950  |
| Základní cena upravená     | ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x K <sub>p</sub> | Kč / m <sup>3</sup> | ZCU            | 1 542,28 |

#### 2.1.3.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří se znalci nepodařilo zjistit, nedochovaly se žádné písemné dokumenty. Dle sdělení vlastníka je stáří přes 100 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Výpočet opotřebení je proveden lineární metodou. Technický stav velmi špatný až havarijní. Objekt nelze bez předchozí rekonstrukce plně užívat.

|   |         |
|---|---------|
| Rok odhadu                              | 2013    |
| Rok kolaudace / začátek užívání / odhad | 1903    |
| Stáří                                   | 110 let |
| Předpokládaná další životnost           | 25 let  |
| Celková životnost                       | 135 let |
| Procento ročního opotřebení             | 0,741 % |
| Opotřebení                              | 81,51 % |

#### 2.1.3.6 Výpočet ceny

|  |               |                   |                   |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| Základní cena  | ZC            | Kč/m <sup>3</sup> | 1 250,00          |
| Základní cena upravená                                 | ZCU           | Kč/m <sup>3</sup> | 1 542,28          |
| Obestavěný prostor                                     | OP            | m <sup>3</sup>    | 727,20            |
| Výchozí cena objektu                                   | CN = ZCU x OP | Kč                | 1 121 546,02      |
| Stupeň dokončení stavby                                |               | %                 | 100               |
| Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby         |               | Kč                | 1 121 546,02      |
| Opotřebení   | 81,51         | %                 | - 914 172,16      |
| <b>Cena časová stodoly č. 1 bez č.p. ke dni odhadu</b> |               | <b>Kč</b>         | <b>207 373,86</b> |

### 2.1.4 Stodola č. 2 bez č.p. ( § 7 )

#### 2.1.4.1 Popis

Stodola č. 2 je samostatně stojící jednopodlažní, nepodsklepený objekt se sedlovou střechou s možností zřízení podkrovní, ale bez zastropení. Objekt je zděný ze smíšeného zdiva a krov je dřevěný vázaný. Objekt není napojen na žádné inženýrské sítě. Dříve sloužil jako stodola, dnes částečně k chovu zvířat.

Základy : kamenné a betonové pasy

Nosná konstrukce : zděná ze smíšeného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka

Vnitřní povrchy : vápenná omítka

Strop : nevyskytuje se

Střeška : sedlová

Střešní krytina : tašková

Vrata : dřevěná  
Dveře : nevyskytují se

Okna : nevyskytují se  
Podlahy : hliněné  
Klempířské konstrukce : nevyskytuje se  
Bleskosvod : nevyskytuje se  
Technický stav je špatný, běžná údržba není dlouhodobě prováděna vůbec.

#### 2.1.4.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření a z odhadu znalce u rozměrů, které nebylo možno změřit. Výpočty jsou prováděny podle zásad přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

#### OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

| rozměry v části<br>( m )        | plocha<br>( m <sup>2</sup> ) | výška<br>( m )        | OP<br>(m <sup>3</sup> ) |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 11,00 * 9,20                    | = 101,20                     | = 3,50                | 354,20                  |
| celkem 1.NP                     | 101,20                       |                       | 354,20                  |
| 11,00 * 9,20                    | = 101,20                     | 4,50/2 = 2,25         | 227,70                  |
| celkem zastřešení               | 101,20                       |                       | 227,70                  |
| celkem OP stodola č. 2 bez č.p. |                              | 581,90 m <sup>3</sup> |                         |

#### 2.1.4.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním a užíváním určen pro skladování, svou zastavěnou plochou 101,20 m<sup>2</sup> sice přesahuje 100 m<sup>2</sup>, ale tvoří příslušenství stavby hlavní, lze konstatovat, že pro výpočet věcné ceny je plně dostačující provést ocenění jako vedlejší stavba. Ocenění se provede dle § 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění novel vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru základní cenou uvedenou v příloze č.8 stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou dle odst. 2 .

**Stodola č. 2 je pro výpočet vedlejší stavbou typu „A/I“ – základní cena 1250,- Kč/m<sup>3</sup>**

#### 2.1.4.4 Koeficienty

| Vedlejší stavba dle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky -<br>( 1.NP, sedlová střecha ) |   | typ                        | A/I                       |                  |                |
|--|---|----------------------------|---------------------------|------------------|----------------|
|  |   | ZC                         | 1 250,- Kč/m <sup>3</sup> |                  |                |
| Obestavěný prostor objektu   |   | OP                         | m <sup>3</sup> 581,90     |                  |                |
| Koeficient polohový  | ( příloha č. 13 vyhlášky )  | neuplatněn                 | K <sub>5</sub> 1,00       |                  |                |
| Koeficient změny cen staveb k CÚ 94  | ( příloha č. 38 vyhlášky )  |                            | K <sub>i</sub> 2,093      |                  |                |
| Koeficient prodejnosti   | ( příloha č. 39 vyhlášky )  | neuplatněn                 | K <sub>p</sub> 1,00       |                  |                |
| Koeficient zařízení podkroví   | neuplatněn  | Kč                         | K <sub>pod</sub> 1,00     |                  |                |
| Koeficient vybavení stavby   | S = standardní provedení, CH= chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní |                            |                           |                  |                |
| Pol.č.   | Konstrukce a vybavení   | Provedení                  | Standard                  | Podíl příl.č. 14 | Upravený podíl |
| 1  | Základy   | základové pasy bez izolace | P                         | 0.06200          | 0.02850        |
| 2  | Obvodové konstrukce   | zděné                      | S                         | 0.30400          | 0.30400        |
| 3  | Stropy  | nevyskytují se             | CH                        | 0.19300          | 0.00000        |
| 4  | Krovny  | dřevěný                    | S                         | 0.10800          | 0.10800        |
| 5  | Krytina   | tašková                    | S                         | 0.06900          | 0.06900        |

|   |                       |                |    |         |         |
|---|-----------------------|----------------|----|---------|---------|
| 6 | Klempířské konstrukce | nevyskytují se | CH | 0.01900 | 0.00000 |
| 7 | Úprava povrchů        | omítka vápenná | S  | 0.07900 | 0.07900 |

|                            |                  |  |                     |                |          |
|----------------------------|------------------|--|---------------------|----------------|----------|
| 8                          | Schodiště        | nevyskytuje se   | CH                  | 0.03800        | 0.00000  |
| 9                          | Dveře, vrata     | dřevěné  | S                   | 0.03100        | 0.03100  |
| 10                         | Okna             | nevyskytují se   | CH                  | 0.01000        | 0.00000  |
| 11                         | Podlahy          | hliněné  | CH                  | 0.06800        | 0.00000  |
| 12                         | Elektroinstalace | nevyskytují se   | CH                  | 0.04900        | 0.00000  |
| CELKEM                     |                  |  |                     | 1.00000        | 0.58950  |
| Koeficient vybavení stavby |                  | ( z výpočtu výše )   |                     | K <sub>4</sub> | 0.58950  |
| Základní cena upravená     |                  | ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x K <sub>p</sub> | Kč / m <sup>3</sup> | ZCU            | 1 542,28 |

#### 2.1.4.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří se znalci nepodařilo zjistit, nedochovaly se žádné písemné dokumenty. Dle sdělení vlastníka je stáří přes 100 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Výpočet opotřebení je proveden lineární metodou. Technický stav velmi špatný až havarijní. Objekt nelze bez předchozí rekonstrukce plně užívat.

|   |         |
|---|---------|
| Rok odhadu                              | 2013    |
| Rok kolaudace / začátek užívání / odhad | 1903    |
| Stáří                                   | 110 let |
| Předpokládaná další životnost           | 25 let  |
| Celková životnost                       | 135 let |
| Procento ročního opotřebení             | 0,741 % |
| Opotřebení                              | 81,51 % |

#### 2.1.4.6 Výpočet ceny

|  |               |                   |                   |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| Základní cena  | ZC            | Kč/m <sup>3</sup> | 1 250,00          |
| Základní cena upravená                                 | ZCU           | Kč/m <sup>3</sup> | 1 542,28          |
| Obestavěný prostor                                     | OP            | m <sup>3</sup>    | 581,90            |
| Výchozí cena objektu                                   | CN = ZCU x OP | Kč                | 897 452,73        |
| Stupeň dokončení stavby                                |               | %                 | 100               |
| Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby         |               | Kč                | 897 452,73        |
| Opotřebení   | 81,51         | %                 | - 731 513,72      |
| <b>Cena časová stodoly č. 2 bez č.p. ke dni odhadu</b> |               | <b>Kč</b>         | <b>165 939,01</b> |

#### 2.1.5 Venkovní úprava ( § 10 )

Znalci se nepodařilo dokumentovat všechny venkovní úpravy, které tvoří příslušenství objektu RD č.p. 13. Pro potřeby ocenění je postačující provést ocenění zjednodušeným způsobem.

Z ohledání nemovitosti se jedná zejména o :

- Přípojky inženýrských sítí
- Oplocení a vstupní brána

- Zpevněné plochy
- Zemní sklep

#### Ocenění venkovních úprav :

Ocenění venkovních úprav se provede dle § 10 odst. 2 vyhl. zjednodušeným způsobem ve výši 3,50 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované dle § 5 vyhl. ( rodinný dům a případně další stavby ) a z ceny stavby nebo staveb tvořící příslušenství k nim.

#### Výpočet ceny reprodukční venkovních úprav :

|  |                      |
|--|----------------------|
| Cena stavby objektu rodinného domu č.p. 13                           | 1 856 638,24 Kč      |
| Cena stavby objektu stáji bez č.p.                                   | 457 321,76 Kč        |
| Cena stavby objektu stodoly č. 1 bez č.p.                            | 1 121 546,02 Kč      |
| <u>Cena stavby objektu stodoly č. 2 bez č.p.</u>                     | <u>897 452,73 Kč</u> |
| Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem                            | 4 332 958,75 Kč      |
| <u>Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem</u> | <u>x 3,50 %</u>      |
| Cena reprodukční venkovních úprav zjednodušeným způsobem             | 151 653,56 Kč        |

#### Výpočet ceny časové venkovních úprav :

|  |                      |
|--|----------------------|
| Cena stavby objektu rodinného domu č.p. 13                           | 334 194,88 Kč        |
| Cena stavby objektu stáji bez č.p.                                   | 70 381,82 Kč         |
| Cena stavby objektu stodoly č. 1 bez č.p.                            | 207 373,86 Kč        |
| <u>Cena stavby objektu stodoly č. 2 bez č.p.</u>                     | <u>165 939,01 Kč</u> |
| Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem                            | 777 889,57 Kč        |
| <u>Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem</u> | <u>x 3,50 %</u>      |
| Cena časová venkovních úprav zjednodušeným způsobem                  | 27 226,13 Kč         |

### **2.1.6 Pozemky parcela č. 65 a parcela č. 64/1 a č. 66/3**

#### 2.1.6.1 Metodika výpočtu ceny pozemku

Cena pozemků se zjistí tzv. indexovou metodou tzn. porovnáním srovnávacího ( pozemek o známé ceně a výměře ) a oceňovaného pozemku na základě indexů ( koeficientů ), které se mezi sebou pronásobí a výsledným indexem se násobí cena srovnávacího pozemku.

#### 2.1.6.2 Výpočet ceny pozemku indexovou metodou

Výše uvedený pozemek parcela č. 65 - zastavěná plocha a nádvoří je na části své výměry zastavěn oceňovanými stavbami a má výměru 1455 m<sup>2</sup>, pozemky parcela č. 64/1 - zahrada o výměře 1877 m<sup>2</sup> a parcela č. 66/3 - orná půda o výměře 1837 m<sup>2</sup>. Celková výměra oceňovaných pozemků je 5169 m<sup>2</sup>. Oceňované pozemkové parcely jsou sice ve funkčním celku se stavbou RD č.p. 13, ale jsou využívány převážně k zemědělským účelům. Jejich cena se bude spíše blížit cenám za zemědělské pozemky než k cenám stavebních pozemků.

Srovnávací stavební pozemek je nabízen k prodeji a leží v obci Mohelno nedaleko Rouchovan. Dle platného územního plánu obce Mohelno je pozemek určen pro bytovou výstavbu. Inženýrské sítě jsou v dosahu, je zřízen sjezd z komunikace. Pozemek má výměru 758 m<sup>2</sup> je nabízen za cenu 280 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Z důvodu zatím nerealizovaného převodu je nabídková cena korigována koeficientem 0,80 tj. cena pozemku uvažovaná ve výpočtu je ve výši 296,- Kč/m<sup>2</sup>.

Zemědělské pozemky jsou nabízeny v lokalitě za ceny 12,- až 16,- Kč/m<sup>2</sup>. Prodejní ceny budou v úrovni 15 - 20 % nižší. Znalcem stanovena cena zemědělské půdy v místě na okraji obce na cenu 15,- Kč/m<sup>2</sup>.

|   |
|---|
| ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou |
| a) srovnávací pozemek ( známá cena a výměra ) |

|   |   |   |                  |
|---|---|---|------------------|
| Poloha srovnávacího pozemku                           |   | obec Mohelno, převažuje funkce bydlení v RD   |                  |
| Popis srovnávacího pozemku                            |   | rovinatý pozemek, nezastavěný žádnou stavbou, zpevněný příjezd, inženýrské sítě v místě, pozemek není stavebně připraven  |                  |
| Výměra srovnávacího pozemku                           | VS  | m <sup>2</sup>  | 758              |
| Cena srovnávacího pozemku                             | CS  | Kč  | 0,80 x 280 000,- |
| Jednotková cena srovnávacího pozemku                  | JCS = CS/VS   | Kč/m <sup>2</sup>   | 296,-            |
| Koeficienty pro výpočet indexu                        |   |   |                  |
| A   | Územní struktura  | okraj zastavěné části obce Mohelno, zpevněný příjezd  | 0.95             |
| B   | Typ stavebního pozemku  | Stavebně nepřipravený, EI, kanalizace a voda na hranici pozemku   | 1.40             |
| C   | Třída velikosti obce  | 0 až 2 tisíc obyvatel   | 0.40             |
| D   | Obchodní resp. průmysl. poloha  | Vesnická lokalita   | 1.15             |
| E   | Územní připravenost, infrastr.  | Střední   | 0.75             |
| F   | Speciální charakteristiky   | Nejsou  | 1.00             |
| Celkový index srovnávacího pozemku                    |   | $I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$  | -                |
|   |   |   | 0.45885          |
| b) oceňovaný pozemek                                  |   |   |                  |
| Poloha oceňovaného pozemku                            |   | obec Rouchovany, centrum samostatné části obce Šemíkovice, vesnická zástavba, bydlení v RD                                |                  |
| Popis oceňovaného pozemku                             |   | rovinatý, zastavěný stavbou RD a dalších zemědělských staveb, zpevněný příjezd, inženýrské sítě v místě vč. zemního plynu |                  |
| Výměra oceňovaného pozemku                            | 1455 m <sup>2</sup> - zastavěná plocha<br>1877 m <sup>2</sup> + 1837 m <sup>2</sup><br>zemědělský pozemek | m <sup>2</sup>  | 5169             |
| Koeficienty pro výpočet indexu                        |   |   |                  |
| A   | Územní struktura  | centrum samostatné části obce, bytová zástavba  | 0.95             |
| B   | Typ stavebního pozemku  | Stavebně připravený vč. zemního plynu   | 1.50             |
| C   | Třída velikosti obce  | 0 až 2 tisíc obyvatel   | 0.40             |
| D   | Obchodní resp. průmysl. poloha  | Vesnická lokalita   | 1.10             |
| E   | Územní připravenost, infrastr.  | Horší   | 0.65             |
| F   | Speciální charakteristiky   | Nejsou  | 1.00             |
| Celkový index srovnávacího pozemku                    |   | $I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$  | -                |
|   |   |   | 0.40755          |
| Poměr indexů  |   | $P_i = I_o / I_s$   | -                |
|   |   |   | 0.8882           |
| Jednotková cena oceňovaného pozemku č. 65             | JCC = JCS x P <sub>i</sub>  | Kč/m <sup>2</sup>   | 262,91           |
| Cena oceňovaných pozemku                              |   | Kč  | 382 530,-        |
| Jednotková cena oceňovaného pozemku č. 64/1 a č. 66/3 | JCC = JCS x P <sub>i</sub>  | Kč/m <sup>2</sup>   | 15,-             |
| Cena oceňovaných pozemků                              |   | Kč  | 55 710,-         |
| Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku             |   | -   | 1/1              |
| <b>Cena oceňovaných pozemků ke dni odhadu</b>         |   | <b>Kč</b>   | <b>438 240,-</b> |

## Rekapitulace časové a reprodukční ceny staveb a obvyklá cena pozemků

| Stavba   | Časová cena            | Opotřebení | Reprodukční cena       |
|--|------------------------|------------|------------------------|
| Rodinný dům č.p. 13                              | 334 194,88 Kč          | 82,00 %    | 1 856 638,24 Kč        |
| Stáje bez č.p.                                   | 70 381,82 Kč           | 84,61 %    | 457 321,76 Kč          |
| Stodola č. 1 bez č.p.                            | 207 373,86 Kč          | 81,51 %    | 1 121 546,02 Kč        |
| Stodola č. 2 bez č.p.                            | 165 939,01 Kč          | 81,51 %    | 897 452,73 Kč          |
| Venkovní úpravy                                  | 27 226,13 Kč           |            | 151 653,56 Kč          |
| Stavby celkem / zaokrouhлено /                   | 805 120,00 Kč          |            | 4 484 610,00 Kč        |
| Pozemky parcela č. 65 a parcela č.64/1 a č. 66/3 | 438 240,00 Kč          |            | 438 240,00 Kč          |
| <b>Oceňované nemovitosti celkem</b>              | <b>1 243 360,00 Kč</b> |            | <b>4 922 850,00 Kč</b> |

## 2.2 Výnosová hodnota areálu oceňovaných nemovitostí

### 2.2.1 Metodika ocenění výnosovou hodnotou

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

Výnosová hodnota nemovitostí se stanovuje za předpokladu, že lze oceňovanou nemovitost ke dni ocenění pronajmout, popřípadě pronajmout s vynaložením nákladů, které jsou nutné pro uvedení nemovitosti do pronajimatelného stavu. Tyto nutné náklady se od zjištěné výnosové ceny nemovitostí odečítají.

### 2.2.2 Ocenění výnosovou hodnotou

Dle zjištění znalce je objekt RD č.p. 13 ve velmi špatném technickém stavu, není zde předpoklad, že lze objekt pronajmout bez předchozích rozsáhlých stavebních úprav. Nelze též stanovit možné reálné nájemné.

Navíc výnosová hodnota není u obdobných typů nemovitostí při prodejkách zmiňována jako rozhodující ani není pro účel prodeje speciálně, z důvodu důležitosti, zjišťována. Výraznější váhu nemá ani při zjišťování obvyklé ceny. Z tohoto důvodu není znalcem, mj. i z důvodu pravděpodobné nereálnosti pronajmutí a z důvodu nadbytečnosti, zjišťována a lze konstatovat, že její hodnota se limitně blíží nule.

## 2.3 Porovnávací indexová metoda

### 2.3.1 Metodika ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena je v zákoně č. 151/1997 Sb. v platném znění definována v § 2 jako cena „..., která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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...".

Standardně se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Indexová metoda výpočtu obvyklé ceny je standardně používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

Porovnávací kritéria :

- korekce pramene ceny
- poloha nemovitosti
- velikost nemovitosti
- příslušenství nemovitosti
- technický stav nemovitosti

### **Srovnávací objekt č. 1**

*Prodej rodinného domu v obci Medlice*

*Lokalita : zastavěná část obce Medlice*



*Rodinný domek 2+1 v retro stylu. Dům je samostatně stojící se sedlovou střechou, přízemní se dvěma skřípkami a dílnou. Domem nás provází dlouhá chodba, která nás vyvede až na zatravněný dvorek. Vpravo je vstup do jednoho pokoje, kterým projdeme do dalšího pokoje. Oba mají okna do ulice. Z prvního pokoje a i z chodby jsou vstupy do kuchyně, orientované do dvora. Kuchyně je vybavená zachovalými kachlovými kamny. Následuje vykachličkovaná koupelna s vanou a vstup na půdu. Nalevo je dílna, která se dá využít i jako pokoj – po rekonstrukci, za kterou je sklad. Dílna je plná světla díky dvěma oknům, které vedou do dvora i do ulice. Do domu je zavedená obecní voda a voda z vlastní studny na dvoře a hlavní uzávěr zemního plynu je na fasádě domu. Součástí prodeje jsou dvě stodoly, chlévy a velká zahrada o výměře 1475m<sup>2</sup>, která je zatravněná rovina s ovocnými stromy, částečně oplocená.*

*Technický stav : podprůměrný, k rekonstrukci*

*Zastavěná plocha : 1242 m<sup>2</sup>*

*Celková cena pozemku : 2927 m<sup>2</sup>*

**Nabídková cena : 460 000,- Kč**

**Srovnávací objekt č. 2**

*Prodej rodinného domu v obci Dalešice*

*Lokalita : okraj zastavěné části obce Dalešice*



*Rodinný dům v Dalešicích ( okr.Třebíč ), dispozice 2+1 a 1+1, celková zastavěná plocha domu včetně nádvoří 458 m<sup>2</sup> ( plocha podlahová 80 m<sup>2</sup> ), zahrada o výměře 608 m<sup>2</sup>, průjezd, uzavřený dvůr a hospodářská stavení. Voda-obecní, vytápění ústřední plynové s možností i tuhými palivy, odpad-kanalizace. Elektřina 220/380V. Dům se nachází v klidné části na okraji obce, vhodný k rekonstrukci. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost. Volný ihned.*

*Technický stav : podprůměrný, k rekonstrukci*

*Zastavěná plocha : 458 m<sup>2</sup>*

*Celková cena pozemku : 1060 m<sup>2</sup>*

**Nabídková cena : 550 000,- Kč**

**Srovnávací objekt č. 3**

*Prodej rodinného domu v obci Bačice*

*Lokalita : zastavěná část obce Udeřice*



Chalupa či rodinný dům, který se nachází v obci Udeřice okr. Třebíč. RD je o dispozici 2+1, a užitné ploše 80 m<sup>2</sup>. Do domu se vchází branou na velký dvůr, kde na pravé straně se nachází uvedený dům k rekonstrukci 2+1, a na levé straně se nachází vejmínek o užitné ploše 52 m<sup>2</sup>, kde je jedna místnost a koupelna. Na konci dvorku je cihlová stodola a

chlěvy. Celý dům k rekonstrukci, vhodný jako chalupa i rodinný dům k celoročnímu obývání.

Technický stav : podprůměrný, k rekonstrukci

Zastavěná plocha : 170 m<sup>2</sup>

Celková cena pozemku : 400 m<sup>2</sup>

**Nabídková cena : 460 000,- Kč**

**Porovnání objektů :**

| Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 1 |   |                            |  |                            |                             |
|--|---|----------------------------|--|----------------------------|-----------------------------|
| Č.   | Obec / Lokalita   | Velikost / Počet místností | Príslušenství / Garáž                  | Pozemek ( m <sup>2</sup> ) | Jiné / stav                 |
| Oce<br>ň.<br>obj   | RD – obec Rouchovany, zastavěná část obce Šemíkovice, centrum | 2+1                        | 2x stodola, stáje, venkovní úpravy/ ne | 5169                       | velmi špatný k rekonstrukci |
| ( 1 )  | ( 2 )   | ( 3 )                      | ( 4 )                                  | ( 5 )                      | ( 6 )                       |
| 1  | RD – obec Medlice, zastavěná část obce Medlice                | 2+1                        | stodola, dílna, venkovní úpravy/ ne    | 2927                       | podprůměrný, k rekonstrukci |
| 2  | RD – obec Dalešice, zastavěná část obce Dalešice              | 2+1 a 1+1                  | stodola, venkovní úpravy/ ne           | 1060                       | podprůměrný, k rekonstrukci |
| 3  | RD – obec Bačice, zastavěná část obce Udeřice                 | 2+1 a 1+0                  | stodola, chlěvy, venkovní úpravy/ ne   | 400                        | podprůměrný, k rekonstrukci |

| Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 2 |                               |                                 |   |            |              |                                      |                  |                  |                          |  |   |
|--|-------------------------------|---------------------------------|---|------------|--------------|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|--|---|
| Č.   | Cena požadovaná / realizovaná | Koef. redukce na pramen ceny Kr | Cena po redukcii na pramen ceny = ( 7 ) * ( 8 ) | K 1 Poloha | K 2 Velikost | K 3 vybavení a stupeň rozestavěnosti | K 4 Celkový stav | K 5 Vliv pozemku | K 6 Úvaha a názor znalce | Index odlišnosti I <sub>o</sub> (10 až 15) | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího = ( 9 ) / ( 16 ) Kč |
| ( 1 )  | ( 7 )                         | ( 8 )                           | ( 9 )   | ( 10 )     | ( 11 )       | ( 12 )                               | ( 13 )           | ( 14 )           | ( 15 )                   | ( 16 )                                     | ( 17 )  |
| 1  | 460 000                       | 0,80                            | 368 000   | 1,00       | 0,90         | 1,10                                 | 1,20             | 0,95             | 1,10                     | 1,241                                      | 296 425,-   |
| 2  | 550 000                       | 0,80                            | 440 000   | 1,00       | 0,90         | 1,20                                 | 1,20             | 0,90             | 1,10                     | 1,283                                      | 342 936,-   |
| 3  | 460 000                       | 0,75                            | 345 000   | 1,00       | 0,90         | 1,10                                 | 1,15             | 0,85             | 1,10                     | 1,064                                      | 324 097,-   |
| <b>Celkový průměr</b>                                    |                               |                                 |   |            |              |                                      |                  |                  |                          | <b>Kč</b>                                  | <b>321 150,-</b>  |
| Minimum  |                               |                                 |   |            |              |                                      |                  |                  |                          | Kč   | 296 425,-   |
| Maximum  |                               |                                 |   |            |              |                                      |                  |                  |                          | Kč   | 342 936,-   |

|  |
|--|
| K1 koeficient na úpravu polohy objektu ( kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného / lepší > 1, horší < 1 /   |
| K2 koeficient úpravy na velikost objektu či areálu ( kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného /lepší > 1, horší < 1/   |
| K3 koeficient úpravy na provedení a vybavení staveb v areálu ( kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného /lepší > 1, horší < 1/                               |
| K4 koeficient úpravy na celkový technický stav : / srovnávací objekt celkově lepší : K 4 > 1, horší < 1 /  |
| K5 koeficient úpravy na vliv pozemku – velikost, vlastnictví : / srovnávací pozemek celkově lepší : K 5 > 1, horší < 1 /   |
| K6 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce : / analogicky : srovnávací objekt, kromě vlivu předchozích koeficientů ještě lepší : K 6 > 1, horší < 1 / společný dvůr |
| Koeficient úpravy na pramen zjištěné ceny – sloupec ( 8 ) : skutečná kupní cena : Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší   |
| Io Index odlišnosti Io = K1* K2 * K3 * K4 * K5 * K 6   |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,0   |

## 2.4 Vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí

Pro zjištění výše obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí použil znalec běžné a hojně používané metody zjišťování obvyklých cen, které jejichž je využíváno v metodikách našich např. bankovních domů či některých státních institucí ( např. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových ).

Nejdříve byla znalcem zjištěna cena areálu nákladovým způsobem ( cena časová a cena reprodukční ), která vystihuje výši nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

U obdobných staveb je tato cena v drtivé většině případů výrazně vyšší než cena obvyklá. Naopak tomu bývá u nemovitostí, o které je enormní zájem, leží v lukrativních lokalitách a jejichž prodej bývá realizován obratem, což ale není tento případ.

Dále byla zjišťována cena výnosovým způsobem, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Dle výše uvedeného zjištění je zřejmé, že výnosovou hodnotu není možné stanovit a lze uvažovat, že její hodnota se limitně bude blížit nule.

Jako poslední metoda určení obvyklé ceny byla znalcem použita porovnávací metoda indexová, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem ( nemovitostí ) a cenou sjednanou při jeho prodeji či cenou nabídkovou při prodeji v daném místě a čase.

Na závěr provedl znalec vyhodnocení výpočtů u jednotlivých způsobů ocenění a stanovení výsledné obvyklé ceny :

Oceňovaný areál s rodinným domem a dalšími hospodářskými objekty leží v centru části obce Šemikovice. Objekt RD č.p. 13 je ve zcela zanedbaném technickém stavu bez možnosti bezproblémového užívání. Části prvků stavby jsou na hranici své technické životnosti. I ostatní objekty vyžadují nemalé prostředky na rekonstrukci. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na podprůměrné úrovni, v místě není žádná občanská vybavenost.

Nemovitosti neleží v zátopové oblasti ani v žádném ochranném pásmu. Poloha je vhodná k trvalému bydlení, v místě je běžný hluk, prach a exhalace od okolní dopravy.

O obdobné nemovitosti v dané skladě je v místě podprůměrný zájem o čemž svědčí nabídka vícero obdobných nemovitostí na mnoha realitních internetových serverech v lokalitě. Za inzerované nabídkové ceny nejsou nemovitosti prodejné, nabídkové ceny jsou

cenami maximálními a zároveň nad možnostmi trhu. Skutečné kupní ceny budou výrazně níže než ceny nabídkové. V poslední době nabídka obdobných nemovitostí mírně vzrostla, ale poptávka stagnuje, což má bezprostřední vliv na výši nabídkových resp. následně na výši realizovaných kupních cen.

Výše obvyklé ceny je pohyblivá mj. i v čase, což se odráží i ze situace v naší i světové ekonomice, která prochází výraznou recesí a která má bezprostřední vliv i na cenu obdobných nemovitostí. Ztížené možnosti úvěrování a zpřísněné podmínky pro příslib úvěrů obvyklou cenu obdobných nemovitostí v současné době výrazně snižují a omezují i okruh potenciálních kupců. V současné době je nejméně vhodná doba k prodejm. Obvyklá cena je pohyblivá i v čase během kterého chcí a plánuji nemovitost prodat. Neodkladný či nedobrovolný prodej vyžadující výrazně kratší čas vymezený pro prodej úměrně snižuje i výslednou realizovanou cenu ( tzn. cena v tisni – není dle objednávky předmětem zjištění ).

Obvyklá cena se bude pohybovat mezi stanovenou cenou časovou a cenou výnosovou a bude se blížit ke zjištěné ceně porovnávací. Výsledná cena oceňovaných nemovitostí byla stanovena na základě odborného odhadu znalce z dostupných podkladů, vyhodnocení zjištěných cen a vyhodnocení uvedených vlivů, které mají přímý vliv na její výši.

## 2.5 Rekapitulace

|  |                     |
|--|---------------------|
| Způsob ocenění   | cena                |
| Reprodukční cena   | 4 922 850,- Kč      |
| Věcná hodnota / časová cena /  | 1 243 360,- Kč      |
| Výnosová hodnota   | nelze stanovit      |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem  | 321 150,- Kč        |
| <b>Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí dle odborného odhadu znalce ke dni ocenění</b> | <b>310 000,- Kč</b> |

Závěr :

1. Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí tj. rodinného domu č.p. 13 v části obce Šemíkovice na pozemku parcela č. 65 - zastavěná plocha a nádvoří vč. pozemku a pozemky parcela č. 64/1 – zahrada a parcela č. 66/3 – zahrada vše vč. příslušenství zapsaných na LV 725 pro katastrální území Šemíkovice a obec Rouchovany a evidovaných u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Třebíč činí, dle zjištění znalce, ke dni ocenění

**310 000,- Kč**

slovy : třístadesettisíckorunčeských

2. Závady či jednotlivá práva, kromě omezení vlastnického práva vedeného v katastru nemovitostí, nejsou znalci známa, nebyly znalci povinnými sděleny a dle zjištění se znalce nevyskytují. Hodnota zástavního práva není ve výši obvyklé ceny zohledněna.

v Českých Budějovicích dne 15.6.2013

Ing. Michal Sirový

Příloha :  
4x fotodokumentace  
1x kopie výpisu z KN, LV 725  
1x kopie katastrální mapy

### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Předsedy krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.června 1999 č.j. Spr. 823/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2239 - 84/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 84/13.

### **CERTIFIKÁT QEN**

Znalec je držitelem certifikátu QEN - expert v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí vydaný Certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství v Brně dne 25.6.2009 pod č.95/64/QEN/2009-RE.

České Budějovice  
15. června 2013

Ing. Michal Sirový



**FOTODOKUMENTACE**

uliční pohled na RD č.p. 13







koupelna v RD č.p. 13



kuchyně v RD č.p. 13



objekt stodoly č. 1



objekt stodoly č. 2