

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 16214-1082/2017

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 7/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vrbka č.p. 20, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 7/1), a dále pozemku **p.č. 47** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 418/7** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 418/12** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 418/13** - ostatní plocha, vše v k.ú. Vrbka u Ledče nad Sázavou, obec Kozlov, okres Havlíčkův Brod.

Objednavatel posudku:

JUDr. Karel Urban
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno - město
Minská 54
616 00 Brno
IČ: 66208238
DIČ: 5910140192

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 097EX 4479/16-47**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 2.6.2017 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 22 stran a 12 stran příloh.

V Praze, dne 4.7.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 17.5.2017 vydané Exekutorským úřadem Brno - město, **JUDr. Karel Urban**, č.j. **097EX 4479/16-47**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 7/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vrbka č.p. 20, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 7/1), a dále pozemku **p.č. 47** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 418/7** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 418/12** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 418/13** - ostatní plocha, vše v k.ú. Vrbka u Ledče nad Sázavou, obec Kozlov, okres Havlíčkův Brod.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

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

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

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

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

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

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 2.6.2017, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 2.6.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a uživatele předmětu ocenění, pana Jana Pavelky, který umožnil prohlídku předmětu ocenění.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 11, pro k.ú. Vrbka u Ledče nad Sázavou, obec Kozlov, okres Havlíčkův Brod, vyhotovený objednavatelem dne 21.4.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vrbka u Ledče nad Sázavou, obec Kozlov, okres Havlíčkův Brod, vyhotovená znaleckým ústavem dne 2.6.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Kolaudační rozhodnutí ze dne 2.1.1996.

Smlouva o nájmu ze dne 1.12.2016.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Vysočina
Okres: Havlíčkův Brod
Obec: Kozlov
Katastrální území: Vrbka u Ledče nad Sázavou (786012)

List vlastnictví číslo: 11

Vlastník:

Rázl Miloš
Dolní Březinka 83, 58291 Světlá nad Sázavou

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. St. 7/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vrbka č.p. 20, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 7/1), a dále pozemku **p.č. 47** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 418/7** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 418/12** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 418/13** - ostatní plocha, vše v k.ú. Vrbka u Ledče nad Sázavou, obec Kozlov, okres Havlíčkův Brod.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že tento je užíván ke komerčním účelům - restaurace s ubytováním.

Dne 2.1.1996 bylo vydáno KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ - povolení užívání stavby „Přestavba objektu č.p. 20 na penzion a restauraci.

Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o nepodsklepený objekt ze smíšeného zdiva se dvěma nadzemními podlažími a využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Kozlov, místní části Vrbka, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Vrbka 20, 584 01 Kozlov - Vrbka. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 445 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava a dále přes pozemek p.č. 418/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Kozlov, č. p. 31, 58401 Kozlov.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, vlastní ČOV. Dle informací ČSÚ v obci Kozlov je dále možné napojení na plynové vedení.

Dispozice objektu:

- I.NP - kuchyně, prostory restaurace, baru a sociálního zázemí.
- II.NP - 3x dvoulůžkový pokoj s vlastním sociálním zázemím, 2x třílůžkový pokoj s vlastním sociálním zázemím.
- podkroví - 2x třílůžkový pokoj s vlastním sociálním zázemím, 1x třílůžkový pokoj a pronajatá bytová jednotka (3+0 s vlastním sociálním zázemím)

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z 50. let 20. století. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako podprůměrnou.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní část objektu navazuje přízemní kotelna ze smíšeného zdiva pod plochou střechou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové a kamenné podezdívce
 - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- kovová vrata s výplní z kari sítě
- kovová vrátka s výplní z kari sítě
- venkovní schody - ocelové
- vlastní ČOV
- přípojky IS

Za objektem se z části nachází vedlejší stavba, která je dle sdělení účastníka místního šetření ve vlastnictví jiného subjektu, proto není předmětem ocenění.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného nájemního práva.

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Objekt č.p. 20
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Nájemní smlouva ze dne 1.12.2016 - nájemce paní Jaroslava Dajčová
- 4) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

U znaku 4. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je omezen nájemním právem.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,08
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,03
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,689$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.2) Objekt č.p. 20 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 123 Budovy pro obchod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

Koeficient změny ceny stavby: 2,161

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	3,15 m	19,08×10,65+5,68×2,87	=	219,50 m ²
II.NP	3,11 m	19,08×10,65+5,68×2,87	=	219,50 m ²
Podkroví	4,46 m	19,08×10,65	=	203,20 m ²
Součet:	10,72 m			642,20 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,55 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 214,07 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	19,08×10,65×7,31+5,68×2,87×8,50	=	1 623,97 m ³
Zastřešení	19,08×10,65×4,46×0,50+5,68×2,87×1,15×0,50+4×(1,10×2,41×4,00×0,50)+5,03×2,43×4,00×0,50+9,08×2,32×4,00×0,50	=	550,30 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 174,27 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené	6,10 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce – smíšené	15,30 %	Podstandardní
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem	8,10 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – šindel	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkovaný plech (žlaby, svody, parapety)	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	7,30 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – keramické (kuchyně, koupelna, WC)	3,20 %	Standardní
10. Schody – betonové s povrchem Teraco a zábradlím	2,70 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné do ocelových zárubní	3,70 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,80 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové, textilní krytina, PVC, keramická dlažba	3,30 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední (kotel na tuhá paliva)	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230/400V	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – studená i teplá	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – ano, propan-butan	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – elektrický bojler	2,00 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – 9x umyvadlo, 2x pisoár, 6x sprchový kout, 9x splachovací WC, 1x výlevka	4,20 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	4,40 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 6,10 %	- 0,0329
2. Svislé konstrukce	-0,54 × 15,30 %	- 0,0826
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	- 0,0130
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 4,40 %	- 0,0440
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,8275

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 669,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9508
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8915

Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8275	
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1610	
Základní jednotková cena upravená:	=	3 039,05 Kč/m ³	
Základní cena upravená:		$2\,174,27\text{ m}^3 \times 3\,039,05\text{ Kč/m}^3$	= 6 607 715,24 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní
opotřebení: 50,000 %
 $50,000\% \times 6,10\% \times 0,46 / 0,8275$ + 1,695 %
2. Svislé konstrukce – podstandardní
opotřebení: 50,000 %
 $50,000\% \times 15,30\% \times 0,46 / 0,8275$ + 4,253 %
3. Stropy – standardní
opotřebení: 50,000 %
 $50,000\% \times 8,10\% / 0,8275$ + 4,894 %
4. Krov, střecha – standardní
opotřebení: 50,000 %
 $50,000\% \times 6,20\% / 0,8275$ + 3,746 %
5. Krytiny střech – standardní
opotřebení: 70,000 %
 $70,000\% \times 2,90\% / 0,8275$ + 2,453 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
opotřebení: 70,000 %
 $70,000\% \times 0,60\% / 0,8275$ + 0,508 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní
opotřebení: 50,000 %
 $50,000\% \times 7,30\% / 0,8275$ + 4,411 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
opotřebení: 70,000 %
 $70,000\% \times 3,30\% / 0,8275$ + 2,792 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní
opotřebení: 60,000 %
 $60,000\% \times 3,20\% / 0,8275$ + 2,320 %
10. Schody – standardní
opotřebení: 50,000 %
 $50,000\% \times 2,70\% / 0,8275$ + 1,631 %
11. Dveře – standardní
opotřebení: 60,000 %
 $60,000\% \times 3,70\% / 0,8275$ + 2,683 %
13. Okna – standardní
opotřebení: 70,000 %
 $70,000\% \times 5,80\% / 0,8275$ + 4,906 %
14. Povrchy podlah – standardní
opotřebení: 50,000 %
 $50,000\% \times 3,30\% / 0,8275$ + 1,994 %

15. Vytápění – standardní opotřeben: 60,000 % $60,000 \% \times 4,80 \% / 0,8275$	+ 3,480 %	
16. Elektroinstalace – standardní opotřeben: 60,000 % $60,000 \% \times 5,90 \% / 0,8275$	+ 4,278 %	
17. Bleskosvod – standardní opotřeben: 60,000 % $60,000 \% \times 0,30 \% / 0,8275$	+ 0,218 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní opotřeben: 60,000 % $60,000 \% \times 3,20 \% / 0,8275$	+ 2,320 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní opotřeben: 60,000 % $60,000 \% \times 3,10 \% / 0,8275$	+ 2,248 %	
20. Vnitřní plynovod – standardní opotřeben: 60,000 % $60,000 \% \times 0,40 \% / 0,8275$	+ 0,290 %	
21. Ohřev vody – standardní opotřeben: $11 / (11 + 29) \times 100 = 27,500 \%$ $27,500 \% \times 2,00 \% / 0,8275$	+ 0,665 %	
22. Vybavení kuchyní – standardní opotřeben: 50,000 % $50,000 \% \times 1,90 \% / 0,8275$	+ 1,148 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní opotřeben: 50,000 % $50,000 \% \times 4,20 \% / 0,8275$	+ 2,538 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 55,479 %	
Odpočet opotřeben: 6 607 715,24 Kč × 55,479 %	–	3 665 894,34 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	2 941 820,90 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 0,930$ Index polohy: $I_P = 0,689$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 2 941 820,90 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,641**Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$** = **1 885 707,20 Kč****Objekt č.p. 20 – zjištěná cena:** **1 885 707,20 Kč**

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4, 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Kozlov
Název okresu: Havlíčkův Brod

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80

Základní cena výchozí: $ZC_v = 702,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 129,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,930$

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

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

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

Index polohy: $I_P = 0,689$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,641$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 82,6890 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 7/1	Zastavěná plocha a nádvoří	356	29 437,28
418/12	Ostatní plocha	15	1 240,33
418/13	Ostatní plocha	33	2 728,74
	Součet:	404	33 406,35

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

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

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,201$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 25,9290 \text{ Kč/m}^2$

ZCU je omezena na 30 Kč/m² dle § 4 odst. 7.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
418/7	Ostatní plocha - ostatní komunikace	95	2 850,-

§ 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedené

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times 0,04 \times (100 - s) \div 100$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	s	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
47	Ostatní plocha	359	0 %	10,0000*	3 590,-

*) základní cena upravená byla omezena dle § 9 odst. 6 na 10 Kč/m²

Součet cen všech typů pozemků: = **39 846,35 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **39 846,35 Kč**

3) Věcná práva

3.1) Cenový předpis

3.1.a) Nájemní smlouva ze dne 1.12.2016 - nájemce paní Jaroslava Dajčová – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

V souladu s §16b, zákona 151/1997Sb. považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklého nájemného.

Nájemní vztah k části předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 1.12.2016, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí a panem Milošem Rázlem, bytem Dolní Březinka 83, 582 91 Světlá nad Sázavou. Nájemné bylo sjednáno na dobu do 31.12.2037 s tří měsíční výpovědní lhůtou.

Nájemné je smluvními stranami sjednáno ve výši 5.000,- Kč/měsíc, které považujeme za obvyklé v daném místě a čase.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

U = 3×5000	=	15 000,- Kč
Doba trvání břemene (n):		1 rok
Hodnota věcného břemene: U × n		15 000,- Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
Hodnota věcného břemene:	=	-15 000,- Kč

4) Ocenění porovnávací metodou

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

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

1) Objekt Golčův Jeníkov, okres Havlíčkův Brod

Komerční objekt s bytem 2+1 o celkové ploše 680 m². Jedná se o původní zájezdní hostinec s tanečním sálem, následně přestaven na provozovnu pro oděvní výrobu s administrativním zázemím. V posledních letech byla budova využívána jako klub s diskotékou. Součástí stavby je byt s dispozicí 2+1 o ploše 102 m² s vlastním plynovým kotlem, samostatným vchodem a měřidly energií. Dispozice: veranda, chodba, kuchyně, spíž, obývací pokoj, koupelna se sprchovým koutem a WC, pokoj. Přístup z ulice do hlavní části budovy je chodbou se schodištěm do patra. Dispozice přízemí: prostorný sál s barem, herna, salonek, skladový prostor s rampou pro přístup z ulice, 2x WC, šatna. Patro: obytný prostor s dispozicí 2+1, koupelna se sprchovým koutem. Prostor v podkroví je upraven pro administrativní činnost, rozlehlý půdní prostor o ploše 130 m² je vhodný k vestavbě určené pro bydlení. Polovina objektu je podsklepena. Vytápění budovy je zajištěno plynovým kotlem. Přízemí prošlo rozsáhlou rekonstrukcí v r. 2006. Budova je napojena na obecní vodovod a kanalizaci.

Nabídková CENA: 2 649 000,- Kč

2) Objekt Lipnice nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod

Objekt lze dostavět jako dům s ubytováním a vlastním bydlením v podkroví, využitelný jako objekt občanské vybavenosti. Jedinečné kamenné sklepení, podzemní prostory – posezení s kamenným krbem, výčep s výstupem do zahrady. V prvním podlaží vstup z náměstí možnost kavárny se zázemím, výstavní prostory, prostory vhodné k pronájmu na pořádání společenských, rodinných, firemních akcí nebo jako hudební klub. V druhém podlaží k dokončení ubytování, kancelář, sociální zařízení, kamenné schodiště. Orientace místností je na jih. Zahrada je s nově vybudovaným kamenným oplocením po celém obvodu, kamenná studna hluboká 4 m. Příprava pro další stavby – sezonní ubytování.

Nabídková CENA: 2 200 000,- Kč

3) Objekt Markvartice, okres Třebíč

Motorest – penzion CP 550 m², v obci Markvartice u Třebíče. Motorest se nachází na hlavním tahu silnice č. 23 směr Brno – České Budějovice. Vzdálenost od Třebíče cca 10 km. Motorest prošel celkovou rekonstrukcí v roce 2004 je na prodej včetně veškerého vybavení zavedená, vybavená kuchyň dle evropských norem s příručním skladem, sklepem, nákladovou rampou, kuřácký salonek cca 30 míst k sezení, nekuřácký salonek s taneční plochou cca 40 míst, venkovní zahrádka s udrnou cca 50 míst. Z restaurace je možnost vstupu na sál obecního úřadu. V prvním podlaží je 7 pokojů se soc. zařízením, koupelna + WC 4 třílůžkové a 3 dvoulůžkové. Dále pak byt 3+kk s balkonem sprchovým koutem, vanou. Na půdě je příprava k vybudování dalších pokojů ke zvýšení kapacity ubytování. Před motorestem je rozlehlé parkování pro kamiony, autobusy a osob. auta.

Nabídková CENA: 3 500 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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

Seznam porovnávaných objektů:

Objekt Golčův Jeníkov, okres Havlíčkův Brod	
Výchozí cena (VC):	2 649 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 408 181,82 Kč
Váha (V):	1,0

Objekt Lipnice nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod	
Výchozí cena (VC):	2 200 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 000 000,- Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Markvartice, okres Třebíč	
Výchozí cena (VC):	3 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 181 818,18 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	2 000 000,- Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	2 530 000,- Kč
Maximální jednotková cena:	3 181 818,18 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	2 530 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 2 530 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (bez zohlednění váznoucích práv a závad):

2 530 000,- Kč

C. REKAPITULACE

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

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

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

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

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	1 885 707,- Kč
Cena pozemků	39 846,- Kč
Cena věcných práv	-15 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 910 553,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	2 530 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) byla zjištěna, jsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	- 15 000,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

2 530 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionpětsettřicettisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

2 515 000,- Kč (Obvyklá hodnota, **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionpětsetpatnácttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 4.7.2017

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

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 16214-1082/2017 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Kolaudační rozhodnutí ze dne 2.1.1996

Smlouva o nájmu ze dne 1.12.2016