

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

## **č. 1986-520/2015**

**Objednatel znaleckého posudku:**

PROKONZULTA, a.s.  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny přízemního nepodsklepeného rekreačního domku s půdou č. p. 58 v kat. území Biskupice u Hrotovic se zahradou a stodolou pro účely insolvenčního řízení.

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 4. 7. 2015 posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2

[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Email: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 13. 7. 2015

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rekreačního domku č. p. 58, obec Biskupice-Pulkov, kat. území Biskupice u Hrotovic, okres Třebíč, příslušenství a pozemků parc. č. st. 88, 76, 77 pro účely insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Rekreační domek č. p. 58 v obci Biskupice-Pulkov, okres Třebíč  
Adresa předmětu ocenění: Biskupice-Pulkov 58  
675 58 Biskupice-Pulkov  
Kraj: Kraj Vysočina  
Okres: Třebíč  
Obec: Biskupice-Pulkov  
Katastrální území: Biskupice u Hrotovic  
Počet obyvatel: 272

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 270,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
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 cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **233,17 Kč/m<sup>2</sup>**

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 4. 7. 2015 za přítomnosti pana Dvořáka.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 9. 7. 2015
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 4. 7. 2015
- informace a údaje sdělené panem Dvořákem dne 4. 7. 2015
- inzerce na internetových realitních webech

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické právo:

Dvořák Petr, náměstí Republiky 797/19, Husovice, 61400 Brno

Nemovitosti: Rekreační domek č. p. 58, obec Biskupice-Pulkov, kat. území Biskupice u Hrotovic, okres Třebíč, příslušenství a pozemky parc. č. st. 88, 76, 77.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla předložena.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Jedná se o samostatný rekreační domek o jednom nadzemním podlaží, bez podzemního podlaží, s půdou. Konstrukce domu je smíšená, převážně kamenná, základy domu jsou kamenné neizolované. Tloušťka zdiva je průměrně 60 cm. Stropy domu jsou dřevěné trámové. Vnější omítky chybí, vnitřní omítky domu jsou vápenné. Střecha je sedlová, krytinu tvoří bobrovka. Klempířské prvky jsou plechové. Stáří domu je dle sdělení objednatele asi 200 let. Poslední známé rekonstrukce a celková údržba proběhla v polovině 90. let, kdy byly vyměněna okna, podlahová krytina, omítky. V roce 2001 byl rekonstruován strop.

Dispozice rekreačního domku je 2+1. Nachází se zde vstupní prostor, 2x pokoj, kuchyně.

Okna v domě jsou dřevěná špaletová. Nejsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na severní stranu. Hygienické vybavení chybí, pouze suchá toaleta. Interiérové dveře v domě jsou dřevěné, z části prosklené a z části plné, zárubně dveří jsou dřevěné. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků. Ve všech místnostech tvoří podlahu cementový potěr v kombinaci s dřevotřískou. Další vybavení domku tvoří běžné osvětlovací lustry a kamna.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, není připojen k obecnímu vodovodu ani ke studni, odvod splašek není řešen, plynovod není zaveden. Sítě jsou vzdáleny cca 50 m v příjezdové komunikaci.

Vytápění v rekreačním domku zajišťují kamna na tuhá paliva. Ohřev vody v domě není řešen.

Zdivo rekreačního domku se nachází v zanedbaném stavu. Střešní krytina domku je dožitá a nachází se ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Rozvody se v domě nevyskytují. Okna se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Vybavení domu je dožité a nachází se ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Jedná se o podstandardně řešený rekreační domek s nutností provedení rozsáhlejších stavebních úprav. Poslední 3 roky nebyl domek obýván.

Na pozemku se nachází trvalé porosty v podobě okrasných nebo lesních dřevin. Spolu s rekreačním domkem je předmětem ocenění i studna na pozemku a vedlejší stavba – stodola.

Samotný pozemek je mírně svažitý, oplocení tvoří dřevěný plot. Přístup k domu je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází v západní části obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má pouze částečnou dostupnost menších obchodů s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu. Z hlediska dostupnosti kultury se v místě nenachází žádná vybavenost - nutnost dojíždět. Vybavenost pro sportovní vyžití se v lokalitě nachází omezeně. Ohledně úředních záležitostí je nutné dojíždět.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě se nenachází zastávka MHD, pouze zastávka autobusových dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rekreačního domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

### Tabulkový popis

<b>Popis rekreačního domku:</b>	Typ rekreačního domku:	samostatný rekreační domek
	Počet nadzemních podlaží :	1 + půda
	Počet podzemních podlaží :	0
	Stáří rekreačního domku :	cca 200 let
	Rok rekonstrukce RD:	1995 / 2001
	Rozsah rekonstrukce RD:	okna, podlahy, omítky / stropy
	Základy :	kamenné neizolované
	Konstrukce :	smíšená, převážně kámen
	Tloušťka zdiva:	60 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	bobrovka
	Klempířské prvky :	plechové
	Vnější omítky:	chybí
	Vnitřní omítky:	vápenné
	Typ oken v domku :	špaletová dřevěná okna, okna nejsou vybavena žaluziemi
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na severní stranu
	Vybavení koupelny :	chybí
	Toaleta :	suchá toaleta mimo stabu
	Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	dřevěné
	Vnitřní dveře :	v části prosklené, v části plné
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Klimatizace :	ne
	Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
	Vestavěné skříně :	ne
	Kuchyňská linka :	chybí, pouze kamna
	Dispozice rekreačního domku:	2+1
	Popis místností podle podlaží:	vstupní prostor, 2x pokoj, kuchyně
	Elektřina :	připojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
	Vodovod :	bez připojení k vodovodu, studna na pozemku bez rozvodů
	Svod splašek :	odvod není řešen
	Plynovod :	ne
	Řešení vytápění v domku :	kamna na tuhá paliva
	Topná tělesa :	-
	Řešení ohřevu vody v domku :	není řešen
	Podlahy v domku :	cementový potěr v kombinaci s dřevotřískou
	Popis stavu rekreačního domku:	podstandardní rekreační domek s nutností provedení rozsáhlejších stavebních úprav

	Vady rekreačního domku :	vady zdiva - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady střechy - poškozený prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady rozvodů - chybný prvek, vady oken - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady vybavení - poškozený prvek před rekonstrukcí/výměnou
	Trvalé porosty na zahradě :	okrasné nebo lesní dřeviny
	Venkovní stavby :	stodola
	Sklon pozemku :	mírně svažité
	Oplocení :	dřevěný plot
	Přístupová cesta k domku :	přístup bezproblémový po nezpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí :</b>	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci :	rekreační domek se nachází v západní části obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou,  dostupnost škol - soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu,  kulturní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět,  sportovní vyžití - v místě se nachází omezená vybavenost z hlediska sportovního vyžití,  dostupnost úřadů - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů,  blízkost zeleně - zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti,  možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - MHD v místě není, pouze zastávka autobusových dálkových spojů,  parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u domku na pozemku
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu,  kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Výpočet obestavěného prostoru:</b>	1. NP:	$(14,05 * 5,00) * (2,10 + 0,30) = 168,60 \text{ m}^3$
	Zastřešení:	$(14,05 * 5,00) * (0,30) = 21,08 \text{ m}^3$
		$(14,05 * 5,00) * (2,90 / 2) = 101,86 \text{ m}^3$
	Obestavěný prostor - celkem:	<b><math>= 291,54 \text{ m}^3</math></b>

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 4. 7. 2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 4. 7. 2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### **I) ocenění dle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

###### **1.1.1. Rekreační domek**

##### **1.2. Příslušenství**

###### **1.2.1. Stodola**

#### **2. Ocenění pozemků**

##### **2.1. Pozemky**

#### **3. Ocenění trvalých porostů**

##### **3.1. Trvalé porosty**

### **II) ocenění srovnávací metodou**

Rekreační domek č. p. 58 v obci Biskupice-Pulkov, okres Třebíč

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **I) ocenění dle 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.

#### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,04
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

#### **Index polohy**

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 - Okrajové části obce	III	-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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,960}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Rekreační domek**

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rekreační chalupa, rekreační domek § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	200 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 289,- Kč/m <sup>3</sup>

##### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

$$1. \text{ NP:} \quad 14,05 * 5,00 = 70,25 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	70,25 m <sup>2</sup>	2,10 m

##### **Obestavěný prostor**

1. NP:	(14,05 * 5,00)*(2,10 + 0,30)	=	168,60 m <sup>3</sup>
Zastřešení:	(14,05 * 5,00)*(0,30)	=	21,08 m <sup>3</sup>
	(14,05 * 5,00)*(2,90 / 2)	=	101,86 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>291,54 m<sup>3</sup></b>

##### **Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	70,25 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	70,25 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

##### **Výpočet indexu cenového porovnání**

##### **Index vybavení**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05

6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 200 let:

$$s = 1 - 0,005 * 200 = \mathbf{0,000}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,254}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,960$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,000$**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 1\,289,- \text{ Kč/m}^3 * 0,254 = 327,41 \text{ Kč/m}^3$$

$$CSP = OP * ZCU * I_T * I_P = 291,54 \text{ m}^3 * 327,41 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 1,000 = 91\,634,99 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 91 634,99 Kč**

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Stodola

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	10,30 * 6,05	=	62,32

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	62,32 m <sup>2</sup>	3,25 m

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. NP	(10,30 * 6,05)*(3,25)	=	202,52 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(10,30 * 6,05)*(2,15)	=	133,98 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	202,52 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	133,98 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		336,50 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	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	smíšené zdivo	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	50
7. Úprava povrchů	chybí	C	50
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	6,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	19,30	100	0,00	0,00
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	4,90	50	1,00	2,45
7. Úprava povrchů	C	4,90	50	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00

10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	6,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					50,55
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5055</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,5055
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,0670</u>

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 044,87</b>
<b>Plná cena:</b> 336,50 m <sup>3</sup> * 1 044,87 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>351 598,76 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 110 = 90,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
---	---	-------

<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>52 739,81 Kč</b>
---	---	---------------------

Koeficient pp	*	0,960
---------------	---	-------

<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>50 630,22 Kč</b>
-----------------------	---	---------------------

<b>Stodola - zjištěná cena</b>	=	<b>50 630,22 Kč</b>
--------------------------------	---	---------------------

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,960$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,000$**

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,000 = 0,960$**

**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> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1		233,17	0,960		223,84
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	st. 88	170,00	223,84	38 052,80
§ 4 odst. 1	zahraďa	76	507,00	223,84	113 486,88
§ 4 odst. 1	zahraďa	77	82,00	223,84	18 354,88
Stavební pozemky - celkem			759,00	m <sup>2</sup>	<b>169 894,56</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 169 894,56 Kč**

### **3. Ocenění trvalých porostů**

#### **3.1. Trvalé porosty**

**Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	169 894,56
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	759,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	450,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	100 728,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	<b>8 561,88</b>

**Trvalé porosty - zjištěná cena = 8 561,88 Kč**

## II) ocenění srovnávací metodou

**Rekreační domek č. p. 58 v obci Biskupice-Pulkov, okres Třebíč**  
(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Biskupice-Pulkov, okres Třebíč	obestavěný prostor 292 m3, přízemní, nepodsklepený	zanedbaný, předpoklad rozsáhlejší rekonstrukce	759 m2	stodola, bez sítí (pouze el.)
<b>1</b>	Bačice, okres Třebíč	obestavěný prostor cca 350 m3, přízemní, nepodsklepený	zanedbaný, předpoklad rozsáhlejší rekonstrukce	276 m2	hosp. část, rozvody sítí
<b>2</b>	Černín, okres Znojmo	obestavěný prostor cca 250 m3, přízemní, nepodsklepený	zanedbaný, předpoklad menších stavebních úprav	130 m2	rozvody sítí
<b>3</b>	Slavětice, okres Třebíč	obestavěný prostor cca 400 m3, přízemní, nepodsklepený	zanedbaný, předpoklad rozsáhlejší rekonstrukce	183 m2	hosp. část, rozvody sítí

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	290 000	0,95	275500	1,00	1,06	1,00	0,95	1,08	1,03	1,12	245 941
2	340 000	0,95	323000	1,02	0,96	1,06	0,94	1,06	1,07	1,11	291 882
3	340 000	0,9	306000	1,03	1,11	1,00	0,94	1,08	1,04	1,21	253 499

<b>Celkem průměr</b>	263 774
<b>Minimum</b>	245 941
<b>Maximum</b>	291 882
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>	24 634
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>	239 140
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>	288 408
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

**Rekreační domek č. p. 58 v obci Biskupice-Pulkov, okres Třebíč**

**260 000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rekreační domek

91 635,- Kč

##### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Stodola

50 630,20 Kč

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky

169 894,60 Kč

#### **3. Ocenění trvalých porostů**

3.1. Trvalé porosty

8 561,90 Kč

**Celkem**

---

**320 721,70 Kč**

### **II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody**

Rekreační domek č. p. 58 v obci Biskupice-Pulkov, okres Třebíč

**260 000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitostí v daném místě a čase na**

**260 000,- Kč**

Slovy: Dvěšestšedesáttisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 13. 7. 2015

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

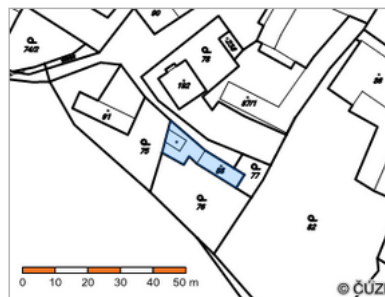
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1986-520/2015 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti

### I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 88</a>
Obec:	<a href="#">Biskupice-Pulkov [590312]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Biskupice u Hrotovic [604810]</a>
Číslo LV:	<a href="#">82</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	170
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Biskupice [4812]</a> , č.p. 58; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">st. 88</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č.p. 58</a>
Adresní místa:	<a href="#">č.p. 58</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dvořák Petr, náměstí Republiky 797/19, Husovice, 61400 Brno	

Parcelní číslo:	<a href="#">76</a>
Obec:	<a href="#">Biskupice-Pulkov [590312]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Biskupice u Hrotovic [604810]</a>
Číslo LV:	<a href="#">82</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	507
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Parcelní číslo:	<a href="#">77</a>
Obec:	<a href="#">Biskupice-Pulkov [590312]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Biskupice u Hrotovic [604810]</a>
Číslo LV:	<a href="#">82</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	82
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



## II. Fotodokumentace



### III. Srovnávané nemovitosti



## Prodej rodinného domu 90 m<sup>2</sup>

Bačice, okres Třebíč

290 000 Kč

Nabízíme exkluzivně na prodej prostorný dům o dispozici 2+1 v obci Bačice nedaleko Hrotovic. Dům je určený ke kompletní rekonstrukci. Částečně podsklepený dům se nachází v klidné okrajové části obce, většina obytných místností je orientovaná na jižní stranu. Zde se nachází dvě obytné místnosti, kuchyně a koupelna. Další dvě obytné místnosti jsou v oddělené části domu, dříve sloužící jako výměnek. Dům je v současné době v rekonstrukci. Plyn, elektřina 240/400 V a obecní vodovod jsou připojeny, zbývá dokončit přípojku kanalizace. Vybavení domu doplňuje obytný dvorek-atrium a předzahrádka orientovaná na jih. Pro bližší informace kontaktujte makléře. Do konce července 2015 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

Celková cena:	290 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	+ provize RK, včetně právních služeb
ID zakázky:	86081
Aktualizace:	17.06.2015
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Rohový
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1

Plocha zastavěná:	231 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	90 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	75 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	276 m <sup>2</sup>
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky



## Prodej chalupy 60 m<sup>2</sup>

Černín, okres Znojmo

### 340 000 Kč

Prodej chalupy 2+1 v obci Černín, okr. Znojmo

S pověřením majitele výhradně nabízíme prodej rodinného domku - chalupy v obci Černín u Jevišovic. Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí, nové podlahy v obytné části, stropy a komín, střecha domku je rovněž v dobrém stavu. CP pozemku 130 m<sup>2</sup>. Dispozice: z verandy je vstup do kuchyně, ze které je z jedné strany vstup do koupelny s WC a z druhé strany vstup do ložnice a obývacího pokoje. V hospodářské části je umístěna dílna s kůlnou na nářadí a sklep. Topení plynové WAW, elektřina 230/400 V, voda z vlastní studny s možností napojení na obecní vodovod, odpady - jímka, v obci se v současnosti buduje kanalizace. Uzavřený dvorek nabízí soukromí k posezení. Zámecce ocení lokalitu přírodního parku Jevišovka s možností pěších výletů, místem prochází cyklostezka Krajinou dvou řek a možnost rybaření v údolí řeky Jevišovky nebo nedalekých vodních nádrží. Jevišovice, vzdálené 3 km, disponují veškerou občanskou vybaveností: pošta, škola, lékař, zubař, prodejny potravin, restaurace atd. Možnost financovat koupi hypotečním úvěrem, který Vám bezplatně zprostředkujeme.

Celková cena:	340 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	+ provize
ID zakázky:	000154
Aktualizace:	08.07.2015
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Přízemní
Užitná plocha:	60 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	130 m <sup>2</sup>
Sklep:	6 m <sup>2</sup>

Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace, Septik
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	✓



## Prodej rodinného domu 90 m<sup>2</sup>

Slavětice, okres Třebíč

### 340 000 Kč

Se souhlasem majitele nabízíme k prodeji rodinný dům, o dispozici 2+1 s možností půdní vestavbou a rozšíření v prvním nadzemním podlaží o jeden pokoj, s dvorkem, a hospodářskou místností. K domu je přiveden plyn, el. a odpady. Celý dům má novou vazbu a střešní krytinu. Obvodové zdivo a rozvod el, s vodou k rekonstrukci. Volné ihned. Rodinný dům se nachází v malebné vesničce Slavětice u Hrotovic okr. Třebíč.

Celková cena:	340 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	cena včetně provize a právních služeb
ID zakázky:	N791
Aktualizace:	30.06.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	183 m <sup>2</sup>

Užitná plocha:	90 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	90 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	183 m <sup>2</sup>
Sklep:	30 m <sup>2</sup>
Parkování:	✓
Topení:	Lokální tuhá paliva
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Vybavení:	✗