

# Ocenění nemovitostí č. 108-3776-2013

O ceně obvyklé objektu č.p. 129 postaveném na pozemku 269 s příslušenstvím a pozemky jak je vedeno na LV 624 pro k.ú. Dobšice u Znojma a obec Znojmo v okrese Znojmo



**Objednatel posudku:**

PROKONZULTA a.s.  
Křenová 26  
602 00 BRNO

**Účel posudku:**

**Zpeněžení majetku formou dražby**

**Odhad vypracoval:**

**Luboš Šimůnek**  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku, 4.4.2012

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

**Ocenění je vypracováno pro potřeby**  
Insolvenčního řízení – zpeněžení majetku formou dražby

**Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.**

*Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů*

- (1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy<sup>1)</sup>. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo **dohodnou-li se tak strany.**
- (2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen<sup>2)</sup> a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů.

### **§2**

#### **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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.**

- (2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

- (3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě 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 nebo 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,*

*d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*

*e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*

*f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*

*g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita

metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

## **METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :**

### **METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

### **METODA VÝNOSOVÁ :**

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

### **METODA POROVNÁVACÍ :**

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace

o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech.

#### **APLIKACE METOD :**

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

***Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti***

#### **Rozsah ocenění**

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

Historie a podstata nemovitosti

Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti

Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí

Ekologické zatížení nemovitosti

Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku

Vlastnictví jednotlivých částí majetku

Ostatní zjištěné vlivy

#### **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: rodinný dům

Dobšice 129

669 02 Znojmo

Region: Jihomoravský

Okres: Znojmo

Katastrální území: Dobšice u Znojma

#### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno za přítomnosti zástupce majitele.

#### **4. Podklady pro vypracování odhadu:**

##### **Podklady dodané objednatelem**

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Pasport nemovitosti
- Nájemní smlouva
- Průvodní dopis

## **Omezující podmínky**

***Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelům předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.***

## **5. Použitá literatura:**

Úřední oceňování majetku podle zákona 151/1997 Sb. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno - 2003

Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc - 2010

Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996

Věcná břemena - Linde Praha a.s. - 2001

Byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997

Metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

## **6. Vyjádření realitních kanceláří:**

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.

Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internetu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

## **7. Vlastnické a evidenční údaje:**

Na základě výpisu z katastru nemovitostí je v oddíle A veden jako vlastní:

Vlastnické právo

**SJM Neužil Roman a Neužilová Martina**

## **Výčet rizik nemovitosti**

- ← Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- ← Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- ← Na nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena a jiná omezení
- ← Stavba nevykazuje zjevné technické vady a poruchy ovlivňující její životnost a možnost užívání
- ← Stavba je dispozice určena k bydlení

← Stavba je dokončena – nedokončená rekonstrukce

## **8. Dokumentace a skutečnost:**

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí.

Byly předloženy částečné podklady o stáří a provedených rekonstrukcích.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti. Nemovitosti jsou zařazeny podle skutečného využití.

Nemovitost byla při prohlídce zaměřena, byla provedena prohlídka a posouzení stavby z hlediska typu stavebních konstrukcí a stáří stavby, opotřebení a závad jednotlivých stavebních konstrukcí.

Rozsah nemovitosti je brán na základě předložených podkladů a dle informací majitele ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a konstrukcí staveb a příslušenství.

## **9. Celkový popis nemovitosti:**

### **Poloha obce a občanská vybavenost**

Osada Dobšice na silnici třetí třídy v zemědělsky využívané krajině. Vzdálenost od Znojma 12 km.

Obec má 34476 obyvatel, v obci je kompletní infrastruktura.

### **Soubor oceňovaných nemovitostí :**

Rodinný dům č.p. 129 na pozemku p.č. 269

Stavební pozemek p.č. 269- zastavěná plocha a nádvoří 389.m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 270/2- zahrada - 458 m<sup>2</sup>

### **Poloha v obci:**

V okrajové části obce mezi zastavěnou částí, příjezd zpevněnou komunikace.

### **Technický popis nemovitostí :**

Hlavní objekt je řadový přízemní, podsklepený zděný rodinný dům, střecha šikmá sedlová. V objektu je byt 4+1 s příslušenstvím.

Objekt má přípojky elektřiny NN, vody, kanalizace a plynu . Topení ústřední teplovodní s kotlem na plyn.

Hlavní nosné konstrukce jsou zděné klasickým způsobem, stropy s rovným podhledem, krov tesařského provedení vaznicové soustavy. Krytina tašky, klempířské konstrukce kompletní. Fasáda hladká z části bez omítek.

Okna dřevěná, podlahy beton, PVC a dlažby. Vnitřní omítky štukové. Vybavení standard, samostatné WC, v koupelně vana a umyvadlo. Teplá voda s rozvodem.

Stav objektu po částečné rekonstrukci. Životní prostředí bez závad.

Objekt je užíván k bydlení, je veden v KN jako objekt bydlení, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických

podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rodinný dům.

**Skutečnosti rozhodné pro ocenění:**

**Zápory:** nedokončená rekonstrukce

## B. Odhad

**Výměry, hodnocení a ocenění objektů:**

### **Porovnávací metoda**

#### **Popis oceňované stavby**

Název : Dobšice u Znojma 129

#### **Analýza ocenění**

Nejllepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje **a je tedy dostatečné množství informací pro její využití**. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.

Věcná hodnota zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem a znehodnocení, **nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou**. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání a nebude použita. Její hlavní význam je při použití výnosové hodnoty nemovitosti kde je podkladem nákladové stránky v ocenění, zde se používá vždy. A potom při ocenění nemovitostí kde není dostatek podkladů pro použití metody porovnávací tam kde realitní trh nefunguje. V jednotlivých ocenění bude použita u komerčních výnosových ocenění a a ocenění nájemních domů.

Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z toho z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, **neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného**,

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: řadový vnitřní

Podkroví: ne

Pozemky celkem: 1551 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha hlavního objektu: 1104 m<sup>2</sup>

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 1,40

Výtah: ne

Přípojky: přípojky,.

Technický stav objektu: dobrý

Příslušenství nemovitosti: venkovní úpravy

Garáž: není

Stáří objektu: 65 roků

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	844,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	m <sup>2</sup>

### Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	1,100
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,000
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	0,980
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	0,960
5. Obchod a služby	0,94	1,06	0,950
6. Školství	0,94	1,06	0,990
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,040
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,000
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,000
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	0,990
11. Životní prostředí	0,94	1,06	0,940
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,940
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,010
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,000
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	0,940
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	0,940
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,000
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,050
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,000
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	0,900
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	0,990
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,000
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,620
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,040
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,000
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,000
<b>Výsledný koeficient:</b>			0,505

### Přehled porovnatelných nemovitostí



Objekt č.: 1		Název: Vizovice - MOISES					
Adresa		Zlín, Vizovice					
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu		100 roků	Stav objektu		dobrý		
Počet nadz. podlaží		1	Počet podzemních podlaží		1		
Výměra pozemku		317 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha		68 m <sup>2</sup>		
Garáž		není	Výtah	ne	Podkroví	ne	
Svislé konstrukce		zděné					
Přípojky		přípojky					
Příslušenství		garáž					
Požadovaná nebo kupní cena							
Pramen zjištění ceny			sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena		Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	515 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny							
		Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný prostor:		612,00 m <sup>3</sup>		841,50 Kč/m <sup>3</sup>	1 443,40 Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha podlaží celkem:		m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha podlaží celkem		m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Hrubá užitná plocha:		m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Čistá užitná plocha:		102,00 m <sup>2</sup>		5 049,02 Kč/m <sup>2</sup>	8 660,41 Kč/m <sup>2</sup>		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí							
1. Velikost obce - obyvatel		1,00	2. Správní funkce		1,00	3. Poptávka nemovitostí	0,99
4. Přírodní okolí		1,06	5. Obchod a služby		1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví		1,00	8. Kultura a sport		0,97	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti		0,96	11. Životní prostředí		1,06	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky		1,02	14. Orientace ke světovým stranám				1,00
15. Konfigurace terénu		1,00	16. Převládající zástavba		1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí		1,00	19. Územní plán		1,06	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby		0,98	22. Dostupnost podlaží		0,99	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu		1,00	25. Další možnosti ohrožení		1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,03
27. Možnost dalšího rozšíření		0,98	28. Technická hodnota		0,62	29. Údržba stavby	0,95
30. Pozemky k objektu celkem		0,93	31. Názor odhadce		0,97	Součin dílčích koeficientů - Is	0,583

Objekt č.: 2	Název: Trstenice - MOISES					
Adresa	Trstenice, 669 02 Znojmo					
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	řadový krajový	
Stáří objektu		80 roků	Stav objektu		špatný	
Počet nadz. podlaží		2	Počet podzemních podlaží		1	
Výměra pozemku		363 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha		82 m <sup>2</sup>	
Garáž	není		Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce		zděné				
Přípojky		přípojky sítí, jímka, studna				
Příslušenství		kolny				
Požadovaná nebo kupní cena						
Pramen zjištění ceny			sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	550 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny						
		Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )	
Obestavěný prostor:		446,20 m <sup>3</sup>		1 232,63 Kč/m <sup>3</sup>	3 104,86 Kč/m <sup>3</sup>	

Zastavěná plocha podlaží celkem:		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha podlaží celkem		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Hrubá užitná plocha:		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Čistá užitná plocha:		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,90
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,04	12. Poloha k centru	1,02
13. Dopravní podmínky	1,01	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	0,94	22. Dostupnost podlaží	0,90	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,75	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,397

Objekt č.: 3		Název: Božice IMOS			
Adresa		Božice 5			
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu		85 roků	Stav objektu		dobrý
Počet nadz. podlaží		1	Počet podzemních podlaží		1
Výměra pozemku		317 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha		155 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce		zděné			
Přípojky		přípojky,			
Příslušenství		kolny			
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	1 150 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
		Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )		Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:		936,00 m <sup>3</sup>	1 228,63 Kč/m <sup>3</sup>		3 142,28 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,90
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	0,98	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	0,99
10. Struktura zaměstnanosti	0,96	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	0,99
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	0,99	17. Parkovací možnosti	1,05
18. Obyvatelstvo v okolí	1,04	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,72
21. Typ stavby	0,95	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,75	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	0,98	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,391

<b>Objekt č.: 4</b>	<b>Název: Jezeřany MOISES - Moravský Krumlov</b>				
Adresa	Jezeřany				

Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu		75 roků	Stav objektu		dobrý	
Počet nadz. podlaží		1	Počet podzemních podlaží		0	
Výměra pozemku		2063 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha		115 m <sup>2</sup>	
Garáž	není		Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce		zděné				
Přípojky		přípojky,				
Příslušenství		hospodářská budov				
Požadovaná nebo kupní cena						
Pramen zjištění ceny			sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč		Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	900 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny						
			Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )		Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:			1 050,20 m <sup>3</sup>	856,98 Kč/m <sup>3</sup>		1 012,98 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:			m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem			m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:			m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:			m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí						
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,99	
4. Přírodní okolí	1,04	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94	
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98	
10. Struktura zaměstnanosti	0,96	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	0,99	
13. Dopravní podmínky	0,98	14. Orientace ke světovým stranám				1,00
15. Konfigurace terénu	0,97	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,05	
18. Obyvatelstvo v okolí	1,04	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,00	
21. Typ stavby	1,01	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00	
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,03	
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,85	29. Údržba stavby	1,01	
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is		0,846

### Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Vizovice - MOISES	1 443,40				8 660,41
2. Trstenice - MOISES	3 104,86				
3. Božice IMOS	3 142,28				
4. Jezeřany MOISES - Moravský Krumlov	1 012,98				

SJC – minimum	1 012,98				8 660,41
SJC – průměr	2 176,00				8 660,00
SJC – maximum	3 142,28				8 660,41
Index oceňovaného objektu	0,505	0,505	0,505	0,505	0,505
JCO – minimum	512,00				4 374,00
JCO – průměr	1 099,00				4 373,00
JCO – maximum	1 587,00				4 374,00
Výměry oceňované stavby	844,00				
CO – minimum	432128				

CO – průměr	927556				
CO – maximum	1339428				

**Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:**

Minimální: 432 128,- Kč

Průměrná: 927 556,- Kč

Maximální: 1 339 428,- Kč

---

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$
$$= 927556 - [0,15 * (1339428 - 432128)] = 791\,461,- \text{ Kč}$$

---

**Dobšice u Znojma 129 - výsledná cena** = **791 461,- Kč**

## C. Rekapitulace

**Porovnávací cena:**

**Porovnávací cena celkem: 791 460,- Kč**

**Obvyklá cena:**

**800 000,- Kč**

slovy: osmsettisíc Kč

**V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stále a trvalé.**

V Žebráku, 4.4.2013

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 108 -3776-2013 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 108-2013