

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 029881/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena / tržní hodnota podílu ve výši 1/4 na pozemku p.č. 22/2, zastavění plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 38, rodinný dům vč. součástí a příslušenství a pozemku p.č. 21/2, zahrada, zapsané na LV 15, k.ú. Svojkovice na Moravě, obec Svojkovice, okres Jihlava, a podílu 1/1 na pozemku pč. 209/1, orná půda, zapsaného na LV 82, k.ú. Svojkovice na Moravě, obec Svojkovice, okres Jihlava



Znalec: Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
IČO: 71454144

Zadavatel: Administrace insolvenčí Císař, Češka, Smutný a spol.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Číslo jednací: KSBR 26 INS 1933/2024

Počet stran: 54

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30. 3. 2024

Vyhotoveno: V Praze 3. 5. 2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě podílu ve výši 1/4 na pozemku p.č. 22/2, zastavění plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 38, rodinný dům vč. součástí a příslušenství a pozemku p.č. 21/2, zahrada, zapsané na LV 15, k.ú. Svojkovice na Moravě, obec Svojkovice, okres Jihlava, a podílu 1/1 na pozemku pč. 209/1, orná půda, zapsaného na LV 82, k.ú. Svojkovice na Moravě, obec Svojkovice, okres Jihlava

1.2. Účel znaleckého posudku

řízení sp. zn. KSBR 26 INS 1933/2024

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Podstatné skutečnosti byly zjištěny při prohlídce nemovitosti. Spoluvlastník nemovitosti nesdělil žádné další skutečnosti, které by mohly mít, dle mého názoru, vliv na přesnost závěrů tohoto znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 30.3.2024 za přítomnosti spoluvlastníka nemovitosti, pana Milana Kováře.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při místním šetření 30. 3. 2024 jsem ohledala stav předmětného pozemku a stavbu na něm postavenou. Dále jsem využila ke sběru podkladů Katastr nemovitostí, dokumenty k nemovitosti, snímek pozemkové mapy, mapu záplavových území, informace o prodejích obdobných nemovitostí v evidenci Valuo.cz, statistických údajů skutečných realizovaných cen.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava ze dne 23.2.2024, pro k.ú. Svojkovice na Moravě, LV - 15 a 82
- kopie katastrální mapy k.ú. Svojkovice na Moravě, oblast oceňované nemovitosti
- Znalecký posudek o ceně obvyklé č. ZP-11534 ze dne 13.5.2016, zpracovaný Znaleckou společností s.r.o., Praha 1, IČO: 29042054
- Znalecký posudek č. 1378-264/2011 ze dne 13.10.2011, zpracovaný Ing. Monikou Holečkovou
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě dne 30.3.2024
- skutečnosti zjištěné na místě
- informace o prodejích nemovitostí, databáze Valuo.cz
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. Podklady, které uvádím v části B.2, Znaleckého posudku a zohledňuji je při vypracování Znaleckého posudku považuji za věrohodné. Nejsou mi známy skutečnosti, které by snižovaly jejich věrohodnost. Případné nedokonalosti a neúplnosti podkladů nahrazuji a doplňuji odborným odhadem znalce.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení obvyklé ceny, definice, postup

Def.: Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Jiným způsobem oceňování je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji,

popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**.

Určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se určuje 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.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí základní jednotka pro porovnání.

Určení tržní hodnoty

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Určení zjištěné ceny

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalkyně pro ocenění vycházela z předaných podkladů, z údajů Katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy, vlastní prohlídky, prodejů obdobných nemovitostí, statistických údajů o skutečných realizovaných cenách.

Popis postupu znalce (mj. při sběru nebo tvorbě dat) je patrný v částech 2.1. a 3.2. tohoto znaleckého posudku. Významným zdrojem dat (skutečností důležitých pro podání znaleckého posudku) mi bylo místní šetření provedené dne 30.3.2024. Uvedené podklady považuji za důvěryhodné a při podání tohoto znaleckého posudku z nich vycházím.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zpracovatel určil uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností znalce se zpracováním obdobných ocenění.

V konkrétním případě se jedná o nemovitost (rodinný dům), která se běžně na trhu vyskytuje a obchoduje, avšak jako celek, nikoli podíl. Byly zjištěny již realizované prodeje obdobných nemovitostí. Hodnota majetku bude zjištěna porovnávací metodou.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Svojkovice, k.ú. Svojkovice na Moravě
Adresa nemovité věci: Svojkovice 38, 588 56 Svojkovice

Vlastnické a evidenční údaje

Milan Kovář, č. p. 44, 588 56 Svojkovice, LV: 15, podíl: 1 / 4
Zdeněk Kovář, č. p. 38, 588 56 Svojkovice, LV: 15, podíl: 3 / 4

Milan Kovář, č. p. 44, 588 56 Svojkovice, LV: 82, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění se vychází z podkladové dokumentace, původního znaleckého posudku a prohlídky nemovitosti. Projektovou dokumentaci na předmětných pozemcích postavených staveb a jejich příslušenství nemám k dispozici. V této fázi znaleckého zkoumání považuji podklady za dostatečné, znalecký posudek je vypracován především podle skutečností zjištěných na místě samém.

Místopis

Obec leží na katastrálním území Svojkovice na Moravě. Obcí prochází silnice III. třídy č. 4073 z Rozseče ke komunikaci II. třídy č. 38. Obec je situována cca 15 km východně od Telče a cca 20 km západně od Třebíče. Od okresního města Jihlavy je vzdálena cca 25 km jižním směrem. Nejbližší základní škola je v Nové Říši, vzdálené cca 7 km. Obec má cca 50 obyvatel.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda		
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný		
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☒ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna		
	☐ ostatní				
Přípojky:	☒ / ☒ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn		
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:					
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nachází v zastavěné části obce Svojkovice. Jedná se o částečně podsklepený, jednopodlažní, řadový koncový rodinný dům čp. 38. Nemovitost pochází cca z roku 1890, cca v roce 1980 proběhla na domě částečná rekonstrukce. Dále na objektu neprobíhaly žádné modernizační zásahy, ale dle ohledání ani běžná údržba. Nemovitost je napojena světelný a motorový proud, na kanalizaci, plynovou přípojku, voda je z vlastní studny.

Svislé nosné konstrukce domu jsou zděné, z cihel, tvárnic i smíšeného zdiva, založení mělké, původně izolované. Stropní konstrukce jsou rovné hurdiskové, zastřešení sedlové s taškovou

krytinou, klempířské konstrukce úplné pozinkované, vnitřní omítky vápenné, vnější březolité, vnitřní obklady standardní keramické, dveře plné i prosklené náplňové, okna špaletová, povrchy podlah, betonové s PVC, schody betonové, vytápění ústřední s kotlem na TP, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. V kuchyni kombinovaný sporák, v sociálním zařízení vana, umývadlo, samostatné WC s horní nádrží. V současné době je dům ve špatném stavebně technickém stavu, a je vlhký.

Příslušenstvím rodinného domu jsou dvě hospodářské budovy a zděný objekt užívaný jako garáž. Jedna hospodářská budova je původní zděná (postavená proti „garáži“, jedna je postavená kolmo na „garáž“ a zděnou kolnu. Tato hospodářská stavba je z části zděná, z části doplněná dřevěnými vraty a stěnami, je průjezdná na zadní část pozemku. Stavba je de fakto po své životnosti.

Nemovitost je napojena na veškeré veřejné inženýrské sítě, na pozemku je studna a septik. Pozemek p.č. 22/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 919 m², jehož součástí je rodinný dům, hospodářské stavby a „garáž“, které nejsou v KN zapsány. Pozemek p.č. 21/2, zahrada, navazuje na pozemek zastavěné plochy a nádvoří p.č. 22/2. Tento pozemek je přístupný přímo z ulice a je užíván jako předzahrádka sousedního rodinného domu umístěného na pozemku p.č. 22/1. Rovněž malá část obdélníkového tvaru pozemku p.č. 22/2, navazující na pozemek zahrady p.č. 21/2 (o výměře cca 3,8 x 5,5 m, cca 20 m²), která je situována mezi stavbou a zahradou, je užívána sousedním rodinným domem jako vjezd do garáže. Obojí užíváno bez právního důvodu.

Pozemek p.č. 209/1, k.ú. Svojkovice na Moravě, LV 82 je zemědělským pozemkem o výměře 1990 m², v druhu pozemku orná půda. Dle je dlužník jediným vlastníkem. Obec nemá vypracován územní plán obce.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. RD čp. 38, LV 15

1. Rodinný dům čp. 38
2. Stavba užívaná jako garáž
3. Hospodářská stavba kolmá na uliční čáru
4. Hospodářská stavba umístěná naproti "garáži"
5. Pozemky LV 15

2. Pozemek p.č. 209/1, LV 82

1. Pozemek LV 82

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. RD čp. 38, LV 15

1.2 Pozemek p.č. 209/1, LV 82

4. POSUDEK

4.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek zast. pl. p.č. 22/2, jehož součástí je stavba čp. 38, rodinný dům, pozemek p.č. 21/2, LV 15
Adresa předmětu ocenění:	Svojkovice 38 588 56 Svojkovice
LV:	15
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Svojkovice
Katastrální území:	Svojkovice na Moravě
Počet obyvatel:	48
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 4 571,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - bez komentáře	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - bez komentáře	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - bez	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - bez	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{839,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90

8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,603}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,591}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,911}$$

1. LV 15

RD čp. 38, LV 15

1. Rodinný dům čp. 38

Při prohlídce nemovitosti byly zaměřeny vnitřní prostory nemovitosti. Vnější rozměry pro výpočet ceny zjištěné jsou převzaty z předchozího znaleckého posudku č. 1378-264/2011 ze dne 13.10.2011, zpracovaný Ing. Monikou Holečkovou.

Jedná se o RD o dispozici 3+1 se sociálním zařízením, podzemními prostory a nevyužitým půdním prostorem.

Jednotlivé prostory dle měření při místním šetření:

- pokoj 19,6 m², na podlaze beton s PVC, dvojité dřevěné okno, shrnovací dveře
 - pokoj 18,5 m², na podlaze beton s PVC, dvojité dřevěné okno
 - pokoj 12,2 m², na podlaze beton s PVC, dvojité dřevěné okno
 - kuchyně 16,8 m², kombinovaný sporák, obklad stěn za linkou a sporákem, druhá část linky bez obkladu
 - spíž - 1,4 m², elektrický bojler
 - chodba - 8,6 m², na podlaze keramická dlažba, stěny s dřevěným obkladem
 - WC - 0,9 m², keramický obklad a dlažba, mísa s horní nádrží, zdvojené okno
 - koupelna - 4,6 m², keramický obklad a dlažba, vana, umývadlo, luxfery
- Celkem 82,6 m² podlahové plochy.

Do půdního prostoru vede betonové schodiště, půda nevyužita. Do podzemního podlaží je rovněž betonové schodiště, na podlaze v PP beton. Prostory využity jako kotelna, sklady, místnost pro psy - jednotlivé místnosti v PP cca 12,5 m², 9,5 m², 8 m², a 5 m², celkem cca 35 m² podlahové plochy.

Pro výpočet tržní hodnoty je počítána plocha 100 m² (užitná plocha 1. NP a 1/2 plochy PP).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	130 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 983,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PP:	=	54,99 m ²
NP:	=	99,99 m ²
zastřešení:	=	90,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
PP:	54,99 m ²	2,20 m
NP:	99,99 m ²	3,35 m
zastřešení:	90,00 m ²	4,10 m

Obestavěný prostor

PP:	(54,99)*(2,20)	=	120,98 m ³
NP:	(99,99)*(3,35)	=	334,97 m ³
zastřešení:	(90)*(3,5)/2	=	157,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	613,45 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	99,99 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	244,98 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,45	

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 130 let:

$$s = 1 - 0,005 * 130 = \mathbf{0,350}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,410}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,930**Index polohy pozemku **I_P = 0,980****Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,983,- \text{ Kč/m}^3 * 0,410 = 1\,223,03 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 613,45 \text{ m}^3 * 1\,223,03 \text{ Kč/m}^3 * 0,930 * 0,980 = 683\,794,03 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{683\,794,03 \text{ Kč}}$$

2. Stavba užívaná jako garáž**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:

Garáž § 37 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Vysočina, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby: 34 let
 Základní cena ZC (příloha č. 26): 2 582,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

NP: 6*4,3 = 25,80 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
NP:	25,80 m ²	3,30 m

Obestavěný prostor

NP: (6*4,3)*(3,30) = 85,14 m³
 zastřešení: 25,8*2,5/2 = 32,25 m³
 Obestavěný prostor - celkem: = **117,39 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 34 let:

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,830}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,830 = \mathbf{0,872}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,930**

Index polohy pozemku **I_P = 0,980**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 582,- Kč/m³ * 0,872 = 2 251,50 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 117,39 m³ * 2 251,50 Kč/m³ * 0,930 * 0,980 = 240 886,29 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 240 886,29 Kč

3. Hospodářská stavba kolmá na uliční čáru

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
NP	7,6*14	=	106,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
NP	106,40 m ²	3,80 m	404,32
Součet	106,40 m²		404,32

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $404,32 / 106,40 = 3,80$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $106,40 / 1 = 106,40$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
NP	(7,6*14)*(3,80)	=	404,32 m ³
zastřešení	106,4*1,5	=	159,60 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
NP	NP	404,32 m ³
zastřešení	Z	159,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		563,92 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00

16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,45
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8045

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100,00	1,00	13,10	16,28	130	150	86,67	14,1099
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	37,79	130	130	100,00	37,7900
3. Stropy	P	13,80	100,00	0,46	6,35	7,89	130	130	100,00	7,8900
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	8,70	130	130	100,00	8,7000
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,60	130	130	100,00	3,6000
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,87	130	130	100,00	0,8700
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,36	130	130	100,00	3,3600
10. Schody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,24	130	130	100,00	2,2400
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,73	130	130	100,00	3,7300
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	4,23	130	130	100,00	4,2300
14. Povrchy podlah	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,73	130	130	100,00	3,7300
16. Elektroinstalace	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,58	130	130	100,00	7,5800
Opotřebení:										97,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9820
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8526
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8045
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 235,09
Plná cena: 563,92 m ³ * 3 235,09 Kč/m ³	=	1 824 331,95 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 97,8 % /100)	*	0,022
Nákladová cena stavby CS_N	=	40 135,30 Kč
Koeficient pp	*	0,911
Cena stavby CS	=	36 563,26 Kč
Hospodářská stavba kolmá na uliční čáru - zjištěná cena	=	36 563,26 Kč

4. Hospodářská stavba umístěná naproti "garáži"

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
NP	15,6*8,8	=	137,28

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
NP	137,28 m ²	5,30 m	727,58
Součet	137,28 m²		727,58

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	727,58 / 137,28	= 5,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	137,28 / 1	= 137,28 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
NP	(15,6*8,8)*(5,30)	=	727,58 m ³
zastřešení	137,28*1,5	=	205,92 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
NP	NP	727,58 m ³
zastřešení	Z	205,92 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		933,50 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80

11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,75
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8675

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100,00	1,00	13,10	15,10	130	175	74,29	11,2178
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	35,04	130	140	92,86	32,5381
3. Stropy	P	13,80	100,00	0,46	6,35	7,32	130	140	92,86	6,7974
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	8,07	130	130	100,00	8,0700
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,34	130	130	100,00	3,3400
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,81	130	130	100,00	0,8100
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,50	130	130	100,00	4,5000
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,11	130	130	100,00	3,1100
10. Schody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,07	130	140	92,86	1,9222
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,77	130	130	100,00	2,7700
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,46	130	130	100,00	3,4600
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,92	130	130	100,00	3,9200
14. Povrchy podlah	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,46	130	130	100,00	3,4600
16. Elektroinstalace	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,03	130	130	100,00	7,0300
Opotřebení:										92,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9681
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6962
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8675
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 808,20

Plná cena:	$933,50 \text{ m}^3 * 2\,808,20 \text{ Kč/m}^3$	=	2 621 454,70 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 92,9 % /100)		*	0,071
Nákladová cena stavby CS_N		=	186 123,28 Kč
Koeficient pp		*	0,911
Cena stavby CS		=	169 558,31 Kč
Hospodářská stavba umístěná naproti "garáži" - zjištěná cena		=	169 558,31 Kč

5. Pozemky LV 15

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,980 = 0,911$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		839,-	0,911		764,33
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 22/2	919	764,33	702 419,27
§ 4 odst. 1	zahrada	21/2	45	764,33	34 394,85
Stavební pozemky - celkem			964		736 814,12

$$\text{Pozemky LV 15 - zjištěná cena celkem} = 736\,814,12 \text{ Kč}$$

Rekapitulace LV 15

1. Rodinný dům čp. 38	683 794,- Kč
2. Stavba užívaná jako garáž	240 886,- Kč
3. Hospodářská stavba kolmá na uliční čáru	36 563,- Kč
4. Hospodářská stavba umístěná naproti "garáži"	169 558,- Kč
5. Pozemky LV 15	736 814,- Kč

RD čp. 38, LV 15 - celkem:

1 867 615,- Kč

Zjištěná cena nemovitostí dle LV 15

1 867 615 Kč

2. Pozemek p.č. 209/1, LV 82

1. Pozemek LV 82

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	209/1	83424	1 532	2,42		2,42	3 707,44
orná půda	209/1	83451	458	2,52		2,52	1 154,16
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			1 990 m ²				4 861,60

Pozemek LV 82 - zjištěná cena celkem

= 4 861,60 Kč

Zjištěná cena nemovitostí dle LV 82

4 862 Kč

4.2. Tržní ocenění majetku

1.RD čp. 38 včetně příslušenství a součástí, LV 15

Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc RD	
Užitná plocha:	100,00 m ²
Plocha pozemku:	964,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pod Zámkem 91, Brtnice, Jihlava, Kraj Vysočina, 588 32
Popis:	Samostatný RD 2+1 s garáží, zastavěná plocha domu s garáží 125 m ² , celková výměra pozemku vč. zastavěné plochy 325 m ² . Dům částečně rekonstruován v r.2010- plastová okna a dveře, izolace kolem domu. Elektrina je původní, napojen na plyn, elektrinu, obecní vodovod a kanalizaci, vytápění ústřední plynové kotlem zn. Immergas vč. ohřevu teplé

vody, krbová kamna, podlahy dřevěné s PVC, v koupelně, chodbě a WC dlažba. Kuchyňská linka s kombinovaným sporákem. V koupelně vana, umyvadlo, WC samostatné. Garáž je napojena na dům, má plechová vrata a je zavedena elektřina.. Ve dvoře se nachází dřevěná kolna a zděná stavba. V zadní části domu se nachází schodiště na půdu a sklepních prostor.

Pozemek: 325,00 m²

Užitná plocha: 107,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - poslední inzerce	0,95	Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha - horší poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení - špatný stav	0,60	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 450 000	107,00	22 897	0,65	14 883

Název: Krasonice 25, Jihlava, Kraj Vysočina, 588 64

Popis: Chalupa 3+1 na pozemku 428 m², napojená na obecní vodu + vlastní studna - pouze užitková voda, jímka s přepadem do kanalizace, koupelna se sprchovým koutem, samostatné splachovací WC, ÚT - plynový kotel s ohřevem teplé vody + kotel na tuhá paliva, rozvody topení jsou již v mědi, rozvody vody jsou v plastu, okna jsou zdvojená, původní dřevěná, dispozice přízemí : předsíň, 2 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, komora a kotelná, dřevník, na půdě 1 pokoj a další 2 je možné vybudovat.

Pozemek: 428,00 m²

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - poslední stav inzerce	0,95	Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - horší stav	0,80	
K5 Celkový stav - hospodářské stavení, garáž	1,10	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.4.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 790 000	80,00	22 375	0,90	20 138

Název: Podolí 121, Želetava, Třebíč, Kraj Vysočina, 675 26

Popis: Rodinný dům 2+kk s půdou a zahradou, jednopodlažní, určený k rekonstrukci, možno přestavět na 4+1. Koupená střešní krytina. Vytápění plynové, voda ze studny(ohřev vody je bojlerem) a kanalizace je obecní. Dispozice - přízemí koupelna s WC, pokoj s kuchyní, pokoj, komora. V patře půda(lze vybudovat 2 pokoje). Za domem zahrádka s dřevěnou kolnou.

Pozemek: 437,00 m²

Užitná plocha:	80,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - poslední inzerce		0,95		Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha		0,90		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		0,80		
K5 Celkový stav - hospodářské stavení, garáž		1,10		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		1,20		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.9.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 575 000	80,00	19 688	0,90	17 719

Název:	Předín 14, Třebíč, Kraj Vysočina, 675 27			
Popis:	Dvoupodlažní rodinný dům o dispozici 4+1, užitná plocha 126,3 m ² , dům je určen k rekonstrukci, která je započata (nová plastová okna, nové rozvody vody a odpadů a započaté nové rozvody elektřiny v mědi). V prvním patře kuchyně, která je po rekonstrukci a je zde nová kuchyňská linka. Dále je tu jeden pokoj. V mezipatře je samostatná toaleta a místnost na sušičku a pračku. Ve druhém patře jsou tři pokoje a koupelna s vanou. Za domem je dvůr, na který navazuje stodola. Do domu se vstupuje přes průjezd, dům je částečně podsklepený, možnost vybudovat půdní vestavbu. Celková plocha pozemku je 405 m ² .			
Pozemek:	405,00 m ²			
Užitná plocha:	126,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,95		Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu		0,90		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení - horší stav		0,40		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		1,20		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.3.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 200 000	126,00	17 460	0,41	7 159

Název:	4073, Svojkovice na Moravě, Svojkovice, Jihlava, Kraj Vysočina, 588 66			
Popis:	Chalupa - RD s obytnou částí 2+1 navazuje uzavřený dvůr, zde menší zděná stavba a navazují hospodářské stavení - stodola a velká zahrada. Zast. plocha 445 m ² , pozemky celkem 5.147 m ² . Nemovitost je průběžně udržovaná, je položena zánovní střešní krytina s částečnou přípravou na vybudování podkrovní. Ve stodole dílna, sklad a zpevněné prostory na parkování, na zahradě s ovocnými stromy pergola s posezením a krbem. Sítě: el. 230/400 V, vl. studna, plynové ústřední topení, odpady do septiku.			
Pozemek:	5 147,00 m ²			
Užitná plocha:	70,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95	Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu	0,85	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,60	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	0,60	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.9.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 550 000	70,00	36 429	0,29	10 564

Název: Stará Říše 156, Jihlava, Kraj Vysočina, 588 67

Popis: RD 2+1, z cihelného zdiva s kamenným soklem o zastavěné ploše cca 90 m² na pozemku o ploše 676 m², obytná plocha činí 70 m², okna jsou původní dřevěná, střecha sedlová s pálenou střešní krytinou, je zavedena voda z veřejného vodovodního řádu, dům je napojen na zemní plyn a el.proud 220V/380V, kanalizaci je nutné zhotovit přes ČOV do dešťové kanalizace na ulici před domem. Otop obytného prostoru zajišťují dvojce kamna na tuhá paliva, RD je obyvatelný, ale v brzké době je nutná kompletní rekonstrukce.

Pozemek: 676,00 m²

Užitná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95	Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha	0,95	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - horší stav	0,85	
K5 Celkový stav - hospodářské stavení, garáž	1,10	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.7.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 575 000	90,00	17 500	0,93	16 275

Minimální jednotková porovnávací cena	7 159 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 456 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	20 138 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	14 456 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	100,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 445 600 Kč

Porovnatelná hodnota nemovitosti dle LV 15

1 445 600 Kč

2. Pozemek p.č. 209/1, LV 82

Porovnávací hodnota pozemků

Oceňovaná nemovitá věc: zemědělský pozemek	
Plocha pozemku:	1 990,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	38, Markvartice, Jihlava, Kraj Vysočina, 588 66, podíl ¼ na parcela č. 3545/1 - o výměře 5216 m2 (orná půda)J			
Pozemek:	1 304,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 13.10.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
55 000	1 304	42	0,95	40,00

Název:	Rozsíčky u Telče, Dyjice, Jihlava, Kraj Vysočina, pozemek parc. č. 86/2 LV 67 v KÚ Dyjička – orná půda			
Pozemek:	4 834,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 11.1.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
188 526	4 834	39	0,95	37,00

Název:	650, k.ú. Brtnička, Jihlava, Kraj Vysočina, 588 34, Parcela je zapsána na LV 65 – orná půda			
Pozemek:	3 259,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 19.8.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
146 655	3 259	45	0,95	43,00

Název:	403, Stonařov, Jihlava, Kraj Vysočina 588 33, pozemek parc. č. 142, k.ú.Otín u Stonařova, zemědělský pozemek, dle úUP přípustné využití:- pastviny, louky, orná půda, sady,zahrady, vinice, rozptýlená zeleň			
Pozemek:	3 402,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 18.2.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
187 110	3 402	55	0,95	52,00

Název:	406, Černíč, Jihlava, Kraj Vysočina, 588 56			
Pozemek:	5 364,00 m ²			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 20.1.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
230 652	5 364	43	0,95	41,00

Minimální jednotková porovnávací cena	37 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	52 Kč/m ²

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Spoluhl. podíl	Cena [Kč]
orná půda	209/1	1 990	43,00		85 570,00
Výsledná porovnávací hodnota					85 570 Kč

Porovnatelná hodnota nemovitosti dle LV 82

85 570 Kč

4.3. Cenové vyjádření k vlastnictví

Dle výpisu z listu vlastnictví oceňovaného majetku na LV 15, k.ú. Svojkovice na Moravě, bylo zjištěno, že dlužník je spoluvlastníkem s podílem o velikosti 1/4, hodnota nemovitosti bude upravena koeficientem vyjadřujícím spoluvlastnictví $k = 0,8$.

Tržní hodnota podílu vlastnictví ve výši $1/4 = 1\,445\,600 \cdot 0,8 \cdot 1/4 = 289\,120$ Kč

Vlastnictví dle LV 82, k.ú. Svojkovice na Moravě nebude upraveno, zde je jediný vlastník.

4.4. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

RD čp. 38, LV 15

1. Rodinný dům čp. 38	683 794,- Kč
2. Stavba užívaná jako garáž	240 886,- Kč
3. Hospodářská stavba kolmá na uliční čáru	36 563,- Kč
4. Hospodářská stavba umístěná naproti "garáži"	169 558,- Kč
5. Pozemky LV 15	736 814,- Kč

RD čp. 38, LV 15 - celkem:

1 867 615,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 4**

RD čp. 38, LV 15 - celkem:

466 904,- Kč

Pozemek p.č. 209/1, LV 82

1. Pozemek LV 82	4 862,- Kč
------------------	------------

Pozemek p.č. 209/1, LV 82 - celkem:

4 862,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

471 766,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

471 770,- Kč

slovy: čtyři sta sedmdesát jedna tisíc sedm set sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	471 770 Kč
slovy: Čtyřistasedmdesátjedenatisícsešmdsetsedmdesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

RD čp. 38 s příslušenstvím, LV 15

1. Porovnávací hodnota

1 445 600 Kč

Porovnávací hodnota podílu ¼ na LV 15	289 120 Kč
--	-------------------

Tržní hodnota podílu ¼ dle LV 15	289 000 Kč
slovy: Dvěstěosmdesátdevět tisíc Kč	

Pozemek p.č. 209/1, LV 82

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

85 570,- Kč

Porovnávací hodnota LV 82	85 570 Kč
----------------------------------	------------------

Tržní hodnota dle LV 82	86 000 Kč
slovy: Osmdesátšest tisíc Kč	

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledním období nejsou stabilní, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými tržním porovnáním. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková

mohou vstupní údaje značně zkreslit. Výsledná cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné stanovení obvyklé ceny.

Pro stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty byly zjištěny realizované prodeje obdobných nemovitostí v posledním období, které byly použity pro porovnání.

5.2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě:

1. podílu ve výši 1/4 na pozemku p.č. 22/2, zastavění plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 38, rodinný dům vč. součástí a příslušenství a pozemku p.č. 21/2, zahrada, zapsané na LV 15, k.ú. Svojkovice na Moravě, obec Svojkovice, okres Jihlava

Tržní hodnota podílu 1/4 dle LV 15

289 000 Kč

slovy: Dvěstěosmdesátdevět tisíc Kč

2. podílu 1/1 na pozemku p.č. 209/1, orná půda, zapsaného na LV 82, k.ú. Svojkovice na Moravě, obec Svojkovice, okres Jihlava

Tržní hodnota dle LV 82

86 000 Kč

slovy: Osmdesátšest tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalkyně při ocenění vychází především z poskytnutých podkladů, prohlídky oceňované nemovitosti, informace vlastníka a realizovaných prodejů na trhu.

Znalecký posudek obsahuje 29 stran příloh.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhrady nákladů účtovány dle vyhl. 504/2020, Sb.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod položkou č. 029881/2024.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

V Praze 3. 5. 2024