

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 21859-1248/2020

O ceně:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 27 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Křižanov, č.p. 176, zem. used** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 27 a pozemku p.č. 2278 - zahrada, LV č. 310, v k.ú. Křižanov, obec Křižanov, okres Žďár nad Sázavou.

II) pozemku p.č. 1316 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1324 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1347/11 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1350/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1350/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1354 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1991 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1996/9 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1996/16 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 2155/19 - trvalý travní porost, LV č. 310, v k.ú. Křižanov, obec Křižanov, okres Žďár nad Sázavou.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1692 - orná půda, LV č. 1286, v k.ú. Křižanov, obec Křižanov, okres Žďár nad Sázavou.

Objednatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202
DIČ: CZ7803135681

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu
exekučního řízení č.j. 139 EX 17467/19-075

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22.9.2020 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 28 stran a 13 stran příloh.

V Praze, dne 19.10.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 3.9.2020 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 17467/19-075**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 27** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Křižanov, č.p. 176, zem. used** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 27 a pozemku **p.č. 2278** - zahrada, LV č. 310, v k.ú. Křižanov, obec Křižanov, okres Žďár nad Sázavou.

II) pozemku **p.č. 1316** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1324** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1347/11** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1350/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1350/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1354** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1991** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1996/9** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1996/16** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 2155/19** - trvalý travní porost, LV č. 310, v k.ú. Křižanov, obec Křižanov, okres Žďár nad Sázavou.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1692** - orná půda, LV č. 1286, v k.ú. Křižanov, obec Křižanov, okres Žďár nad Sázavou.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitosti. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst. 5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

V §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 22.9.2020, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 22.9.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 179.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 310, pro k.ú. Křižanov, obec Křižanov, okres Žďár nad Sázavou, vyhotovený objednavatelem dne 3.9.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1286, pro k.ú. Křižanov, obec Křižanov, okres Žďár nad Sázavou, vyhotovený objednavatelem dne 3.9.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrálních map, pro k.ú. Křižanov, obec Křižanov, okres Žďár nad Sázavou, vyhotovená znaleckým ústavem dne 22.9.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Územní plán obce Křižanov.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Vysočina
Okres: Žďár nad Sázavou
Obec: Křižanov
Katastrální území: Křižanov (676454)

List vlastnictví číslo: 310

Vlastník:

Homola Karel
Budín 176, 564 51 Křižanov

Nemovitě věci evidované na LV č. 1286, v k.ú. Křižanov

List vlastnictví číslo: 1286

Vlastník:

Homola Karel Podíl: 1/2
Budín 176, 564 51 Křižanov

5. Celkový popis nemovitých věcí

I) Rodinný dům č.p. 176 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 27 a p.č. 2278, LV č. 310, k.ú. Křižanov

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený (nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Křižanov, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2283/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Městys Křižanov, Benešovo náměstí 12, 594 51 Křižanov.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Na objektu byla provedena nová fasádní omítka. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní pravou část objektu navazuje vedlejší stavba, na kterou dále zděná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Na tuto přímo navazuje vedlejší stavba ze smíšeného zdiva pod pultovou střechou krytou taškou pálenou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- kovová vrata
- kovová vrátka
- venkovní schody ocelové konstrukce s Teraco
- přípojky IS

II) Ostatní pozemky evidované na LV č. 310, k.ú. Křižanov

Jedná se o ocenění pozemku p.č. 1316 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1324 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1347/11 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1350/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1350/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1354 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1991 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1996/9 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1996/16 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 2155/19 - trvalý travní porost, LV č. 310, v k.ú. Křižanov, obec Křižanov, okres Žďár nad Sázavou.

Pozemek p.č. 2155/19 je situován ve vnitřní části katastrálního území, je situovaný v mírně sklonitém terénu s přístupem přes nezpevněné pozemky.

Pozemky p.č. 1316, p.č. 1324, p.č. 1347/11, p.č. 1350/1, p.č. 1350/2, p.č. 1354 jsou situovány v jihozápadní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky.

Pozemky p.č. 1991, p.č. 1996/9, p.č. 1996/16 jsou situovány v severozápadní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky.

Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

III) Nemovité věci evidované na LV č. 1286, v k.ú. Křižanov

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1692 - orná půda, LV č. 1286, v k.ú. Křižanov, obec Křižanov, okres Žďár nad Sázavou, který je situován v západní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah posudku

Rodinný dům č.p. 176 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 27 a p.č. 2278, LV č. 310, k.ú. Křižanov

- 1) Objekty
 - a) Objekt č.p. 176 - zem. used
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

Ostatní pozemky evidované na LV č. 310, k.ú. Křižanov

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Nemovité věci evidované na LV č. 1286, v k.ú. Křižanov

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,040$$

Ocenění

Rodinný dům č.p. 176 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 27 a p.č. 2278, LV č. 310, k.ú. Křížanov

1) Objekty

1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.1.a) Objekt č.p. 176 - zem. used – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ C

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,254

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: 15,06×9,50 = 143,07 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 15,06×9,50×2,79 = 399,17 m³

Zastřešení 15,06×9,50×4,68×0,50 = 334,78 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 733,95 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené s izolací	5,40 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	23,40 %	Standardní
3. Stropy	9,10 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,40 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,80 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,10 %	Standardní
8. Fasádní omítky – drásané	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
11. Schody	2,30 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná kastlová	5,10 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,10 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,30 %	Standardní
16. Vytápění	5,30 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,20 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody	2,90 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,70 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,70 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,30 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	4,00 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
9. Vnější obklady	-0,54 × 1,852 × 0,50 %	- 0,0050
18. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,60 %	- 0,0060
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9890

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 130,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9890
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,2540
Základní jednotková cena upravená:	=	4 273,39 Kč/m³
Základní cena upravená: 733,95 m ³ × 4 273,39 Kč/m ³	=	3 136 454,59 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 65,000 %		
Odpočet opotřebení: 3 136 454,59 Kč × 65,000 %	-	2 038 695,48 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 097 759,11 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I _T = 1,000		
Index polohy: I _P = 1,040		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	1 097 759,11 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	1,040
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	1 141 669,47 Kč

Objekt č.p. 176 - zem. used – zjištěná cena: 1 141 669,47 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Křižanov
Název okresu: Žďár nad Sázavou

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 721,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 214,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_P = 1,040$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,040$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoříZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 222,5600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 27	Zastavěná plocha a nádvoří	830	184 724,80
2278	Zahrada	978	217 663,68
	Součet:	1 808	402 388,48

Pozemky – zjištěná cena:**402 388,48 Kč****3) Ocenění porovnávací metodou****1) RD Bobrůvka, okres Žďár nad Sázavou**

Dům se zahradou v obci Bobrůvka o celkové ploše 298 m². V přízemí domu je vstupní chodba, kuchyň, koupelna se vstupem na půdu a dva pokoje. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva. V roce 2010 byla položena plechová střecha. Součástí prodeje domu je zahrada o celkové ploše 380 m² vzdálená cca 500 m od domu.

Nabídková CENA: 1 821 000,- Kč

2) RD Lavičky, okres Žďár nad Sázavou

Samostatně stojící dům v obci Lavičky, v blízkosti Velkého Meziříčí. RD je zděný, částečně podsklepený se 2 nadzemními podlažími. V domě jsou k dispozici dvě starší bytové jednotky 2+1 a 3+1 s příslušenstvím a garáží. Zspano je cihelné a smíšené. Stropy jsou s rovným podhledem. Krov je dřevěný vázaný. Klempířské výrobky jsou z pozinkovaného plechu. Střešní krytina betonová taška. Vytápění je řešeno ÚT s kotlem na tuhá paliva. Ohřev vody, 2 ks el. bojlerů. V jedné ze vstupních hal je krb. Koupelny jsou dvě, s vanou a umyvadlem, toalety 2x samostatně. V kuchyních jsou linky, dřezy, sporáky s odsáváním. Podlahy v běžném provedení, různé materiály. Dveře i vrata dřevěné, okna izolační dvojsklo. Vnitřní omítky vápenné, venkovní břizolitové. Dům je určený k částečné rekonstrukci, chybí odpadní jímka.

Nabídková CENA: 2 000 000,- Kč

3) RD Milasín, okres Žďár nad Sázavou

Zemědělská usedlost v obci Milasín nedaleko Bystřice nad Pernštejnem. Obytná část má dispozici 3+1. Součástí usedlosti je také hospodářská část, která zahrnuje stodolu, klenuté sklepy, garáž a dílnu. K usedlosti také patří velká udržovaná zahrada se vzrostlými stromy.

Nabídková CENA: 2 120 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a v objektu
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou dopravou
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Bobruvka, okres Žďár nad Sázavou	
Výchozí cena (VC):	1 821 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 742 583,73 Kč
Váha (V):	1,0

RD Lavičky, okres Žďár nad Sázavou	
Výchozí cena (VC):	2 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 818 181,82 Kč
Váha (V):	1,0
RD Milasín, okres Žďár nad Sázavou	
Výchozí cena (VC):	2 120 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 752 066,12 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena:	1 742 583,73 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 770 943,89 Kč
Maximální jednotková cena:	1 818 181,82 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	1 770 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 770 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 770 000,- Kč

Ostatní pozemky evidované na LV č. 310, k.ú. Křižanov**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 4, 6****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Křižanov
 Název okresu: Žďár nad Sázavou

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 721,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 214,-$ Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,231$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranstvíZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 49,4340 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1350/1	Ostatní plocha	713	35 246,44
1350/2	Ostatní plocha	143	7 069,06
	Součet:	856	42 315,50

§ 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
1316	Trvalý travní porost	75011	1 259	4,04	4,0400	5 086,36
1324	Trvalý travní porost	75011	3 654	4,04	4,0400	14 762,16
1347/11	Trvalý travní porost	75011	4 437	4,04	4,0400	17 925,48
	- část					
1347/11	Trvalý travní porost	73214	4 341	2,86	2,8600	12 415,26
	- část					
1347/11	Trvalý travní porost	75011	2 213	4,04	4,0400	8 940,52
	- část					
1354	Trvalý travní porost	72911	219	7,04	7,0400	1 541,76
1991	Trvalý travní porost	75011	1 367	4,04	4,0400	5 522,68
1996/9	Trvalý travní porost	76811	223	1,33	1,3300	296,59
1996/16	Trvalý travní porost	76811	51	1,33	1,3300	67,83
1996/19	Trvalý travní porost	76811	220	1,33	1,3300	292,60
2155/19	Trvalý travní porost	74710	676	4,75	4,7500	3 211,-
	Součet:		18 660			70 062,24

Pozemky – zjištěná cena:**112 377,74 Kč****2) Ocenění porovnávací metodou****1) Pozemek Milešín, okres Žďár nad Sázavou**

zemědělské pozemky v katastru Milešín v okrese Žďár nad Sázavou o celkové výměře 1,8333 ha.

Nabídková CENA: 475 000,- Kč

2) Pozemek Velké Meziříčí - Kúsky, okres Žďár nad Sázavou

Pozemky 80.955 m² v k. ú. Kúsky a k. ú. Lhotky, okres Žďár nad Sázavou. Pozemky se nacházejí v okolí částí obce Velké Meziříčí - Lhotky a Kúsky dle územního plánu na ploše vymezené pro zemědělskou výrobu a skladování. Na pozemcích parc. č. 268/15 a 268/16 jsou postaveny nedokončené budovy využívané k chovu dobytka, které nejsou zapsané v katastru nemovitostí.

Nabídková CENA: 1 940 000,- Kč

3) Pozemek Horní Libochovná, okres Žďár nad Sázavou

Pozemky o velikosti 11.533 m² orné půdy v katastrálním území Horní Libochovná u Křižanova. Pozemky tvoří jeden celek a jsou dobře přístupné z komunikace. V současné době jsou pronajaté s desetiletou výpovědní lhůtou.

Nabídková CENA: 299 858,- Kč

4) Pozemek Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou

Tři zemědělské parcely v katastru Osová v okrese Žďár nad Sázavou, zapsané na LV 411 o celkové výměře 1,0382 ha kousek od Osově Bítýšky.

Nabídková CENA: 270 000,- Kč

5) Pozemek Skřínářov, okres Žďár nad Sázavou

Zemědělské pozemky - ornoá půda v katastru obce Skřínářov v okrese Žďár nad Sázavou, zapsaných na LV č.304 o celkové výměře 1,4767 ha, pozemky jsou pachtovány v místním zemědělském družstvu.

Nabídková CENA: 385 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 23,- do 25,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **24,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Milešín, okres Žďár nad Sázavou		475 000,- Kč	18 333,00 m ²
1,00	1,05	24,68 Kč	1,0
Pozemek Velké Meziříčí - Kúsky, okres Žďár nad Sázavou		1 940 000,- Kč	80 955,00 m ²
1,00	1,05	22,82 Kč	1,0
Pozemek Horní Libochová, okres Žďár nad Sázavou		299 858,- Kč	11 533,00 m ²
1,00	1,05	24,76 Kč	1,0
Pozemek Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou		270 000,- Kč	10 382,00 m ²
1,00	1,05	24,77 Kč	1,0
Pozemek Skřínářov, okres Žďár nad Sázavou		385 000,- Kč	14 767,00 m ²
1,00	1,05	24,83 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m ² :	22,82 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	24,37 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	24,83 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	24,- Kč
Jednotkové množství:	× 19 516,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 468 384,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 468 384,- Kč

Nemovitě věci evidované na LV č. 1286, v k.ú. Křižanov**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky**

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
1692	Orná půda - část	72904	1 546	5,30	5,3000	8 193,80
1692	Orná půda - část	74700	3 342	6,03	6,0300	20 152,26
Součet:			4 888			28 346,06

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	14 173,03 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 14 173,03 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou**1) Pozemek Milešín, okres Žďár nad Sázavou**

zemědělské pozemky v katastru Milešín v okrese Žďár nad Sázavou o celkové výměře 1,8333 ha.
Nabídková CENA: 475 000,- Kč

2) Pozemek Velké Meziříčí - Kúsky, okres Žďár nad Sázavou

Pozemky 80.955 m² v k. ú. Kúsky a k. ú. Lhotky, okres Žďár nad Sázavou. Pozemky se nacházejí v okolí částí obce Velké Meziříčí - Lhotky a Kúsky dle územního plánu na ploše vymezené pro zemědělskou výrobu a skladování. Na pozemcích parc. č. 268/15 a 268/16 jsou postaveny nedokončené budovy využívané k chovu dobytka, které nejsou zapsané v katastru nemovitostí.
Nabídková CENA: 1 940 000,- Kč

3) Pozemek Horní Libochová, okres Žďár nad Sázavou

Pozemky o velikosti 11.533 m² orné půdy v katastrálním území Horní Libochová u Křižanova. Pozemky tvoří jeden celek a jsou dobře přístupné z komunikace. V současné době jsou pronajaté s desetiletou výpovědní lhůtou.
Nabídková CENA: 299 858,- Kč

4) Pozemek Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou

Tři zemědělské parcely v katastru Osová v okrese Žďár nad Sázavou, zapsané na LV 411 o celkové výměře 1,0382 ha kousek od Osově Bítýšky.
Nabídková CENA: 270 000,- Kč

5) Pozemek Skřínářov, okres Žďár nad Sázavou

Zemědělské pozemky - ornoá půda v katastru obce Skřínářov v okrese Žďár nad Sázavou, zapsaných na LV č.304 o celkové výměře 1,4767 ha, pozemky jsou pachtovány v místním zemědělském družstvu.

Nabídková CENA: 385 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyлаđování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 23,- do 25,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **24,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Milešín, okres Žďár nad Sázavou		475 000,- Kč	18 333,00 m ²
1,00	1,05	24,68 Kč	1,0
Pozemek Velké Meziříčí - Kúsky, okres Žďár nad Sázavou		1 940 000,- Kč	80 955,00 m ²
1,00	1,05	22,82 Kč	1,0
Pozemek Horní Libochová, okres Žďár nad Sázavou		299 858,- Kč	11 533,00 m ²
1,00	1,05	24,76 Kč	1,0
Pozemek Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou		270 000,- Kč	10 382,00 m ²
1,00	1,05	24,77 Kč	1,0
Pozemek Skřínářov, okres Žďár nad Sázavou		385 000,- Kč	14 767,00 m ²
1,00	1,05	24,83 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m ² :	22,82 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	24,37 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	24,83 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	24,37 Kč
Jednotkové množství:	× 4 888,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 119 120,56 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 119 121,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
Cena po úpravě:	= 59 560,50 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 47 648,40 Kč
Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	50 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

I) Rodinný dům č.p. 176 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 27 a p.č. 2278, LV č. 310, k.ú. Křižanov

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

1 770 000,- Kč

II) Ostatní pozemky evidované na LV č. 310, k.ú. Křižanov

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

470 000,- Kč (zaokrouhleno)

Obvyklá hodnota předmětu ocenění na LV č. 310, v k.ú. Křižanov činí:

1 770 000,- + 470 000,- = 2 240 000,- Kč

III) Nemovité věci evidované na LV č. 1286, v k.ú. Křižanov

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu minimální nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

**Obvyklá hodnota předmětu ocenění na LV č. 1286, v k.ú. Křižanov činí:
50 000,- Kč (zaokrouhleno)**

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:
2 240 000,- + 50 000,- = 2 290 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	1 141 669,- Kč
Cena pozemků	528 939,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 670 608,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 290 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

2 290 000,– Kč

Cena slovy: dvěmilionydvěstědevadesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 19.10.2020

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 21859-1248/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpisy z katastru nemovitostí

Náhledy katastrálních map