

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2053-49-2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

stanovení obvyklé (tržní) ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 z rodinného domu č. p. 109, který je součástí pozemku parc. č. st. 171/2, včetně příslušenství, vše evidováno na LV č. 18777 pro k. ú. Třebíč, obec Třebíč, okres Třebíč

Znalec: Ing. Tomáš Dostál
Zahradní 479/25
674 01 Třebíč
telefon: 774800820
e-mail: tdostal@znalci.net

Zadavatel: JUDr. Vlasta Němcová, insolvenční správce dlužníka Renaty Blahové
IČO: 66238005, Nádražní 2369/10, 678 01 Blansko

Číslo jednací: KSBR 27 INS 19533/2020

OBVYKLÁ CENA (podíl id. 2/3)	708 000 Kč
-------------------------------------	-------------------

Počet stran: 26 a 4 strany příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30. 5. 2021

Vyhotoveno: V Třebíči 4. 6. 2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zjistit obvyklou (tržní) cenu nemovitosti - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 z rodinného domu č. p. 109, který je součástí pozemku parc. č. st. 171/2, včetně příslušenství, vše evidováno na LV č. 18777 pro k. ú. Třebíč, obec Třebíč, okres Třebíč.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé (tržní) ceny výše uvedené nemovitosti pro insolvenční řízení č.j.: KSBR 27 INS 19533/2020 vedené JUDr. Vlastou Němcovou, jako insolvenční správkyň dlužníka Renaty Blahové

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30. 5. 2021 za přítomnosti pana Blahy a znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných placených informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o stavbě č. p. 109 a pozemku parc. č. st. 171/2, dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 18777 pro katastrální území č. 769738 Třebíč, vyhotovené certifikovaným dálkovým přístupem do databáze ČÚZK dne 30. 5. 2021, na kterém jsou uvedeny vlastnické vztahy identické s vlastnickými vztahy ke dni ocenění
- LV č. 18777 pro katastrální území č. 769738 Třebíč, vyhotovený pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 27 INS 19533/2020 pro JUDr. Vlasta Němcová
- snímek katastrální mapy předmětného území k. ú. Třebíč a přímo zástavby v lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost a pozemky
- informace a údaje sdělené insolvenčním správcem JUDr. Vlastou Němcovou
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření
- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ze dne 17. 6. 1997
- vyhláška č. 441/2013 Sb. min. financí České republiky, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky 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. a č. 488/2020 Sb.
- databáze Valuo – profi a Cenová mapa.cz
- <https://www.mfcr.cz/>
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
- <https://www.sreality.cz> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy

K zaměření nemovitosti a následnému zpracování znaleckého posudku byly použity běžné technické pomůcky (laserový dálkoměr Stabila, 30 m ocelové pásmo, měřicí tyč, 3 m svinovací metr), platný oceňovací předpis a odborná literatura. Výsledný znalecký posudek byl zpracován na PC/AT pomocí softwarového vybavení fy Pluto Olt s.r.o.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné

nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 věci a určí se porovnáním. Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** jako "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty byly použity tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit (postavit) v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Věcná hodnota nemovitosti bude stanovena pomocí THU (technicko-hospodářských ukazatelů) a je popsána v části ocenění.

Metoda Porovnávací

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku. V tržním ocenění rodinného domu je považována za stěžejní a určující pro stanovení obvyklé ceny.

Metoda Indexová

Tato metoda byla použita pro stanovení obvyklé ceny pozemků, a je popsána v samostatné části posudku. Tato hodnota doplňuje věcnou hodnotu stavby o hodnotu pozemků, což přináší celkovou věcnou hodnotu nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná.

Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě, kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z databáze Valuo, portálu Cenová mapa.cz, vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Třebíč, k. ú. Třebíč

Adresa nemovité věci: Chmelova 109/16, 674 01 Třebíč

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovanému domu č. p. 109, který je součástí pozemku parc. č. st. 171/2, včetně příslušenství, vše evidováno na LV č. 18777 pro k. ú. Třebíč, obec Třebíč, okres Třebíč, je ke dni ocenění zapsáno ve prospěch:

Blahová Renata, trvale bytem Chmelová 109/16, Jejkov, 674 01 Třebíč

Gruberová Renata, trvale bytem Spojenců 971, Borovina, 674 01 Třebíč

Dle zápisu v Katastru nemovitostí a dle zjištění znalce jsou vlastnická práva k oceňované nemovitosti ke dni ocenění omezena Zástavním právem z rozhodnutí správního orgánu, násobnými Zahájeními exekuce a nimi spojenými Exekučními příkazy k prodeji nemovitosti. Všechna omezení nemají vliv na výši ceny v místě a čase obvyklé, která bude stanovena znaleckým posudkem pro účely výše uvedeného insolvenčního řízení.

Dokumentace a skutečnost

K vypracování tohoto znaleckého posudku byla předložena dokumentace, jak je výše uvedeno. Pro účely tohoto ocenění nebyla předložena žádná další stavebně-technická dokumentace (stavební povolení, kolaudační rozhodnutí apod.) Ocenění celé nemovitosti je tedy provedeno především podle zjištěného stavu, skutečného způsobu užívání a v souladu s platným oceňovacím předpisem, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění prováděcí (oceňovací) vyhlášky. Ocenění domu je provedeno na základě všech dostupných informací s možností přístupu do všech jeho částí.

Místopis

Třebíč

Status: Město
Typ sídla: Okresní město
ZUJ (kód obce): 590266
NUTS5: CZ0634590266
LAU 1 (NUTS 4): CZ0634 - Třebíč
NUTS3: CZ063 - Kraj Vysočina
NUTS2: CZ06 - Jihovýchod
Obec s pověřeným obecním úřadem: Třebíč
Obec s rozšířenou působností: Třebíč
Katastrální plocha (ha): 5 759
Počet bydlících obyvatel k 1. 1. 2019: 35 451
Nadmořská výška (m n.m.): 405
Zeměpisné souřadnice (WGS-84): 15° 52' 54" E, 49° 12' 54" N
První písemná zpráva (rok): 1 101
PSČ: 674 01

Bývalé okresní město Třebíč, ke dni ocenění 35 451 obyvatel, leží v jihozápadní části kraje Vysočina, asi 20 km jižním směrem od dálnice D1. Je tu zvýšený sezónní turistický ruch, vzhledem k památkám zapsaných na seznamu Unesco. V obci je kompletní nabídka služeb a rozvinutá infrastruktura příslušná městu obdobné velikosti. Lokální realitní trh kopíruje celostátní nárůst cen nemovitostí, který je výrazný rovněž v segmentu podnikatelsky využitelných nemovitostí a stavebních pozemků. V oblasti je standardní nízká hladina nezaměstnanosti. Ve městě je kompletní vybavenost (pošta, kompletní školství, zdravotnické zařízení, banky, soustava úřadů, soud i policie). Inženýrské sítě jsou rovněž kompletní.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2/3 z rodinného domu č. p. 109, který je součástí pozemku parc. č. st. 171/2, včetně příslušenství, vše evidováno na LV č. 18777 pro k. ú. Třebíč, obec Třebíč, okres Třebíč.

Dům je situován východním směrem od nejužšího centra města, asi 400 m JV směrem od vstupu do Karlova náměstí, v lokalitě Jejkov, na ulici Chmelova. Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům, který je postaven na jižní straně místní zpevněné přístupové komunikace, jako nepodsklepený jednopodlažní domek. Je přístupný po místní zpevněné komunikaci z ulice Chmelova, která u domu končí. Dům je přístupný ze severní strany přes venkovní schody a oplocenou předzahrádku. Na jižní straně je malý dvorek, který je zastavěn přístřeškem. Na dvůr navazuje skalní masív.

Dům je situován v mírně svažitém na severozápad orientovaném území a není nijak zasažen vnějšími negativními vlivy. Lokalita s nadstandardní pěší dostupností centra města, standardní dostupností MHD, zastávka na ulici Cyrilometodějská. Dopravní obslužnost a parkovací možnosti jsou podstandardní, vzhledem k šířce přístupové komunikace, trvalé parkování pouze asi 100 m od nemovitosti na menším parkovišti.

Celkově položení nemovitosti z hlediska lokálního realitního trhu je klasifikováno jako mírně nadstandardní. Ke dni ocenění je v segmentu rodinných domů v lokalitě výrazný převis poptávky nad nabídkou, což je dáno celkovou expanzí realitního trhu. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě a dostupná infrastruktura příslušná městu obdobné velikosti.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Bez rizik.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
Komentář: Bez rizik spojených s umístěním nemovitosti.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: K nemovitosti je zřízeno Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Nařízení exekuce i Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

Při stanovení obvyklé ceny pro účely insolvenčního řízení nesmí být brán zřetel na výše uvedená zástavní práva a Exekuční řízení, která jsou zapsána v části B listu vlastnictví a v rámci tohoto znaleckého posudku nepředstavují pro oceňovanou nemovitost žádná rizika.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Rizika spojená se zhoršeným technickým stavem budou zohledněna při ocenění.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č. p. 109

2. Hodnota pozemků

2.1. Stavební pozemek parc. č. st. 171/2

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č. p. 109

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena nebude určována, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

Způsoby oceňování majetku a služeb (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č. p. 109

Věcná hodnota dle THU

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 109, který je součástí pozemku parc. č. st. 171/2, včetně příslušenství, vše evidováno na LV č. 18777 pro k. ú. Třebíč, obec Třebíč, okres Třebíč.

Ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 bude provedeno v závěru znaleckého posudku. Dům je situován východním směrem od nejužšího centra města, asi 400 m JV směrem od vstupu do Karlova náměstí, v lokalitě Jejkov, na ulici Chmelova. Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům, který je postaven na jižní straně místní zpevněné přístupové komunikace, jako nepodsklepený jednopodlažní domek. Je přístupný po místní zpevněné komunikaci z ulice Chmelova, která u domu končí. Dům je přístupný ze severní strany přes venkovní schody a oplocenou předzahrádku. Na jižní straně je malý dvorek, který je zastavěn přístřeškem. Na dvůr navazuje skalní masív.

Dům je situován v mírně svažitém na severozápad orientovaném území a není nijak zasažen vnějšími negativními vlivy. Lokalita s nadstandardní peší dostupností centra města, standardní dostupností MHD, zastávka na ulici Cyrilometodějská. Dopravní obslužnost a parkovací možnosti jsou podstandardní, vzhledem k šířce přístupové komunikace, trvalé parkování pouze asi 100 m od nemovitosti na menším parkovišti. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě a je zde dostupná infrastruktura příslušná městu obdobné velikosti.

Dispoziční řešení a příslušenství:

1. NP: vstup ze severního průčelí z ulice, průběžná chodba do dvora, z chodby přístupná kuchyň s jídelním koutem, za ní obývací pokoj, obě místnosti okna do ulice, na konci chodby je koupelna se záchodem.

Nad celou půdorysnou plochou 1. NP je stavebně neupravená půda s přístupem ze dvora.

Na jižní straně od domu je malý dvorní trakt, který je zastřešen přístřeškem s malou zděnou částí, vše ve špatném stavu. Před domem je oplocená předzahrádka zajištěná opěrnou zdí. Vstup po venkovních schodech. Pozemek ve funkčním celku zde není k dispozici.

Dle dostupných informací byl dům postaven v roce 1956 a jeho stáří ke dni ocenění je 65 let. V roce 2010 provedena rekonstrukce koupelny, včetně výměny zařizovacích předmětů, nová podlaha, obklady. V roce 2012 výměna oken za plastová, rekonstrukce kuchyně, nová část kuchyňské linky, výměna sporáku, instalace el. topidla. Všechny konstrukční prvky dlouhodobé životnosti jsou původní ve stabilizovaném stavu, prvky krátkodobé životnosti pod standardní údržbou s průběžnou výměnou opotřebovaných částí. Vnitřní vybavení je standardní, bez morálního opotřebení. Vzhledem k výše uvedenému bude celkové opotřebení stanoveno semikvadratickou metodou.

Provedení konstrukčních prvků stavby:

Základové konstrukce jsou provedeny jako základové pasy včetně izolace proti zemní vlhkosti. Konstrukční systém stavby je stěnový, obvodový plášť domu je proveden z cihelného zdiva standardní tloušťky 45 cm. Vnitřní stěny jsou provedeny z obdobného materiálu na tl. 150 - 300 mm. Vnější omítky provedeny převážně jako vápenná hladká omítka, uliční průčelí po opravě. Vnitřní omítky vápenné štukové. Stropy jsou dřevěné s rovným podhledem. Střešní krytinou je původní betonová taška na laťovací systém. Klempířské konstrukce jsou provedeny kompletně z pozinkovaného plechu. Vnitřní keramický obklad je v sociálním zázemí a v kuchyni v pracovním prostoru kuchyňské linky. Podlahy obytných místností po dřívější rekonstrukci jsou betonové s plovoucím laminovaným povlakem. Podlahy ostatních místností mají povlaky z PVC a v koupelně je keramická dlažba. Dveře jsou dřevěné, plné, nebo prosklené osazené do ocelových zárubní. Okna jsou plastová s termoizolačním zasklením, pouze do ulice. Vytápění je lokální elektrickými topidly. Elektroinstalace je provedena světelného i motorového el. proudu, bleskosvod není instalován. Rozvod vody je z obecního vodovodu. Kanalizace je provedena kompletním odkanalizováním zařizovacích předmětů do obecního řadu. Před domem je provedena plynová přípojka, dům však není napojen a plynořikován. Vybavení kuchyně je standardní, kuchyňská linka, část je rekonstruovaná, sporák se sklokeramickou varnou deskou, HV trouba, dřez. Zařizovací předměty ve standardním rozsahu, umývadlo, vana, splachovací záchod. Ostatní vybavení je ve standardu.

V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtů stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku, odpovídající danému druhu staveb. Věcná hodnota nemovitosti je stanovena, jako nákladová hodnota dle technicko - hospodářských ukazatelů (THU). Jedná se tedy o ocenění v rámci agregovaných položek za jednotlivé konstrukční prvky stavby, které představují určitý objemový podíl z celkové stavby. Jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru stavby byla získána z údajů Českých stavebních

standardů a jejich cenových ukazatelů, a to pro zděnou nosnou konstrukci rodinného domu pro rok 2021 a činí 6 595 Kč/m³ a je uvedena v tabulce níže.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP	51,20*0,80 = 40,96 m ²
	40,96 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	8,00*6,40 = 51,20	2,60 m
	51,20 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(8,00*6,40)*(2,90) = 148,48
Z	zastřešení	(8,00*6,40)*(0,90+3,40/2) = 133,12
Obestavěný prostor - celkem:		281,60 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací, skalnaté podloží
2. Zdivo	cihelné
3. Stropy	dřevěné
4. Střecha	dřevěný vázaný
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenná omítka hladká
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	dřevěné hladké plné i náplňové
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	PVC, keramická dlažba
16. Vytápění	lokální elektrické
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová, podst. provedení
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá, obecní vodovod
20. Zdroj teplé vody	el. boiler
21. Instalace plynu	plynová přípojka
22. Kanalizace	celkové odkanalizování
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	WC, umyvadlo, vana
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	standard
27. příslušenství	zastřešení dvorku, venkovní úpravy

Jednotková cena	6 595 Kč/m ³
Množství	281,60 m ³
Reprodukční cena	1 857 152 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	152 286	282 286	14,16
2. Zdivo	21,20	393 716	393 716	19,74
3. Stropy	7,90	146 715	146 715	7,36
4. Střecha	7,30	135 572	135 572	6,80
5. Krytina	3,40	63 143	63 143	3,17
6. Klempířské konstrukce	0,90	16 714	16 714	0,84
7. Vnitřní omítky	5,80	107 715	107 715	5,40
8. Fasádní omítky	2,80	52 000	52 000	2,61
9. Vnější obklady	0,50	9 286	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	42 715	42 715	2,14
11. Schody	1,00	18 572	0	0,00
12. Dveře	3,20	59 429	59 429	2,98
13. Okna	5,20	96 572	96 572	4,84
14. Podlahy obytných místností	2,20	40 857	40 857	2,05
15. Podlahy ostatních místností	1,00	18 572	18 572	0,93
16. Vytápění	5,20	96 572	96 572	4,84
17. Elektroinstalace	4,30	79 858	79 858	4,00
18. Bleskosvod	0,60	11 143	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	59 429	59 429	2,98
20. Zdroj teplé vody	1,90	35 286	35 286	1,77
21. Instalace plynu	0,50	9 286	9 286	0,47
22. Kanalizace	3,10	57 572	57 572	2,89
23. Vybavení kuchyně	0,50	9 286	9 286	0,47
24. Vnitřní vybavení	4,10	76 143	76 143	3,82
25. Záchod	0,30	5 571	5 571	0,28
26. Ostatní	3,40	63 143	63 143	3,17
27. příslušenství	0,00	0	46 000	2,31
Upravená reprodukční cena			1 994 151 Kč	
Množství			281,60 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			7 082 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	51
Užitná plocha (UP)	[m ²]	41
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	281,60
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 082
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 082
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 994 291
Stáří	roků	65
Další životnost	roků	35
Opotřeбенí	%	53,60
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	925 351

2. Hodnota pozemku Indexovou metodou

2.1. Stavební pozemek parc. č. st. 171/2

Předmětem ocenění je stavební pozemek parc. č. st. 171/2, evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 96 m², jehož součástí je rodinný dům č. p. 109, vše zapsáno na LV č. 18777 pro k. ú. Třebíč, obec Třebíč, okres Třebíč.

Na pozemku se dále nacházejí venkovní úpravy malého rozsahu, a sice zpevněná plocha dvorního traktu, opěrná zídka, oplocení, venkovní schody a přípojky na IS a dále vedlejší stavba zastřešení dvorního traktu.

Pozemek je vedený v Katastru nemovitostí v územním obvodu, kde státní správu Katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč. Vzhledem ke skutečnosti, že pro lokalitu není vydána oficiální cenová mapa, bude pozemek oceněn podle Indexové metody, která se původně v ČR používala, jako metoda pro zjištění ceny pozemků, která byla odvozena z metodiky stanovení cen stavebních pozemků v nových spolkových zemích Německa a byla upravena pro použití v ČR. Základem je průměrná cena stavebního pozemku, ze které se provádí odvození pomocí koeficientů. Tato metoda užívaná u nás, vychází z principu zpřesnění základní ceny stavebního pozemku pomocí indexů, které specifikují územní strukturu, typ pozemku, velikost lokality a demografické podmínky, polohu pozemku z hlediska využitelnosti, územní připravenosti lokality a stavu její infrastruktury.

Touto metodou dojde k zohlednění odlišných vlastností oceňovaného pozemku ve vztahu k porovnávacímu etalonu (pozemek se zástavbou), a tím ke zpřesnění jednotkové ceny oceňovaného pozemku, zejména ve vztahu k tržní hodnotě a konkurenceschopnosti pozemku na lokálním realitním trhu.

Jako základní cena stavebního pozemku bude použita jednotková cena zjištěná pro lokalitu Třebíč, která ke dni ocenění činí 891 Kč/m². V závěru je provedena úprava na extrémně malou výměru, dle pravidla, že vyšší výměry pozemků mají nižší jednotkové ceny a naopak. Ocenění pozemku je patrné z níže uvedeného.

Výchozí cena	[Kč/m ²]	=	891,00
---------------------	----------------------	---	---------------

Korekce výchozí ceny

A – územní struktura: okraj centra	*	1,40
B – typ stavebního pozemku: stavebně připravený	*	1,50
C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: 20 000 až 50 000	*	0,80
D – obchodní, resp. průmyslová poloha: obytné domy	*	1,30
E – územní připravenost, infrastruktura: velmi dobrá	*	1,25
F – speciální charakteristiky volitelné: mírná preference trhu	*	1,05

Výchozí cena upravená	[Kč/m ²]	=	2 557,17
------------------------------	----------------------	---	-----------------

Jednotková cena stavebních pozemků	[Kč/m ²]	=	2 557,17
---	----------------------	---	-----------------

Oceňované stavební pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 171/2	96
Výměra stavebních pozemků		96 m²

Cena stavebních pozemků

$$96 \text{ m}^2 * 2\,557,17 \text{ Kč/m}^2 = 245\,488,32 \text{ Kč}$$
$$= 245\,488,32 \text{ Kč}$$

Popis	úprava	mezivýsledek
Úprava na velmi nízkou výměru		= 306 860,40
Výsledná cena		= 306 860,40 Kč

Hodnota pozemku Indexovou metodou činí celkem: 306 860,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č. p. 109

Oceňovaná nemovitá věc

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 109, který je součástí pozemku parc. č. st. 171/2, včetně příslušenství, vše evidováno na LV č. 18777 pro k. ú. Třebíč, obec Třebíč, okres Třebíč.

Ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 bude provedeno v závěru znaleckého posudku. Dům je situován východním směrem od nejužšího centra města, asi 400 m JV směrem od vstupu do Karlova náměstí, v lokalitě Jejkov, na ulici Chmelova. Jedná se o řadový vnitřní jednopodlažní rodinný dům.

Podrobný popis umístění domu a provedení jeho konstrukčních prvků je uveden v oddíle ocenění věcnou hodnotou. V této části posudku bude dům oceněn včetně příslušenství, a tedy včetně pozemku parc. č. st. 171/2, venkovních úprav na výše uvedeném pozemku a zastřešení dvorního traktu. Toto příslušenství bude oceněno na základě porovnání s příslušenstvím porovnávacích objektů a úpravou koeficientem příslušenství. V našem případě tedy dojde k ocenění domu porovnávací metodou na základě porovnání cen obdobných nemovitostí, které byly realizovány na lokálním realitním trhu. Vzhledem k tomu, že se jedná o standardní stavbu, byt' velmi malého rozsahu, není nutné rozšíření lokality pro porovnání i na vzdálenější místa, protože v lokalitě je dostupná dostatečně široká databáze srovnatelných nemovitostí. Do porovnávací metody byly zahrnuty rodinné domy postavené v řadové a individuální výstavbě v lokalitě Třebíč. U nemovitostí došlo k jejich převodům v roce 2020 - 2021 na základě kupní smlouvy, nebo obvyklé ceny a z hlediska realitního trhu nebude jejich cena upravena. Realitní inzerce byla využita v jednom případě s příslušnou úpravou, která je uvedena v popisu porovnávacího objektu.

Použitý porovnávací etalon: započitatelná plocha (% ze zastavěné plochy jednotlivých podlaží), podle klíče: užitná plocha 1. PP, technické podlaží ve výši 40 % ze ZP, obytné 1. NP ve výši 80 % ZP, obytné 2. NP ve výši 80 % ze ZP, podkroví ve výši 60 - 70 % dle provedení, případné kombinované podlaží a podkroví: 70 - 75 % ZP a případný mezonetový prostor ve výši 0,50 z plochy místnosti nad kterou se nachází. Tento etalon je nadstandardně reprezentativní, neboť se nejvíce blíží skutečné podlahové ploše porovnávacích nemovitostí, kterou nelze přesně zjistit a dojde tak k porovnání skutečně využitelné plochy při eliminaci ploch se sníženou využitelností pro bydlení. Pro kvalitní výstup z porovnávací nemovitosti musí být zajištěno, že započitatelná plocha bude stanovena pro všechny porovnávací objekty podle stejného, výše uvedeného klíče a využitelnost jejich obestavěného prostoru bude co nejvíce podobná s objektem oceňovaným.

Rekapitulace:

plocha pozemků ve funkčním celku: stavební pozemek 96 m², ostatní pozemky nejsou. Zastavěná plocha: 1. NP: 51,20 m². Započitatelná užitná plocha: 51,20 * 0,80 = 40,96 m².

Příslušenství: předzahrádka, zastřešený dvorní trakt, zpevněné plochy, venkovní schody, opěrná zídka, oplocení, vstupní branka v oplocení, přípojky na IS. Napojení na IS: elektřina: 220/380 V,

voda – obecní, kanalizace – obecní, plynová přípojka na zemní plyn, bez plynofikace. Parkování: omezeně v uličním traktu.

Užitná plocha:	40,96 m ²
Obestavěný prostor:	281,60 m ³
Zastavěná plocha:	51,20 m ²
Plocha pozemku:	96,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1. RD 3+1, Třebíč, Branka
Lokalita:	Třebíč, ulice Branka
Popis:	<p>Rodinný dům 3+1 v Třebíči, který se nachází nedaleko západního okraje vnitřního města, v lokalitě starší řadové obytné zástavby východní strany ulice Branka, na její křižovatce s ulicí Cyrilometodějská. Přístup po zpevněných komunikacích na ulici Branka a Cyrilometodějská, která je napojena přes ulici Brněnskou na městský komunikační okruh v severní části města. Lokalita s nadstandardní pěší dostupností centra, nadstandardní dostupností MHD (zastávka Cyrilometodějská asi 80 m od nemovitosti), která je standardně dopravně dostupná po zpevněné komunikaci. Parkovací možnosti jsou omezené, vzhledem k šířce přístupové komunikace. Privátní parkování není. Celkově položení nemovitosti z hlediska lokálního realitního trhu je srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, od které leží vzdušnou čarou asi 300 m SV směrem. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.</p> <p><u>Popis porovnávací nemovitosti:</u></p> <p>Řadový dům, postaven jako koncový v řadové zástavbě při místní zpevněné komunikaci. Dům není podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a stavebně neupravenou půdu nad celou půdorysnou plochou nadzemního podlaží. Před domem předzahrádka, dřevěný přístřešek, za domem je malý dvorek a malá zahrádka (trvalý travní porost). Dle údajů z MÚ a dalších dostupných informací byl dům postaven v roce 1910. V roce 1973 byl rekonstruován vnitřní prostor a došlo k instalaci vnitřního vybavení v dnešním stavu.</p> <p><u>Dispoziční řešení:</u></p> <p>1. NP: vstup, chodba, na konci chodby je samostatné WC a koupelna. Z chodby je přístup do středové části domu, kde je obytná místnost a na východní straně kuchyň a komora. Ze středové části je přístup do jižní části, kde jsou dvě obytné místnosti s okny na jih do ulice Cyrilometodějská.</p> <p>Příslušenství tvoří výše popsaná vedlejší stavba, přístřešek pro skladování dřeva a uhlí a rovněž venkovní úpravy, které jsou vzhledem ke svému rozsahu a provedení, zanedbatelné. Jedná se o zděné oplocení jižní části pozemku, oplocení předzahrádky a severní hranice pozemku, zbytky zpevněné plochy a vstupní branku, vše ve špatném stavu.</p> <p><u>Popis konstrukčních prvků stavby:</u></p> <p>Základy jsou tvořeny betonovými pasy s kamenivem, bez funkční izolace proti zemní vlhkosti. Zdivo převážně cihelné, doplněné zdivem kamenným, tloušťka zdiva je 45 - 60 cm. Stropy jsou dřevěné trámové s omítkou na rákos a rovným podhledem. Střeška je sedlová, dřevěný vázaný krov, ve standardním stavu. Střešní krytinou je pálená taška pokládaná na laťování, předpokládám po rekonstrukci, asi 44 let. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou z vápenného štuky, venkovní vápenné hladké, lokálně porušené. Vnitřní obklady jsou provedeny v koupelně, na WC a rovněž je proveden keramický obklad malé části pracovního prostoru v kuchyni, podstandardní obklad. Podlahy v obytných</p>

místnostech jsou dřevěné s prkenným povlakem. Podlahy ostatních místností jsou betonové s povlakem z teracové dlažby, částečně je proveden cementový potěr. Okna jsou dřevěná, dvojitá s dělicí špaletou. Vytápění je ústřední, provedení starší, bez kotle, radiátory jsou plechové žebrové ve špatném stavu. Ohřev TUV pouze lokální. Elektroinstalace je provedena jak světelného, tak motorového el. proudu, ke dni ocenění je odpojena. Rozvod vody je částečný, jednoduše provedený, pouze studená voda napojením na obecní vodovod. Kanalizace je provedena odkanalizováním do veřejného řadu. Plynofikace domu není provedena. Vybavení kuchyně chybí. Vybavení koupelny je tvořeno vanou a umývadlem, záchod je samostatný, splachovací. Vše ve stavu před rekonstrukcí.

Rekapitulace:

Výměra stavebního pozemku: 217 m², zastavěná plocha domu: 108,60 m². Užitná plocha: 108,60 * 0,80 = 86,90 m². Pozemky v jednotném funkčním celku: ostatní plocha o výměře 35 m². Přípojky: E, V, K, nefunkční. Technický stav objektu: slabý, před rekonstrukcí, vysoký stav morálního opotřebení. Příslušenství nemovitosti: vedlejší stavba, předzahrádka, venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu. Parkování pouze v uličním traktu.

Pozemek: 252,00 m²
Obestavěný prostor: 555,10 m³
Užitná plocha: 86,90 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - srovnatelná lokalita	1,00
K2 opotřebení - mírně vyšší	1,10
K3 vybavení - mírně slabší	1,10
K4 příslušenství - mírně vyšší	0,90
K5 trhu - bez vlivu, KS 2021	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2021

Zdůvodnění koeficientu Kc: místa - srovnatelná lokalita; opotřebení - mírně vyšší; vybavení - mírně slabší; příslušenství - mírně vyšší; trhu - bez vlivu, KS 2021;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 480 000	86,90	28 539	1,09	31 108

Název: 2. RD 2+1, Třebíč, Na Úbočí

Lokalita: Třebíč, ulice Na Úbočí

Popis: Rodinný dům 2+1 v Třebíči, který se nachází severozápadním směrem od centrálního Karlova náměstí, nedaleko centra bývalého židovského města, na severním okraji ulice Blahoslavova, po které vede přístupová komunikace. Dům je přístupný z ulice Na Úbočí, která je kolmá k ulici Blahoslavova. Jedná se o starou řadovou zástavbu na severním okraji údolní nivy na konci svažitého na jih orientovaného území, které je nad hranicí zóny s nízkým nebezpečím výskytu záplavy nebo povodně. Lokalita má sníženou dopravní obslužnost, která je omezena kapacitou a provedením obslužné komunikace. Centrum je v pěší dostupnosti, kde je rovněž MHD, se zastávkou Žerotínovo nám. ve vzdálenosti do 200 m. Parkovací možnosti jsou omezené a zahrnují pouze omezené možnosti v uličním traktu. Celkově položení nemovitosti je mírně slabší v porovnání s oceňovanou nemovitostí, od které leží vzdušnou čarou asi 800 m severozápadním směrem. V

místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Popis porovnávací nemovitosti:

Řadový dům, postaven jako vnitřní v řadové zástavbě. Dům je zděný, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a stavebně neupravenou půdou nad celou půdorysnou plochou nadzemního podlaží se sedlovou střechou. Na jižním průčelí navazuje malá vedlejší stavba o výměře 16,50 m², která je využívána jako dřevník a pro skladování materiálu. Stavba je zděná, v podstandardním provedení. Hlavní stavba je ve zhoršeném stavu a bude nutná její rekonstrukce v kratším časovém horizontu. Jedná se o rodinný dům, který byl v současném stavu postavenou kolem roku 1880. V roce 1968 provedena kompletní rekonstrukce vnitřního prostoru, výměna oken a rekonstrukce střechy a fasádní omítky.

Dispoziční řešení:

1. NP: přístup přes vstupní dveře na západním průčelí (Na Úbočí) do chodby, ze které je přístup do koupelny se záchodem a do příručního skladu pod schody na půdu, dvě obytné místnosti na jižním průčelí (Blahoslavova) a kuchyň na východní straně včetně skladu za kuchyní, ze kterého je přístup na dvorek domu, který je jediným příslušenstvím stavby.

Příslušenství stavby je tvořeno pouze zpevněnou plochou z betonu ve dvorním traktu a přípojkami na IS. Ostatní příslušenství ani pozemek ve funkčním celku se nevyskytují.

Popis konstrukčních prvků stavby:

Základy jsou tvořeny betonovými pasy, slabší izolační schopnost, eliminovaná podezdívkou. Zdivo objektu je masivní smíšené, zejména ve spodní části je kamenné. Stropy jsou nad severní částí (chodba, sociální zázemí, kuchyň) z cihelné klenby, ostatní stropy jsou dřevěné s rovným podhledem. Střecha je vyšší pultová se spády do ulic s výraznou valbou na jižní straně, tvořena dřevěným vázaným krovem. Střešní krytinou je betonová taška a osinkocementová šablona. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové a jako venkovní úprava povrchu je provedena břizolitová omítky, lokálně porušená. Vnitřní obklady jsou provedeny v koupelně, WC a v pracovním prostoru kuchyně, jako keramický obklad. Podlahy obytných místností jsou dřevěné prkenné na dřevěném roštu. V ostatních prostorách a místnostech je betonová podlaha s teracovou dlažbou, nebo cementovým potěrem. Dveře jsou dřevěné, převážně plné, nebo náplňové, osazené do dřevěných zárubní. Okna jsou dřevěná v provedení jako dvojitá se špaletou. Vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV je elektrickým boilerem. Radiátory plechové deskové, bez termostatických hlavice. Elektroinstalace je provedena světelného i motorového el. proudu. Dům je napojen na obecní rozvod vody, je kompletně odkanalizován do obecního kanalizačního řádu. Napojení na rozvod zemního plynu není provedeno. Kuchyň podstandardně vybavena. Zařizovací předměty v rozsahu vana, umývadlo, záchod splachovací, vše ve standardním provedení. Ostatní vybavení domu se nevyskytuje.

Rekapitulace:

Výměra stavebního pozemku: 113 m², zastavěná plocha domu: 100,30 m². Užitná plocha: 100,30 * 0,80 = 80,20 m². Pozemky v jednotném funkčním celku nejsou. Přípojky: E, V, K. Technický stav objektu je slabší, dlouhodobé prvky v pořádku. Příslušenství nemovitosti: venkovní úpravy malého rozsahu. Parkování omezeně venkovní trakt.

Pozemek: 113,00 m²
Obestavěný prostor: 598,00 m³
Užitná plocha: 80,20 m²
Použité koeficienty:

K1 místa - slabší lokalita	1,10
K2 opotřebení - mírně vyšší	1,10
K3 vybavení - mírně slabší	1,10
K4 příslušenství - srovnatelné	1,00
K5 trhu - bez úpravy, 2021	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2021

Zdůvodnění koeficientu K_c: místa - mírně slabší lokalita; opotřebení - mírně vyšší; vybavení - mírně slabší; příslušenství - srovnatelné; trhu - bez úpravy, 2021;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 900 000	80,20	23 691	1,33	31 509

Název: 3. RD 1+1, Třebíč, Tkalcovská

Lokalita: Třebíč, ul. Tkalcovská

Popis: Rodinný dům 1+1 v Třebíči, který se nachází nedaleko západního okraje vnitřního města, v lokalitě starší řadové obytné zástavby západní části ulice Tkalcovská. Přístup po zpevněných komunikacích na ulici Tkalcovská a Cyrilometodějská, která je napojena na ulici Brněnskou. Dům je situován ve svažitém na jih orientovaném území. Lokalita s nadstandardní pěší dostupností centra, nadstandardní dostupností MHD, asi 60 m, která je standardně dopravně dostupná po zpevněné komunikaci. Parkovací možnosti jsou mimo nemovitost, asi 100 m východním směrem. Celkové položení nemovitosti z hlediska lokálního realitního trhu je srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, od které leží vzdušnou čarou asi 200 m severním směrem. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Popis porovnávací nemovitosti:

Řadový dům, postaven jako vnitřní v řadové zástavbě. Dům je zděný, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a stavebně neupravenou půdou nad celou půdorysnou plochou nadzemního podlaží se sedlovou střechou. Na jižním průčelí navazuje malá vedlejší stavba o výměře 16,50 m², která je využívána jako dřevník a pro skladování materiálu. Stavba je zděná, v podstandardním provedení. Hlavní stavba je ve zhoršeném stavu a bude nutná její výrazná rekonstrukce v kratším časovém horizontu.

Dispoziční řešení:

1. NP: vstup, zádveří, dispozice 1+1, podstandardní sociální zázemí. Příslušenství tvoří rovněž venkovní úpravy, které jsou vzhledem ke svému rozsahu a provedení, zanedbatelného rozsahu. Jedná se o zbytky oplocení, zbytky zpevněné plochy, vše ve špatném stavu.

Popis konstrukčních prvků stavby:

Základy jsou tvořeny betonovými pasy s kamenivem, bez funkční izolace proti zemní vlhkosti. Zdivo masivní smíšené, tl. 60 cm. Zdivo má mírné poruchy, spojené se svažitostí území. Stropy jsou dřevěné trámové s rovným podhledem. Střecha je sedlová, dřevěný vázaný krov, ve standardním stavu. Střešní krytinou je pálená taška pokládána na laťování, po rekonstrukci, asi 40 let. Stav střešní krytiny je tedy poměrně dobrý. Rekonstruován byl rovněž komín, který je proveden zděný z vápenocementových bílých cihel, rekonstrukce současně se střešní krytinou. Venkovní omítky vápenné hladké, ve špatném stavu, vnitřní omítky obdobně. Podlahy betonové, povlaky textil a PVC. Dveře jsou dřevěné, plné, osazené do dřevěných zárubní. Okna jsou dřevěná dvojí špaletová, starší typ, vyžadující v

krátkém časovém horizontu rekonstrukci. Vytápění lokální na tuhá paliva. Elektroinstalace světelného a motorového el. proudu, bez bleskosvodu. Je provedeno napojení na obecní vodovod a odkanalizování do obecního řadu.

Rekapitulace:

Výměra stavebního pozemku: 78 m², zastavěná plocha domu: 52,20 m². Užitná plocha: 52,20 * 0,80 = 41,80 m². Pozemky v jednotném funkčním celku nejsou. Přípojky: E, V, K. Technický stav objektu je slabší, před rekonstrukcí vnitřního prostoru, dlouhodobé prvky v pořádku. Příslušenství nemovitosti: vedlejší stavba, venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu. Parkování asi 80 – 100 m od domu.

Pozemek: 78,00 m²
Obestavěný prostor: 268,00 m³
Užitná plocha: 41,80 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - sousední lokalita	1,00
K2 opotřebení - srovnatelné	1,00
K3 vybavení - slabší	1,10
K4 příslušenství - slabší	1,10
K5 trhu - Kupní smlouva 2020	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2020

Zdůvodnění koeficientu K_c: místa - sousední lokalita; opotřebení - srovnatelné; vybavení - slabší; příslušenství - slabší; trhu - Kupní smlouva 2020;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 160 000	41,80	27 751	1,21	33 579

Název: 4. RD 3+1, Třebíč, Blahoslavova

Lokalita: Třebíč, ulice Blahoslavova

Popis: Rodinný dům 3+1 v Třebíči, který se nachází severozápadním směrem od centrálního Karlova náměstí, nedaleko centra bývalého židovského města, na severním okraji ulice Blahoslavova, ze které je přístupný. Jedná se o starou řadovou zástavbu s omezenou dopravní dostupností po ulici Blahoslavova, na které je provedena zpevněná přístupová komunikace. Dům je situován na severním okraji údolní nivy na konci svažitého na jih orientovaného území, které není zasaženo žádnými negativními vlivy okolí a nehrozí její zaplavení z vodoteče. Lokalita má mírně sníženou dopravní obslužnost. Celkově položení nemovitosti je mírně slabší v porovnání s oceňovanou nemovitostí, od které leží vzdušnou čarou asi 850 m severozápadním směrem. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Popis porovnávací nemovitosti:

Řadový dům, postaven jako vnitřní v řadové zástavbě. Dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím, kompletním podkrovím a částečným podstřeším. Příslušenství je tvořeno dvorním traktem, kde je přístřešek, malá zděná vedlejší stavba pro skladování a dvorní trakt ve svahu. Pozemek ve funkčním celku je na severní hranici, a sice ostatní plocha o výměře 42 m². Venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu. RD byl postavenou kolem roku 1890. V roce 1968 provedena výrazná rekonstrukce vnitřního prostoru (stropy, omítky, podlahy, vnitřní vybavení, elektroinstalace). V roce 1986 byla provedena rekonstrukce vytápění, dům byl vybaven kuchyňskou linkou a bylo provedeno napojení domu na zemní plyn a jeho plynofikace. V roce 2012 zřízení podkroví a položení nové střešní krytiny.

Dispoziční řešení:

1. NP: vstup z ulice, průběžná chodba, na konci je příruční sklad a dílna, před nimi je z chodby přístupné sociální zázemí (koupelna a WC), na jižním průčelí s okny do ulice je kuchyň s jídelním koutem, a obývací pokoj, za kterým je ve středové části komora. V severovýchodním rohu je prostor, ze kterého je přístup do podkroví.

Podkroví: schodiště, na jižním průčelí, kde je rovněž výrazný vikýř je obývací pokoj, ve středové části je sociální zázemí (společná koupelna a záchod), na severním průčelí obytná místnost. Příslušenství stavby je tvořeno pouze zpevněnou plochou z betonu ve dvorním traktu a přípojkami na IS. Ostatní příslušenství ani pozemek ve funkčním celku se nevyskytují.

Popis konstrukčních prvků stavby:

Základy jsou tvořeny betonovými pasy s kamenivem a dodělanou izolací proti zemní vlhkosti. Zdivo objektu je v rozsahu 1. NP částečně masivní smíšené, částečně nové cihelné zdivo. Stropy jsou nad 1. NP jsou dřevěné trémové. Nad nimi byl proveden strop s plechovou nosnou konstrukcí na ocelových nosnících, který je zmonolitněn betonovou deskou. Na ní je pak provedena konstrukce podlahy. V podkroví jsou provedeny SDK včetně izolace střešního pláště. Střeška je sedlová, dřevěný vázaný krov, střešní krytinou je pálená taška. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, v podkroví dokončeny částečně, zbytek je vyšterkovaná SDK. Jako venkovní úprava povrchu je starší břizolitová omítka. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady jsou provedeny v koupelně a v pracovním prostoru kuchyňské linky. Podlahy obytných místností betonové, s dřevěnými deskami a textilním povlakem, podlahy ostatních místností z keramické dlažby, část teraco. V podkroví pouze beton, bez povlaků. Dveře jsou dřevěné, plné, nebo prosklené, osazené do dřevěných a ocelových zárubní. Okna jsou dřevěná v provedení jako dvojitá se špaletou. V podkroví je dřevěné okno a střešní okno. Vytápění je ústřední kotlem na zemní plyn. Ohřev TUV je elektrickým boilerem. Elektroinstalace je provedena světelného i motorového el. proudu, bez bleskosvodu. Dům je napojen na obecní rozvod vody, je kompletně odkanalizován do obecního kanalizačního řádu a je napojen na rozvod zemního plynu a plynofikován. Kuchyň v 1. NP je vybavena slabší kuchyňskou linkou bez digestoře s plynovým sporákem a přívodem teplé i studené vody. Zařizovací předměty - vana, umývadlo, záchod klasický kombi splachovací, vše ve standardním provedení po výměně v roce 2012.

Rekapitulace:

Výměra stavebního pozemku: 167 m², pozemek dvory – ostatní plocha 42 m², zastavěná plocha domu: 102,00 m². Užitná plocha: 102,00 * 0,80 + 102,00 * 0,60 = 142,80 m². Přípojky: E, V, K, P. Technický stav objektu je dobrý, po výrazné rekonstrukci. Příslušenství nemovitosti: vedlejší stavba, venkovní úpravy malého rozsahu. Parkování omezeně venkovní trakt.

Pozemek: 209,00 m²
Obestavěný prostor: 462,00 m³
Užitná plocha: 109,20 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - slabší	1,10
K2 opotřebení - nižší	0,90
K3 vybavení - srovnatelné	1,00
K4 příslušenství - mírně vyšší	0,95
K5 trhu - Kupní smlouva 2020	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2020

Zdůvodnění koeficientu K_c: místa - mírně slabší; opotřebení - nižší; vybavení - srovnatelné; příslušenství - mírně vyšší; trhu - Kupní smlouva 2020;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 380 000	109,20	30 952	0,94	29 095

Název: 5. Rodinný dům 2+1, Třebíč, Horní

Lokalita: Třebíč, ulice Horní

Popis: Rodinný dům 2+1 v Třebíči, který se nachází na severozápadním okraji centrální části města Třebíč v městské čtvrti Podklášteří na ulici Horní, na hranici lokality Zámostí, asi 400 m severozápadním směrem od centrálního Karlova náměstí. Jedná se o řadový koncový rodinný dům, který je ze západu připojen k sousednímu RD a na jeho západní straně je přistavěna garáž. Lokalizace ve svažitém, na jih orientovaném území bez vnějších negativních vlivů, přístup k nemovitosti z jižní strany po ulici Horní. Na této ulici je provedena úzká místní přístupová komunikace. Lokalita má slabší dopravní obslužnost, standardní dostupnost MHD, jejíž zastávka je ve vzdálenosti asi 200 m, a nadstandardní dostupnost centra města. Parkovací možnosti jsou velmi omezené. Celkově položení nemovitosti je mírně slabší v porovnání s oceňovanou nemovitostí, od které leží vzdušnou čarou asi 1100 m severozápadním směrem. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Popis porovnávací nemovitosti:

Řadový dům, postaven jako vnitřní v řadové zástavbě. Dům je zděný, nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a stavebně neupraveným půdním prostorem nad celou zastavěnou plochou nadzemního podlaží. Jedná se o rodinný dům, jehož původní stavba byla postavena koncem 19 století. RD byl postaven v roce 1956 jako novostavba na místě původní stavby. V roce 1986 byla provedena venkovní omítka a částečná oprava podlah. V roce 1998 provedena přístavba vstupní verandy, oprava střechy a nová střešní krytina. V roce 2012 byla provedena částečná rekonstrukce vnitřního prostoru, nové vnitřní rozvody, elektroinstalace. Rovněž bylo nově provedeno sociální zázemí včetně zařizovacích předmětů a kuchyň včetně kuchyňské linky.

Dispoziční řešení:

1. NP: přístup přes vstupní verandu při západním štítu ze dvorního traktu, veranda, vstup do průběžné chodby, ze které je přístup do koupelny, na samostatný záchod a do příručního skladu, dále velký obývací pokoj s jídelnou a okny do ulice, na konci je kuchyň a na pravé straně je vstup do dalšího pokoje, který slouží jako ložnice. Příslušenství stavby je tvořeno samostatnou garáží vedle domu, zpevněnou plochou ze zámkové dlažby (celý dvorní trakt), opěrnou zdí dvora, oplocenou předzahrádkou při vstupu z ulice, venkovními schody, vstupní brankou a zděným oplocením na obou stranách pozemku.

Popis konstrukčních prvků stavby:

Základy jsou tvořeny betonovými pasy s kamenivem a rekonstruovanou izolační schopností, která je rovněž podpořena podezdívkou a odvodem svahové dešťové vody ze dvorního traktu přes zpevněnou plochu mimo dům. Zdivo objektu je cihelné, standardní tloušťky 45 cm. Stropy jsou dřevěné s rovným podhledem. Střecha je sedlová s prosvětlením. Je tvořena dřevěným vázaným krovem. Střešní krytinou je pálená drážkovaná taška pokládána na laťování. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové a jako venkovní úprava povrchu je proveden bříazolit a ozdobné šambrány. Venkovní obklad není proveden, pouze sokl z cementové malty. Vnitřní

obklady jsou provedeny v koupelně, na záchodě a v pracovním prostoru kuchyně, jako keramický obklad. Podlaha obytných místností je plovoucí s laminátovým povlakem. Ostatní podlahy jsou z keramické dlažby. Dveře jsou dřevěné, převážně plné, osazené do ocelových zárubní. Okna jsou dřevěná v provedení jako dvojitá se špaletou, původní. Ve dvorní verandě je plastové okno s termoizolačním zasklením. Vytápění je ústřední kotlem na zemní plyn. Ohřev TUV je plynovým zásobníkem. Radiátory plechové deskové typu Radik. Elektroinstalace je provedena světelného i motorového el. proudu. Dům je napojen na obecní rozvod vody, je kompletně odkanalizován do obecního kanalizačního řadu. Rovněž je provedeno napojení na rozvod zemního plynu. Kuchyň je standardně vybavena, moderní kuchyňská linka, sporák, protilinka. Zařizovací předměty: vana, sprchový kout, umývadlo, záchod splachovací, vše ve standardu bez morálního opotřebení.

Rekapitulace:

Výměra stavebního pozemku: 187 m², bez dalších pozemků. Zastavěná plocha domu: 88,00 m². Užitná plocha: 88,00 * 0,80 = 70,40 m². Přípojky: E, V, K, P. Technický stav objektu je dobrý, po výrazné rekonstrukci. Příslušenství nemovitosti: garáž, venkovní úpravy menšího rozsahu. Parkování privátní v garáži, omezeně venkovní trakt.

Pozemek: 187,00 m²
Obestavěný prostor: 486,00 m³
Užitná plocha: 70,40 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - mírně slabší lokalita	1,06
K2 opotřebení - nižší	0,90
K3 vybavení - výrazně vyšší	0,85
K4 příslušenství - vyšší	0,90
K5 trhu - Kupní smlouva 2021, bez vlivu	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2021

Zdůvodnění koeficientu K_c: místa - mírně slabší lokalita; opotřebení - nižší; vybavení - výrazně vyšší; příslušenství - vyšší; trhu - Kupní smlouva 2021, bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 650 000	70,40	37 642	0,73	27 479

Minimální jednotková porovnávací cena	27 479 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 554 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	33 579 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	30 554 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	40,96 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 251 492 Kč

Porovnávací hodnota nemovitosti činí celkem: 1 251 500,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č. p. 109 925 350,- Kč

2. Hodnota pozemku

2.1. Stavební pozemek parc. č. st. 171/2 306 860,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č. p. 109 1 251 500,- Kč

Porovnávací hodnota	1 251 500 Kč
Věcná hodnota	1 232 210 Kč
z toho hodnota pozemku	306 860 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) je cena aktuálního trhu s nemovitostmi, tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a daném čase prodat, nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny, které je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu oceňovaného majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem do budoucnosti, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. na technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanskou vybavenost, demografické podmínky, stabilitu území ve vztahu k územnímu plánu, životnímu prostředí atd. Dále je třeba postihnout veškeré dluhy a závazky, které jsou na nemovitosti vázány. V neposlední řadě je nutno rovněž posoudit rizikovost případného prodeje předmětné nemovitosti. Odhad obvyklé ceny je proveden na základě analýzy jednotlivých přístupů k ocenění majetku. Na základě výsledků lze konstatovat:

- **věcná hodnota nemovitosti** vyjadřuje substituční hodnotu majetku a pro vlastní ocenění není zásadní. Věcná hodnota odvozená z administrativní ceny je v nesouladu s tržní cenou, neboť v sobě nezahrnuje koeficient prodejnosti, který je pro tržní ocenění nepostradatelný. V ocenění byla proto použita metoda THU, která je zejména ve větších sídelních útvarech, nebo v ekonomicky dobrých lokalitách, velmi dobrým pomocníkem pro stanovení skutečné tržní hodnoty nemovitosti. Přesnost této metody ocenění ve vztahu k ceně v místě a čase obvyklé (tržní) se snižuje se snižující se velikostí obcí a atraktivitou lokality, neboť zde dochází k většímu vlivu polohy na konečnou cenu nemovitosti.

Výše uvedená skutečnost se projevila rovněž v tomto konkrétním případě, kdy věcná hodnota velmi dobře koresponduje s cenou v místě a čase obvyklou, tak, jak se často děje právě ve městech o velikosti 30 – 50 000 obyvatel. V sídlech menší velikosti cena tržní klesá, a naopak ve velkých městech tržní cena často výrazně převyšuje cenu nákladovou. Dle výše uvedeného lze věcnou hodnotu nemovitosti brát rovněž jako velmi dobrou kontrolu výstupu z metody porovnávací, která je pro stanovení ceny obvyklé určující.

- **porovnávací hodnota** vyjadřuje skutečnou prodejnost majetku, která je dána stavem poptávky a nabídky na trhu, objemem dispozičních zdrojů potenciálních investorů a využitelností nemovitosti, jakožto i zpeněžitelností oceňovaného majetku. V segmentu rodinných domů využívaných pro bydlení je porovnávací ocenění, v souladu s obecnou metodikou tržního ocenění, považováno za zásadní. V tomto případě bylo použito cenové porovnání 1 m² užitné (započitatelné) plochy

nemovitosti s cenami za 1 m² užitné plochy srovnatelných nemovitostí z databáze znalce a spolupracujících realitních kanceláří. Porovnávací etalon (1 m² užitné, započitatelné plochy) je nejvíce reprezentativní, neboť porovnání zahrnuje pouze využitelnou plochu nemovitosti, bez ohledu na nevyužitá místa obestavěného prostoru. Užitná plocha nemovitosti byla určena náhradní metodikou pro případ, kdy je bezpečně známa zastavěná plocha porovnávacích nemovitostí, ale ne dispoziční řešení vnitřního prostoru, resp. výměry jednotlivých místností. Při určení užitné plochy pro porovnávací metodu dojde k redukci zastavěné plochy na skutečně využitelnou plochu podle její využitelnosti k obytným účelům. Konkrétně pro všechny porovnávací nemovitosti platí stejný vzorec pro výpočet užitné plochy, a sice 40 % ze zastavěné plochy podsklepení, nebo technického podlaží, 80 % ze zastavěné plochy obytného podlaží a 60 - 65 % ze zastavěné plochy podkroví, dle jeho provedení. Pro kombinované podlaží a podkroví bývá používána hodnota v rozmezí 70 – 75 % ze zastavěné plochy podlaží, ale tato eventualita se v porovnávacích objektech nevyskytuje. Tento srovnávací etalon je nadstandardně reprezentativní, neboť jako porovnávací objekty byly použity rodinné domy s podobným stavebním provedením a zejména s obdobnou využitelností obestavěného prostoru. Tímto porovnáním bylo zjištěno, že cena za 1 m² užitné (započitatelné) plochy stavby ve srovnatelném provedení, se v lokalitě a blízkém okolí pohybuje po zaokrouhlení v intervalu 27 500 – 33 600 Kč/m² s průměrnou cenou ve výši 30 554 Kč/m² užitné (započitatelné) plochy nemovitosti.

- **výnosová hodnota** majetku již vyjadřuje přímé indikátory trhu z hlediska dosahovaných budoucích příjmů s ohledem na širší možnosti využití. V segmentu obdobných nemovitostí je tato hodnota velmi těžko dosažitelná, neboť četnost pronájmu rodinných domů ve srovnatelných lokalitách je velmi řídká, a zejména stav nemovitosti není přímo vhodný k pronajmutí. Není tedy k dispozici dostatečně obsáhlá databáze pro stanovení výnosové hodnoty, a proto tato metoda nebyla použita.

Úvaha o stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti je opřena o následující kritéria:

Silné stránky:

- velmi dobrá lokalita
- velmi dobrá dostupnost centra
- kvalitní infrastruktura

Slabé stránky:

- malý pozemek, absence soukromé zóny
- slabší stav prvků dlouhodobé životnosti
- absence pozemku ve funkčním celku

Stanovení ceny v místě a čase obvyklé:

Na základě výše uvedených skutečností stanovuji cenu nemovitosti v místě a čase obvyklou ve výši:

1 250 000,- Kč

Obchodovatelnost spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech je oproti obchodovatelnosti celé nemovitosti zhoršená, a cena takového podílu neodpovídá stejnému podílu z ceny celku, stanovené aritmeticky.

Problematiku ocenění vlastnického podílu na nemovitosti řeší Znalecký standard POSN č. 11, publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR.

Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání.

V návrhu řešení se uvádí: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu: a) typ nemovité věci: U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže. b) výše spoluvlastnického podílu: Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník.

Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

Závěr: v databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně: Komerční nemovité věci: většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 %, menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 %. Nekomerční nemovité věci: většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %, menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 vyjádřená numericky činí:

1 250 000 * 2/3 = 833 300,- Kč.

Dle výše uvedeného je obvyklá cena spoluvlastnického podílu v těchto souvislostech nižší, než je jeho numerické vyjádření. Navíc v současné době dochází k odkupu spoluvlastnických podílů prakticky jen mezi ostatními spoluvlastníky, případně se spekulativním záměrem rizikovými investory. Běžný realitní trh takové obchody v podstatě nezná, poptávka po nich vlastně neexistuje. Za dominantní problematické body, které potenciální zájemci o koupi spoluvlastnického podílu vnímají, považují:

1. nutnost shody v otázce nákladů vynakládaných na opravy a rekonstrukce a jejich pořadí
2. nutnost shody na osobě, která stavební práce bude férově zadávat či řídit
3. nutnost souhlasu ostatních vlastníků v případě zřízení zástavního práva (hypotéka, úvěr, půjčka).

Pro překonání výše uvedených problémů je nutná sleva z ceny, která se podle mých zkušeností a znalecké praxe spolupracujících kolegů pohybuje v rozsahu dle níže uvedené tabulky (po zaokrouhlení na stokoruny):

Vlastnický podíl	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %	70 %	80 %	90 %	100 %
Snížení ceny o	50 %	45 %	35 %	25 %	20 %	15 %	10 %	7 %	5 %	0 %
Obvyklá cena	416 700	458 300	541 600	625 000	666 600	708 300	750 000	775 000	791 600	833 300

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/4 z nemovitosti evidované na LV č. 18777 pro k. ú. Třebíč činí: 708 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z placené databáze, z vlastní a inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena při úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je zjistit obvyklou (tržní) cenu nemovitosti - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 z rodinného domu č. p. 109, který je součástí pozemku parc. č. st. 171/2, včetně příslušenství, vše evidováno na LV č. 18777 pro k. ú. Třebíč, obec Třebíč, okres Třebíč.

6.2. Odpověď

Na základě provedené analýzy ocenění, s důrazem na metodu porovnávací, stanovuji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 z rodinného domu č. p. 109, který je součástí pozemku parc. č. st. 171/2, včetně příslušenství, vše evidováno na LV č. 18777 pro k. ú. Třebíč, obec Třebíč, okres Třebíč, ve stavu ke dni 30. 5. 2021 ve výši:

OBVYKLÁ CENA

708 000 Kč

slovy: Sedmsetosmtisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost závěru.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

1. Lokalizace předmětného území	1
2. Fotodokumentace	1
3. LV č. 18777 pro k. ú. Třebíč	2
4. Katastrální mapa pro lokalitu	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána výběrovým řízením.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 49-2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4. 3. 2000 č.j. Spr. 1533/2000 pro obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2053-49-2021 evidence posudků.

Znalecký posudek č. 2053-49-2021 byl vypracovaný v souladu se zákonem č. 237/2020 Sb. o oceňování majetku, vyhláškou č. 448/2020 Sb. a posouzení odpovídá skutečnému stavu.

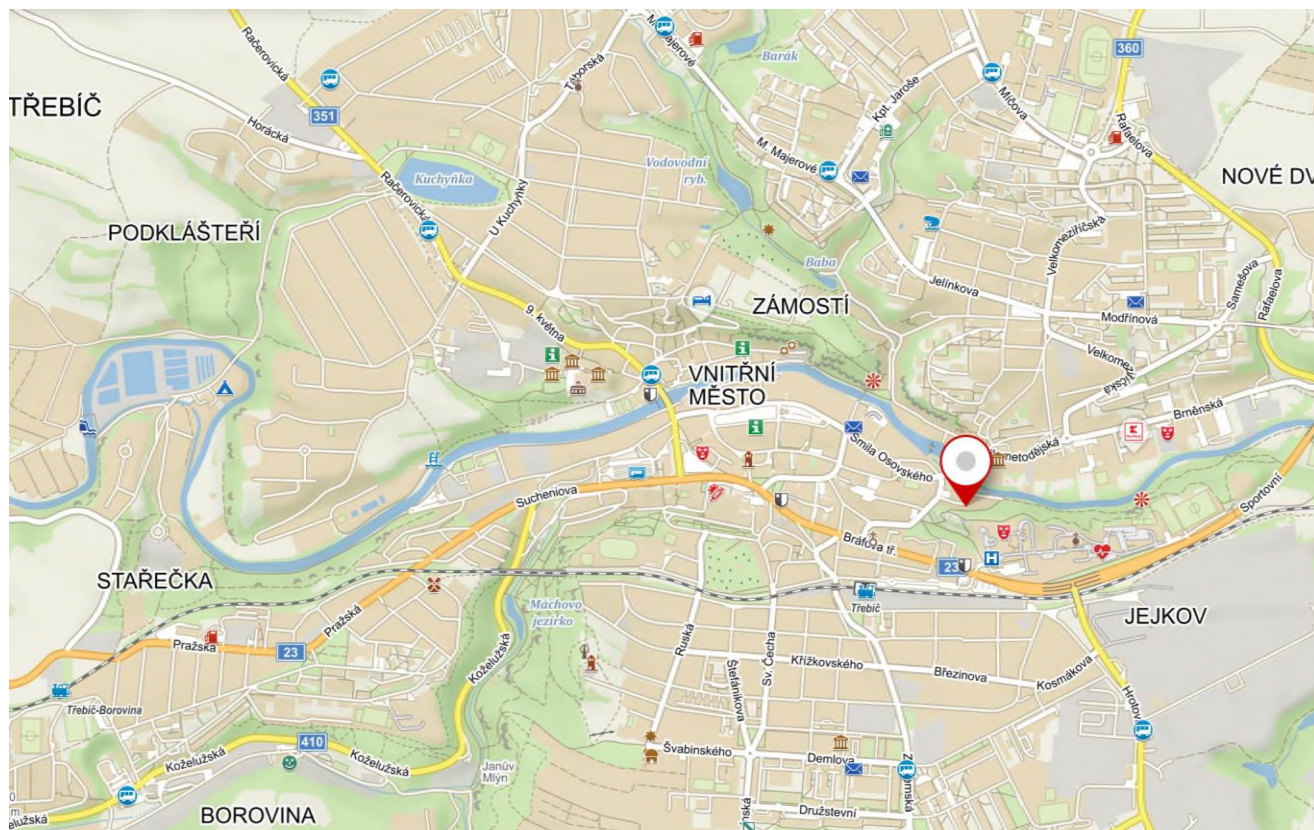
Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec.

Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

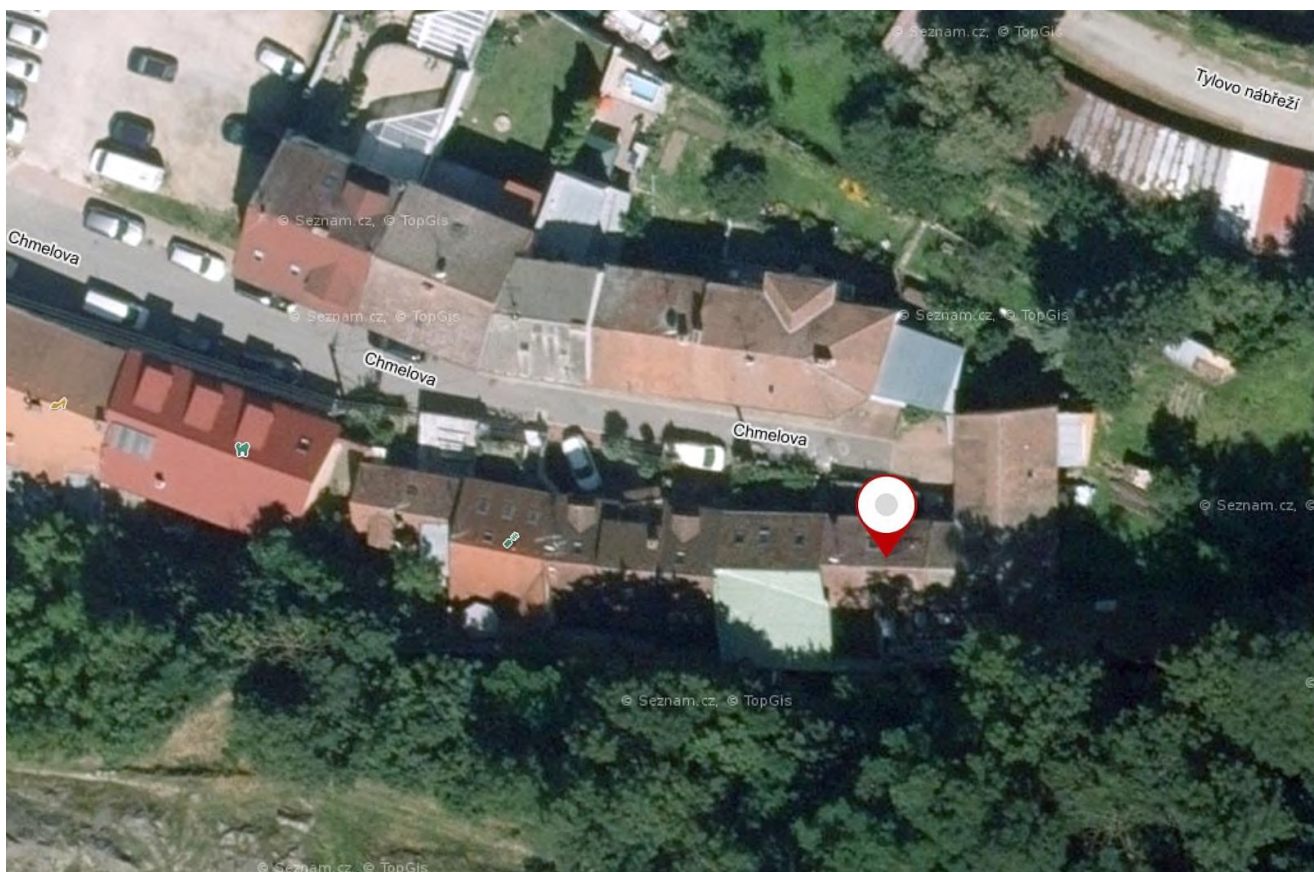
V Třebíči 4. 6. 2021

Ing. Tomáš Dostál
Zahradní 479/25
674 01 Třebíč

Lokalizace předmětného území



mapka města s vyznačením lokality Chmelova



ortofotomapa lokality s vyznačením nemovitosti

Fotodokumentace



celkový pohled na dům ze severozápadu (z ulice)



předzahrádka



zastřešení dvorního traktu



vstupní chodba



koupelna se záchodem



kuchyňská linka



protilinka



obývací pokoj



obývací pokoj

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2020 11:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 27 INS 19533 / 2020 pro Vlasta Němcová, JUDr.

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590266 Třebíč

Kat.území: 769738 Třebíč

List vlastnictví: 18777

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
--------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Blahová Renata, Chmelova 109/16, Jejkov, 67401 Třebíč		2/3
---	--	-----

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 171/2 96 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Jejkov, č.p. 109, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 171/2

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

dluhy v celkové výši 26.064,- Kč s příslušenstvím, datum vzniku zástavního práva dne 11.06.2019

podíl 2/3

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601

Jihlava

Povinnost k

Blahová Renata, Chmelova 109/16, Jejkov, 67401 Třebíč,

RČ/IČO:

Parcela: St. 171/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Územní pracoviště v Třebíči č.j.-1182610/2019 /2912-00540-702899 ze dne 11.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2019 08:37:12. Zápis proveden dne 03.07.2019; uloženo na prac. Třebíč

V-3285/2019-710

Pořadí k 11.06.2019 08:37

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Územní pracoviště v Třebíči č.j.-1182610/2019 /2912-00540-702899 ze dne 11.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2019 08:37:12. Zápis proveden dne 03.07.2019; uloženo na prac. Třebíč

V-3285/2019-710

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Územní pracoviště v Třebíči č.j.-1182610/2019 /2912-00540-702899 ze dne 11.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2019 08:37:12. Zápis proveden dne 03.07.2019; uloženo na prac. Třebíč

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2020 11:35:03

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590266 Třebíč

Kat.území: 769738 Třebíč

List vlastnictví: 18777

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-3285/2019-710

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Sobišková, Bělohorská 270/17, Praha 6, 169 00 Praha 6

Povinnost k

Blahová Renata, Chmelova 109/16, Jejkov, 67401 Třebíč,
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 6 180 EX-591/2017 -10 ze dne 30.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2017 17:53:11. Zápis proveden dne 07.04.2017; uloženo na prac. Třebíč

Z-1672/2017-710

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 2/3**

Povinnost k

Blahová Renata, Chmelova 109/16, Jejkov, 67401
Třebíč, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: St. 171/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 180 EX-591/2017 -13 ze dne 06.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2017 17:53:11. Zápis proveden dne 10.04.2017; uloženo na prac. Třebíč

Z-1673/2017-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 180 EX-591/2017 -13. Právní moc ke dni 24.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2017 08:42:25. Zápis proveden dne 26.09.2017; uloženo na prac. Třebíč

Z-3660/2017-710

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 180 EX-591/2017 -86 ze dne 15.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2018 12:15:32. Zápis proveden dne 19.03.2018; uloženo na prac. Třebíč

Z-910/2018-710

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 180 EX-591/2017 -100 odročení dražebního jednání ze dne 24.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2018 14:53:01. Zápis proveden dne 26.04.2018; uloženo na prac. Třebíč

Z-1339/2018-710

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46
101 00 Praha 10

Povinnost k

Blahová Renata, Chmelova 109/16, Jejkov, 67401 Třebíč,
RČ/IČO: [REDAKCE]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2020 11:35:03

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590266 Třebíč

Kat.území: 769738 Třebíč

List vlastnictví: 18777

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 4002/17-23 k 15 EXE 1348/2017-11 ze dne 23.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2017 14:48:50. Zápis proveden dne 26.05.2017; uloženo na prac. Praha
Z-24275/2017-101

o Zajištění nemovitosti
podíl 2/3

Povinnost k

Blahová Renata, Chmelova 109/16, Jejkov, 67401 Třebíč,
RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: St. 171/2

Listina Usnesení Policie České republiky o zajištění majetku KRPJ-22698-64/TČ/2018 - 161071-KOR ze dne 17.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2018 13:37:38. Zápis proveden dne 23.04.2018.
Z-1239/2018-710

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I

Povinnost k

Blahová Renata, Chmelova 109/16, Jejkov, 67401 Třebíč,
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-2483/2018 -8 ze dne 31.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2018 14:42:33. Zápis proveden dne 04.10.2018; uloženo na prac. Liberec
Z-6469/2018-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 2/3

Povinnost k

Blahová Renata, Chmelova 109/16, Jejkov, 67401
Třebíč, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: St. 171/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 131 EX-2483/2018 -16 ze dne 03.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2018 14:42:40. Zápis proveden dne 05.10.2018; uloženo na prac. Třebíč
Z-3527/2018-710

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2016 08:25:52. Zápis proveden dne 23.03.2016.

V-1321/2016-710

Pro: Blahová Renata, Chmelova 109/16, Jejkov, 67401 Třebíč

RČ/IČO: [REDAKCE]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2020 11:35:03

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590266 Třebíč

Kat.území: 769738 Třebíč

List vlastnictví: 18777

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

vyhotovil:
státní katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.10.2020 11:54:17

Katastrální mapa předmětného území



Máchovy sady

