

# **ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

**číslo 3510-62/15**

**NEMOVITÁ VĚC:** Nemovité věci zapsané na LV 276, Pozemek p.č. 173/4, jehož součástí je stavba čp. 103, pozemek p.č. 167/1

Katastrální údaje : Kraj Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Knínice, k.ú. Knínice

Adresa nemovité věci: Knínice, 588 56

Vlastník stavby: JEDNOTA, SD v Třešti, v likvidaci, Tovární 337/5, 58901 Třešť, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: JEDNOTA, SD v Třešti, v likvidaci, Tovární 337/5, 58901 Třešť, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL:** PROKONZULTA, a.s.

Adresa objednavatele: Křenová 299/26, 60200 Brno

**ZHOTOVITEL :** Ing. Jaromír Hos

Adresa zhotovitele: Královský vršek 62, 586 01 Jihlava

IČ: 10125337

telefon: 567 309 340

e-mail: real.jh@seznam.cz

DIČ:

fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**580 000 Kč**

Datum místního šetření: 20.10.2015

Stav ke dni :

20.10.2015

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Jihlavě, dne 22.10.2015

Ing. Jaromír Hos

**2**



## NALEZ

### Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí zapsaných na listě vlastnictví LV č. 276 pro obec a katastrální území Knínice - pozemek p.č. 167/1 ostatní plocha a pozemek p.č. 173/4 zast. plocha, na pozemku stojí stavba čp. 103, objekt občanské vybavenosti. Částečně stavba stojí na pozemku jiného vlastníka - p.č. 169/1, LV 10001.

### Přehled podkladů

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Telč, LV 276 pro k.ú. Knínice
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- snímek katastrální mapy
- fotodokumentace

### Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Knínice, okres Jihlava, kraj Vysočina. Obec Knínice náleží k malým obcím s počtem obyvatel do 200, s minimální vybaveností, v obci se nachází pouze obchod. Do obce je zavedená autobusová doprava. Knínice leží cca 15 km od města Telče, které náleží k významným turistickým centrům, k památkám Unesco. V Telči se nachází zámek, je zde rozšířená síť obchodů a služeb, základní a střední školství, zdravotnická, sportovní a kulturní zařízení, veškeré základní úřady.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř  
Poloha v obci: ☐ úzké centrum - jiný typ zástavby  
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

### Celkový popis

Oceňovaná nemovitost se nachází ve střední části obce, při místní komunikaci, v zástavbě rodinných domů, v blízkosti kostela a obecního úřadu. Jedná se o budovu navazující na sousední objekt, jednopodlažní, částečně podsklepenou, s půdním prostorem, zděné konstrukce. Nemovitost lze napojit na vodovod, kanalizaci, el. a plyn, příjezd k objektu je po zpevněné místní komunikaci, zásobování bylo řešeno z rampy ve dvoře. K hlavní stavbě nenáleží žádné vedlejší stavby. Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí, zásobovací rampa. Objekt byl využíván jako prodejna smíšeného zboží a pohostinství. K datu prohlídky je objekt částečně pronajatý, část je nevyužívaná, uzavřená.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí       | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy         |

<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> Stavba je na pozemcích jiného vlastníka	
<b>Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
<b>Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou</b>	
<b>Ostatní rizika:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem	
<input checked="" type="checkbox"/> Stavby dlouhou dobu neužívané	

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. Ocenění staveb

- 1.1 Dům čp. 103 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
- 1.2 Vodovodní přípojka
- 1.3 Kanalizační přípojka
- 1.4 Septik
- 1.5 Rampa

#### 2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemky

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Výnosové ocenění

- 1.1 Dům čp. 102

#### 2. Porovnávací ocenění

- 2.1 Dům čp. 103 - prodejna

## OCENĚNÍ

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00



$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,910$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,040$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,946$$

### Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Knínice:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 160,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 149,08 \text{ Kč/m}^2$$

## Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Ocenění staveb

#### 1.1 Dům čp. 103 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Nález: jedná se o objekt stojící na p.č. 173/4, jednopodlažní, v části pohostinství podsklepený, s půdním prostorem, zděné konstrukce. Stěny cihelné, na izolovaných základech, stropy s rovným podhledem, betonové, střecha sedlová, krytina eternit. šablony. Okna dřevěná zdvojená, výkladce kovové jednoduché, dveře hladké, vstupní kovové, podlahy převážně z mramorových zlomků, ostatní terac. a ker. dlažba. V objektu je proveden rozvod vody, kanalizace, el. inst., vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva. Podrobný popis konstrukcí - viz. část vybavení stavby.

Dispozice: vstup do části prodejny je ze severní strany, ze závětrí je vstup přímo do vlastní prodejny smíšeného zboží a do prodejny masa. Na prodejnu navazuje hlavní sklad, přípravná, chladicí box a sociální zařízení - šatna, WC s předsíňkou a úklid. komora, u úseku masa je sklad a mrazicí box. Do bývalého pohostinství je samostatný vstup z východní strany. V posledních 3 letech je prostor využíván na skladování, nachází se zde hlavní sklad, 2 menší sklady a soc. zařízení pro muže a ženy. Z této části objektu je přístupný jednoramenným betonovým schodištěm suterén, kde je sklad, kotelná a uhelna. Do půdního prostoru je přístup pouze žebříkem přímo z venkovního prostoru v části pohostinství. Zásobování prodejny i pohostinství bylo řešeno ze dvora přes rampu.

Technický stav: stavba je užívána od roku 1982. Objekt je již více let neprovozovaný, pohostinství cca 20 roků, prodejna 4 roky, v posledních letech je bez dostatečné údržby, technický stav objektu je velmi špatný, opotřebení stavby je zvýšené, neodpovídá stáří. Suterén je do výšky cca 150 cm zatopený, což způsobuje i vlhkost a narušení zdiva I.NP, v části prodejny v bývalém úseku masa je poškozená plochá střecha, do objektu zatéká, zdivo je vlhké, jsou poškozené povrchové úpravy. V celém objektu je nefunkční ústřední vytápění - kotel je umístěn v suterénu, kde je voda, je odpojená el. instalace, pravděpodobně budou popraskané i rozvody vody. Ve stavu, který byl zjištěn v den prohlídky, není možné objekt plně využívat. S ohledem na zjištěné skutečnosti techn. stavu celého objektu je stanoveno opotřebení stavby odborným odhadem.

Určení charakteru stavby: jedná se o provozní objekt - prodejnu, vnitřní volný prostor není větší než 400 m<sup>3</sup>, jedná se o budovu, typ H - pro obchod.

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

##### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.PP	109,1	=	109,10
I.NP	11,45 * 15,0 - 1,8 * 7,55 + 13,6 * 12,35	=	326,12



## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP	109,10 m <sup>2</sup>	2,50 m	272,75
I.NP	326,12 m <sup>2</sup>	3,30 m	1 076,20
Součet	435,22 m <sup>2</sup>		1 348,95

Průměrná výška podlaží:	PVP =	1 348,95 / 435,22	= 3,10 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	435,22 / 2	= 217,61 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
I.PP	109,1 * 2,5	=	272,75 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	158,16 * 3,3 + 167,96 * 3,3 + 2,35 * 5,5 * (2,5 + 3,7)/2 + 6,5 * 1,9 * 2,85	=	1 151,46 m <sup>3</sup>
zastřešení	326,12 * (0,3 + 2,7/2)	=	538,10 m <sup>3</sup>

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	PP	272,75 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	NP	1 151,46 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	538,10 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 962,31 m <sup>3</sup>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	izolované	S	100
2. Svislé konstrukce:	zděné	S	100
3. Stropy:	s rovným podhledem nespalné	S	100
4. Krov, střecha:	sedlová	S	100
5. Krytiny střech:	eternit. šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce:	z pozink. plechu	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolit	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	soc. zařízení, prodejna	S	100
10. Schody:		C	100
11. Dveře:	hladké	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	okna zdvojená	S	40
13. Okna:	výkladce ocel. jednoduché	P	60
14. Povrchy podlah:	dlažba	S	100
15. Vytápění:	ústřední, kotel na TP	S	100
16. Elektroinstalace:	úplná	S	100
17. Bleskosvod:		S	100
18. Vnitřní vodovod:	studená	S	100

19. Vnitřní kanalizace:		S	100
20. Vnitřní plynovod:		C	100
21. Ohřev vody:	malý el. ohříváč	P	100
22. Vybavení kuchyní:		C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadlo	S	100
24. Výtahy:		C	100
25. Ostatní:		C	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy:	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha:	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody:	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře:	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,80	40	1,00	2,32
13. Okna:	P	5,80	60	0,46	1,60
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	P	2,00	100	0,46	0,92
22. Vybavení kuchyní:	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,34
Koeficient vybavení $K_4$ :					0,8634

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9503
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	0,9774
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,8634
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000



Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1100
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	3 392,60
Plná cena: 1 962,31 m <sup>3</sup> * 3 392,60 Kč/m <sup>3</sup>	=	6 657 332,90 Kč

#### Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 33 roků

Opotřebení: 75,000 %

- 4 992 999,70 Kč

Dům čp. 103 - zjištěná cena

= 1 664 333,20 Kč

#### Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Dům čp. 103

1 664 333,20 Kč

1 664 333,20 Kč

Nákladové ceny - celkem

= 1 664 333,20 Kč

#### Ocenění výnosovým způsobem

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Budovy pro obchod

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

7,00 %

##### Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
prodejna, přípravna	107,00	400,-	3 566,67	42 800,-
sklady u prodejna	64,00	180,-	960,-	11 520,-
sklad v části	67,00	350,-	1 954,17	23 450,-
pohostinství				
příslušenství	48,00	180,-	720,-	8 640,-
Výnosy celkem				86 410,-

#### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= 86 410,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

86 410,00 \* 40 %

- 34 564,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 51 846,- Kč

Míra kapitalizace 7,00 %

/ 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 740 657,- Kč

#### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:

D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem

CN = 1 664 333,20 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

CV = 740 657,00 Kč

Rozdíl

R = 923 676,20 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):



CV + 0.10 R

= 833 024,60 Kč

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu

= 833 024,60 Kč

## 1.2 Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

2222

Délka:

8,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 340,-

Polohový koeficient  $K_s$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,2930

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 623,70

Plná cena: 8,50 m \* 623,70 Kč/m

= 5 301,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 38 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 38 = 86,8 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

\* 0,150

Nákladová cena stavby  $CS_N$

= 795,20 Kč

Koeficient pp

\* 0,946

Cena stavby CS

= 752,26 Kč

Vodovodní přípojka - zjištěná cena

= 752,26 Kč

## 1.3 Kanalizační přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

2223

Délka:

12,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 180,-

Polohový koeficient  $K_s$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,2840

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 2 156,10

Plná cena: 12,50 m \* 2 156,10 Kč/m

= 26 951,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 43 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 43 = 76,7 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 76,7 \% / 100)$   
 Nákladová cena stavby  $CS_N$   
 Koeficient pp  
 Cena stavby CS

*	0,233
=	6 279,70 Kč
*	0,946
=	5 940,60 Kč
=	5 940,60 Kč

Kanalizační přípojka - zjištěná cena

## 1.4 Septik

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.4.1. Septik do 15 m<sup>3</sup> OP  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Výměra:

$4,5 * 3,2 * 2,5 = 36,00 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]  
 Polohový koeficient  $K_s$  (příl. č. 20 - dle významu obce):  
 Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):  
 Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]  
 Plná cena:  $36,00 \text{ m}^3 * 6 395,20 \text{ Kč/m}^3$

=	3 500,-
*	0,8000
*	2,2840
=	6 395,20
=	230 227,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 50 = 66,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,0 \% / 100)$   
 Nákladová cena stavby  $CS_N$   
 Koeficient pp  
 Cena stavby CS

*	0,340
=	78 277,20 Kč
*	0,946
=	74 050,23 Kč
=	74 050,23 Kč

Septik - zjištěná cena

## 1.5 Rampa

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 33.1. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
 Délka: 3,30 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]  
 Polohový koeficient  $K_s$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

=	3 250,-
*	0,8000



Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,2690

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 5 899,40

Plná cena: 3,30 m \* 5 899,40 Kč/m

= 19 468,- Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 40 = 82,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 82,5 \% / 100)$

\* 0,175

Nákladová cena stavby  $CS_N$

= 3 406,90 Kč

Koeficient pp

\* 0,946

Cena stavby CS

= 3 222,93 Kč

Rampa - zjištěná cena

= 3 222,93 Kč

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1 Pozemky

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 167/1 ostatní plocha o výměře 57 m<sup>2</sup> a pozemek p.č. 173/4 zastavěná plocha o výměře 593 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinatý, přístupný po zpevněné komunikaci, napojený na vodovod, kanalizaci a el. síť, možnost napojení na plyn. Pozemek p.č. 167/1 je částečně zastavěný budovou prodejny čp. 103, převážnou část tvoří dvůr, p.č. 173/4 je navazující manipulační plocha.

### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

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

Index omezujících vlivů

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,910$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,040$

Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 0,910 * 1,000 * 1,040 = 0,946$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	149,08	0,946		141,03

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	173/4	593,00	141,03	83 630,79
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	167/1	57,00	141,03	8 038,71
Stavební pozemky - celkem			650,00	m <sup>2</sup>	91 669,50

Pozemky - zjištěná cena = 91 669,50 Kč

## 1. Výnosové ocenění

### 1.1 Dům čp. 102

Pro výpočet výnosové hodnoty se zjistí příjem za případný pronájem nemovitosti. Zdrojem příjmů je pouze čisté nájemné bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním, tj. např. teplo a teplou vodu, vodné, el. energii, výkony spojů, případně další služby. Uvedené náklady se nepodílí na tvorbě výnosů. Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti. Částky za pronájem jsou použity z vlastní databáze realitní kanceláře a z ostatních realitních kanceláří, je zohledněno umístění stavby.

K datu ocenění je pronajata pouze část objektu - bývalé pohostinství v I.NP jako sklad, část prodejny je volná. Při výpočtu je použito obvyklé nájemné dle druhu stavby, umístění, možného využití a uskutečněných pronájmů obdobných nemovitostí, a je stanoveno odborným odhadem, s přihlédnutím k uzavřené smlouvě na předmětný objekt.

Při výpočtu výnosové hodnoty je uvažováno s pronájmem celého objektu. Pronajímané prostory budou opravené a standardně vybavené.

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	I.NP - prodejny, přípravny	107	400	3 567	42 800	7,00
2.	Provozní prostory	I.NP - sklad, zázemí k	63	180	952	11 428	7,00



	prodejně					
3.Provozní prostory	I.NP - sklady	89	350	2 602	31 227	6,00
4.Provozní prostory	I.NP - příslušenství a soc. zař.	48	180	725	8 696	6,00
Celkový výnos za rok:					94 151	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	308
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	306
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	94 151
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	89 443
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3 000
Pojištění		Kč/rok	6 500
Opravy a údržba		Kč/rok	15 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	6 000
Ostatní náklady		Kč/rok	8 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	38 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	50 943
Míra kapitalizace		%	6,58
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	774 210
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	360 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	414 210

## 2. Porovnávací ocenění

### 2.1 Dům čp. 103 - prodejna

Cena nemovitosti zjištěná metodou srovnávací vychází z vyhodnocení v poslední době uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitostí, případně nemovitostí obdobného typu. Toto srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu na trhu s nemovitostmi, porovnáním uskutečněných prodejů vlastní realitní kanceláří REAL a ostatních realitních kanceláří, dále dle vyhodnocení údajů z denního i odborného tisku. Srovnání vychází převážně z polohy, velikosti objektu, technického stavu a využitelnosti. Srovnatelná cena je cena, za kterou by byla nemovitost dobře obchodovatelná. V současné době se na trhu nemovitostí prodejny v malých obcích obchodují velmi málo a obtížně, zájem o prodejny je minimální. Objekty bývalých prodejen smíšeného zboží jsou využívány spíše k jiným účelům. Srovnatelné nemovitosti se dle dostupných údajů v dané oblasti a okolí v poslední době neobchodovaly.

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### 1. Ocenění staveb

1.1	Dům čp. 103 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	833 030,00 Kč
1.2	Vodovodní přípojka	750,00 Kč
1.3	Kanalizační přípojka	5 940,00 Kč
1.4	Septik	74 050,00 Kč
1.5	Rampa	3 220,00 Kč
		<hr/> 916 990,00 Kč

#### 2. Ocenění pozemků

2.1	Pozemky	91 670,00 Kč
-----	---------	--------------

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Výnosové ocenění

1.1	Dům čp. 102	414 210,00 Kč
-----	-------------	---------------

Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	414 210 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	1 008 660 Kč

### Obvyklá cena

**580 000 Kč**

slovy: Pětsetosmdesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.15

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovitosti je cena, za kterou by bylo možno konkrétní nemovitost na daném místě a v daném čase za běžných podmínek prodat. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností na trhu (stav tísně, důsledky přírodních kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Ke stanovení obvyklé ceny se používá několik metod, porovnání ceny technické a srovnávací se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti - prodejny. Toto srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu na trhu s nemovitostmi, porovnáním uskutečněných prodejů vlastní realitní kanceláří REAL a ostatních realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi, dále dle vyhodnocení údajů z denního i odborného tisku, z vývěsek realitních kanceláří a z nabídky na internetu. Dále je cena ovlivněna skutečným stavem objektu, možností využití objektu a poptávkou po nemovitostech obdobného typu v dané lokalitě.

V našem případě se jedná o jednopodlažní, částečně podsklepený objekt občanské vybavenosti - prodejna s pohostinstvím, ve střední části obce. Objekt je ve velmi špatném technickém stavu, neudržovaný, v posledních letech využíván pouze v části bývalého pohostinství, jako sklad. Sklepní prostory jsou v době prohlídky zatopeny vodou do výšky cca 1,50 m a to z důvodů vysoké hladiny podzemní vody, která byla v době provozu prodejny odčerpávána přes jímku s čerpadlem do místní kanalizace. Výhodou nemovitosti je umístění domu v centru obce a možnost využití pro



obchodní činnost, pro drobnou výrobní činnost nebo pro skladování. Podstatný záporný vliv na cenu má skutečnost, že je stavba postavena na pozemku jiného vlastníka, dále že je stavba ve velmi špatném technickém stavu, vyžaduje vysoké náklady na uvedení stavby do provozu. Objekty postavené na pozemku jiného vlastníka se velmi složitě obchodují, o tyto objekty je malý zájem. V malých obcích, s malým počtem obyvatel, není vzhledem k vyšším provozním nákladům o provozování staveb daného typu (větší prodejny) zájem, objekt bude spíše využíván k jiným účelům. V případě, že bude objekt přes další zimu neužívaný a nevytápěný, techn. stav se bude dále zhoršovat a obvyklá cena snižovat. Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, na základě výše uvedených skutečností a s ohledem na to, že je již objekt delší dobu v nabídce bez zájemců o koupi, odhaduji cenu nemovitostí zapsaných na LV 276 ve výši: **580 000,-Kč.**

### **Závěr**

Cena nemovitosti je stanovena na základě porovnání obchodovaných nemovitostí, konzultacemi s realitními kanceláři a dle údajů z denního a odborného tisku. Dle mého názoru bude oceňovaná nemovitost obtížně obchodovatelná.

V Jihlavě 22.10.2015

Ing. Jaromír Hos  
Královský vršek 62  
586 01 Jihlava  
telefon: 567 309 340  
e-mail: real.jh@seznam.cz

 Ing. Jaromír HOS  
Královský Vršek 62  
586 01 Jihlava  
IČ: 10125337, tel.: 567 309 340  
**REALITNÍ KANCELÁŘ**



### **Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Bmě ze dne 19.6.1976 č.j. Spr 5121/75 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3510-62/15 znaleckého deníku.

## **SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH**

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.10.2015 08:55:02

Okres: CZ0632 Jihlava

území: 667137 Knínice

Obec: 587389 Knínice

List vlastnictví: 276

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

lastník, jiný oprávněný

astnické právo

JEDNOTA, spotřební družstvo v Třešti, v likvidaci,  
Tovární 337/5, 58901 Třešť

Identifikátor

Podíl

00032271

movitosti

Pozemky

Parcela

167/1

Výměra[m2] Druh pozemku

57 ostatní plocha

Způsob využití

Způsob ochrany

173/4

593 zastavěná plocha a  
nádvoří

manipulační  
plocha

Na pozemku stojí stavba: Knínice, č.p. 103, obč.vyb

stavby

stavby

t obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

nice, č.p. 103

obč.vyb

169/1, LV 10001  
173/4

iná práva - Bez zápisu

mezení vlastnického práva

ztahu

nění pro

Povinnost k

avní právo smluvní

ledávka ve výši 1.500.000,- Kč s příslušenstvím  
SK FINANCE s.r.o., Poličanská Stavba: Knínice, č.p. 103

Újezd nad Lesy, 19016 Praha  
/IČO: 27086143

V-1010/2011-739

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.12.2011. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 28.12.2011.

k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-1010/2011-739

ní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ávka ve výši 50.000,00 Kč s příslušenstvím

ELIKA s.r.o., Sedlecká

Parcela: 167/1

Rybáře, 36010 Karlovy Vary,

Parcela: 173/4

26360314

Stavba: Knínice, č.p. 103

Z-115/2013-739

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský  
řad Sokolov čj. 041 EX-1215/2012 -32 ze dne 17.01.2013.

Z-115/2013-739

Z-115/2013-739

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Z-115/2013-739

právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
vka ve výši 414.980,- Kč s příslušenstvím

ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA

Parcela: 167/1

UBLIKY, Orlická 2020/4,

Parcela: 173/4

, 13000 Praha 3, RČ/IČO:

Stavba: Knínice, č.p. 103

Z-146/2013-739


Z-146/2013-739

Z-146/2013-739

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský  
nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště  
strana 1



 Ing. Jaromír HOS  
Královský Vršek 62  
586 01 Jihlava  
IČ: 10125337, tel.: 567 309 340  
**REALITNÍ KANCELÁŘ**

 Ing. Jaromír HOS  
Královský Vršek 62  
586 01 Jihlava  
IČ: 10125337, tel.: 567 309 340  
**REALITNÍ KANCELÁŘ**