

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2105-101-2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinného domu č. p. 621, který je součástí pozemku parc. č. st. 978/3, včetně pozemku parc. č. 560/153 a veškerého příslušenství, vše evidováno na LV č. 5141 pro k. ú. Podklášteří, obec Třebíč, okres Třebíč

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

Zadavatel: Aleš Branč
U Kuchyňky 342/42
67401 Třebíč

Číslo jednací: 101-2021

OBVYKLÁ CENA	4 770 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 29 a 4 strany příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 25. 11. 2021

Vyhotoveno: V Třebíči 29. 11. 2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zjistit obvyklou (tržní) cenu nemovitosti - rodinného domu č. p. 621, který je součástí pozemku parc. č. st. 978/3, včetně pozemku parc. č. 560/153 a veškerého příslušenství, vše evidováno na LV č. 5141 pro k. ú. Podklášteří, obec Třebíč, okres Třebíč.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé (tržní) ceny výše uvedené nemovitosti pro soukromé potřeby objednavatele.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25. 11. 2021 za přítomnosti spoluvlastníků a znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace o stavbě č. p. 621 a pozemcích parc. č. st. 978/3 a parc. č. 560/153, dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 5141 pro katastrální území č. 769916 Podklášteří, vyhotovené certifikovaným dálkovým přístupem do databáze ČÚZK dne 24. 11. 2021, na kterém jsou uvedeny vlastnické vztahy identické s vlastnickými vztahy ke dni ocenění
- snímek katastrální mapy předmětného území k. ú. Podklášteří a přímo zástavby v lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost a pozemky
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti před započítáním prací na ocenění a v jejich průběhu, zejména při místním šetření provedeném dne 25. 11. 2021
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření
- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ze dne 17. 6. 1997
- vyhláška č. 441/2013 Sb. min. financí České republiky ze dne 9. 12. 2013, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ze dne 19. 9. 2014, vyhlášky č. 345/2015 Sb., ze dne 10. 12. 2015, vyhlášky č. 53/2016 Sb., ze dne 8. 2. 2016, vyhlášky č. 443/2016 Sb., ze dne 19. 12. 2016, vyhlášky č. 457/2017 Sb., ze dne 14. 12. 2017, vyhlášky č. 188/2019 Sb., ze dne 24. 7. 2019 a vyhlášky č. 488/2020 Sb., ze dne 18. 11. 2020
- <https://profi.valuo.cz/> - placená databáze Valuo
- <https://ikarus21.cz/> - placená databáze Cenová mapa.cz
- <https://www.mfer.cz/>
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do KN pro registrované uživatele
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady>
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** jako "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty byly použity tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda Porovnávací

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

Metoda Indexová

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě, kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z databáze Ikarus21, Valuo, vlastní databáze a z historické databáze realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Třebíč, k.ú. Podklášteří
Adresa nemovité věci: Na Příkopech 621/32, 674 01 Třebíč

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovanému domu č. p. 621, který je součástí pozemku parc. č. st. 978/3, včetně vlastnického práva k pozemku parc. č. 560/153 a veškerému příslušenství, vše evidováno na LV č. 5141 pro k. ú. Podklášteří, obec Třebíč, okres Třebíč, je ke dni ocenění zapsáno ve prospěch:

Aleš Branč, trvale bytem U Kuchyňky 342/42, 674 01 Třebíč, LV: 5141, podíl 1 / 1

Dle zápisu v Katastru nemovitostí a dle zjištění znalce jsou vlastnická práva k oceňované nemovitosti ke dni ocenění omezena Věcným břemenem bytu, které je zapsáno ve prospěch Aleny Brančové, a které bylo zřízeno Darovací smlouvou a smlouvou o zřízení věcného břemene RV 2409/1991 ze dne 25. 9. 1991 s právními účinky vkladu ke dni 7. 2. 1992. Věcné břemeno je podrobně popsáno a samostatně oceněno v další části znaleckého posudku a do ocenění bude zahrnuto formou zatížení nemovitosti (odpočtu hodnoty věcného břemene z ceny nemovitosti).

Dokumentace a skutečnost

K vypracování tohoto znaleckého posudku byla předložena dokumentace, jak je výše uvedeno. Pro účely tohoto ocenění nebyla předložena žádná další stavebně-technická dokumentace (stavební

povolení, kolaudační rozhodnutí apod.) Ocenění celé nemovitosti je tedy provedeno především podle zjištěného stavu, skutečného způsobu užívání a v souladu s platným oceňovacím předpisem, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění prováděcí (oceňovací) vyhlášky. Ocenění domu je provedeno na základě všech dostupných informací s možností přístupu do všech jeho částí.

Místopis

Třebíč

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

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

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 621, který je součástí pozemku parc. č. st. 978/3, včetně veškerého příslušenství, vše evidováno na LV č. 5141 pro k. ú. Podklášteří, obec Třebíč, okres Třebíč.

Dům se nachází na severozápadním okraji města, vzdušnou čarou asi 1500 m severozápadním směrem od nejužšího centra města, na ulici Na Příkopech, ze které je rovněž přístupný. Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům, který je postaven na jihovýchodní straně místní komunikace s napojením na silnici č. 351 vedoucí směrem na Račerovice. Dům má jedno technické podlaží částečně pod terénem, dvě nadzemní podlaží a stavebně upravené podkroví, které není dokončeno. Na jihovýchodní straně je malý dvorek, který je zastavěn přístřeškem a zpevněnou plochou. Na dvůr navazuje pozemek zahrady parc. č. 560/153, na kterém jsou venkovní úpravy, studna a relaxační zóna osázená okrasnými dřevinami.

Dům je situován v území s velmi mírnou jižní expozicí, které není zasaženo žádnými vnějšími negativními vlivy. Lokalita s podstandardní pěší dostupností centra města, nadstandardní dostupností MHD, zastávka přímo v ulici Na Příkopech.

Celkově položení nemovitosti z hlediska lokálního realitního trhu je klasifikováno jako standardní bez preference. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě a dostupná infrastruktura příslušná městu obdobné velikosti.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Bez rizik.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Bez rizik spojených s umístěním nemovitosti.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcné břemeno doživotního užívání

Komentář: K nemovitosti je zřízeno Věcné břemeno bytu (doživotního užívání) ve prospěch Aleny Brančové, které je oceněno samostatně.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Bez rizik.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č. p. 621

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Rodinný dům č. p. 621

4. Věcná břemena

- 4.1. Věcné břemeno bytu

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Způsoby oceňování majetku a služeb (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č. p. 621

Věcná hodnota dle THU

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 621, který je součástí pozemku parc. č. st. 978/3, včetně veškerého příslušenství, vše evidováno na LV č. 5141 pro k. ú. Podklášteří, obec Třebíč, okres Třebíč.

Dům se nachází na severozápadním okraji města, vzdušnou čarou asi 1500 m severozápadním směrem od nejužšího centra města, na ulici Na Příkopech. Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům, který je postaven na jihovýchodní straně místní komunikace s napojením na silnici č. 351 vedoucí směrem na Račerovice. Dům má jedno technické podlaží z větší části pod terénem, dvě nadzemní podlaží a stavebně upravené podkroví, které není dokončeno.

Hlavní přístup je ze severozápadního průčelí z ulice, ze které je rovněž vjezd do garáže v technickém podlaží. Od silnice je dům oddělen zpevněným chodníkem a zeleným pásem na městském pozemku. Na jihovýchodní straně je malý dvorek, který je zastavěn přístřeškem a zpevněnou plochou. Na dvůr navazuje pozemek zahrady parc. č. 560/153, na kterém jsou venkovní úpravy, studna a relaxační zóna osázená okrasnými dřevinami.

Dispoziční řešení a příslušenství:

1. PP (technické podlaží): přístup do podlaží je ze středové části domu přes schodiště do chodby, ze které jsou přístupné dvě místnosti na uličním průčelí (sklep a původní kotelná) a dvě místnosti na dvorní straně, pouze částečně pod terénem, využívané jako denní místnost (dílna, sklad) a letní kuchyň s výstupem do dvora.

1. NP: vstup ze severozápadního průčelí z ulice, zádveří, chodba do středové části domu, garáž s vjezdem z ulice, na uliční straně je malá kuchyň s komorou, ve středu je schodiště do technického podlaží a do 2. NP, WC se sprchovým koutem a umývadlem, a na dvorní straně je velký obývací pokoj s výstupem do dvora přes venkovní schodiště.

2. NP: schodiště, směrem do ulice jsou dvě obytné místnosti (ložnice), a směrem do dvora je ložnice a dětský pokoj s balkonem.

3. NP (podkroví): nad celou půdorysnou plochou 2. NP je stavebně upravené podkroví s výraznými vikýři na obou průčelích, které je provedeno formou hrubé stavby s uzavřením vnějšího pláště a nedokončeným vnitřním prostorem.

Dle dostupných informací byl dům postaven v roce 1975 (povolení k užívání vydané 06/1975) a jeho stáří ke dni ocenění je 46 let. V roce 2000 bylo vydáno stavební povolení na nástavbu domu a byla započata výrazná rekonstrukce. Byla nově provedena sociální zázemí v 1. NP, rekonstrukce topné soustavy instalací nového zdroje vytápění (2003) a byla započata nástavba podkroví. V rámci nástavby byla kompletně vyměněna střecha, instalovány vikýře na obou průčelích, nová střešní krytina. Byl vymezen vnitřní prostor tohoto podlaží, a v roce 2003 byla provedena výměna oken za plastová a uliční průčelí bylo zatepleno a upraveno novou silikátovou škrábanou omítkou. V roce 2011 byl instalován nový ohřívač TUV formou plynového zásobníku. V podkroví zůstal nedokončen vnitřní prostor (instalace, podlahy, vnitřní omítky), což je procentuálně popsáno při ocenění v níže uvedené tabulce. Dále již dům pod běžnou údržbou. Vzhledem k výměně zásadních konstrukčních prvků dlouhodobé životnosti je dům ve stabilizovaném stavu s ochranou proti nadměrnému opotřebení. Vnitřní vybavení je spíše podstandardní a vykazuje známky morálního opotřebení při zachování funkčnosti. Vzhledem k výše uvedenému bude celkové opotřebení stanoveno analytickou metodou.

Provedení konstrukčních prvků stavby:

Základové konstrukce jsou provedeny jako základové pasy včetně izolace proti zemní vlhkosti. Konstrukční systém stavby je stěnový, obvodový plášť domu je proveden z cihelného zdiva se zateplením uličního průčelí. Nástavba provedena z cihelných bloků Porothem tl. 30 a 45 cm, vnitřní příčky z plynosilikátového zdiva. Vnitřní stěny jsou provedeny z dutinového cihelného zdiva na tl. 150 mm. Vnější omítky provedeny 50/50 jako původní stříkaný břízolit a silikátová škrábaná omítka. Venkovní obklad kabřincem. Vnitřní omítky vápenné štukové. Stropy jsou nad technickým podlažím z betonových desek PZD do ocelových nosníků, ostatní stropy z prefabrikovaných keramických povelů PCT. V podkroví převážně nejsou provedeny. Střešní krytinou je betonová novodobá taška Bramac na laťování. Klempířské konstrukce jsou provedeny kompletně z pozinkovaného plechu. Vnitřní keramický obklad je v sociálním zázemí a v kuchyni v pracovním prostoru kuchyňské linky a u sporáku. Podlahy obytných místností jsou betonové s povlakem ve formě dřevěných vlýsek, převážně kryto kobercem. Podlahy ostatních místností mají povlaky z keramické dlažby, v technickém podlaží je částečně rovněž cementový potěr. Dveře jsou dřevěné, glané, nebo prosklené osázené do dřevěných nebo ocelových zárubní. Okna jsou po výměně plastová s termoizolačním zasklením, pouze ve 2. NP na dvorní straně jsou původní dřevěná zdvojená okna. Vytápění je ústřední kotlem na zemní plyn, radiátory převážně původní ocelové nebo litinové žebrové bez TH. Topná soustava je podpořena vnitřní křbovou vložkou. Elektroinstalace je

provedena světelného i motorového el. proudu. bleskosvod je rovněž instalován. Rozvod vody je z obecního vodovodu. Kanalizace je provedena kompletním odkanalizováním zařizovacích předmětů do obecního řadu. Rovněž je provedena plynová přípojka a dům je plynofikován. Vybavení kuchyně je podstandardní. starší kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř, dřez s přívodem vody. Zařizovací předměty ve standardním provedení, asi polovina starší, polovina po výměně, v rozsahu umývadla, sprchový kout, vana, splachovací záchody. Ostatní vybavení je ve standardu (digestoř, krb, podomítkové rozvody apod.).

V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtů stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku, odpovídající danému druhu staveb. Věcná hodnota nemovitosti je stanovena, jako nákladová hodnota dle technicko - hospodářských ukazatelů (THU). Jedná se tedy o ocenění v rámci agregovaných položek za jednotlivé konstrukční prvky stavby, které představují určitý objemový podíl z celkové stavby. Jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru stavby byla získána z údajů Českých stavebních standardů a jejich cenových ukazatelů, a to pro zděnou nosnou konstrukci rodinného domu pro rok 2021. Tato cena byla upravena na lokalitu bývalého okresního města o velikosti 30 – 40 tis. obyvatel, koeficient 1,05 a činí 7 240 Kč/m³ obestavěného prostoru stavby.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. PP	
	$90,72 * 0,30 = 27,22 \text{ m}^2$
1. NP	
	$90,72 * 0,80 = 72,58 \text{ m}^2$
2. NP	
	$90,72 * 0,80 = 72,58 \text{ m}^2$
Podkroví	
	$93,60 * 0,60 = 56,16 \text{ m}^2$
	228,53 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	$12,60 * 7,20 = 90,72$	2,50 m
1. NP	$12,60 * 7,20 + 3,60 * 0,80 = 93,60$	2,60 m
2. NP	$12,60 * 7,20 + 3,60 * 0,80 = 93,60$	2,60 m
Podkroví	$12,60 * 7,20 + 3,60 * 0,80 = 93,60$	2,60 m
	371,52 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	$(12,60 * 7,20) * (2,80) = 254,02$
NP	1. NP	$12,60 * 7,20 * 2,80 + 3,60 * 0,80 * 1,00 = 256,90$
NP	2. NP	$12,60 * 7,20 * 2,80 + 3,60 * 0,80 * 1,00 = 256,90$
Z	podkroví a zastřešení	$(12,60 * 7,20 * 1,25 + 12,60 * 7,20 * 4,30 / 2) + 2 * 4,30 = 317,05$

Obestavěný prostor - celkem:

1 084,86 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací, skalnaté podloží
2. Zdivo	cihelné
2. Zdivo	plynosilikát
3. Stropy	keramické
3. Stropy	chybí
4. Střecha	dřevěný vázaný
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky
7. Vnitřní omítky	chybí
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou
8. Fasádní omítky	břizolitové stríkané
9. Vnější obklady	sokl z kabřince
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
10. Vnitřní obklady	chybí
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	dřevěné hladké plné i náplňové
12. Dveře	chybí
13. Okna	plastová
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	PVC, koberec
14. Podlahy obytných místností	chybí
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
15. Podlahy ostatních místností	chybí
16. Vytápění	ústřední topení
16. Vytápění	chybí
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
17. Elektroinstalace	chybí
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	studená a teplá, obecní vodovod
19. Rozvod vody	chybí
20. Zdroj teplé vody	plynový ohřívač
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	celkové odkanalizování
22. Kanalizace	chybí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	WC, umyvadlo, vana
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	standard
Venkovní úpravy	přístřešek, studna, venkovní úpravy

Jednotková cena	7 240 Kč/m ³
Množství	1 084,86 m ³
Reprodukční cena	7 854 357 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	557 659	557 659	7,14
2. Zdivo	22,30	1 751 522	1 576 370	20,19
2. Zdivo	22,30	1 751 522	175 152	2,24
3. Stropy	8,40	659 766	527 813	6,76
3. Stropy	8,40	659 766	0	0,00
4. Střecha	5,20	408 427	408 427	5,23
5. Krytina	3,20	251 339	251 339	3,22
6. Klempířské konstrukce	0,80	62 835	62 835	0,80
7. Vnitřní omítky	6,20	486 970	438 273	5,61
7. Vnitřní omítky	6,20	486 970	0	0,00
8. Fasádní omítky	3,10	243 485	186 845	2,39
8. Fasádní omítky	3,10	243 485	121 743	1,56
9. Vnější obklady	0,40	31 417	31 417	0,40
10. Vnitřní obklady	2,30	180 650	144 520	1,85
10. Vnitřní obklady	2,30	180 650	0	0,00
11. Schody	2,40	188 505	188 505	2,41
12. Dveře	3,30	259 194	207 355	2,66
12. Dveře	3,30	259 194	0	0,00
13. Okna	5,20	408 427	326 741	4,18
13. Okna	5,20	408 427	81 685	1,05
14. Podlahy obytných místností	2,20	172 796	138 237	1,77
14. Podlahy obytných místností	2,20	172 796	0	0,00
15. Podlahy ostatních místností	1,10	86 398	175 826	2,25
15. Podlahy ostatních místností	1,10	86 398	0	0,00
16. Vytápění	4,40	345 592	276 473	3,54
16. Vytápění	4,40	345 592	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,10	322 029	257 623	3,30
17. Elektroinstalace	4,10	322 029	0	0,00
18. Bleskosvod	0,60	47 126	47 126	0,60
19. Rozvod vody	3,00	235 631	212 068	2,72
19. Rozvod vody	3,00	235 631	0	0,00
20. Zdroj teplé vody	1,80	141 378	141 378	1,81
21. Instalace plynu	0,50	39 272	39 272	0,50
22. Kanalizace	2,80	219 922	175 938	2,25
22. Kanalizace	2,80	219 922	0	0,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	39 272	134 466	1,72
24. Vnitřní vybavení	5,10	400 572	400 572	5,13
25. Záchod	0,40	31 417	31 417	0,40
26. Ostatní	3,60	282 757	282 757	3,62
Venkovní úpravy	0,00	0	208 000	2,66
Upravená reprodukční cena			7 807 832 Kč	
Množství			1 084,86 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 197 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	7,14	100,00	7,14	7,15	46	150	30,67	2,1929
2. Zdivo	S	2,24	100,00	2,24	2,25	46	120	38,33	0,8624
2. Zdivo	S	20,19	100,00	20,19	20,19	20	120	16,67	3,3657
3. Stropy	S	6,76	100,00	6,76	6,76	46	120	38,33	2,5911
4. Střecha	S	5,23	100,00	5,23	5,23	20	100	20,00	1,0460
5. Krytina	S	3,22	100,00	3,22	3,22	20	80	25,00	0,8050
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	0,80	0,80	20	80	25,00	0,2000
7. Vnitřní omítky	S	5,61	100,00	5,61	5,61	46	80	57,50	3,2258
8. Fasádní omítky	X	2,39	100,00	2,39	2,39	18	80	22,50	0,5378
8. Fasádní omítky	S	1,56	100,00	1,56	1,56	46	80	57,50	0,8970
9. Vnější obklady	S	0,40	100,00	0,40	0,40	46	80	57,50	0,2300
10. Vnitřní obklady	S	1,85	50,00	0,93	0,93	20	60	33,33	0,3100
10. Vnitřní obklady	S	1,85	50,00	0,93	0,93	46	60	76,67	0,7130
11. Schody	S	2,41	100,00	2,41	2,41	46	100	46,00	1,1086
12. Dveře	S	2,66	100,00	2,66	2,66	46	80	57,50	1,5295
13. Okna	S	4,18	100,00	4,18	4,18	18	80	22,50	0,9405
13. Okna	S	1,05	100,00	1,05	1,05	46	80	57,50	0,6038
14. Podlahy obytných místností	S	1,77	100,00	1,77	1,77	46	80	57,50	1,0178
15. Podlahy ostatních místností	X	2,25	100,00	2,25	2,25	46	80	57,50	1,2938
16. Vytápění	S	3,54	70,00	2,48	2,48	46	80	57,50	1,4260
16. Vytápění	S	3,54	30,00	1,06	1,06	20	60	33,33	0,3533
17. Elektroinstalace	S	3,30	100,00	3,30	3,30	46	80	57,50	1,8975
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	0,60	0,60	18	60	30,00	0,1800
19. Rozvod vody	S	2,72	100,00	2,72	2,72	46	80	57,50	1,5640
20. Zdroj teplé vody	S	1,81	100,00	1,81	1,81	10	40	25,00	0,4525
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	0,50	0,50	46	80	57,50	0,2875
22. Kanalizace	S	2,25	100,00	2,25	2,25	46	80	57,50	1,2938
23. Vybavení kuchyně	X	1,72	100,00	1,72	1,72	46	80	57,50	0,9890
24. Vnitřní vybavení	S	5,13	50,00	2,57	2,57	20	80	25,00	0,6425
24. Vnitřní vybavení	S	5,13	50,00	2,57	2,57	46	80	57,50	1,4778
25. Záchod	S	0,40	50,00	0,20	0,20	20	60	33,33	0,0667
25. Záchod	S	0,40	50,00	0,20	0,20	46	60	76,67	0,1533
26. Ostatní	S	3,62	100,00	3,62	3,62	46	80	57,50	2,0815
Venkovní úpravy		2,66	100,00	2,66	2,66	46	80	57,50	1,5295
Součet upravených objemových podílů:				99,98	Opotřebení:	37,9000			

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	94
Užitná plocha (UP)	[m ²]	229
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 084,86
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 197
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 197
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 807 709
Stáří	roků	49
Opotřebení	%	37,90
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 848 600

2. Hodnota pozemků Indexovou metodou

2.1. Pozemky parc. č. st. 978/3 a parc. č. 560/153

Předmětem ocenění je stavební pozemek parc. č. st. 978/3, evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 93 m². Jehož součástí je rodinný dům č. p. 621, a pozemek ve funkčním celku se stavbou a stavebním pozemkem, parc. č. 560/153, evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada o výměře 167 m², vše zapsáno na LV č. 5141 pro k. ú. Podklášteří, obec Třebíč, okres Třebíč. Na pozemcích se dále nachází přístřešek pro posezení, venkovní úpravy standardního rozsahu, a sice zpevněná plocha dvorního traktu, zahradní chodník, podezdívka a oplocení, venkovní schody, zahradní jezírko, obruba a přípojky na IS. Dále je v zahradě kopaná studna s napojením na dům a na pozemku jsou trvalé porosty, které jsou zastoupeny okrasnými dřevinami. Pozemky jsou vedené v Katastru nemovitostí v územním obvodu, kde státní správu Katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč. Vzhledem ke skutečnosti, že pro lokalitu není vydána oficiální cenová mapa, bude pozemek oceněn podle Indexové metody, která se původně v ČR používala, jako metoda pro zjištění ceny pozemků, která byla odvozena z metodiky stanovení cen stavebních pozemků v nových spolkových zemích Německa a byla upravena pro použití v ČR. Základem je průměrná cena stavebního pozemku, ze které se provádí odvození pomocí koeficientů. Tato metoda užívaná u nás, vychází z principu zpřesnění základní ceny stavebního pozemku pomocí indexů, které specifikují územní strukturu, typ pozemku, velikost lokality a demografické podmínky, polohu pozemku z hlediska využitelnosti, územní připravenosti lokality a stavu její infrastruktury. Touto metodou dojde k zohlednění odlišných vlastností oceňovaného pozemku ve vztahu k porovnávacímu etalonu (pozemek se zástavbou), a tím ke zpřesnění jednotkové ceny oceňovaného pozemku, zejména ve vztahu k tržní hodnotě a konkurenceschopnosti pozemku na lokálním realitním trhu. Jako základní cena stavebního pozemku bude použita zjištěná (administrativní) jednotková cena pro lokalitu Třebíč, která ke dni ocenění činí 891 Kč/m². Ocenění pozemků je patrné z níže uvedeného.

Výchozí cena [Kč/m²] = **891,00**

Korekce výchozí ceny

A – územní struktura: okraj s dostupností MHD * 1,20
B – typ stavebního pozemku: stavebně připravený * 1,50
C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: 20 000 až 50 000 * 0,80
D – obchodní, resp. průmyslová poloha: obchodní a byty * 2,00
E – územní připravenost, infrastruktura: velmi dobrá * 1,25
F – speciální charakteristiky volitelné: preference trhu * 1,10

Výchozí cena upravená [Kč/m²] = **3 528,36**

Jednotková cena stavebních pozemků [Kč/m²] = **3 528,36**

Oceňované stavební pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 978/3	93
zahrada	560/153	167
Výměra stavebních pozemků		260 m²

Cena stavebních pozemků

[Kč]
260 m² * 3 528,36 Kč/m² = 917 373,60

Výsledná cena pozemků parc. č. st. 978/3 a parc. č. 560/153 činí = **917 400,00 Kč**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č. p. 621

Oceňovaná nemovitá věc

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 621, který je součástí pozemku parc. č. st. 978/3, včetně veškerého příslušenství, vše evidováno na LV č. 5141 pro k. ú. Podklášteří, obec Třebíč, okres Třebíč. Dům se nachází vzdušnou čarou asi 1500 m severozápadním směrem od nejužšího centra města, na ulici Na Příkopech. Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům, který je postaven na jihovýchodní straně místní komunikace s napojením na silnici č. 351 vedoucí směrem na Račerovice. Dům má jedno technické podlaží převážně pod terénem, dvě nadzemní podlaží a stavebně upravené podkroví, které není dokončeno. Podrobný popis umístění domu, provedení jeho konstrukčních prvků a příslušenství, je uveden v oddíle ocenění věcnou hodnotou. V této části posudku bude dům oceněn včetně jeho součástí a příslušenství a tedy pozemků parc. č. st. 978/3 a parc. č. 560/153, vedlejších staveb, studně a venkovních úprav na výše uvedených pozemcích. Toto příslušenství bude oceněno na základě porovnání s příslušenstvím porovnávacích objektů a úpravou koeficientem příslušenství. V našem případě tedy dojde k ocenění domu porovnávací metodou na základě porovnání cen obdobných nemovitostí, které byly realizovány na lokálním realitním trhu. Vzhledem k tomu, že se jedná o standardní stavbu v lokalitě bývalého okresního města, není nutné rozšíření lokality pro porovnání i na vzdálenější místa, protože v lokalitě je dostupná dostatečně široká databáze srovnatelných nemovitostí. Do porovnávací metody byly zahrnuty rodinné domy postavené v řadové zástavbě v lokalitě Třebíč. U nemovitostí došlo k jejich převodům v roce 2021 na základě kupní smlouvy, nebo obvyklé ceny a z hlediska zdroje nebude jejich cena upravena. Aktuální realitní inzerce nebyla využita.

Použitý porovnávací etalon: započítatelná plocha (% ze zastavěné plochy jednotlivých podlaží), podle klíče: užitná plocha 1. PP, technické podlaží ve výši 30 - 40 % ze ZP dle provedení, kombinované technické a obytné podlaží ve výši 60 % ze ZP, obytné 1. NP ve výši 80 % ZP, obytné 2. NP ve výši 80 % ze ZP, podkroví ve výši 60 - 70 % dle provedení, případné kombinované podlaží a podkroví: 70 - 75 % ZP a případný mezonetový prostor ve výši 0,50 z plochy místnosti nad kterou se nachází. Tento etalon je nadstandardně reprezentativní, neboť se nejvíce blíží skutečné podlahové ploše porovnávacích nemovitostí, kterou nelze přesně zjistit a dojde tak k porovnání skutečně využitelné plochy při eliminaci ploch se sníženou využitelností pro bydlení. Pro kvalitní výstup z porovnávací nemovitosti musí být zajištěno, že započítatelná plocha bude stanovena pro všechny porovnávací objekty podle stejného, výše uvedeného klíče a využitelnost jejich obestavěného prostoru bude co nejvíc podobná s objektem oceňovaným.

Rekapitulace:

plocha pozemků ve funkčním celku: stavební pozemek 93 m², ostatní pozemky – zahrada o výměře 167 m². Zastavěná plocha: 1. PP: 90,72 m², 1. NP: 90,72 m², 2. NP: 90,72 , podkroví: 93,60 m². Započítatelná užitná plocha: $90,72 * 0,30 + 90,72 * 0,80 + 90,72 * 0,80 + 93,60 * 0,60 = 228,53$ m². Příslušenství: dvorní trakt, vedlejší stavba přístřešku, zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení, podezdívka oplocení, přípojky na IS a kopaná studna. Napojení na IS: elektřina - 220/380 V, voda – obecní i vlastní, kanalizace – obecní, plynová přípojka na zemní plyn, včetně plynifikace domu. Parkování: privátní ve vlastní garáži v domě, venkovní trakt nájezd. V závěru porovnávací hodnoty dojde k odečtení nákladů na dokončení stavby, resp. dokončení nástavby rodinného domu formou podkroví. Tyto náklady byly odhadnuty s přihlédnutím k projektové dokumentaci a položkovému rozpočtu na provedení nástavby s příslušnou úpravou a přeindexováním agregovaných položek na cenovou úroveň roku 2021, na hodnotu 580 000,- Kč.

Užitná plocha:	228,53 m ²
Plocha pozemku:	260,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1. RD 5+1, Třebíč, Krajínova
Lokalita:	Třebíč, ulice Krajínova
Popis:	<p>Rodinný dům 5+1v obci Třebíč, nedaleko severního okraje města na ulici Krajínova, která leží souběžně se severní částí městského komunikačního okruhu. Dosažitelnost lokality je výborná, přístup k nemovitosti je standardní po zpevněné místní komunikaci.</p> <p>Jedná se o lokalitu s obdobnou dosažitelností centra, celkově bez preference realitního trhu v porovnání s lokalitou Na Příkopech. Omezené parkovací možnosti v uličním traktu, privátní parkování v domě.</p> <p><u>Popis porovnávací nemovitosti:</u></p> <p>Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům, který se nachází v obytné zástavbě rodinných domů v obdobném provedení. Na této ulici je místní komunikace se zpevněnými chodníky, ze kterých je tato nemovitost přístupná. Přední průčelí domu je orientováno na severovýchod do ulice Krajínova, ze které je přístup i vjezd do domu a garáže.</p> <p>Rodinný dům postavený (kolaudovaný) v roce 1992. V roce 2003 byla provedena úprava koupelny ve 2. NP, kde byl proveden nový keramický obklad a rekonstrukce zařizovacích předmětů. V roce 2012 výměna oken a částečná rekonstrukce podlah. Ostatní konstrukční prvky stavby jsou původní a stavba je pod běžnou údržbou. Venkovní úpravy jsou standardního rozsahu. Vedlejší stavby se nevyskytují. Na malé části pozemku zahrady se nachází okrasné dřeviny.</p> <p><u>Dispoziční řešení:</u></p> <p>Dům je zděný, s jedním technickým podlažím (v úrovni 1. PP), které je částečně pod okolním terénem, a dvěma nadzemními podlažními.</p> <p>V technickém podlaží (1. NP) se nachází garáž, kotelna, skladovací prostor, sklep, prádelna a schodišťový prostor s výstupem do dvorního traktu domu a dveře k venkovním schodům do zahrady.</p> <p>V 1. NP se nachází vstup do domu z uliční strany, zádveňní prostor, samostatný WC, vstupní hala se schodištěm do 2. NP, obývací pokoj na dvorním průčelí a na uliční straně kuchyň s jídelním koutem a spíž. Na jižní straně je lodžie.</p> <p>Ve 2. NP se nachází dva pokoje s okny do zahrady a dva pokoje s okny do ulice, uprostřed domu v tomto podlaží je schodišťový prostor, koupelna a WC).</p> <p>Přístup do domu je tedy ze severovýchodní strany přes vstupní dveře. Z této strany je rovněž přístupná garáž, ke které je vybudován vjezd z ulice.</p> <p><u>Popis konstrukčních prvků stavby:</u></p> <p>Vlastní dům je zděný z cihelného blokového zdiva CDKL tl. 375 mm. Stropy jsou provedeny jako železobetonové stropní desky v ocelových nosnících. Střecha je pultová, střešní krytina je z asfaltové lepenky, která je tepelně svařovaná. Je rovněž provedeno oplechování atik, římsy a konstrukcí tvořících součást balkonů, lodžii a vjezdu do garáže. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, kompletní, bez nátěru. Okna jsou plastová po výměně v roce 2012. Vnitřní omítky vápenné štukové, venkovní omítky jsou provedeny jako stříkaný břizolit, navíc venkovní obklad z kabřince. Podlahy obytných místností jsou provedeny jako betonové s cementovým potěrem a PVC povlakem, částečně i keramickou dlažbou. Podlahy ostatních místností mají povlaky z keramické dlažby. Vytápění je ústřední, plynovým kotlem Thermona, z částí podlahové vytápění. Ohřev vody je řešen elektrickým boilerem. Elektroinstalace je světelná i motorová s pojistkami, bleskosvod je proveden. Kanalizace v domě je do obecního řádu. Vybavení kuchyně je standardní, kuchyňská linka s plynovým sporákem, bez vestavěných spotřebičů.</p>

Koeficienty úpravy realizované ceny vzhledem k oceňované nemovitosti:

- srovnatelná lokalita, bez úpravy na preferenci lokálního realitního trhu
- vnitřní vybavení je na mírně lepší úrovni, celkově bude provedena úprava koeficientem ve výši 0,90 ve prospěch porovnávací nemovitosti
- celkové opotřebení stavby je srovnatelné, mladší stavba, nižší rozsah provedených rekonstrukcí, vše dokončeno, celkově bez úpravy koeficientem opotřebení
- příslušenství je srovnatelné, obdobná je výměra pozemků, menší rozsah ale lepší provedení venkovních úprav, celkově bez úpravy koeficientem příslušenství
- koeficient zdroje ceny bude 1,00, realizace na základě kupní smlouvy z roku 2021, bez úprav

Rekapitulace:

Zastavěná plocha domu: 90 m². Plocha stavebního pozemku: 91 m². Pozemky v jednotném funkčním celku celkem 226 m².

Příslušenství: venkovní úpravy (zpevněná plocha, přístřešek, venkovní schody, přípojky na IS, v malé míře okrasné porosty).

Elektrina: 220/380 V, voda: ano-veřejný vodovod, plyn: ano, zemní plyn, kanalizace: ano-veřejná síť. Parkování: vlastní garáž v technickém podlaží, omezeně venkovní trakt.

Pozemek: 168,00 m²

Užitná plocha: 180,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: Kupní smlouva 2021

Zdůvodnění koeficientu K_c: místa - srovnatelná lokalita; opotřebení - srovnatelné; vybavení - mírně lepší; příslušenství - srovnatelné; trhu - bez vlivu, KS 2021;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 600 000	180,00	31 111	0,90	28 000

Název: 2. Rodinný dům 5+1, Gen. Fanty, Třebíč

Lokalita: Třebíč, ulice Gen. Fanty

Popis: Rodinný dům 5+1 v obci Třebíč, situován asi 400 m jižním směrem od severního okraje města Třebíč, na ulici Gen. Fanty, která leží souběžně se severní částí městského komunikačního okruhu, vedoucím po ulici Míčová. Dosažitelnost lokality je tedy velmi dobrá, přístup k nemovitosti je standardní po zpevněné místní komunikaci.

Jedná se o lokalitu s obdobnou dosažitelností centra, celkově bez preference realitního trhu v porovnání s lokalitou Na Příkopech. Omezené parkovací možnosti v uličním traktu, privátní parkování v domě.

Popis porovnávací nemovitosti:

Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům, který se nachází v obytné zástavbě rodinných řadových typizovaných domů s obdobným provedením. Na této ulici je provedena místní komunikace se zpevněnými chodníky, ze kterých je tato

nemovitost přístupná. Přední průčelí domu je orientováno na severovýchod do ulice Gen. Fanty, ze které je přístup do domu i vjezd do garáže. Na jihozápadním průčelí domu je dvorní trakt a pozemek zahrady s venkovními úpravami malého rozsahu. Dům byl postavený v roce 1989. Vybavení a všechny konstrukční prvky stavby s výjimkou oken jsou původní a stavba je pod běžnou údržbou. Výměna oken v roce 2006. Venkovní úpravy jsou standardního rozsahu. Vedlejší stavby se nevyskytují.

Dispoziční řešení:

Dům je zděný, s jedním technickým podlažím (v úrovni 1. PP), které je částečně pod okolním terénem, a dvěma nadzemními podlažními.

V technickém podlaží (1. NP) se nachází garáž, skladovací místnost, chodba, sklad potravin, komora a dílna, kde je provedena provozovna obchodu s elektronikou. V zadní části je původní zahradní sklad, využívaný rovněž provozovnou.

1. NP: vstup přes venkovní schody do zvýšeného podlaží, zádveří, záchod, předsíň, vstupní hala, schodiště, na uličním průčelí je kuchyň, ve středové části jídelna a na celou šíři dvorního průčelí je obývací pokoj s výstupem na terasu.

2. NP: ve středové části je schodiště, ústící do přístupové haly, na uličním průčelí 2 x obytná místnost, ve středové části je koupelna, WC a na dvorním průčelí jsou dvě ložnice, obě s výstupem na terasu. Ve středové části je prosvětlující vikýř. Přístup do domu je tedy ze severovýchodní strany přes vstupní dveře. Z této strany je rovněž přístupná garáž, ke které je vybudován vjezd z ulice.

Popis konstrukčních prvků stavby:

Založení na základové desce, izolace proti zemní vlhkosti. Nosné zdivo z cihel CD tl. 300 mm, ve spodní části izolační přízdívka z plných cihel na tl. 45 cm. Stropy jsou provedeny jako železobetonové monolitické žebírkové s keramickými vložkami ARMO 30/30/17 cm s nadbetonovanou deskou tl. 3 cm. Část stropů je z PZD desek. Střecha je plochá, dvouplášťová. Nosnou konstrukci střešního pláště tvoří krokve uložené na pilířky vyzděné do sklonu střechy. Na dřevěné bednění je uložena střešní krytina z pozinkovaného plechu, která je podložena nepískovanou asfaltovou lepenkou. Okna jsou plastová s izolačním trojsklem. Dveře původní, ocelové zárubně. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, venkovní omítky jsou provedeny jako stříkaný břizolit. Podlahy obytných místností jsou provedeny jako betonové s cementovým potěrem a PVC povlaky, převážně vše kryto kobercem. Podlahy ostatních místností jsou z keramické dlažby. Vytápění je ústřední, plynové. Ohřev vody je řešen elektrickým boilerem. Elektroinstalace je světelná i motorová s pojistkami, bleskosvod není instalován.

Vybavení kuchyně je původní, je zde standardní kuchyňská linka s plynovým sporákem, digestoří, dřezem a vodovodní baterií. Ostatní vnitřní vybavení domu se nevyskytuje.

Koeficienty úpravy realizované ceny vzhledem k oceňované nemovitosti:

- srovnatelná lokalita, bez úpravy na preferenci lokálního realitního trhu
- vnitřní vybavení je na mírně lepší úrovni, celkově bude provedena úprava koeficientem ve výši 0,94 ve prospěch porovnávací nemovitosti
- celkové opotřebení stavby je mírně nižší vlivem nižšího stáří stavby, slabší rozsah provedených rekonstrukcí, vše dokončeno, celkově mírná úprava koeficientem opotřebení ve prospěch porovnávací nemovitosti
- příslušenství je mírně slabší, nižší výměra pozemků, slabší terénní úpravy, bez pporostů a relaxační zóny, nižší rozsah venkovních úprav, celkově úprava koeficientem příslušenství 1.05
- koeficient zdroje ceny bude 1.00, realizace na základě kupní smlouvy z roku 2021, bez úprav

Rekapitulace:

Zastavěná plocha domu: 90 m². Plocha stavebního pozemku: 95 m². Pozemek zahrady o výměře 104 m². Užitná plocha: 92,00 * 0,40 + 92,00 * 0,80 + 92 * 0,80 = 184,00 m².

Příslušenství: venkovní úpravy (vjezdová zpevněná plocha, dlážděná plocha ve dvorním traktu, oplocení, venkovní schody, přípojky na IS, bez porostů).

Elektřina: 220/380 V, voda: ano-veřejný vodovod, plyn: ano, zemní plyn, kanalizace: ano-veřejná síť. Parkování: vlastní garáž v technickém podlaží, omezeně venkovní trakt.

Pozemek: 199,00 m²

Užitná plocha: 184,00 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - srovnatelná lokalita	1,00
K2 opotřebení - mírně vyšší	0,95
K3 vybavení - mírně lepší	0,94
K4 příslušenství - mírně slabší	1,05
K5 trhu - Kupní smlouva 2021	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2021

Zdůvodnění koeficientu K_c: místa - srovnatelná lokalita; opotřebení - mírně vyšší; vybavení - mírně lepší; příslušenství - mírně slabší; trhu - Kupní smlouva 2021;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 400 000	184,00	29 348	0,94	27 587

Název: 3. Rodinný dům 5+2, Arbesova

Lokalita: Třebíč, ulice Arbesova

Popis: RD 5+2 v obci Třebíč na ulici Arbesova se nachází asi 500 m jižně od hranice vnitřního města s velmi dobrou pěší dostupností nejužšího centra. Je postaven v řadové obytné zástavbě na jižní místní zpevněné komunikace, která vede po ulici Arbesova. Dopravní dostupnost lokality je standardní, dostupnost MHD rovněž, zastávka je na ulici Štefánikova. Vzdálenost od oceňované nemovitosti je vzdušnou čarou asi 2 km severozápadním směrem. Jedná se o lokalitu Horka – Domky s preferencí realitního trhu. Příslušenství RD je tvořeno přístřeškem, kde je zahradní gril s posezením a pozemky o výměře 467 m². Dům je postaven jako řadový koncový, má jedno technické podzemní a dvě obytná nadzemí podlažní, pultová střecha. Vznik 1974, stáří stavby je 47 let, standardní údržba. Pouze běžné opravy, 2000 výměna oken, částečná rekonstrukce 2. NP v roce 2012 (koupelna, kuchyň).

Dispoziční řešení:

1. PP (technické podlaží): garáž s vjezdem ze severu, prádelna, původní kotelna, sklep, chodba, sklad, schodiště do přízemí.

1. NP (přízemí): vstupní veranda s hlavním přístupem z ulice i ze dvorního traktu, chodba, kuchyň s jídelním koutem, koupelna, WC, spíž, směrem do zahrady obývací pokoj s terasou a výstupem do zahrady a další obytná místnost, na východní straně je schodišťový prostor s přístupem do patra.

2. NP: schodiště s výstupem na východní terasu, chodba, šatna, koupelna, záchod, kuchyň s jídelním koutem, směrem do zahrady obývací pokoj s balkonem, ložnice, menší obytná místnost (pracovna).

Popis konstrukčních prvků stavby:

Základy z betonových pasů s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce z cihelného zdiva na tloušťku 37,5 cm bez zateplení, vnitřní zdivo z cihelného materiálu na tl. 300 mm a nenosné zdivo tl. 100 mm. Stropy jsou provedeny z keramických vložek Hurdis. Střešní konstrukce je tvořena plochým krovem pultové střechy se střešní krytinou z PVC fólie. Vnitřní úprava povrchů je provedena vápenným štukem, keramický obklad v koupelně, WC a v pracovním prostoru kuchyňské linky. Venkovní omítka je břizolitová. Původní podlahy obytných místností jsou betonové s dřevěnými parketami, podlahy v ostatních místnostech jsou z keramické dlažby (sociální zázemí) a cementového potěru (technické podlaží). Dveře jsou dřevěné, plné a náplňové, osazené do ocelových zárubní. Okna jsou plastová. Vytápění plynovým kotlem se zásobníkovým ohřevem TUV. Elektroinstalace je provedena světelného i motorového el. proudu, bleskosvod je rovněž instalován. Rozvod vody je z veřejného vodovodu, kanalizace je provedena kompletním odkanalizováním zařizovacích předmětů do obecního kanalizačního řadu na severní straně domu. Dům je plynofikován připojením na rozvod zemního plynu. Vybavení kuchyně je standardní, částečně (2. NP) po rekonstrukci v lepším provedení, v 1. NP je starší kuchyňská linka. Zařizovací předměty rovněž rozděleny po patrech co do provedení a stáří, bez ostatního vybavení.

Koeficienty úpravy realizované ceny vzhledem k oceňované nemovitosti:

- lepší lokalita, mírná úprava na preferenci lokálního realitního trhu
- vnitřní vybavení 2. NP je na mírně lepší úrovni, 1. NP je srovnatelné, celkově bude provedena úprava koeficientem ve výši 0,94 ve prospěch porovnávací nemovitosti
- celkové opotřebení stavby je srovnatelné, stáří původní stavby je srovnatelné, bez výměny prvků dlouhodobé životnosti stavby, celkově bez úpravy koeficientem opotřebení
- příslušenství je vyšší, zejména vlivem vyšší výměry pozemků, mírně lepší relaxační zóna, naopak není studna a ovocné stromy, celkově mírná úprava
- zdrojem ceny je cena v místě a čase obvyklá pro rok 2021, bez úpravy

Rekapitulace:

zastavěná plocha a nádvoří (stavební pozemek): 127 m². Pozemek v JFC 467 m². Zastavěná plocha: 103 m². Užitná plocha: 103 * 0,30 + 103 * 0,80 + 103 * 0,80 = 195,70 m².

Příslušenství: pozemek ve funkčním celku, relaxační zóna, venkovní úpravy, okrasné trvalé porosty, přípojky na IS. Elektřina: 220/380 V, voda - obecní vodovod, kanalizace - obecní, zemní plyn - PP + plynofikace domu. Parkování vlastní + uliční trakt.

Pozemek: 594,00 m²
Užitná plocha: 195,70 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - shodná lokalita	0,94
K2 opotřebení - srovnatelné	1,00
K3 vybavení - mírně vyšší	0,95
K4 příslušenství - lepší	0,92
K5 trhu - 2021, bez úpravy	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: místa - shodná lokalita; opotřebení - srovnatelné; vybavení - mírně vyšší; příslušenství - lepší; trhu - 2021, bez úpravy:

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 620 000	195,70	33 827	0.82	27 738

Název: 4. RD 6+2, Bohunčina

Lokalita: Třebíč, ulice Bohunčina

Popis: RD 6+2 v obci Třebíč, asi 600 m jihozápadním směrem od centrálního Karlova náměstí, na jižní straně ulice Bohunčina, ze které je přístupný. Vzdálenost od oceňované nemovitosti je vzdušnou čarou asi 1 4000 m jižním směrem. Jedná se o lokalitu s lepší dosažitelností centra, avšak slabou dopravní obslužností, celkově bez preference realitního trhu v porovnání s lokalitou Na Příkopech. Omezené parkovací možnosti v uličním traktu, absence privátního parkování. Příslušenství RD je tvořeno přístřeškem pro posezení, zemním sklepem, zahradním bazénkem a venkovními úpravami na stavebním pozemku. Dům je postaven jako řadový koncový, má dvě nadzemí podlaží, přičemž 2. NP je provedeno formou podkroví. Stáří původní stavby je asi 82 let, a do současného stavu byl dům přestavěn v roce 1970. V roce 1992 byla provedena nástavba podkroví a v roce 2019 poslední a částečná rekonstrukce vnitřního prostoru.

Dispoziční řešení:

1. NP: zádveří, chodba, pracovna, kuchyň, koupelna, WC, dva pokoje.
2. NP (podkroví): schodiště, chodba, kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, dětský pokoj a malý pokoj pro hosty, koupelna se záchodem.

Popis konstrukčních prvků stavby:

Základy jsou tvořeny betonovými pasy s izolací. Zdivo je cihelné. Stropy z keramických desek Hurdis. Střeška je sedlová, dřevěný vázaný krov, střešní krytinou je pálená taška na laťování. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové a jako venkovní úprava povrchu je silikátová probarvená omítka. Podlahy betonové, částečně s plovoucím laminovaným povlakem, částečně je provedena keramická dlažba. Dveře jsou dřevěné, plné, nebo prosklené, osazené do ocelových a obložkových zárubní. Okna jsou plastová. Vytápění je lokální elektrickými přímotopy, podpora křbovou vložkou, ohřev TUV je elektrickým boilerem. Dům je napojen na obecní rozvod vody, je kompletně odkanalizován do obecního kanalizačního řádu a je napojen na zvod zemního plynu a plynofikován. Kuchyň je vybavena 1 x podstandardní a 1x mírně nadstandardní kuchyňskou linkou, sporákem s digestoří. Zařizovací předměty: vana, sprchový kout, umývadla, záchod klasický kombi splachovací, vše ve standardním až mírně nadstandardním provedení. Ostatní vybavení domu se nevyskytuje.

Koeficienty úpravy realizované ceny vzhledem k oceňované nemovitosti:

- srovnatelná lokalita, bez úpravy na preferenci lokálního realitního trhu
- vnitřní vybavení je na lepší úrovni, nevýhodou je absence vlastního parkování, provedená rekonstrukce vnitřního prostoru je výhodou, celkově bude provedena úprava koeficientem ve výši 0,80 ve prospěch porovnávací nemovitosti
- celkové opotřebení stavby je nižší, zejména vzhledem k přestavbě domu, která je mladší než původní stavba, ostatní provedené rekonstrukce mírně vyšší, celkově úprava koeficientem opotřebení ve výši 0,85 ve prospěch porovnávací nemovitosti
- příslušenství je srovnatelné, obdobná je výměra pozemku, menší rozsah ale lepší provedení venkovních úprav, lepší relaxační zóna ve dvorním traktu, celkově bez

úpravy koeficientem příslušenství

- koeficient zdroje ceny bude 1,00, realizace na základě kupní smlouvy z roku 2021, bez úprav

Rekapitulace:

zastavěná plocha a nádvoří (stavební pozemek): 231 m². Pozemek v JFC (zahrada) není. Zastavěná plocha 102 m². Užitná plocha: 102 * 0,80 + 102 * 0,60 = 142,80 m². Příslušenství: relaxační zóna, venkovní úpravy, přípojky na IS. Elektřina: 220/380 V, voda - obecní vodovod, kanalizace obecní. Zemní plyn, ano, plynofikace domu. Parkování: pouze velmi omezené v uličním traktu.

Pozemek: 231,00 m²
Užitná plocha: 142,80 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - srovnatelná lokalita	1,00
K2 opotřebení - mírně nižší	0,85
K3 vybavení - lepší	0,80
K4 příslušenství - srovnatelné	1,00
K5 trhu - Kupní smlouva 2021	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2021

Zdůvodnění koeficientu K_c: místa - srovnatelná lokalita; opotřebení - mírně nižší; vybavení - lepší; příslušenství - srovnatelné; trhu - Kupní smlouva 2021;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 650 000	142,80	39 566	0,68	26 905

Název: 5. Rodinný dům 4+2, Křížkovského

Lokalita: Třebíč, ulice Křížkovského

Popis: Rodinný dům 4+2 v Třebíči, který se nachází jižním směrem od centrální části města Třebíč v městské čtvrti Horka – Domky, na jižním okraji ulice Křížkovského, asi 400 m západním směrem od oceňované nemovitosti. Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům v řadové zástavbě podél ulice. Lokalizace v mírně svažitém na sever orientovaném území bez vnějších negativních vlivů, přístup k nemovitosti ze severní strany z ulice. Lokalita má dobrou dopravní obslužnost, standardní dostupnost MHD, jejíž zastávka je přímo na ulici ve vzdálenosti asi 100 m, a velmi dobrou pěší dostupnost centra města. Parkovací možnosti v ulici jsou slabší, nemovitost má však vlastní garáž v 1. NP.

Dům je zděný, nepodsklepený se dvěma nadzemními podlažími, přičemž 1. NP je částečně technické (garáž) a stavebně neupraveným půdním prostorem nad celou zastavěnou plochou 2. nadzemního podlaží. Jedná se o rodinný dům, jehož původní stavba byla postavena kolem roku 1936. V roce 1986 byla provedena venkovní omítka a částečná oprava podlah. V roce 1998 provedena oprava střechy a nová střešní krytina. V roce 2012 byla provedena částečná rekonstrukce vnitřního prostoru, nové vnitřní rozvody, elektroinstalace. Rovněž bylo nově provedeno sociální zázemí včetně zařizovacích předmětů a kuchyň ve 2. NP.

Dispoziční řešení:

1. NP: přístup přes venkovní schody do průběžné chodby, ze které je přístupná kuchyň s jídelním koutem, v zadní části je obývací pokoj a sociální zázemí, v levé

části je garáž a za ní schodiště do 2. NP.

2. NP: schodiště, galerie, sociální zázemí (společná koupelna a WC) do ulice kuchyň, obytná místnost, v zadní části dvě obytné místnosti.

Příslušenství stavby je tvořeno zpevněnou plochou ze zámkové dlažby (malý dvorní trakt), opěrnou zdí dvora, a pozemkem zahrady, kde je možnost zřízení relaxační zóny.

Popis konstrukčních prvků stavby:

Základy jsou tvořeny betonovými pasy s kamenivem a rekonstruovanou izolační schopností, která je rovněž podpořena podezdívkou. Zdivo objektu je cihelné, standardní tloušťky 45 cm. Stropy jsou dřevěné s rovným podhledem. Střecha je sedlová s prosvětlením. Je tvořena dřevěným vázaným krovem. Střešní krytinou je pálená drážkovaná taška pokládaná na laťování. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové a jako venkovní úprava povrchu je proveden břízlolit. Venkovní obklad není proveden, pouze sokl z cementové malty. Vnitřní obklady jsou provedeny v koupelně, na záchodě a v pracovním prostoru kuchyně, jako keramický obklad. Podlaha obytných místností ve 2. NP je plovoucí s laminátovým povlakem. Ostatní podlahy jsou z keramické dlažby. Dveře jsou dřevěné, převážně plné, osazené do ocelových zárubní. Okna jsou dřevěná v provedení jako dvojítá se špaletou, původní, ve 2. NP zdvojená okna. Vytápění je ústřední kotlem na zemní plyn. Ohřev TUV je plynovým zásobníkem. Radiátory plechové deskové typu Radik. Elektroinstalace je provedena světelného i motorového el. proudu. Dům je napojen na obecní rozvod vody, je kompletně odkanalizován do obecního kanalizačního řádu. Rovněž je provedeno napojení na rozvod zemního plynu. Kuchyň je standardně vybavena, starší kuchyňská linka, plynový sporák, ve 2. NP lepší vybavení. Zařizovací předměty: vana, sprchový kout, umývadlo, záchod splachovací, vše ve standardu bez morálního opotřebení.

Koeficienty úpravy realizované ceny vzhledem k oceňované nemovitosti:

- výrazně lepší a preferovaná lokalita, úprava 0,90 ve prospěch lokality Horka-Domky
- vnitřní vybavení je na mírně lepší úrovni (zejména 2. NP), provedená rekonstrukce vnitřního prostoru, vyšší rozsah vybavení, celkově bude provedena úprava koeficientem ve výši 0,90 ve prospěch porovnávací nemovitosti
- celkové opotřebení stavby je nižší, z důvodu provedené rekonstrukce střechy a mírně nižšího stáří domu, celkově úprava koeficientem opotřebení ve výši 0,90 ve prospěch porovnávací nemovitosti
- příslušenství je slabší, neboť chybí relaxační zóna, pozemek ve funkčním celku je velmi malý, ani venkovní úpravy. Celkově výrazná úprava ceny koeficientem příslušenství, dle ceny pozemku zahrady a venkovních úprav, koeficientem ve výši 1,10 ve prospěch oceňované nemovitosti
- situace na realitním trhu je shodná, rok 2021, bez úpravy

Rekapitulace:

Výměra stavebního pozemku: 94 m², pozemek zahrady o výměře 96 m². Zastavěná plocha domu: 94,00 m². Užitná plocha: 94,00 * 0,70 + 94 * 0,80 = 141 m². Přípojky: E, V, K, P. Technický stav objektu je dobrý, po částečné rekonstrukci, stabilizovaný. Parkování privátní v garáži, omezeně venkovní trakt.

Pozemek: 190,00 m²

Užitná plocha: 141,00 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - lepší lokalita 0,90

K2 opotřebení - mírně nižší 0,90

K3 vybavení - mírně vyšší	0.90
K4 příslušenství - slabší	1.10
K5 trhu - Kupní smlouva 2021, bez vlivu	1.00



Zdroj: Kupní smlouva 2021

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

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 880 000	141,00	34 610	0,80	27 688

Minimální jednotková porovnávací cena	26 905 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 584 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	27 584 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	228,53 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	6 303 772
nedokončené konstrukce	- 580 000,00 = 5 723 772,00
Výsledná porovnávací hodnota	5 723 772 Kč

Výsledná porovnávací hodnota domu č. p. 621 včetně příslušenství činí: 5 723 800,- Kč

4. Věcná břemena

4.1. Věcné břemeno bytu

Jedná se o věcné břemeno, které bylo zřízeno Darovací smlouvou a smlouvou o zřízení věcného břemene RV 2409/1991 ze dne 25. 9. 1991 s právními účinky vkladu ke dni 7. 2. 1992.

Věcné břemeno bytu je zapsáno ve prospěch oprávněné Aleny Brančové, když se v její prospěch zřizuje bezplatné bydlení v domě (doživotní užívání nemovitosti), specifikované jako výhradní užívání obytné části 1. NP domu č. p. 621, který je součástí pozemku parc. č. st. 978/3, právo spoluužívání zahrady (pozemku parc. 560/153) a ostatních nebytových prostor (technické podlaží). Nemovitost podléhající věcnému břemenu je zapsaná na LV č. 5141 pro k. ú. Podklášteří, obec Třebíč, okres Třebíč.

Věcné břemeno zajišťuje oprávněné Aleně Brančové užívání výše uvedené části nemovitosti ve stejném rozsahu, jako tomu bylo před zřízením tohoto věcného břemene, dle uvážení a potřeb oprávněné, vše s volným příchodem a odchodem, bez jakéhokoliv časového, či věcného omezení. Pro upřesnění věcného břemene uvádím, že dle informace vlastníka nemovitosti, oprávněná z věcného břemene ke dni ocenění dům neobývá a žije v domově pro seniory. Dle informace vlastníka není pravděpodobné opětovné užívání nemovitosti oprávněnou, neboť ta potřebuje trvalou péči, které se jí dostává právě v domově pro seniory.

Ocenění bude provedeno podle § 16 b zákona č. 151/97 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni ocenění, na základě výpočtu užítka z věcného břemene, který byl stanoven z obvyklého nájemného v lokalitě. Obvyklé nájemné obytné plochy v lokalitě o velikosti 30 000 – 40 000 obyvatel se pohybuje v intervalu 120 – 140 Kč/m²/měsíc. Vzhledem ke stavu a umístění nemovitosti zvolena částka ze středu výše uvedeného intervalu, a sice 130 Kč/m²/měsíc, což činí 1 560 Kč/m²/rok pro čistou obytnou plochu. Tato plocha má výměru 48,88 m² a jedná se o plochu 1. NP (zádveří 2,08 m², chodba 5,62 m², WC se sprchovým koutem a umývadlem 3,89 m², kuchyň 6,48 m², spiž 2,88 m² a obývací pokoj 27,93 m²), ze které byla vyloučena pouze plocha garáže.

Dále je předmětem věcného břemene spoluužívání příslušenství, kam náleží technické podlaží v domě a zahrada na pozemku parc. č. 560/153. Technické podlaží je zastoupeno sklepem (17,70 m²), kotelnou (4,75 m²), původní uhelnou (14,04 m²), chodbou (2,28 m²), sklepem (12,18 m²) a prádelnou 16,38 m²), celkem výměrou 67,33 m². Obvyklé nájemné technického podlaží (skladovací plochy, dílny apod.) v lokalitě o velikosti 30 000 – 40 000 obyvatel se pohybuje v intervalu 60 - 80 Kč/m²/měsíc, což při průměrné hodnotě činí nájemné 840 Kč/m²/rok.

Obvyklé nájemné za pozemek zahrady se v lokalitě o velikosti 30 000 – 40 000 obyvatel pohybuje v intervalu 5 - 10 Kč/m²/měsíc (nájemné standardní zahrady o výměře 350 m² činí 2100 Kč/měsíc) což při průměrné použité hodnotě 8 Kč/m²/měsíc činí nájemné pro pozemek parc. č. 560/153: 96 Kč/m²/rok.

Výsledné nájemné za obytnou plochu necelého podlaží a spoluužívání příslušenství činí 112 550 Kč/rok (9 380 Kč/měsíc), což koresponduje s obvyklým nájemným za průměrnou bytovou jednotku o velikosti 3+1 v lokalitě, a jeví se jako nájemné přiměřené. Přehled ocenění je patrný z níže uvedeného.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebností pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 78 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
obytná plocha					
48,88 m ²		1 560,-	76 252,80	0,00	76 252,80
technické podlaží					
33,67 m ²		840,-	28 282,80	0,00	28 282,80
zahrada					
83,50 m ²		96,-	8 016,-	0,00	8 016,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					112 551,60
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):					* 100 %
Roční užitek: [Kč]					= 112 551,60
Míra kapitalizace: 4,50 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 112 551,60 * ((1 + 4,5 \%)^{11} - 1) / (4,5 \% * (1 + 4,5 \%)^{11})$					

Hodnota věcného břemene činí = **959 943,25 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č. p. 621 4 848 600,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Stavební pozemek parc. č. st. 171/2 917 400,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č. p. 621 5 723 800,- Kč

4. Věcná břemena

4.1. Věcné břemeno bytu 959 900,- Kč

Porovnávací hodnota	5 723 800 Kč
Věcná hodnota	5 766 000 Kč
z toho hodnota pozemku	917 400 Kč
Věcné břemeno	959 900 Kč

Se započtením věcného břemene:

Porovnávací hodnota	4 763 900 Kč
Věcná hodnota	4 806 100 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

Výše uvedená skutečnost se projevila rovněž v tomto konkrétním případě, kdy věcná hodnota poměrně dobře koresponduje s cenou v místě a čase obvyklou, tak, jak se často děje právě ve městech o velikosti 30 000 – 50 000 obyvatel. V sídlech menší velikosti cena tržní klesá, a naopak ve velkých městech tržní cena často výrazně převyšuje cenu nákladovou. Dle výše uvedeného lze věcnou hodnotu nemovitosti brát jako dobrý ukazatel atraktivity dané lokality, protože pokud je tato hodnota nižší než cena obvyklá, tak to znamená, že náklady na postavení jsou nižší než cena nemovitosti na trhu, což je jednoznačný ukazatel toho, že lokalita je atraktivní, nebo na realitním trhu z nějakého důvodu ceněná. Dále je věcná hodnota funguje rovněž jako velmi dobrá kontrola výstupu z metody porovnávací, která je pro stanovení ceny obvyklé určující.

- **porovnávací hodnota** vyjadřuje skutečnou prodejnost majetku, která je dána stavem poptávky a nabídky na trhu, objemem dispozičních zdrojů potenciálních investorů a využitelností nemovitosti, jakožto i zpeněžitelností oceňovaného majetku. V segmentu rodinných domů využívaných pro bydlení je porovnávací ocenění, v souladu s obecnou metodikou tržního ocenění, považováno za zásadní. V tomto případě bylo použito cenové porovnání 1 m² užitné (započitatelné) plochy nemovitosti s cenami za 1 m² užitné plochy srovnatelných nemovitostí z databáze znalce a spolupracujících realitních kanceláří. Porovnávací etalon (1 m² užitné, započitatelné plochy) je nejvíce reprezentativní, neboť porovnání zahrnuje pouze využitelnou plochu nemovitosti, bez ohledu na nevyužitá místa obestavěného prostoru. Užitná plocha nemovitosti byla určena náhradní metodikou pro případ, kdy je bezpečně známa zastavěná plocha porovnávacích nemovitostí, ale ne dispoziční řešení vnitřního prostoru, resp. výměry jednotlivých místností. Při určení užitné plochy pro porovnávací metodu dojde k redukci zastavěné plochy na skutečně využitelnou plochu podle její využitelnosti k obytným účelům. Konkrétně pro všechny porovnávací nemovitosti platí stejný vzorec pro výpočet užitné plochy, který uveden v popisu porovnávací metody. Použitý srovnávací etalon přináší nejpřesnější výstupy, které jsou podpořeny skutečností, že jako porovnávací objekty byly použity rodinné domy s podobným stavebním provedením a zejména s obdobnou využitelností

obestavěného prostoru. Tímto porovnáním bylo zjištěno, že cena za 1 m² užitné (započitatelné) plochy stavby ve srovnatelném provedení, se v lokalitě a blízkém okolí pohybuje po zaokrouhlení v intervalu 26 900 – 28 000 Kč/m² s průměrnou cenou ve výši 27 584 Kč/m² užitné (započitatelné) plochy nemovitosti.

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

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

Silné stránky:

- dobrá lokalita s nadstandardní dostupností zastávky MHD
- provedená nástavba podkroví s výraznými vikýři (redukce plochy šikmých stropů)
- kvalitní infrastruktura, privátní parkování
- kvalitní řešení okrasných trvalých porostů, studna na zahradě s napojením domu
- situace na realitním trhu velmi vhodná pro prodej

Slabé stránky:

- slabší výměra zahrady a slabší provedení relaxační zóny (s výjimkou trvalých porostů)
- slabší stav venkovních úprav
- nedokončené podkroví (hodnota na dokončení je však v ocenění odečtena)
- nízká úroveň modernizace

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z placené databáze Valuo Profi, Ikarus 21 (cenová mapa), z vlastní databáze, inzertní databáze a ze znalosti trhu. Z databází realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena při úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je zjistit obvyklou (tržní) cenu nemovitosti - rodinného domu č. p. 621, který je součástí pozemku parc. č. st. 978/3, včetně pozemku parc. č. 560/153 a veškerého příslušenství, vše evidováno na LV č. 5141 pro k. ú. Podklášteří, obec Třebíč, okres Třebíč.

6.2. Odpověď

Na základě provedené analýzy ocenění, s důrazem na metodu porovnávací, stanovuji obvyklou cenu rodinného domu č. p. 621, který je součástí pozemku parc. č. st. 978/3, včetně pozemku parc. č. 560/153 a veškerého příslušenství, vše evidováno na LV č. 5141 pro k. ú. Podklášteří, obec Třebíč, okres Třebíč, ve stavu ke dni 19. 11. 2021 ve výši:

OBVYKLÁ CENA

4 770 000 Kč

slovy: Čtyřmilionysedmsetsedmdesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost závěru.

SEZNAM PŘÍLOH

1. Lokalizace předmětného území.
2. Fotodokumentace.
3. Informace o nemovitosti z katastru nemovitostí.
4. Katastrální mapa předmětného území.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána výběrovým řízením. Znalečné a náhradu nákladů účtují dokladem č. 101-2021.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů.

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

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2000 č.j. Spr. 1533/2000 pro obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2105-101-2021 evidence posudků.

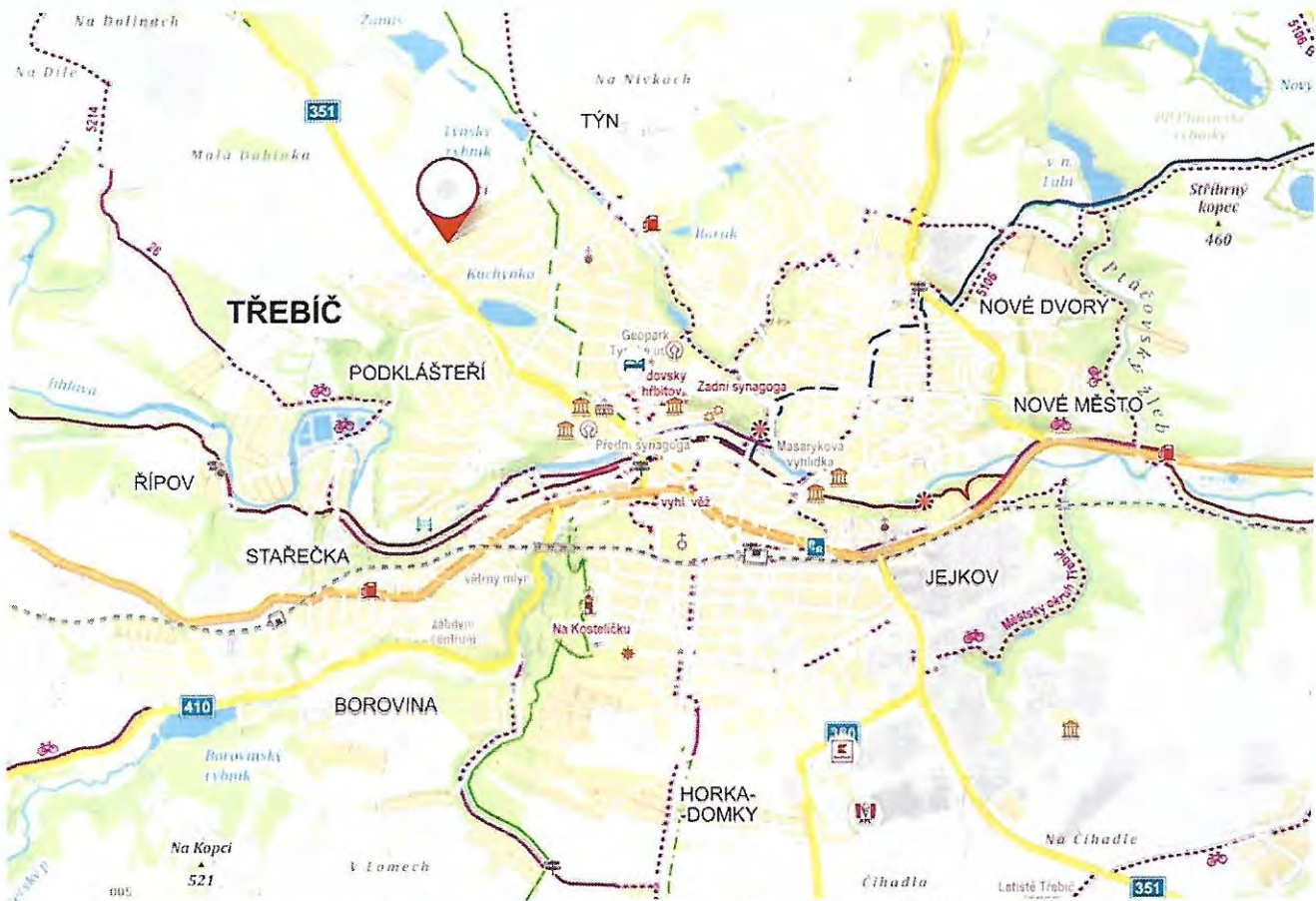
Znalecký posudek č. 2105-101-2021 byl vypracovaný v souladu se zákonem č. 237/2020 Sb. o oceňování majetku, vyhláškou č. 448/2020 Sb. a posouzení odpovídá skutečnému stavu.

V Třebíči 29. 11. 2021



Ing. Tomáš Dostál
Zahradní 479/25
674 01 Třebíč

Lokalizace předmětného území



mapka města s vyznačením předmětné lokality



katastrální ortofotomapa lokality s vyznačením nemovitosti

Fotodokumentace



severozápadní pohled z ulice



pohled ze dvora



dvorní trakt, zahrada, trvalé porosty



1. PP kotelna



letní kuchyň



technická místnost



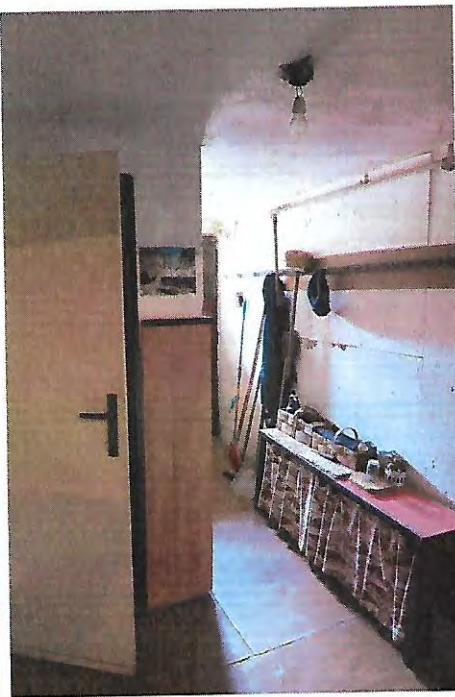
prádelna



ložnice



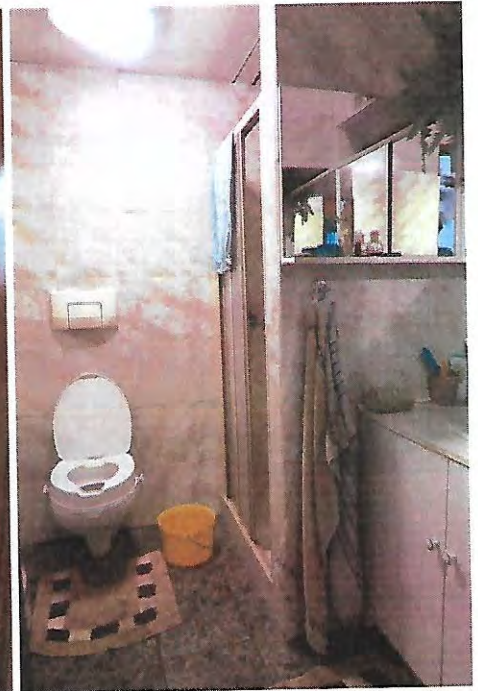
obývací pokoj



chodba, technické podlaží



chodba v obytném podlaží



koupelna se záchodem



nedokončené podkroví



půda

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2021 10:02:19

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590266 Třebíč

Kat.území: 769916 Podklášteří

List vlastnictví: 5141

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Branč Aleš, U Kuchyňky 342/42, Podklášteří, 67401 Třebíč 770117/4525		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 978/3

93 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Podklášteří, č.p. 621, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 978/3

560/153

167 zahrada

zemědělský půdní
fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno bytu

o zřízení věcného břemene ze dne 25.09.91, reg. dne 07.02.92

Oprávnění pro

Brančová Alena, Na Příkopech 621/32, Podklášteří, 67401
Třebíč, RČ/IČO: 435604/439

Povinnost k

Parcela: St. 978/3, Parcela: 560/153

Listina Smlouva RV 2409/1991.

POLVZ:139/1992

Z-200139/1992-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 2409/1991 darovací ze dne 25.09.1991, registrováno dne 07.02.1991.

POLVZ:139/1992

Z-200139/1992-710

Pro: Branč Aleš, U Kuchyňky 342/42, Podklášteří, 67401 Třebíč

RČ/IČO: 770117/4525

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

560/153

53715

167

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2021 10:02:19

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590266 Třebíč

kat.území: 769916 Podklášteří

List vlastnictví: 5141

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

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

vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.05.2021 10:02:19

katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč

tablc Marek

dpis, razítko:

Řízení PÚ: 227/2021-710



100,-

