



# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 535/105/2013**

O ceně obvyklé ubytovny bez č.p., včetně součástí, příslušenství a pozemků,  
to vše v k.ú. Třebíč, okres Třebíč

**I. cenou dle oceňovacího předpisu  
II. cenou v čase a místě obvyklou**

**Objednatel znaleckého posudku:**

**CLANROY a.s.  
nám.14. října 642/17  
15000 PRAHA 5**

**Účel znaleckého posudku:**

Účelem ocenění je stanovení ceny nemovitosti pro  
převod dobrovolnou dražbou

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 30.6.2013 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Tomáš Uher  
Roháčova 853  
391 81 Veselí nad Lužnicí

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 30.6.2013

## **1. Znalecký úkol**

Úkolem znalce je vytvoření znaleckého posudku

- **cenou dle oceňovacího předpisu** platného pro rok 2013, tedy dle vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel na nemovitosti

- *ubytovnu bez č.p., v ul. Nádražní, včetně součástí, příslušenství a pozemků, to vše v k.ú. Třebíč, okres Třebíč*

- **cenou v čase a místě obvyklou**

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Ubytovna bez č.p., včetně součástí, příslušenství a pozemků v k.ú.Třebíč  
Adresa předmětu ocenění: Nádražní  
674 01 Třebíč  
Kraj: Kraj Vysočina  
Okres: Třebíč  
Obec: Třebíč  
Katastrální území: Třebíč  
Počet obyvatel: 37 575  
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. i): 400,- Kč/m<sup>2</sup>

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.6.2013 za přítomnosti zátupce objednatele zástupce vlastníka a znalce.

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

Znalci byly předloženy následující podklady:

- informace o nemovitostech
- snímky katastrálních map a ortofotomap
- kopie LV č. 14963

a dále bylo použito pro vytvoření znaleckého posudku

- fotodokumentace znalce
- místní šetření
- oceňovací předpisy, pomůcky pro zaměřování, digitální fotoaparát, digitální laser,

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

Vlastník stavby: ČD,a.s., GŘ, 0321 Odbor prodeje zbytného majetku, Nábř.L.Svobody  
1222/12, 11015 PRAHA 1-Nové Město, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: ČD,a.s., GŘ, 0321 Odbor prodeje zbytného majetku, Nábř.L.Svobody  
1222/12, 11015 PRAHA 1-Nové Město, vlastnictví: výhradní

Vlastnické údaje vztahující se k převáděné nemovitosti jsou zřejmé z výše uvedených informací o nemovitostech uvedených na LV č. 14963, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

## **6. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný objekt je objekt (dále jen dům), sloužila jako ubytovna pracovníků ČD. V současné době již není dům pronajat. V evidenci katastru nemovitostí je předmětný objekt evidován se způsobem využití jako jiná stavba. Orientace hlavního vstupu do budovy je na sever.

### **Pozn.: 1**

*Znalec při posuzování předmětu ocenění musí vždy vycházet ze skutečného stavu nemovitosti. Proto znalec při postupu zařídění nemovitosti dle klasifikace CZ-CC (dle znění vyhlášky č. 3/2008 Sb, příloha č.2) vážil skutečnosti týkající se využití předmětné nemovitosti „bez závad“. Původní využití objektu bylo administrativní, ve kterém byla umístěna kancelář přednosty stanice, kancelář personální, účetní, kancelář traťmistra, dále stolárny apod. Toto využití nelze použít pro současné ocenění, neboť k tomuto účelu již dávno tento objekt neslouží*

*Znalec tedy musel přistoupit k zařídění objektu dle jiného způsobu využití. Při tomto postupu zkoumal použitelnost zařídění do kódu 113012 – budovy pro ubytování studentů a zaměstnanců (SKP 46.21.19.1..1). Při dalším zkoumání však znalec došel k názoru, že nelze toto zařídění použít s ohledem na skutečnosti, že stavba, která je využívána jako ubytovna, je využívána takto se závadami. Především není tato stavba administrativně uzpůsobena k takové činnosti – není provedena rekolaudace na stavbu pro jiné využití. Brání tomu „závady“, zejména se jedná o omezení průchodnosti chodeb v prostoru zárubní, o průchod do prostoru sociálního zařízení přes další místnost k obýváním, tzn. že z této místnosti není samostatný průchod do sociálního zařízení. Jedná se o počet lůžek v místnosti na nutnou výměru nejmenší plochy u dvoulůžkového pokoje = 12,60 m<sup>2</sup> oproti naměřeným 12,40 m<sup>2</sup>. Dalším argumentem v rozhodování byla skutečnost nevybavenosti sociálního zařízení o pisoárové mušle, o neexistenci protipožárních zařízení, značení únikových cest apod.*

*V případě zařídění nemovitosti jako rodinného domu se ani v tomto případě znalec nevyhnul skutečnosti využití nemovitosti „bez závad“. Jedná se především o umístění samotné budovy, nemožnosti zřízení garážového stání či plocha pro odstavení vozidla na pozemku RD apod.*

*Však s přihlédnutím k faktu, že předmětný objekt je v dispozici 3+1 a obývalo jej v cca 6 lidí, lze se více přiklonit k zařídění nemovitosti jako rodinného domu. Také vnější vzhled objektu je víc podoben domu rodinnému. Tento fakt je však již pouze podpůrný pro rozhodnutí znalce.*

*Tomuto rozhodnutí odpovídá i odhad ceny obvyklé v čase a místě, tedy další způsob zjištění ceny obvyklé – porovnávací způsob, který konvenuje s výše uvedeným rozhodnutím znalce přistoupit k ocenění předmětné nemovitosti přiměřeně jako k rodinnému domu.*

**Pozn.: 2**

*Dále znalec, u vědomí reálného stavu věci, zhodnotil umístění a ocenění nově vzniklého pozemku p.č. 1536/5*

*- dle § 2 použitého oceňovacího předpisu je přilehlý pozemek p.č. 1536/5 pozemkem ve funkčním celku, i když oplocení není provedeno okolo celého nově vzniklého pozemku, pouze je disponováno po jeho jedné straně, což nemůže být v žádném smyslu slova vzato jako ..... „společné oplocení“ .....*

*„citace předpisu“ ....*

*§2, odst e)*

*funkčním celkem je soubor nemovitostí tvořený nemovitou stavbou, pozemkem zastavěným touto stavbou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky, **zpravidla** pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z vydaného územního rozhodnutí<sup>3)</sup>, stavebního povolení<sup>3)</sup> nebo kolaudačního rozhodnutí<sup>3)</sup>. Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků.*

*Pravdou je, že část pozemku cca 40% svažitá a v současné době nevyužita. Však s ohledem na zámysl vlastníka realizovat převod předmětného majetku na jinou osobu, by neměl být takový proces napadán, již s ohledem na skutečnost, že oplocení není kompletní a dále na skutečnost, že nový nabyvatel by neměl být omezován a priority v možném dalším využití předmětné části pozemku jen z titulu toho, že má svažitý charakter. Proto znalec rozhodl, že předmětný pozemek je ve funkčním celku se souborem nemovitostí, tedy stavbou na st.p.č. 3629/2 a pozemkem st.p.č. 3629/2.*

---

Cena rodinného domu zjištěná porovnávacím způsobem dle § 26a zahrnuje i cenu venkovních úprav tvořících jeho příslušenství, uvedených v [příloze č. 11](#), kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu vedlejších staveb, tvořících její příslušenství, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m<sup>2</sup>.

## **Rodinný dům**

Dle informací byl dům postaven v roce 1948 a je v půdorysu obdélníkového tvaru. Jde o stavbu domu s jedním vstupem a v minulosti byl využíván k ubytování nájemní pracovní síly. Dům není podsklepen. Objekt má 1.NP a zastřešení. 1.NP je usazené na podezdívce s nástupním prostorem od severu. V nedávné minulosti byl k domu přistaven objekt koupelny se soc.zázemím.

Dům je založen na obvodových betonových pasech, bez izolací, obvodové zdivo cihelné, zastropení je provedeno trámové, dřevěné v 1.NP, podlahy betonová mazanina, vnitřní omítky štukové, vnější břízkolitové, bez dodatečné izolace. Střecha sedlová, střešní plášť je tvořen pálenou krytinou za hranicí své životnosti, klempířské konstrukce pozink s nátěrem, okna dřevěná, zdvojená, dveře dřevěné, plné a částečně prosklené, vstupní dveře dřevěné. Vytápění je ústřední, v současné době bez zdroje, který byl demontován. Rozvod vody v ocel. trubkách. 1x koupelna a 2x splachovací WC, umývadlo, sprchový kout, rozvod el. energie v Al původní. Dům je napojen na rozvod veřejného vodovodního řadu, kanalizace svedena do kanalizačního řadu. Dům je napojen na rozvod plynu.

Objekt je ve značně zanedbaném stavebně technickém stavu, který vyžaduje rekonstrukční práce u konstrukcí dlouhodobé i krátkodobé životnosti.

- popraskané zdivo,
- okna ve špatném stavu
- protéká střecha atd.

Dům se nachází na pozemku st.p.č. 3629/2, další pozemek 1536/5 ostatní plocha o výměře 273 m<sup>2</sup> ve funkčním celku. Na pozemku se nacházejí venkovní úpravy a porosty oceňované pro účely tohoto znaleckého posudku dle § 42 zjednodušeným způsobem.

**Na základě sdělení zástupce vlastníka, není plynová přípojka ve vlastnictví ČD, a.s. Dále bylo sděleno znalci, že mezi budovami na p.č.3629/2 a 3629/1 není příčka, tzn. že vydražitel vybuduje příčku, resp., zazdí předmětný výklenek. Dále bylo sděleno zástupcem vlastníka, že v domě za obvodovou zdí je umístěna šachta s armaturami pro jednotlivé větve - pro objekt na p.č.3629/2 a objekt na p.č.3629/1. Přesné umístění není znalci známo, neboť mu při místním šetření nebyla tato skutečnost sdělena. Dále zástupce vlastníka upozorňuje, že armatury jsou zkorodované, špatně se ovládají, rozvody jsou zastaralé a dále zástupce vlastníka doporučuje nabyvateli zhotovit nové rozvody včetně přípojek, s ohledem na jejich stav.**

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Ubytovna bez čp.

### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky v k.ú. Třebíč

### **3. Ocenění trvalých porostů**

3.1. Porosty v k.ú. Třebíč

# I. OCENĚNÍ DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

## B. Znalecký posudek

### Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Ocenění staveb

#### 1.1. Hlavní stavby

##### 1.1.1. Ubytovna bez čp.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	Třebíč
Stáří stavby:	65 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	2 831,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP - podezdívka (průměr):	$(6,80*12,90)+(4,30*5,00)+(1,25*1,90) =$	111,60 m <sup>2</sup>
1.NP:	$(6,80*12,90)+(4,30*5,00)+(1,25*1,90) =$	111,60 m <sup>2</sup>
Zastřešení sedlem:	$(6,80*12,90)+(4,30*5,00)+(1,25*1,90) =$	111,60 m <sup>2</sup>
Zastřešení pultem:	$4,40*4,90 =$	21,56 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP - podezdívka (průměr):	111,60 m <sup>2</sup>	0,30 m
1.NP:	111,60 m <sup>2</sup>	3,00 m
Zastřešení sedlem:	111,60 m <sup>2</sup>	2,25 m
Zastřešení pultem:	21,56 m <sup>2</sup>	0,70 m

#### Obestavěný prostor

1.NP - podezdívka (průměr):	$((6,80*12,90)+(4,30*5,00)+(1,25*1,90))*(0,30) =$	33,48 m <sup>3</sup>
1.NP:	$((6,80*12,90)+(4,30*5,00)+(1,25*1,90))*(3,00) =$	334,79 m <sup>3</sup>

Zastřešení sedlem:	$((6,80*12,90)+(4,30*5,00)+(1,25*1,90))*(2,25/2) =$	$125,54 \text{ m}^3$
Zastřešení pultem:	$(4,40*4,90)*(0,70) =$	$15,09 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:	$=$	$\underline{\underline{508,90 \text{ m}^3}}$

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	$111,60 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	$356,36 \text{ m}^2$
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	$3,19$

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	$V_i$
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - významně snižující cenu - bez zdroje vytápění	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 63 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,70 = \mathbf{0,238}$$

#### Index polohy

Název znaku	č.	$P_i$
1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - nepreferované - poloha u drážního tělesa	I	-0,08
3. Okolní zástavba a životní prostředí - průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, sousedství dálnic, silnic s kamionovou a nákladní dopravou, železnic, letišť, skládky odpadků, lomu, zemědělské výroby atd.	I	-0,07
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00



5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné	I	-0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - výrazně negativní změny trvalého charakteru - bez možnosti vlastního příjezdu k domu	I	-0,10
8. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - přístup k RD pouze po svahu po schodech bez možnosti příjezdu	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,630}$$

### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - nutnost zřízení VB přístupu a příjezdu na pozemek	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,238 * 0,630 * 0,850 = \mathbf{0,127}$$

### Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 2\,831,- \text{ Kč/m}^3 * 0,127 = 359,54 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 359,54 \text{ Kč/m}^3 * 508,90 \text{ m}^3 = 182\,969,91 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{182\,969,91 \text{ Kč}}$$

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky v k.ú. Třebíč

#### Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	20 %
Úprava cen:	20 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci:	-10 %
2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach,	-10 %

radon aj.):

2.9.1. Ochranné pásmo: -5 %

2.11. Možnost napojení na plynovod: 10 %

Úprava cen: -15 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem:  $20\% + -15\% * (100\% + 20\%)$  2,00 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

*Poloha pozemku je nevhodná s ohledem na stavbu na něm zhotovenou a s ohledem na nemožnost příjezdu ke stavbě (přístup pouze po pozemku jiného vlastníka - nutné zřízení VB úplatného)*

Koeficient prodejnosti  $K_p$  (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 1,1320

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>						
§ 28 odst. 1 a 2	400,-	1,00	2,1460	1,1320	2,00	991,14
<b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b>						
§ 28 odstavec 5	400,-	0,40	2,1460	1,1320	2,00	396,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	<b><i>zastavěná plocha a nádvoří</i></b>	<b><i>3629/2</i></b>	125,00	991,14	123 892,50
§ 28 odstavec 5	<b><i>ostatní plocha</i></b>	<b><i>1536/5</i></b>	273,00	396,46	108 233,58
Stavební pozemky - celkem					232 126,08

**Pozemky v k.ú. Třebíč - zjištěná cena** = **232 126,08 Kč**

### **3. Ocenění trvalých porostů**

#### **3.1. Porosty v k.ú. Třebíč**

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42**

Celková cena pozemku: Kč 94 515,00

Celková výměra pozemku m<sup>2</sup> 273

Celková pokravná plocha trvalých porostů: m<sup>2</sup> 70

Cena pokravné plochy porostů Kč 24 234,62

Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů: \* 0,065

Cena smíšeného porostu: = 1 575,25

**Porosty v k.ú. Třebíč - zjištěná cena** **1 575,25 Kč**

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Ubytovna bez čp.	182 969,90 Kč
-------------------------	---------------

**1. Ocenění staveb celkem** **182 969,90 Kč**

#### 2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú. Třebíč	232 126,10 Kč
----------------------------	---------------

**2. Ocenění pozemků celkem** **232 126,10 Kč**

#### 3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty v k.ú. Třebíč	1 575,30 Kč
----------------------------	-------------

**3. Ocenění trvalých porostů celkem** **1 575,30 Kč**

---

**Celkem** **416 671,30 Kč**

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **416 671,30 Kč**

---

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:** **416 670,- Kč**

slovy: Čtyřistašestnácttisícšestsetsedmdesát Kč

## II. CENA V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÁ

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je v § 2, odst. 1 popsán „Způsob oceňování majetku a služeb“ takto :

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

---

Stanovená, resp. odhadnutá cena v čase a místě obvyklá je peněžním vyjádřením uznání hodnoty zboží (v našem případě nemovitostí) subjektů vstupujících na trh. Kriteřiem uznání hodnoty zboží je ochota kupujícího subjektu vynaložit určitou částku za předmětné zboží, popř. službu v čase a místě. V drtivé většině se jedná o odraz zprůměrnovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností v čase, což je v tomto případě relativně možné. Do poměření vstupují různé faktory se svými vahami, které rozhodně nemusí být identické u kupujících subjektů. Tyto faktory by objektivně měly odrážet proměnlivost reality, která rozhodně není statickým prvkem, nýbrž významně dynamickým (to, co se bude pro jeden subjekt zdát velmi výhodné, nemusí být s ohledem na záměr výhodné pro subjekt druhý). Proto je využíván institut intervalu ceny. Je nutné mít na paměti, že zboží, tedy i nemovitost, mohu prodat pouze za ekvivalent vyjádřený např. v penězích pouze ve výši, za kterou je subjekt kupující zaplatit. Jak již bylo shora uvedeno, na odhad ceny v čase a místě obvyklé má vliv celá plejáda faktorů. Budou jimi rozhodně umístění, dopravní dostupnost, současné i budoucí využití, výměra a tvar pozemku, dislokace v místě, okolní prostředí, návaznost na infrastrukturu, efektivnost eventuelního dalšího zpeněžení a řada dalších.

Takto stanovený odhad ceny v čase a místě obvyklé je poplatný zdroji vstupních dat v čase a místě, způsobu naložení s těmito daty a v neposlední řadě interpretace výstupů v poměření srovnatelných druhů zboží. S ohledem k výše uvedenému si znalec neosobuje licenci naprosté přesnosti stanovení takové ceny a z toho důvodu je cena obvyklá stanovena přibližně v reálném intervalu, do kterého by se mohly vejít záměry kupujících subjektů

Ve znaleckém posudku č. 345/089/2012 ze dne 29.7.2012 byla odhadnuta cena v čase a místě obvyklá ve výši **500 000,- Kč** za stavby a pozemek. Za tuto cenu byl RD neúspěšně dražen. Cena zjištěná dle oceňovacího předpisu pro rok 2013 je ve výši 416 670,- Kč. Tato cena není, v kontextu s proběhlými skutečnostmi (neúspěšná dražba), použitelná.

Znalec, proto s ohledem k výše uvedenému, přistoupil k odhadu ceny v čase a místě obvyklé **procentním snížením dražené ceny o 45 %**, což představuje částku **275 000,- Kč**.

## D. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí v k.ú. Třebíč - ubytovna a při zvážení znevýhodnění – *(prodej nemovitostí částečně v ochranném pásmu dráhy, stavby ve špatném stavebně technickém stavu, bez vlastní možnosti příjezdu k domu, bez zdroje vytápění a TUV, neúspěšná dražba)* se přiklání k názoru, že by cena v čase a místě obvyklá (cena tržní), mohla u předmětných nemovitostí po zaokrouhlení oscilovat okolo částky

**275 000,- Kč**

Ve Veselí nad Lužnicí 30.6.2013

Ing. Tomáš Uher  
Roháčova 853  
391 81 Veselí nad Lužnicí

## E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.5.2009 pod č.j. Spr 1158/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 535/105/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 105/2013.

## **F. Seznam příloh**

- informace z evidence ČUZK
- snímky kat.map a ortofoto map