



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVA	
PLOCHY BYDLNÉ	BH			BYDLNÍ V BYTOVÝCH DOMECH
	BI	BI		BYDLNÍ V RODINNÝCH DOMECH
PLOCHY REKREACE	RI	RI		PLOCHY PRO RODINNOU REKREACI
	RH			PLOCHY HROMADNÉ REKREACE
PLOCHY SÍDLNÍ ZELENĚ	ZV	ZV		ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	W			PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	NZ			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
PLOCHY LESNÍ	NL			PLOCHY LESŮ
PLOCHY PŘÍRODNÍ	NP			PLOCHY CHRÁNĚNÝCH ÚZEMÍ A BIOCENTER

Stáří a technický stav nemovitostí :

Hlavní stavební objekt – RCH, byla postavena v roce 1967, od kdy je i rovněž užívána bez kolaudace. V roce 1977 proběhla rekonstrukce RCH včetně nástavby podkroví.

Stáří rekreačního objektu $S = 2023 - 1977 = 46$ let.

Celkové opotřebení odborně odhaduji na :

- Rekreační chata A = 50 %

Pozn. Celkové opotřebení se zohledněním provedených modernizací a rekonstrukcí a údržby.

Výměry pro ocenění RCH bez ev.č. :

Do celkové zastavěné plochy – výměra k výpočtu věcné ceny, je zahrnuta celková zastavěná plocha jednotlivých podlaží. Výměry pro porovnávací metodu – podlahové (užitné) plochy jsou určeny z provedeného zaměření při místním šetření (detailní výpočty uloženy v archivu znalce) :

- a) Zastavěná plocha :

1.NP – přízemí : $P_1 = 36,13 \text{ m}^2$

b) Užitná plocha (podlahová plocha místností) rekreační chaty :

1.PP – podsklepení/sklípek : 2,25 m² (částečné podsklepení není místností pro nesplnění k.v. 2,1m)

1.NP – přízemí : 31,73 m²

2.NP – podkroví : 16,56 m² (schodiště se započítává pouze v 1.NP)

Celková podlahová (užitná) plocha RCH bez ev.č. 48,29 m²

Obestavěný prostor

Op = Os + Ov + Ot

Os = 53,29 m³ (zvýšená podezdívka se sklípkem ve svahu)

Ov = 86,712 m³

Ot = 43,884 m³

Op = 183,89 m³

- Vedlejší stavba kolny přistavěná z východu k RCH

Zastavěná plocha P = 6,73 m²

B.3 Ocenění

B.3.1 Pozemky LV č.386 a LV č.387, kat.území Třebíčský Číchov

- pozemky se ocení ve smyslu definice obvyklé ceny – porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby - dle § 1a – určení obvyklé ceny vyhl. č. 337/2022 Sb.

Jedná se o pozemky, které svým fyzickým stavem odpovídají stavu evidenčnímu, vyjma pozemku par.č.259, který je z pohledu reálného stavu svým charakterem rovněž pozemkem se souvislým porostem typu lesa. Navíc i svým charakterem je tento pozemek v terénu obtížně identifikovatelný a bez zaměření nelze určit přesně jeho hranice a jednoznačně říci, zda-li je součástí území vymezeného v ÚP k zastavění nebo je součástí území k plnění funkce lesa. Případné zastavění rovněž neumožňuje tvar pozemku/velice úzký pozemek. Proto budu všechny pozemky hodnotit jako lesní pozemky, respektive pozemky nevhodné k zastavění.

Předmětem ocenění jsou následující pozemky v kat.území Třebíčský Číchov, 623768, LV č.386 a LV č.387 :

Parcela č.252/13 výměra 2.144 m² lesní pozemek

Parcela č.259 výměra 246 m² lesní pozemek

Celkem výměra 2.390 m²

Parcela č.252/12 výměra 955 m² lesní pozemek id.spoluvlastnický podíl ve výši ¼

Celkem spol.podíl ¼ 238,75 m²

Výměra celkem pro ocenění Σ = 2.628,75 m²

Srovnatelné příklady z vlastní databáze, z databáze Katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách a databáze realitních kanceláří a dále dat cenových map firem Dataligence a Valuo o realizovaných prodejkách a nabízených nemovitostí na realitním trhu za rok 2022 a 1.čtvrtletí roku 2023, v případě použití starších referenčních prodejů, budou tyto ceny transformovány pomocí koeficientů, zachycujících vývoj na realitním trhu za dané období :

Výchozí podklady a parametry :

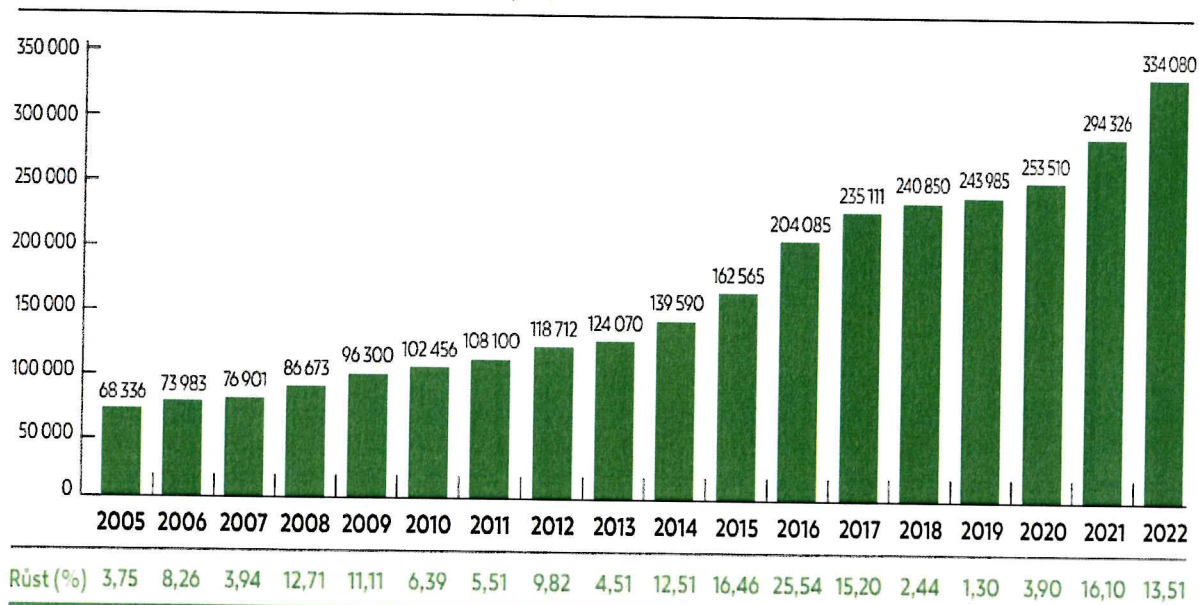
Odvození srovnatelné jednotkové ceny pro hodnocenou nemovitost – lesní pozemky a pozemek ostatní plochy avšak charakteru využití coby lesní pozemek na kat.území Třebíčský Číchov :

-Par.č.252/13, 259 a ¼ spol.podílu na pozemku par.č.252/12 celkem výměra k ocenění 2.628,75 m²

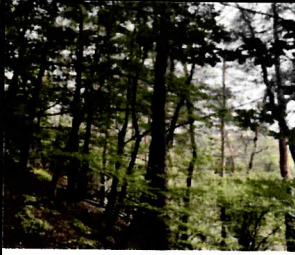
Pro transformaci/převod realizovaných cen lesních/zemědělských pozemků, plnicích hospodářskou

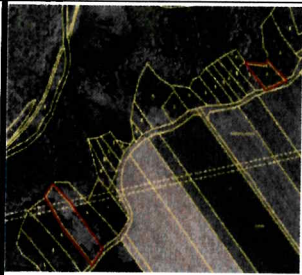
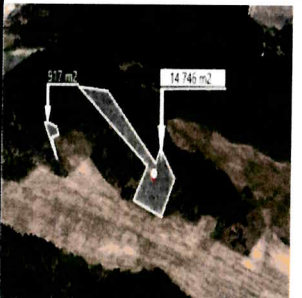

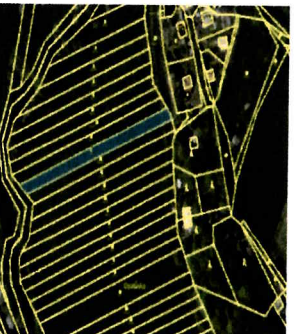

funkci na současnou cenovou úroveň r.2023, použije publikovanou analýzu firmy „Farmy“, sledující a mapující vývoj realizovaných cen na trhu s hospodářsky využívanými pozemky. Vývoj za poslední ½ rok roku 2023 lze označit za stabilizovaný bez výrazných posunů oproti roku 2022, transformace ceny za rok 2023 nebude proto promítat do upravujícího koeficientu, ponechávám CÚ v úrovni r.2022 :

Vývoj tržních cen půdy v období 2005–2022 (Kč/ha)



Tabulka srovnatelných příkladů zobchodovaných nebo nabízených srovnatelných pozemků, především pak lesních pozemků jsou z databáze Katastrálního úřadu – záznamů o realizovaných prodejkách obdobných pozemků v dané/blízké lokalitě, případně z nabídek na realitních serverech :

Databáze prodaných/nabízených srovnatelných nemovitostí – pozemků v období v lokalitách okresu Třebíč :				
Číslo nabídky	Popis srovnatelné nemovitosti (hospodářsky využívaného pozemku)	Prodejní* / nabídková** cena jednotková v Kč/m ² pozemku	Koeficient nabídka vers. prodej	Upravená jednotková cena v Kč/m ² pozemku
1	 <p>Lesní pozemek v obci Číchov, k.ú.Třebíčský Číchov, Nabídková cena 200 tis.CZK, k 06/2023 Výměra les.pozemku 9.664m², stáří lesa 80 let, smíšený porost, ve svahu</p>	20,70 **	0,95	19,66

2		Lesní pozemek v obci Naloučany, k.ú.Naloučany, okr.Třebíč Nabídková cena 179 tis.CZK, k 06/2023 Výměra les.pozemku 11.139m ² , stáří lesa 85 let, smíšený porost, ve svahu	16,07 **	0,95	15,27
3		Lesní pozemek v obci Klučov, k.ú.Klučov, okr.Třebíč Nabídková cena 696,723 tis.CZK, k 06/2023 Výměra les.pozemku 15.663m ² – více pozemků, stáří lesa 75 let, smíšený porost, ve svahu	44,48 **	0,95	42,26
4		Lesní pozemek par.č.252/14, v obci Číchov, k.ú.Třebíčský Číchov, okr.Třebíč Prodejní cena k 08/2018 16,5 tis.CZK, Č.j. V-5130/2018-710 Výměra les.pozemku 688 m ² stáří lesa 80 let, smíšený porost, ve svahu, sousední lesní pozemek	23,98 *	1,00	23,98
5		Tr.travní porost par.č.263/40, v obci Číchov, k.ú.Třebíčský Číchov, okr.Třebíč Prodejní cena k 03/2023 45,0 tis.CZK, Č.j. V-1031/2023-710 Výměra pozemku 1.195 m ² travní porost, sousední pozemek	37,66 *	1,00	37,66
6		Lesní pozemek par.č.251, v obci Číchov, k.ú.Třebíčský Číchov, okr.Třebíč Prodejní cena k 06/2022 90,0 tis.CZK, Č.j. V-3670/2022-710 Výměra pozemku 9664 m ² stáří lesa 80 let, smíšený porost, ve svahu, sousední lesní pozemek	9,31*	1,00	9,31

Stanovení a zdůvodnění výsledné ceny nemovitosti:

Srovnatelné nemovitosti jsou obdobného charakteru (způsobu využití a zařazením do územního plánu) jako

oceňované nemovitosti - pozemky. Z 50% se jedná o nemovitosti realizované na trhu, ostatní jsou z nabídky na trhu. Prvním koeficientem je koeficient redukce na pramen výše ceny, který byl použit dle získaných podkladů, zda se daná porovnávaná nemovitost opravdu za nabízenou výši obvykle ceny prodala či nikoli. Druhým koeficientem porovnání byl koeficient úpravy na polohu objektu, zde se zohledňovala lokalita, ze které je porovnávaná nemovitost. Třetím koeficientem je koeficient využití nemovitosti. Čtvrtým koeficientem je koeficient dle tvaru a velikosti nemovitosti. Posledním koeficientem byl koeficient úvahy znalce.

Komparace zjištění jednotkové prodejní ceny z vybraných prodejů/nabídek :								
Poř.č.	Jednotková kupní cena pozemku v Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	IO (1-5)	Dosažitelná jednotková cena hodnocené nemovitosti Kč/m ²
1	19,66	1,00	1,00	1,00	1,03	1,01	1,04	20,45
2	15,27	1,00	1,05	0,98	0,98	0,98	0,988	15,09
3	42,26	1,00	1,03	0,95	0,97	0,98	0,930	39,30
4	23,98	1,35	1,06	1,00	1,04	1,00	1,488	35,68
5	37,66	1,00	1,00	0,94	0,96	0,95	0,857	32,27
6	9,31	1,14	1,00	1,00	1,04	1,07	1,113	10,36
Odhad dosažitelné ceny k 06/2023 (153,15 Kč//6)							Kč/m ²	25,53
Průměr z dosažitelných cen							Kč/m ²	25,53
Odhad dosažitelné ceny - maximum							Kč/m ²	35,68
Odhad dosažitelné ceny - minimum							Kč/m ²	10,36
K1	Koeficient úpravy růstu/poklesu cen za období mezi daty u porovnávaného referentu a základními parametry oceňovaného pozemku (růsty cen meziroční z dat fy Farmy)							
K2	Koeficient úpravy na polohu nemovitosti							
K3	Koeficient porovnatelného využití – potenciální výnos							
K4	Koeficient tvaru, velikosti a dostupnosti pozemku							
K5	Koeficient úvahy znalce (mimo jiné i korekce z hlediska časovosti – vývoj cen, příslušenství, umístění BJ v domě, vlastnictví pozemku)							
IO	Index odlišnosti IO = K1 x K2 x K3 x K4 x K5							

Pozn.: rozpětí koeficientů je max. od 0,8 do 1,2

Na základě výše uvedených výsledků z komparativní metody, provedené na srovnatelném vzorku realizovaných prodejů/nabídkových cen v dané lokalitě v daném čase stanovují obvyklou jednotkovou cenu pro nemovitosti na LV č.386 a 387, k.ú.Třebíčský Čichov ke dni ocenění **25,53 Kč/m²**.

Pozn.: Jednotková cena zahrnuje i veškeré součásti a příslušenství (trvalé porosty) náležející k hodnoceným pozemkům/podílům na pozemku, vyjma neevidované stavby v KN – RCH na pozemku par.č.252/13, vše na kat.území Třebíčský Čichov.

Ocenění :

$$25,53 \text{ Kč/m}^2 \times 2.628,75 \text{ m}^2 = 67.111,99 \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno

67.112,00 Kč

Obvyklou cenu hodnocených nemovitosti na LV č.386 a 387 odhaduji **67.000,00 Kč**

B.3.1 Porovnávací hodnota pozemků zaokrouhlená celkem 67.000,00 Kč

B.3.2 Stanovení hodnoty stavby RCH bez ev.č. na pozemku par.č.252/13 kat.území Třebíčský Číchov porovnávací metodou

Srovnatelné příklady z vlastní databáze, z databáze Katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách a databáze realitních kanceláří a dále dat cenových map firem Dataligence a Valuo o realizovaných prodejkách a nabízených nemovitostech na realitním trhu za 2.polovinu roku 2022 a 1.čtvrtletí roku 2023: Výchozí podklady a parametry :

Pro výpočet porovnávací hodnoty oceňované stavby RCH bez ev.č. na pozemku par.č.252/13, neev.č. v KN, vše kat.území Třebíčský Číchov, je za výchozí srovnatelnou cenu pro ocenění brána porovnatelná cena RCH bez pozemku.

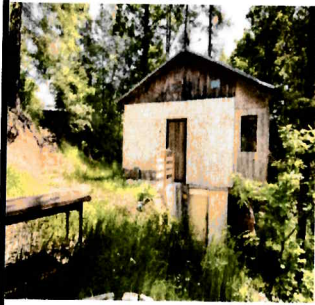

Jako srovnatelné obchody jsem uvažoval realizované prodeje Rekreačních chat (malý vzorek) a nabídkové ceny k prodeji Rekreačních chat z realitních nabídek se zohledněním-odpočtem ceny pozemku. Ceny pozemku jsem odborně odhadoval z obvyklého % podílu ceny pozemku na celkové tržní hodnotě nemovitosti – Pozemku s Rekreační chatou. Dle dlouhodobého sledování je poměr ceny pozemku ku celkové ceně (pozemek + stavba) v pohyblivém poměru 5 až 30% z celkové ceny (pozemek+ stavba). Výše procenta je především závislé na atraktivitě lokality. Takto budu vyhodnocovat u jednotlivých referentů porovnávaných nemovitostí - RCH. Dále pak budu standardně pracovat i s dalšími obvyklými parametry/koefficienty, upravujícími cenu srovnatelných nemovitostí do ceny oceňované stavby RCH.





Tabulky srovnatelných příkladů nabídkových cen/zobchodovaných nemovitostí (pozemek se stavbou RCH) jsou z databáze Katastrálního úřadu a převážně pak z realitních serverů :

Parametry oceňované stavby Rekreační chaty bez ev.č. na pozemku par.č.252/13 :

- Zastavěná plocha 36,13 m²
- Podlahová/užitná plocha RCH 48,29 m²
- Obestavěný prostor $O_p = 183,89 \text{ m}^3$

Databáze prodaných/nabízených srovnatelných nemovitostí - rekreační chaty s pozemkem ve srovnatelných lokalitách okresu Třebíč :

Číslo nabídky	Popis srovnatelné nemovitosti (Rekreační chaty s pozemkem)	Prodejní* / nabídková** cena jednotková v Kč/m ²	Koefficient nabídky vers. prodej	Upravená jednotková cena v Kč/m ² Užitné plochy
1	 <p>RCH s ev.č. a zahradou obec Zahrádka na Moravě okr.Třebíč, Chatová oblast RCH zas.pl. 31m², Podsklepená, podkroví, veranda, 1 obytná místnost s kk, WC, přístup OK Sítě – voda, septik, elektro Udržované ale rekonstrukce</p>	1.325.625,- **	0,90	1.193.063,-
2	 <p>RCH s ev.č. a zahradou obec Jaroměřice n.R., okr.Třebíč, Zahrádkářská oblast RCH zas.pl. 36 m², 627 m² pozemek ; 1.PP, 1.NP a podkroví, bez připojení na sítě; nezařízené, přístup OK Před rekonstrukcí</p>	763.000,- **	0,90	686.700,-

3		RCH s ev.č. a zahradou obec Lipník, okr.Třebíč, Chatová oblast u rybníka RCH zas.pl. 16 m ² , UP 31m ² , pozemek 530 m ² Podsklepená, podkroví, veranda, 1 obytná místnost s kk, koupelna a WC, Sítě – voda, septik, elektro Udržované ale rekonstrukce	1.200.000,- **	0,90	1.080.000,-
4		CH s ev.č. a zahradou obec Jackov Mor.Budějovice, okr.Třebíč, Chatová oblast RCH zas.pl. 59 m ² , UP 59 m ² Podsklepená, podkroví, veranda, 1 obytná místnost s kk, koupelna a WC, Sítě – voda, septik, elektro Udržované ale rekonstrukce	1.250.000,- **	0,90	1.125.000,-
5		CH s ev.č.26 a zahradou obec Vaneč-část Pyšel, okr.Třebíč, Chatová oblast u rybníka RCH zas.pl. 49 m ² , UP 60 m ² Pozemek 359 m ² Podsklepená, podkroví 2 pokoje, veranda, 1 obytná místnost, kuchyň, WC, šatna, Sítě – voda, septik, elektro Udržované	1.490.000,- **	0,90	1.341.000,-
6		RCH s ev.č.55 bez pozemku/zahrady, obec Číchov, k.ú.Třebíčský Číchov, okr.Třebíč, Chatová oblast RCH zas.pl. 49 m ² , Podsklepená, podkroví, veranda, 1 obytná místnost s kk, WC, přístup OK; Sítě – voda studna, septik, elektro, udržované Prodej 03/2014, V-1397/2014-710	570.000,-*	1,00	570.000,-

Stanovení a zdůvodnění výsledné ceny nemovitosti:

Srovnatelné nemovitosti jsou obdobného charakteru (způsobu využití a zařazením do územního plánu) jako oceňovaná stavba s výjimkou, že stavba RCH není kolaudována a není v evidenci KN. Jedná o nemovitosti realizované na trhu. Prvním koeficientem je koeficient redukce na pramen výše ceny – z nabídky nutná redukce nebo z kupní smlouvy – bez redukce ale s úpravou dle koeficientu nárůstu cen na reálním trhu. Druhým koeficientem porovnání byl koeficient úpravy na polohu objektu, zde se zohledňovala lokalita, ze které je porovnávaná nemovitost. Třetím koeficientem je koeficient využití nemovitosti. Čtvrtým koeficientem je koeficient vlivu ceny pozemku ve vztahu na cenu celé nemovitosti, pátý koeficient vyjadřuje vliv nedokončené a neevidované stavby RCH na cenu je koeficient dle tvaru a velikosti nemovitosti. Posledním koeficientem byl koeficient úvahy znalce.

Komparace zjištění jednotkové prodejní ceny z vybraných prodejů/nabídek v období 07/2022 až 03/2023									
Poř.č.	Jednotková kupní cena za RCH v Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-5)	Dosažitelná jednotková cena hodnocené nemovitosti Kč/m ²
1	1.193.063,-	1,00	0,98	0,99	0,85	0,95	0,99	0,776	925.342,21
2	686.700,-	1,00	1,05	1,15	0,85	0,95	1,07	1,043	716.228,10
3	1.080.000,-	1,00	1,00	1,00	0,85	0,95	0,98	0,791	854.658,00
4	1.125.000,-	1,00	1,02	1,00	0,95	0,95	0,95	0,874	983.250,00
5	1.341.000,-	1,00	1,00	0,92	0,85	0,95	0,97	0,720	965.520,00
6	570.000,-	1,77*	1,00	1,04	0,95	0,95	1,02	1,694	965.580,00
Odhad dosažitelné ceny k 06/2023 (5.410.578,31 Kč//6)								Kč	901.763,05
Průměr z dosažitelných cen								Kč	115.811,14
Odhad dosažitelné ceny - maximum								Kč	983.250,00
Odhad dosažitelné ceny - minimum								Kč	716.228,10
*růst cen nemovitostí mezi 03/2014 až 03/2023 činil 77% dle HB indexu se zohledněním lokality									
K1	Koeficient úpravy růstu/poklesu cen za období od realizace prodeje až po současnou dobu (koeficient úpravy na pramen růstu cen dle HB indexu)								
K2	Koeficient úpravy na polohu nemovitosti								
K3	Koeficient opotřebení prvků dlouhodobé a krátkodobé životnosti a standardu vybavení a příslušenství								
K4	Koeficient vlivu ceny pozemku na nabídkovou/kupní cenu								
K5	Koeficient vlivu dokončení kolaudace a zanesení stavby do územního plánu - biokoridor								
K6	Koeficient úvahy znalce (mimo jiné i korekce z hlediska časovosti – vývoj cen, příslušenství, vliv změn apod.)								
IO	Index odlišnosti IO = K1 x K2 x K3 x K4 x K5								

Pozn.: rozpětí koeficientů je max. od 0,8 do 1,2

Na základě výše uvedených výsledků z komparativní metody, provedené na srovnatelném vzorku realizovaných prodejů/nabídkových cen v dané lokalitě v daném čase stanovují obvyklou cenu pro stavbu Rekreační chaty na pozemku par.č.252/13 LV č.386, k.ú.Třebíčský Číchov ke dni ocenění **901.763,05 Kč.**

Pozn.: Cena RCH zahrnuje i veškeré součásti a příslušenství k RCH

Obvyklá cena RCH celkem zaokrouhleno 900.000,00 Kč

B.3.2 Porovnávací hodnota RCH bez ev.č. celkem	900.000,00 Kč
---	----------------------

B.3 Porovnávací hodnota stavby RCH a pozemků LV č.386 a 387 bez ev.č. Kat.území Třebíčský Číchov celkem	967.000,00 Kč
--	----------------------