

## 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](mailto:vingralek@posudek.com)  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 9549-1049/2014

O ceně nemovitých věcí evidovaných na LV č. 226 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), vše v k.ú. Najdek u Lodhérova, obec Lodhěřov, okres Jindřichův Hradec.

**Objednavatel posudku:**

JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
IČ: 72073462

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 149 EX 6936/13-23

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 20.6.2014 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 25 stran a 16 stran příloh.

V Přerově, dne 19.8.2014

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 12.6.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 6936/13-23**, byl příbrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Najdek, č.p. 1, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1), pozemku **p.č. St. 41** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Najdek č.p. 35, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 41), pozemku **p.č. St. 42** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 42), a dále pozemku **p.č. 101/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 101/2** - zahrada, pozemku **p.č. 101/4** - zahrada, pozemku **p.č. 101/6** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 101/7** - zahrada, pozemku **p.č. 101/9** - zahrada, pozemku **p.č. 105/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 105/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 105/3** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 107/2** - zahrada, pozemku **p.č. 107/3** - zahrada, pozemku **p.č. 107/4** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 108** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 109/5** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 500/4** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 500/5** - vodní plocha a pozemků ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (**PK**) **p.č. 101/1** a (**PK**) **p.č. 102**, vše v k.ú. Najdek u Lodhéřova, obec Lodhéřov, okres Jindřichův Hradec.

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 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 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 20.6.2014, 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. 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 20.6.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a jednatele společnosti VI-Invest Service s.r.o., pana Ilya Varenika, který umožnil prohlídku předmětu ocenění pouze zvenčí.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny účastníkem místního šetření.

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

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 226, pro k.ú. Najdek u Lodhérova, obec Lodhěřov, okres Jindřichův Hradec, vyhotovený objednavatelem dne 11.6.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Najdek u Lodhérova, obec Lodhěřov, okres Jindřichův Hradec, vyhotovená znaleckým ústavem dne 20.6.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Ocenění nemovitostí č. trh 3-2010, ze dne 4.3.2010 vypracovaný panem Karlem Fišerem.

Vyjádření Městského úřadu Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování, ze dne 7.8.2014.

Kolaudační rozhodnutí ze dne 11.5.2004.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

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](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://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.**

Fotodokumentace zveřejněná na internetovém serveru penzionu.

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou publikovány na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [maps.google.com](http://maps.google.com), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz).

#### **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:** Jihočeský  
**Okres:** Jindřichův Hradec  
**Obec:** Lodhěřov  
**Katastrální území:** Najdek u Lodhěřova (686361)

**List vlastnictví číslo:** 226

**Vlastník:**

VI-Invest Service s.r.o.  
V přístavu 1585/14, Holešovice, 17000 Praha 7

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ubytovacího areálu „Penzionu Najdek“, který se nachází v zastavěné, okrajové části obce Lodhěřov, v místní části Najdek, který sestává z nemovitých věcí pozemku p.č. St. 1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Najdek, č.p. 1, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1), pozemku p.č. St. 41 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Najdek č.p. 35, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 41), pozemku p.č. St. 42 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 42), a dále pozemku p.č. 101/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 101/2 - zahrada, pozemku p.č. 101/4 - zahrada, pozemku p.č. 101/6 - ostatní plocha, pozemku p.č. 101/7 - zahrada, pozemku p.č. 101/9 - zahrada, pozemku p.č. 105/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 105/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 105/3 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 107/2 - zahrada, pozemku p.č. 107/3 - zahrada, pozemku p.č. 107/4 - ostatní plocha, pozemku p.č. 108 - ostatní plocha, pozemku p.č. 109/5 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 500/4 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 500/5 - vodní plocha a pozemků ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK) p.č. 101/1 a (PK) p.č. 102, vše v k.ú. Najdek u Lodhěřova, obec Lodhěřov, okres Jindřichův Hradec.

Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 524/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice.

V obci Lodhěřov je možné napojení na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Ubytovací areál „Penzion Najdek“ sestává z těchto staveb:

### 1) Objekt č.p. 1 - rod. dům, na pozemku p.č. St. 1

Jedná se o přízemní, nepodsklepený objekt ze smíšeného zdiva s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru velkého písmene „U“.

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření přes 100 let. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. Dle vyjádření účastníka místního šetření objekt v roce 2000 prošel kompletní rekonstrukcí a modernizací (z důvodu neumožnění prohlídky nebylo možné přesně identifikovat jednotlivé prvky rekonstrukce). S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně - technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

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

### 2) Objekt č.p. 35 - rod. dům - „penzion“, na pozemku p.č. St. 41

Ve výpisu z katastru nemovitostí LV č. 226 pro k.ú. Najdek u Lodhěřova, je oceňovaná nemovitost evidována jako objekt č.p. 35 - rod. dům, na pozemku p.č. St. 41 - zastavěná plocha a nádvoří. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se jedná o objekt ubytovacího zařízení.

Dne 11.5.2004 vydal Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování, KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ jehož předmětem byla stavba: „Změna užívání

objektu č.p. 35 na penzion“ na pozemku stavební parcela číslo 41 v katastrálním území Najdek u Lodhéřova.

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

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o zděný, částečně podsklepený (nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) objekt se dvěma nadzemními podlažími (v části přízemní s využitým podkrovím) pod sedlovou střechou s polovalbami a valbovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru.

Objekt sestává celkem z 15 pokojů s kapacitou 32 lůžek s kompletním sociálním zařízením. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. Dle vyjádření účastníka místního šetření objekt v roce 2001 prošel kompletní rekonstrukcí a modernizací (z důvodu neumožnění prohlídky nebylo možné přesně identifikovat jednotlivé prvky rekonstrukce). S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebením stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně - technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

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

### **3) Objekt bez čp/če - zem. stav - „stáj“, na pozemku p.č. St. 42**

Jedná se o přízemní, nepodsklepený, zděný objekt bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem, který je situován do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z prostoru stájí (6x box na koně) a ovčína. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření cca 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel běžnou prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebením stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně - technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

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

### **Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

#### **a) vedlejší stavby:**

Na pravou část objektu č.p. 1 navazuje jednoduchý přístřešek z dřevěné konstrukce s pultovou střechou krytou krytinou Onduline.

Na pozemku p.č. 500/5 se nachází vodní plocha, průtočný rybník byl dle účastníka místního šetření zbudován v roce 1995.

U břehu rybníka (pozemek p.č. 500/5) je situována dřevěná vedlejší stavba se sedlovou střechou krytou šindelem.

#### **b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- zpevněná plocha tenisového kurtu
- venkovní bazén
- oplocení

- vrata
- vrátka
- studna 3x
- žumpa
- přípojky IS

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

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. 1 - rod. dům , na pozemku p.č. St. 1
  - b) Objekt č.p. 35 - rod. dům - „penzion“, na pozemku p.č. St. 41
  - c) Objekt bez čp/če - zem. stav - „stáj“, na pozemku p.č. St. 42
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1,000$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,01
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	0,08
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost	VI. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Hromadná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500 m	0,00
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	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

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,884$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

##### 1.a.1) Objekt č.p. 1 - rod. dům , na pozemku p.č. St. 1 – § 13

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 111 Budovy jednobytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,126

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha	
I.NP	$31,62 \times 6,90 + 17,90 \times 8,19 + 31,61 \times 7,65 + 3,6 \times 1,48$	= 612,04 m <sup>2</sup>
Podkroví	$31,62 \times 6,90 + 17,90 \times 8,19 + 31,61 \times 7,65$	= 606,60 m <sup>2</sup>
Součet:		= 1 218,64 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	$31,62 \times 6,90 \times 2,99 + 17,90 \times 8,19 \times 3,24 + 31,61 \times 7,65 \times 3,73 + 3,68 \times 1,48 \times 2,99$	= 2 045,60 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$31,62 \times 6,90 \times 3,57 \times 0,50 + 17,90 \times 8,19 \times 3,57 \times 0,50 + 31,61 \times 8,69 \times 3,88 \times 0,50$	= 1 184,03 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		= 3 229,63 m <sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké, vápenné hrubé	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední s kotlem na tuhá paliva	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – 230V/400V	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody – teplá a studená	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler 3x	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
1. Základy	$-0,54 \times 8,20 \%$	- 0,0443
2. Zdivo	$-0,54 \times 21,20 \%$	- 0,1145
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,8362</b>

#### Ocenění:

Základní jednotková cena:	2 290,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient využití podkroví:	× 1,1200	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	× 0,8362	
Polohový koeficient $K_5$ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	× 2,1260	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 3 647,68 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b>	<b>3 229,63 m<sup>3</sup> × 3 647,68 Kč/m<sup>3</sup></b>	<b>= 11 780 656,76 Kč</b>

#### Určení opotřebení odborným odhadem:

<b>Opotřebení:</b>	30,000 %	
Odpočet opotřebení:	11 780 656,76 Kč × 30,000 %	- 3 534 197,03 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>		<b>= 8 246 459,73 Kč</b>

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

<b>Index trhu:</b>	$I_T = 1,000$	
<b>Index polohy:</b>	$I_P = 0,884$	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$		= 8 246 459,73 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$		× 0,884
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>		<b>= 7 289 870,40 Kč</b>

**Objekt č.p. 1 - rod. dům , na pozemku p.č. St. 1 –  
určená cena:**

**7 289 870,40 Kč**

**1.a.2) Objekt č.p. 35 - rod. dům - „penzion“, na pozemku p.č. St. 41 – § 12****Zatřídění pro potřeby ocenění****Budova:** G<sub>1</sub>. budovy hotelů**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 121 Hotely a obdobné budovy**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.1 budovy hotelů a ubytoven**Koeficient změny ceny stavby:** 2,046**Podlaží:**

Název	Výška	Zastavěná plocha	
I.NP	3,12 m	10,22×12,62+10,22×3,04+10,09×2,45+19,65×6,35+7,44×3,95	= 338,93 m <sup>2</sup>
II.NP + podkroví	3,12 m	10,22×12,62+10,22×3,04+19,65×6,35+7,44×3,95	= 314,21 m <sup>2</sup>
Součet:	6,24 m		<u>653,14 m<sup>2</sup></u>

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,12 m  
 Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 326,57 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor (OP):**

Vrchní stavba	10,22×12,62×3,62+10,22×3,04×6,29+10,09×2,45×3,70+19,65×6,35×6,85+7,44×3,95×6,76	= 1 807,17 m <sup>3</sup>
Zastřešení	10,22×12,62×5,18×0,50+10,22×3,04×5,18×0,50+(6,35×3,50/6×(2×19,65+13,05))+7,44×3,95×3,50×0,50	= 659,86 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		<u>= 2 467,03 m<sup>3</sup></u>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s izolací	6,30 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	15,00 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová s polovalbami a valbou	6,10 %	Standardní
5. Krytiny střech – eternitové šablony	2,70 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkovaný plech (žlaby, svody, parapety)	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké omítky	7,10 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – cementové hladké omítky a běžný nátěr	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	3,10 %	Standardní
10. Schody	2,80 %	Standardní
11. Dveře	3,80 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,90 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,30 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední tepelným čerpadlem	4,90 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230/400V	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – ano, propan butan	0,30 %	Standardní
21. Ohřev vody – elektrický bojler	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	4,30 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	4,40 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	$- 0,0140$
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b><math>= 0,9860</math></b>

**Ocenění:**

Základní jednotková cena (ZC):		2 710,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9402
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9731
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9860
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,0460
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>3 757,38 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 2 467,03 m <sup>3</sup> × 3 757,38 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>9 269 569,18 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

<b>Opotřebení:</b> 30,000 %		
Odpočet opotřebení: 9 269 569,18 Kč × 30,000 %	–	2 780 870,75 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	<b>=</b>	<b>6 488 698,43 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

<b>Index trhu:</b> I <sub>T</sub> = 1,000		
<b>Index polohy:</b> I <sub>P</sub> = 0,884		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS <sub>N</sub>	<b>=</b>	6 488 698,43 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub>	×	0,884
<b>Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp</b>	<b>=</b>	<b>5 736 009,41 Kč</b>

**Objekt č.p. 35 - rod. dům - „penzion“, na pozemku p.č.**

<b>St. 41 – určená cena:</b>		<b>5 736 009,41 Kč</b>
------------------------------	--	------------------------

**1.a.3) Objekt bez čp/če - zem. stav - „stáj“, na pozemku p.č. St. 42 – § 12****Zatřídění pro potřeby ocenění****Budova:** S. skladování a manipulace**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1252 Budovy skladů, nádrže a sila**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci**Koeficient změny ceny stavby:** 2,067**Podlaží:**

I.NP

Výška:

= 5,28 m

Zastavěná plocha: 30,24×11,99

= 362,58 m<sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP):

= 5,28 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):

= 362,58 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor (OP):**

Vrchní stavba 30,24×11,99×6,71

= 2 432,90 m<sup>3</sup>

Zastřešení 30,24×11,99×3,31×0,50

= 600,07 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem:

= 3 032,97 m<sup>3</sup>**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s izolací	13,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	30,40 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trámové bez podhledu	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – vlnitý eternit	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Nevyskytuje se
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké omítky	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	2,40 %	Standardní
12. Vrata – dřevěná	3,00 %	Standardní
13. Okna – ocelová jednoduchá, plastová zdvojená	3,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – 230/400V	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	- 0,0070
7. Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$	- 0,0420
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \%$	- 0,0520
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,8950</b>

#### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 231,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9382
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,6977
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,8950
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,0670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>2 029,47 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 3 032,97 m <sup>3</sup> × 2 029,47 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>6 155 321,63 Kč</b>

#### Určení opotřebení odborným odhadem:

<b>Opotřebení:</b> 60,000 %		
Odpočet opotřebení: 6 155 321,63 Kč × 60,000 %	-	3 693 192,98 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	<b>=</b>	<b>2 462 128,65 Kč</b>

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

<b>Index trhu:</b> I <sub>T</sub> = 1,000		
<b>Index polohy:</b> I <sub>P</sub> = 0,884		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS <sub>N</sub>	=	2 462 128,65 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub>	×	0,884
<b>Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp</b>	<b>=</b>	<b>2 176 521,73 Kč</b>

#### Objekt bez čp/če - zem. stav - „stáj“, na pozemku p.č.

<b>St. 42 – určená cena:</b>	<b>2 176 521,73 Kč</b>
------------------------------	------------------------

#### Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Objekt č.p. 1 - rod. dům , na pozemku p.č. St. 1	7 289 870,40 Kč
b) Objekt č.p. 35 - rod. dům - „penzion“, na pozemku p.č. St. 41	5 736 009,41 Kč
c) Objekt bez čp/če - zem. stav - „stáj“, na pozemku p.č. St. 42	2 176 521,73 Kč
<b>Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>15 202 401,54 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení:</b>	<b>15 202 400,- Kč</b>

**2) Pozemky****2.a) Vyhláška 441/2013 Sb.****2.a.1) Pozemky – § 4, 6, 8****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Lodhéřov  
 Název okresu: Jindřichův Hradec

**Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,80
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,200,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 295,01 \text{ Kč/m}^2$

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
3 Ochranná pásma	I. Mimo ochranná pásma	0,00
4 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
5 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	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:**  $I_P = 0,884$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,884$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 260,7888 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 1	Zastavěná plocha a nádvoří	1 050	273 828,24
St. 41	Zastavěná plocha a nádvoří	445	116 051,02
St. 42	Zastavěná plocha a nádvoří	1 530	399 006,86
101/2	Zahrada	867	226 103,89
101/4	Zahrada	1 530	399 006,86
107/2	Zahrada	610	159 081,17

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
107/3	Zahrada	94	24 514,15
107/4	Ostatní plocha	97	25 296,51
101/9	Zahrada	2 903	757 069,89
105/1	Ostatní plocha	3 708	967 004,87
	Součet:	12 834	3 346 963,46

**§ 6 – Zemědělské pozemky**

**Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí

+ 60 %

Úprava celkem:

+ 60 % ×

1,600

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
101/1	Trvalý travní porost	83444	3 963	1,81	2,8960	11 476,85
101/7	Zahrada	83444	1 657	1,81	2,8960	4 798,67
105/2	Trvalý travní porost	83444	3 807	1,81	2,8960	11 025,07
105/3	Trvalý travní porost	83444	13 683	1,81	2,8960	39 625,97
109/5	Trvalý travní porost	85011	4 601	2,44	3,9040	17 962,30
500/4	Trvalý travní porost	86811	1 416	1,31	2,0960	2 967,94
	- část					
500/4	Trvalý travní porost	83441	3 829	2,98	4,7680	18 256,67
	- část					
500/4	Trvalý travní porost	83401	1 403	5,08	8,1280	11 403,58
	- část					
500/4	Trvalý travní porost	86401	7 929	4,59	7,3440	58 230,58
	- část					
101/1	Pozemek (PK)	83444	809	1,81	2,8960	2 342,86
102	Pozemek (PK)		2 626	2,80	4,4800	11 764,48
	Součet:		45 723			189 854,97

**Koeficient pro úpravu základní ceny pozemku dle přílohy č.5 položky č.1 (k<sub>u</sub>):**

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí

+ 60 %

k<sub>u</sub> = 1,600

**Průměrná základní cena zemědělských pozemků: ZC<sub>pz</sub> = 2,80 Kč/m<sup>2</sup>**

**§ 6 odst. 5 – Zemědělské pozemky neobhospodařované**

Základní cena upravená: ZCU = ZC<sub>pz</sub> × 0,25 × 0,65 × k<sub>u</sub>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	snížení	ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
108	Ostatní plocha	1 743		1,0000	1 743,-
101/6	Ostatní plocha	936		1,0000	936,-
	Součet:	2 679			2 679,-

\*) základní cena upravená byla omezena na 1 Kč/m<sup>2</sup>

**§ 8 odst. 3 – Pozemky vodní plochy rybníku nebo malé vodní nádrže**

Základní cena upravená: ZCU = ZC × k<sub>z</sub>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	k <sub>z</sub>	ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
500/5	Vodní plocha - rybník	8 804	0,06	17,7006	155 836,08

**Součet cen všech typů pozemků: = 3 695 333,51 Kč**

**Pozemky – určená cena:****3 695 333,51 Kč**

### 3) 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 inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, 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 Horní Stropnice, okres České Budějovice

Novostavba nadstandardního penzionu v Novohradských horách v obci Šejby nedaleko obce Horní Stropnice ve vyhledávané turistické lokalitě u rakouských hranic. Součástí penzionu jsou pozemky o rozloze 78.440 m<sup>2</sup>, na kterých najdeme vlastní restauraci k penzionu, dva rybníky, starý mlýn, stavební parcely na výstavbu deseti bungalovů (včetně projektu), na okraji pozemku protéká potok a najdeme zde i lesy s velice zajímavým výnosem z dnes už domluvené těžby dřeva a dotací na to zřízené. Součástí okolních hor je zajímavý projekt, vybudování unikátního lyžařského areálu v blízkosti několika kilometrů. 1.NP nabízí: Dva pokoje s vlastními koupelnami, kuchyň, společenská místnost, obojí sociální zázemí, technická místnost, předchodba, schodiště a venkovní terasy. 2.NP nabízí: Osm pokojů s vlastní koupelnou, skladová místnost a chodba. Celý penzion je vybaven

nábytkem na zakázku z kvalitního materiálu a vybavení společenské místnosti je z unikátního masivu. Topení v penzionu je zajištěno pomocí značkového elektro kotle, tepelného čerpadla, vytápění všech radiátorů pomocí krbu ze společenské místnosti a využití podlahového vytápění.

Nabídková CENA: 19 990 000,- Kč

## **2) Objekt Petříkov, okres České Budějovice**

Kompletně zrekonstruovaný a plně vybavený penzion s restaurací uprostřed krásné přírody poblíž přírodní rezervace Červené blato. V penzionu je 11 dvou až pěti lůžkových pokojů a jeden apartmán. V restauraci s krbem je 70 míst na sezení a terasa orientovaná na jihovýchod s kapacitou 30 míst a příjemným výhledem na rybníček, do zahrady a okolní přírody. Každý pokoj má vlastní sociální zařízení a TV se satelitem. Plocha pozemku je 5.069 m<sup>2</sup> a je zde možnost vystavět sportoviště, golfové hřiště apod. V okolí penzionu je možnost rybolovu v Novohradských sportovních rybnících (cca 5km), lázně Aurora a Bertiny lázně v Třeboni (cca 16km), wellness služby v Nových Hradech (cca 10km), lyžování v nedalekém rakouském středisku Harmansschlag (cca 30km), koupání v pískovných táhnoucích se údolím Lužnice od Chlumu u Třeboně přes Suchdol nad Lužnicí (cca 8km)

Nabídková CENA: 16 058 000,- Kč

## **3) Objekt Malšice, okres Tábor**

Statek Dvůr Karolín, který se nachází na samotě u obce Malšice, 10 km od města Tábor a 12 km od lázeňského města Bechyně, v čisté a malebné přírodě jižních Čech. Objekt, ve kterém se kromě penzionu s restaurací nachází také jezdecká stáj a fitness, byl po celkové rekonstrukci otevřen v červnu 1996. Jedná se o bývalý jihočeský statek, který tvoří uzavřený objekt. Penzion \*\*\* s max. kapacitou 20 lůžek nabízí příjemné ubytování ve 2lůžkových pokojích s kompletním příslušenstvím. Restaurace s otevřeným krbem má kapacitu 30 míst a sál s barem vhodný pro pořádání akcí (svatby...) má kapacitu 50 míst. Jezdecká stáj se nachází v areálu dvora a její služby jsou k dispozici hostům i ostatním zájemcům o jízdu na koni a jezdecký sport. K dispozici je venkovní jízdárna. Jezdecká stáj vznikla v roce 1997 rekonstrukcí jedné z hospodářských budov. Ve stáji se nachází 12 prostorných boxů s napáječkami. Koně mají k dispozici kromě kvalitního ustájení také rozsáhlé výběhy. K areálu patří i obytná část, kde jsou 2 bytové jednotky 2+1 a 4+1.

Nabídková CENA: 15 000 000,- Kč

## **4) Objekt Rodvínov, okres Jindřichův Hradec**

Zavedený, kompletně zrekonstruovaný a výborně prosperující penzion s osobitým charakterem ve vyhledávané lokalitě České Kanady. Včetně veškerého vybavení ve vynikajícím stavu. Penzion se rozkládá na ploše více než 5.000m<sup>2</sup> a vznikl důkladnou citlivou rekonstrukcí původního statku z roku 1832. Při rekonstrukci byly zachovány autentické prvky, např. dřevěné trámy, klenuté cihelné stropy, které mu dodávají charakter. Penzion disponuje 11 dvoulůžkovými pokoji s možností přistýlek, 4 apartmány, z toho 2 s kuchyňkou. Některé z pokojů jsou dvoupatrové. Všechny pokoje i apartmány mají vlastní koupelnu s WC, jsou vybaveny novým vkusným nábytkem, TV, WiFi. V dalším křídle budovy se nachází samostatný atypický byt 3+kk o rozloze 110m<sup>2</sup> se samostatným vchodem, ideální pro bydlení majitele. Byt je dispozičně členěn: chodba, pracovna, velký obývací prostor s krbem, kuchyňský kout, koupelna s vanou i sprchou, samostatné WC, komora. V celém bytě nádherné cihelné klenuté stropy a původní dřevěné stropy, luxusní zařízení včetně moderní kuchyňské linky Alno, kožené sedací soupravy, nového nábytku německé výroby. V penzionu se nachází i stylový rustikální bar a restaurace, společenský sál s kapacitou 50 osob, částečně zastřešená venkovní terasa s výhledem na bazén, zázemí restaurace (kuchyň a sklad), kotelna. V objektu dále najdeme wellness zařízení, a to saunu, místnost na masáže, vířivku. Uzavřený dvůr mezi křídly budovy poskytuje návštěvníkům dostatek soukromí pro relaxaci na terase a u velkého

(10x4m) tepelným čerpadlem vyhříváného bazénu. K dispozici je také venkovní gril, pro děti pěkné hřiště, dále travnatá plocha na míčové hry. Vlastní příjezdová cesta a parkoviště.

Nabídková CENA: 12 200 000,- Kč

### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

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

### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- možnost napojení na kompletní IS
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- objekt po provedených rekonstrukcích

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí
- evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objekt občanské vybavenosti - penzion**, 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 je obchodovatelný.

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>Objekt Horní Stropnice, okres České Budějovice</b>	
Výchozí cena (VC):	19 990 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>polohy v rámci kraje</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,03
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	18 483 587,61 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Objekt Petříkov, okres České Budějovice</b>	
Výchozí cena (VC):	16 058 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>polohy v rámci kraje</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,03
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	15 629 364,67 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Objekt Malšice, okres Tábor</b>	
Výchozí cena (VC):	15 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>polohy v rámci kraje</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,03
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	14 563 106,80 Kč
Váha (V):	1,0

<b>Objekt Rodvínov, okres Jindřichův Hradec</b>	
Výchozí cena (VC):	12 200 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
$K_{\text{polohy v rámci kraje}}$ :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$ :	1,03
$K_{\text{konstrukce}}$ :	1,00
$K_{\text{pozemku}}$ :	0,90
$K_{\text{technického stavu}}$ :	1,00
Jednotková cena (JC):	13 160 733,55 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za celek:	13 160 733,55 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	15 459 198,16 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	18 483 587,61 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za celek:	15 460 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 celek
Porovnávací hodnota:	= 15 460 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 15 460 000,- 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 postíženy 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 menší než nabídka. 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 **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

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	15 202 400,- Kč
Cena pozemků	3 695 330,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>18 897 730,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>15 460 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**15 460 000,- Kč**

**Cena slovy: patnáctmilionůčtyřistašedesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Michaela Pokorná

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 19.8.2014

**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. 9549-1049/2014 samostatné evidenci 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Kolaudační rozhodnutí ze dne 11.5.2004