

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 – Zemědělská specializace

Studijní obor: pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Porovnání cen obvyklých a zjištěných u  
vybraných typů nemovitostí

Vedoucí práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor: Bc. Jakub Kratochvíl

2017

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
Fakulta zemědělská  
Akademický rok: 2015/2016

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Jakub KRATOCHVÍL**  
Osobní číslo: **Z15333**  
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**  
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**  
Název tématu: **Porovnání cen obvyklých a zjištěných u vybraných typů nemovitostí**  
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem práce je provést ocenění cenou obvyklou a cenou zjištěnou u některých běžně obchodovaných nemovitostí a tyto ceny porovnat. Porovnat nároky na vstupní data při ocenění, okomentovat případné rozdíly ve výsledcích. Splnění nároků práce předpokládá detailní nastudování problematiky oceňování dle platné vyhlášky a zákona o oceňování a teorie oceňování cenou obvyklou. V praktické části poté provedení místního šetření na vytipovaných nemovitostech jejich pečlivé ocenění dle obou metodik a následně vyhodnocení.

Literární přehled - zaměřený na pojmový aparát vyhlášky o oceňování a metod určování cen obvyklých.

Metodika - výběr standardních nemovitostí, popis postupu ocenění cenou zjištěnou a obvyklou.

Vlastní práce - u vytipovaných nemovitostí provést ocenění dle předepsaných metodik.


Diskuse - posouzení náročnosti metod ocenění, porovnání výsledků ocenění s komentářem.


Rozsah grafických prací: **dle potřeby**  
Rozsah pracovní zprávy: **50 stran textu**  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**  
Seznam odborné literatury:

**Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí , Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2009**  
**European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, Norma GN**  
**Zazvonil, Zbyněk. : Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk 1996**  
**Hálek V.: Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, 1997**  
**Komentář Ministerstva financí k určování cen, 2014**  
**Zákon o oceňování v platném znění**  
**Vyhláška o oceňování v platném znění**

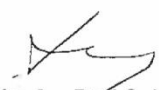
Vedoucí diplomové práce: **Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.**  
Katedra krajinného managementu

Datum zadání diplomové práce: **14. března 2016**  
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2017**

  
prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.  
děkan

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA**   
**V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**  
**ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA**  
studijní oddělení  
Studentská 1888, 370 05 České Budějovice

L.S.

  
doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 14. března 2016

Prohlašuji, že jsem svoji diplomovou práci vypracoval samostatně za pomoci zveřejněného seznamu literatury a ostatních zdrojů.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných zemědělskou fakultou) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne .....

.....

Bc. Jakub Kratochvíl

## Poděkování

Touto cestou, bych rád poděkoval především vedoucí mé diplomové práce paní Ing. Denise Pěkné Ph.D., za odborné vedení, připomínky, profesionální a tolerantní přístup při tvorbě mé diplomové práce.

Také bych rád poděkoval své rodině a přátelům za pochopení a podporu během celé doby mého studia.

## ABSTRAKT

V této diplomové práci jsou v první části shrnuty přehledy pojmů a náležitostí týkajících se oceňování nemovitostí dle platného zákona a vyhlášky o oceňování. Důraz byl kladen především na specifika ceny obvyklé a ceny zjištěné a jejich porovnání.

V praktické části bylo cílem provést místní šetření u vybraných nemovitostí ve zvolených lokalitách Pacov a Lukavec a dále bylo provedeno pečlivé ocenění dle metodiky pro určení ceny obvyklé a zjištěné a jejich výsledky porovnat.

Klíčová slova: odhad, nemovitosti, oceňování, cena obvyklá, cena zjištěná, byty

## ABSTRACT

There are two main parts in this thesis. In the first part is summarized an overview of basic concepts and requisites we can meet with valuation on real estate market, if we use the valid applicable law and decree about valuation. The emphasis was put on the specifics of the market value and detected value and their comparison.

The aim of the second part was make a local investigation in selected real estates in locations Pacov and Lukavec. Then I did careful valuation according to the methodology for determine the market value and detected value and then compared results.

Keywords: estimate, property, valuation, market value, detected value, apartments

## OBSAH

1. ÚVOD .....	10
2. LITERÁRNÍ REŠERŠE .....	11
2.1 Základní pojmy .....	11
2.1.1 Nemovité věci .....	11
2.1.2 Katastr nemovitostí .....	11
2.1.3 Výpis z katastru nemovitostí .....	11
2.1.4 Pozemek .....	11
2.1.5 Parcela .....	12
2.1.6 Stavba .....	12
2.1.7 Vedlejší stavba .....	13
2.1.8 Budova .....	13
2.1.9 Rodinný dům .....	13
2.1.10 Bytový dům .....	13
2.1.11 Byt .....	14
2.1.12 Jednotka .....	14
2.1.13 Nebytový prostor .....	14
2.1.14 Místnost .....	14
2.1.15 Obytná místnost .....	14
2.1.16 Podlahová plocha .....	15
2.1.17 Obestavěný prostor .....	15
2.1.18 Odhadce .....	15
2.1.19 Znalec .....	15
2.1.20 Oceňování .....	16
2.2 Cena .....	16
2.2.1 Cena sjednaná .....	16
2.2.2 Cena obvyklá .....	16

2.2.3	Vlivy působící na obvyklou cenu.....	18
2.2.4	Cena zjištěná .....	19
2.2.5	Cena mimořádná .....	20
2.2.6	Cena reprodukční .....	20
2.2.7	Cena tržní .....	20
2.2.8	Cena pořizovací.....	20
2.2.9	Hodnota .....	21
2.2.10	Tržní hodnota .....	21
2.2.11	Věcná hodnota .....	21
2.2.12	Výnosová hodnota .....	22
2.2.13	Investiční hodnota .....	22
2.2.14	Likvidační hodnota.....	22
2.3	Základní metody oceňování nemovitého majetku.....	23
2.3.1	Porovnávací (srovnávací, komparační) metoda .....	23
2.3.2	Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny – nákladový způsob).....	26
2.3.3	Metoda výnosové hodnoty (výnosový způsob).....	27
2.3.4	Metoda kombinace výnosové a věcné hodnoty .....	27
2.3.5	Metoda rentního oceňování.....	28
2.4	Důvody ocenění nemovitostí.....	28
2.5	Podklady pro oceňování .....	28
2.5.1	Výpis z katastru nemovitostí .....	29
2.5.2	Kopie příslušné katastrální mapy .....	29
2.5.3	Výpis z pozemkové knihy .....	29
2.5.4	Cenová mapa pozemků .....	29
2.5.5	Další podklady potřebné k oceňování nemovitostí .....	30
2.6	Znalecký posudek .....	30
2.7	Místní šetření a ohledání nemovitosti pro ocenění.....	31



2.7.1	Pomůcky k měření.....	32
2.8	Měření a výpočet výměr staveb.....	33
2.8.1	Měření délek.....	33
2.8.2	Měření zastavěné plochy stavbou .....	33
2.8.3	Měření podlaží.....	34
2.8.4	Výška podlaží .....	34
2.8.5	Podlahová plocha .....	34
3.	CÍLE PRÁCE.....	36
4.	METODIKA .....	37
4.1	Výběr segmentu trhu .....	37
4.2	Výběr území .....	37
4.3	Ocenění.....	37
4.3.1	Ocenění cenou zjištěnou.....	38
4.3.2	Ocenění cenou obvyklou.....	38
5.	VLASTNÍ PRÁCE.....	39
5.1	Katastr Lukavec u Pacova .....	39
5.2	Ocenění bytové jednotky 269/2 v katastru Lukavec u Pacova.....	40
5.2.1	Ocenění cenou zjištěnou dle vyhlášky 443/2016 Sb. ....	42
5.2.2	Ocenění cenou obvyklou porovnávacím způsobem.....	46
5.3	Katastr Pacov .....	51
5.4	Ocenění bytu bytové jednotky 597/1 v katastru Pacov .....	52
5.4.1	Ocenění cenou zjištěnou dle vyhlášky 443/2016 Sb. ....	54
5.4.2	Ocenění cenou obvyklou porovnávacím způsobem.....	58
6.	VÝSLEDKY A DISKUZE .....	63
7.	ZÁVĚR .....	65
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....	66

# 1. ÚVOD

V dnešní uspěchané době, která je hlavně o finančních možnostech, je velice důležité si při záměru koupit nebo prodat nemovitost udělat jasnou představu o tom za jakou cenu je nemovitost prodejná a zda není kupní cena přemrštěná. Je dobře známo, že cena totožných nemovitostí, které se nacházejí jen pár ulic od sebe, se může lišit o desetitisíce a to z různých faktorů, které ceny ovlivňují.

Cílem diplomové práce je porovnání cen obvyklých a zjištěných u vybraných typů nemovitostí. Jako vybrané typy nemovitostí byly zvoleny bytové jednotky v okrese Pelhřimov. Vybrané byty se nacházejí v lokalitě Pacov a Lukavec u Pacova.

V teoretické části práce je cílem shrnout základní pojmový aparát dle platného zákona a vyhlášky o oceňování a náležitosti metod určování cen, zvláště specifika ceny obvyklé a ceny zjištěné a tyto ceny teoreticky vzájemně porovnat.

V praktické části je cílem pečlivé ocenění dle metodiky pro určení ceny obvyklé a ceny zjištěné a následné vyhodnocení získaných výsledků. Vlastnímu ocenění předcházelo důkladné místní šetření s ohledáním nemovitostí ve vybraných lokalitách jejich zaměření a popsání.

## **2. LITERÁRNÍ REŠERŠE**

### **2.1 Základní pojmy**

#### **2.1.1 Nemovité věci**

Nemovité věci jsou dle § 498 v Občanském zákoníku definovány jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

#### **2.1.2 Katastr nemovitostí**

Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který eviduje vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem, zahrnuje jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení (Hálek, 2009).

Katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické (Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí)

#### **2.1.3 Výpis z katastru nemovitostí**

Jedná se o úřední dokument, který obsahuje skupinu nemovitostí, ke které má vlastník nebo jiná oprávněná osoba právní vztah typu vlastnictví (Hálek, 2009).

#### **2.1.4 Pozemek**

Katastrální zákon č. 256/2013 Sb., definuje pozemek jako část zemského povrchu oddělený od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

Pro účely oceňování se pozemky dělí na:

- a) stavební pozemky, kterými jsou
  1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemku, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění.
  2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy.
  3. Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky.
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky.
- e) jiné pozemky, kterými jsou např. hospodářsky nevyužitelní pozemky a neplodná půda (Bradáč, 2009).

### **2.1.5 Parcela**

Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (Zazvonil, 1996).

Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlená na celé čtvereční metry. Několik parcel může tvořit celistvý pozemek. Pozemek je určen parcelním číslem a názvem obce ev. katastrálního území, ve kterém leží (Bradáč, 2009).

### **2.1.6 Stavba**

Stavba je dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. definována jako veškeré stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu účelu a využití a zejména podle jeho využití v terénu.

Konkrétní stavba je určena druhem, popisným číslem, popř. evidenčním číslem, obcí eventuálně katastrálním územím, na němž je postavena. Nemá-li stavba popisné nebo evidenční číslo, je určena parcelním číslem pozemku, na němž je umístěna (Bradáč, 2009).

### **2.1.7 Vedlejší stavba**

Jedná se o stavbu, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a její zastavěná plocha nesmí přesáhnout 100m<sup>2</sup>. Nejčastěji se jedná o altán nebo dřevník. Vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata (Hálek, 2009).

### **2.1.8 Budova**

Budovou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (Zákon č. 256/2013 sb., katastrální zákon).

### **2.1.9 Rodinný dům**

Rodinný dům je stavba, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví (Bradáč, 2009).

### **2.1.10 Bytový dům**

Vyhláška č. 501/2006 sb., o obecných požadavcích na využití území definuje bytový dům jako stavbu pro bydlení, ve které je více jak polovina podlahové plochy určena k trvalému bydlení.

Česká státní norma 73 4301 o obytných budovách, upřesňuje pojem bytový dům jako stavbu pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení (Ve vztahu k termínu "obytná budova" zahrnuje tento termín stavby pro bydlení o čtyřech a více

bytech, přístupných z domovní komunikace se společným hlavním vstupem, případně vstupy z veřejné komunikace), (ČSN 73 4301, Obytné budovy).

#### **2.1.11 Byt**

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavbu definuje byt jako soubor místností, popřípadě jednu obytnou místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.

#### **2.1.12 Jednotka**

Dle § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku jednotka považovaná za věc nemovitou a zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.

#### **2.1.13 Nebytový prostor**

Dle Hálek (2009) je nebytový prostor definovaný jako místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jinému účelu než k bydlení.

#### **2.1.14 Místnost**

Pro účely vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavbu se místností rozumí prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.

#### **2.1.15 Obytná místnost**

Obytnou místností se rozumí část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou

výškou menší než 1,2 m (Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby)

#### **2.1.16 Podlahová plocha**

Podlahová plocha znamená plochy půdorysného řezu místností a prostoru stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav. U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu (Vyhláška č. 443/2016 Sb., oceňovací vyhláška).

#### **2.1.17 Obestavěný prostor**

Prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymezeními plochami. Základní obestavěný prostor je prostorové vymezení hlavní části stavebního objektu zahrnující objem základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešení (Bradáč, 2009).

#### **2.1.18 Odhadce**

Odhadce je fyzická osoba mající potřebné vzdělání a je způsobilá zpracovávat odhady neboli ocenění majetku. Obsah odhadu není striktně určen zákonem, přesto by měl obsahovat minimálně popis předmětu ocenění, vlastní ocenění, výrok o ceně a metodickém pohledu a doklad o odborné způsobilosti znalce (Hálek, 2009).

#### **2.1.19 Znalec**

Jedná se o fyzickou osobu, která splňuje odborné předpoklady, složila požadované zkoušky a na základě těchto skutečností je předsedou krajského soudu jmenována znalcem a zapsána do seznamu znalců vedeného u příslušného krajského soudu. Znalec je oprávněn podávat znalecké posudky (Hálek, 2009).

### **2.1.20 Oceňování**

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny zaměňují (Bradáč, 2004).

## **2.2 Cena**

Pojmem cena se rozumí požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka za zboží nebo službu. Cena vyjadřuje směnný poměr mezi směnovanými statky. Dnes obvykle ukazuje množství peněz potřebných k uskutečnění směny daného statku (Bradáč, 2009).

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách uvádí cenu jako částku, která je sjednána při nákupu a prodeji zboží, nebo jako částku vytvořenou pro oceňování zboží, majetku a majetkových práv k jiným účelům.

### **2.2.1 Cena sjednaná**

Jedná se o peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji zboží. Sjednává se pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran (Komentář MF k určování obvyklé ceny, 2014).

### **2.2.2 Cena obvyklá**

Zákon č. 151/1197 Sb., o oceňování majetku definuje cenu obvyklou jako cenu, která by byla dosažena při prodejkách 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 a 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 hodnotou se rozumí hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.



Obvyklou cenou se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednaná mezi prodávajícím a kupujícím, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku (Komentář MF k určování obvyklé ceny, 2014).

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení §2 zákona o oceňování majetku. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

Zákon sice dále pro nemovitosti stanoví jiné způsoby oceňování (nákladový, výnosový, porovnávací), přitom ovšem zákon i prováděcí vyhláška (443/2016 Sb.) mají snahu se co nejvíce přiblížit ceně obvyklé (Bradáč, 2009).

Úroveň obvyklých cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod. Obvyklá cena se obvykle zjistí uje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji respektive koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat (Bradáč, 2009).

Komentář ministerstva financí z roku 2014, k určování ceny obvyklé v praxi uvádí, že obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často. Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodeji stejného či obdobného majetku v obvyklém

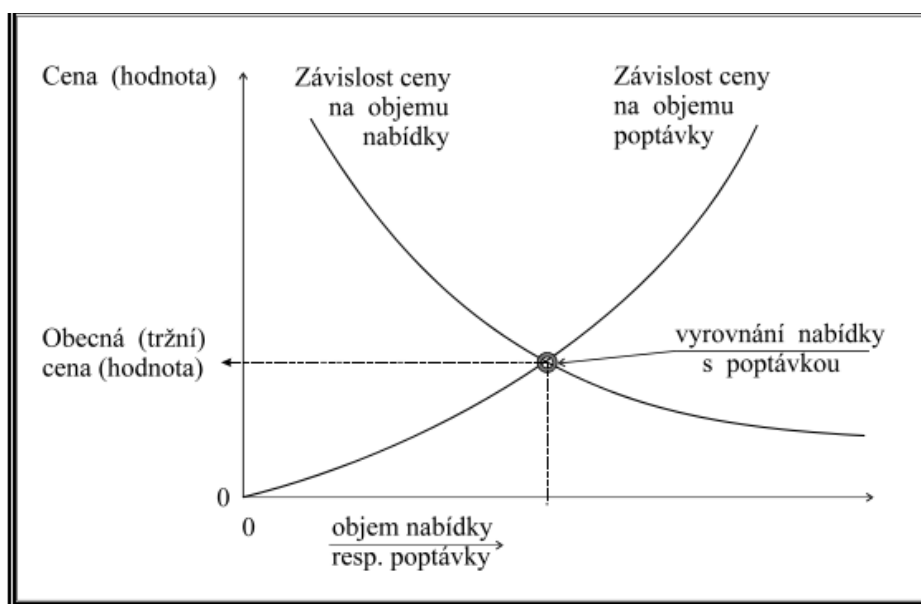
obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Podle zákona o oceňování majetku se neporovnávají prodeje v zahraničí.

### 2.2.3 Vlivy působící na obvyklou cenu

Na cenu nemovitosti jako věci dlouhodobějšího charakteru působí více vlivů, cena může kolísat a značně se lišit od hodnoty nemovitosti. Zcela zásadní vliv na cenu obvyklou v stabilním tržním prostředí má zákon nabídky a poptávky. Bez existence solventních zájemců (poptávky) nelze nabízenou nemovitost prodat. Na druhou stranu, pokud se na trhu nevyskytuje určitý druh nemovitostí, neexistuje nabídka, a tím pádem ani předmět případného prodeje (Hlavinková, 2012).

Také je třeba zvážit vliv množství věcí určitého druhu na trhu. Z klasického vztahu mezi množstvím zboží na trhu, nabídkou a poptávkou a jeho cenou. Je-li zboží nabízeno nekonečně velké množství, jeho cena bude nízká, naopak bude-li zboží málo, jeho cena významně poroste (Bradáč, 2009).

Obrázek č. 1: Vyrovnání nabídky s poptávkou



(Bradáč, 2009)

#### 2.2.4 Cena zjištěná

Dle Hála (2009) je cena zjištěná ekvivalentem pro cenu administrativní nebo úřední a je především užívaná pro zjištění výše základu daně z převodu nemovitostí.

Provádí se podle zvláštního cenového předpisu dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí oceňovací vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Určení ceny zjištěné má závazná a předem určená pravidla, které jsou daná zákonem o oceňování majetku. Touto cenou se oceňuje majetek převážně pro zjištění základu daně z převodu nemovitostí, pro výpočet odpisů vlastníka v případě, že není známa jeho cena nebo v případě, že je to vyžadováno soudem, či jiným státním orgánem. Určení ceny zjištěné je ve většině případů naprosto jednoznačné, protože znalec se při oceňování řídí určenou metodikou a nemá možnost podlehnout vlivu subjektivního pohledu na celkový výsledek. Značnou nevýhodou při oceňování cenou zjištěnou je celková netransparentnost celého postupu díky užití koeficientů pro výpočet této ceny (Heřman, 2005).

Cena zjištěná má uplatnění především v případech, kdy je požadováno ocenění podle postupů zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky. Obecně se dá říci, že jsou to případy, kdy se nejedná o volné sjednávání cen, ale o případy, kdy je nutné cenu určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je např. ocenění (stanovení tzv. zjištěné ceny) pro potřeby určení daně z převodu nemovitosti (nově daně z nabytí nemovitých věcí), ([www.odhad.net](http://www.odhad.net)).

Zjednodušeně lze říci, že administrativní oceňování některou z metod stanovených v zákoně o oceňování majetku směřuje ke stanovení určité hypotetické ceny oceňovaného majetku. Snahou je, aby tato cena do jisté míry odrážela reálné tržní podmínky, ovšem přes veškerou tuto snahu cena zjištěná postupem podle cenových předpisů nemá nic společného s tržní cenou, jako výsledkem dohody prodávajícího a kupujícího. Každá i nepatrná změna v tržních podmínkách totiž může znamenat změnu ceny a z tohoto pohledu je tedy sjednaná cena vždycky jiná než cena jakkoliv úředně vytvořená (Seják, 1999).

### **2.2.5 Cena mimořádná**

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby (Komentář MF k určování obvyklé ceny, 2014).

### **2.2.6 Cena reprodukční**

Reprodukční cena je taková cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení (Hálek, 2009).

Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> apod. (Bradáč, 2009).

### **2.2.7 Cena tržní**

Jedná se o cenu majetku, která byla potvrzena kupujícím a prodávajícím na trhu tím, že byla směna majetku realizována. Jedná se o hranici setkání nabídky s poptávkou (Hálek, 2009).

Tržní cena je skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. Na rozdíl od ceny obvyklé se do ní mohou promítat zvláštní vlivy (Komentář MF k určování obvyklé ceny, 2014).

### **2.2.8 Cena pořizovací**

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví definuje pořizovací cenu jako cenu, za kterou byl majetek pořízen spolu s náklady s jeho pořízením související. Jedná se o součet ceny pořízení a vedlejších pořizovacích nákladů.

Někdy se též nazývá cena historická, jde o cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odečtu opotřebení (Komentář MF k určování obvyklé ceny, 2014).

### **2.2.9 Hodnota**

Hodnota je obrazem návrhu či názoru, zatímco cena je dosažený či realizovaný fakt (Zazvonil, 1996).

Dle Bradáče (2009), není hodnota nikdy skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Jedná se o jistou ekonomickou strategii, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jde pouze o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota slouží k vyjádření užitku, prospěchu vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle druhu jejich definování (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.) přitom každá z těchto hodnot může být v závěru určena jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

### **2.2.10 Tržní hodnota**

Tržní hodnota je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných nemovitostí (Komentář MF k určování obvyklé ceny, 2014).

Na rozdíl od administrativní ceny tržní hodnota nemovitostí reaguje mimo jiné i na kvalitu a formu k ní náležejících vlastnických práv. Tržní hodnota je ovlivněna několika faktory a to hlavně politicko-správní, ekonomické, sociálně demografické a fyzikální. (Zazvonil, 1996).

Hálek (2009) definuje tržní hodnotu jako částku, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a pro

### **2.2.11 Věcná hodnota**

Věcná hodnota nebo též časová cena věcí. Jedná se o reprodukční cenu věcí, která je snížena o přiměřené opotřebení, které odpovídá průměrnému opotřebení stejné věci obdobného stáří a přiměřené intenzitě používání. Ve výsledku je pak

snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci (Bradáč, 2009).

### **2.2.12 Výnosová hodnota**

Výnosová hodnota též se jí říká kapitalizovaná míra zisku, nebo kapitalizovaný zisk. Jedná se o součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. V podstatě se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. U nemovitostí se zjišťuje z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění a další. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota  $C_v$  vypočte podle vzorce:

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100\%$$

(Bradáč, 2009)

### **2.2.13 Investiční hodnota**

Investiční hodnota je hodnota majetku pro konkrétního investora (skupinu investorů) pro stanovené investiční cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem, skupinou investorů nebo jednotkou s určitými investičními cíli. Může být jak vyšší, tak nižší než tržní hodnota. Prioritou při stanovení investiční hodnoty je v tomto případě individuální názor účastníků transakce. Hodnota je pak dána užitek majetku pro konkrétního kupujícího, prodávajícího nebo stávajícího vlastníka (Hálek, 2009).

### **2.2.14 Likvidační hodnota**

Likvidační hodnota se zjišťuje u podniků končících svoji činnost, kdy bude majetek rozdělen, rozprodán, popřípadě zlikvidován. Jedná se o částku, kterou lze získat prodejem majetku v krátkém časovém horizontu, po odečtení nákladů spojených s likvidací (Mařík, 2011).

## **2.3 Základní metody oceňování nemovitého majetku**

Základní metody, které se pro ocenění nemovitostí používají, se řídí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky č. 443/2016 Sb., a jsou to:

### **2.3.1 Porovnávací (srovnávací, komparační) metoda**

Cena obvyklá se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení častěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku. Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu (Komentář MF určování obvyklé ceny, 2014).

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je porovnávací způsob takový způsob oceňování, který vychází z porovnání předmětů ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Jedná se o metodu, která vychází přímo z porovnání z prodejů podobných nemovitostí v obdobných podmínkách, porovnání je buď přímé, přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí, nebo nepřímé – soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, základní, standardní nemovitost a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná (Bradáč, 2009).

Zazvonil (2012) tvrdí, že celý princip porovnávací metody je postavený na snaze odvodit cenu od současných prodejních cen podobných nemovitostí. Koncept porovnávacího způsobu je založen na substitučním principu, který vychází z předpokladu, že pokud je při prodeji určité nemovitosti dosaženo konkrétní ceny a posuzované nemovitosti jsou podobné těm prodávaným, při prodeji oceňovaných nemovitostí by za podobných podmínek prodeje bylo dosaženo podobné ceny.

Při porovnávacím způsobu pro stanovení ceny obvyklé většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n“, protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu.

Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Někdy se pro to používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny (Komentář MF o určování obvyklé ceny, 2014).

Dle Bradáče (2009), se ocenění provádí porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi, na základě řady hledisek:

- Druh a účel nemovitosti
- Koncepce a technické parametry
- Velikost
- Využitelnost
- Materiál
- Umístění
- Kvalita provedení
- Technický stav
- Opravitelnost
- Projevy okolí

Komentář MF o určování obvyklé ceny (2014) uvádí konkrétní příklad postupu při porovnání cen nemovitostí. Z nabídky v databázi skutečně realizovaných cen se vybere srovnatelná nemovitost. Zhodnotí se dostupné informace o poloze, zastavěné ploše nemovitosti, zda má kanalizaci nebo žumpu, zda je podsklepená a tak dále. Nabídka v databázi je oceněna realizovanou cenou kupní.

Za ideální podmínky se pokládá zpracování tabulky, kde je zahrnuta:

- Cena prodeje
- Zastavěná plocha
- Obestavěný prostor
- Venkovní úpravy
- Výměra pozemku
- Cena pozemku atd.

(Komentář MF k určování obvyklé ceny, 2014).



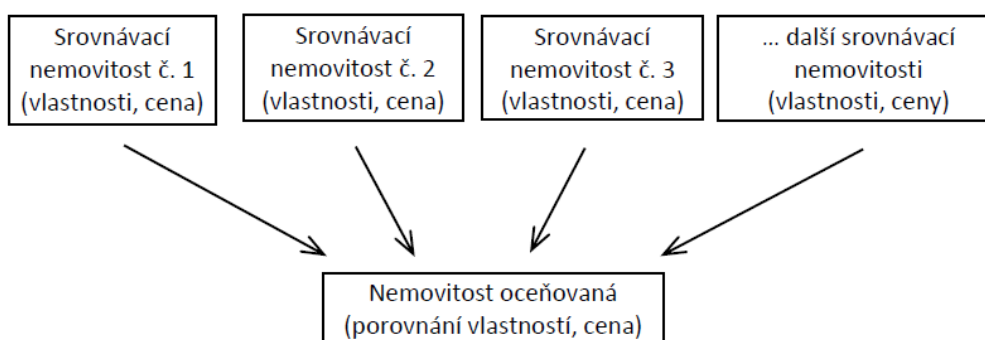
## Názvosloví porovnávací metody oceňování

- **Nemovitost oceňovaná:** Nemovitost, jejíž cenu je třeba zjistit. Veličiny týkající se oceňované nemovitosti jsou zde označovány indexem O.
- **Nemovitost srovnávací:** Nemovitost, u níž známe cenu i její parametry (obec, její vybavení, účel užití stavby, vybavenost a technický stav nemovitosti, velikost a druh pozemků apod.) Veličiny týkající se srovnávací nemovitosti jsou zde označovány indexem S (Bradáč, 2009).

## Metoda přímého porovnání

Tato metoda je oproti metodě nepřímého porovnání jednodušší. Dochází k porovnání mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou. Známa cena prodané (nebo nabízené) nemovitosti se upravuje koeficienty odlišnosti (koeficienty změny ceny na polohu nemovitosti, velikost nemovitosti, stavebně technický stav, vybavenost stavby, atd.), (Klika, 2011).

Obrázek č. 2: Metoda přímého porovnání

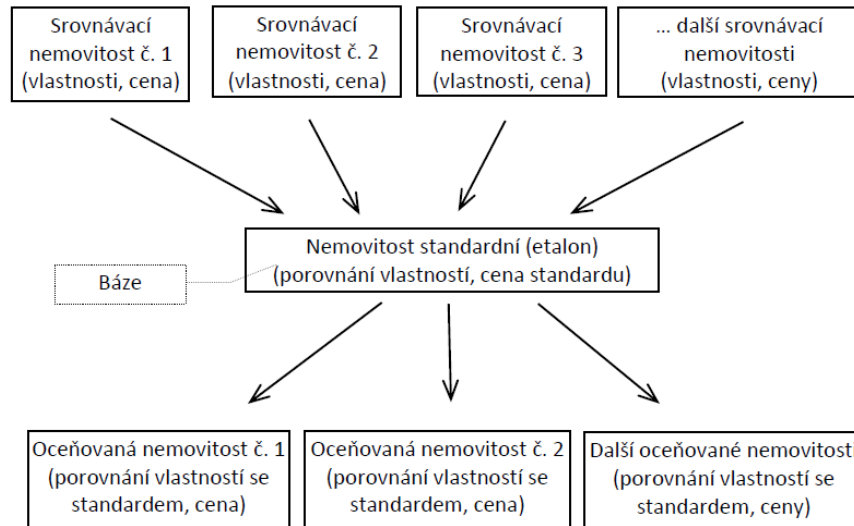


(Bradáč, 2009)

## Metoda nepřímého porovnání

Do této metody lze zahrnout např. metodu porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny (SJTC). Metoda SJTC, je také označovaná jako metoda bazická. Při této metodě je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen – obdobně jak u přímého porovnání). Tuto metodu lze využít při stanovení ceny více obdobných objektů za využití jedné databáze (Klika, 2011).

Obrázek č. 3: Metoda nepřímého porovnání



(Bradáč, 2009)

### Podklady pro cenové porovnání

- **Tržní ceny nemovitostí:**

Dosahované ceny nemovitostí jsou důležitým podkladem pro cenové porovnání. Údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí jsou však prakticky nedostupné, navíc mohou být zatíženy řadou zkreslení, např.: prodeje mezi příbuznými, prodeje mezi spřízněnými právníckými osobami, spekulativní prodej pro legalizaci špinavých peněz.

- **Realitní inzerce:**

Realitní inzerce, pokud jsme si vědomi jejích specifík, je proto jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obecné ceny nemovitosti. Je důležité si uvědomit, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy (Bradáč, 2009).

#### 2.3.2 Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny – nákladový způsob)

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, definuje nákladový způsob jako ten, který vychází z nákladů, které bylo nutno vynaložit na pořízení předmětů ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Tento způsob vychází z reprodukční ceny k datu ocenění, tato cena se u staveb snižuje o opotřebení (Bradáč, 2009).

Dalo by se říci, že se jedná o jakýsi výpočet, kolik by stála stavba stejné nemovitosti za aktuálních podmínek (Kotula, 2011).

Tato metoda je založena na základě odhadu nákladů, jenž by bylo potřeba vynaložit pro pořízení či výstavbu stejné nebo podobné nemovitosti. Celkovým výstupem ocenění nákladovým způsobem je zjištění reprodukční ceny stavby, která tvoří součet nákladů na výstavbu a tržní hodnota nezastavěného pozemku (Kalabis, 2011).

Reprodukční cena je tvořena součtem nákladů, jež jsou nezbytně nutné pro získání stejného majetku při aktuálních cenách, stejných materiálech, výrobních postupech a stejné kvalitě provedení (Ort, 2006).

Stanovení věcné hodnoty stavby se provádí podrobným položkovým rozpočtem, pomocí agregovaných položek, pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU), (Hálek, 2009).

### **2.3.3 Metoda výnosové hodnoty (výnosový způsob)**

Základem této metody jsou zisky, které v budoucnu může vlastnictví nemovitostí při jejím pronájmu přinášet. Tyto zisky se diskontováním (odúročením) převádějí na současnou hodnotu a sčítají. Tím se dochází k porovnávání zisků z vlastnictví nemovitostí s evidovanými zisky při investování částky ve výši ceny věci na úroky. Míra kapitalizace se zjišťuje nejspřávněji z výnosů obdobných nemovitostí porovnáním s jejich cenou (Bradáč, 2009).

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, označuje výnosový způsob jako ten, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)

### **2.3.4 Metoda kombinace výnosové a věcné hodnoty**

Pro odhad obvyklé či tržní hodnoty je možno provést kombinaci zjištěné věcné a výnosové hodnoty. Tato metoda kombinuje hodnotu nemovitosti jak z její věcné podstaty, tak i z pohledu jejích výnosových schopností. Pro zjištění hodnoty kombinací lze využít několik přístupů, například metodu střední hodnoty nebo Naegeliho metodu váženého průměru (stanovení v závislosti na poměru vyšší věcné

a výnosové hodnoty pomocí určení váhy výnosové hodnoty, která je považována za primární), (Hálek, 2009).

### 2.3.5 Metoda rentního oceňování

Tato metoda zohledňuje různé podmínky, jež mají různí majitelé srovnatelného majetku, například zemědělské půdy (Bradáč, 2009).

## 2.4 Důvody ocenění nemovitostí

Nejčastějšími důvody, kvůli kterým je ocenění nemovitostí požadováno, jsou změna vlastnictví, financování a úvěrování, soudní rozhodnutí, účetní a daňové záležitosti.

- **změna vlastnictví** - Pro převod, přechod, dělení nebo navyšování vlastnictví, ocenění věcných břemen, pro potřeby restitucí. Pomoc kupujícím při vytváření poptávky a pomoc prodávajícím při určení prodejní ceny.
- **financování a úvěrování** - odhad hodnoty jistiny, která je nabízena při žádosti o hypoteční úvěr, vytvoření pro základny pro rozhodování v oblasti zajištění úvěrů,
- **kompenzace vyplývající obviněným ze soudních rozhodnutí** – Odhad tržní hodnoty majetku předtím, než došlo ke škodám. Odhad tržní hodnoty majetku po jeho poškození. Odhad škoda vzniklých na majetku.
- **účetní záležitosti** – Ocenění aktiv pro účetnictví – vklad nemovitostí do majetku obchodních společností.
- **daňové záležitosti** – Výpočet daňového základu - daň darovací, daň dědická, daň z převodu nemovitostí.
- **poradenství při rozhodování o investicích** – Pro potřeby splátkového kalendáře a při pomoci bankám a pojišťovnám (Žitek, 2004).

## 2.5 Podklady pro oceňování

V nálezkové části znaleckého posudku je vždy znalec povinný uvést přehled všech podkladů, které byly použity při ocenění nemovitosti. U každého tohoto

dokladu se přiměřeně podrobně uvede jeho název, kdo a kdy ho vydal a schválil, pod jakým číslem jednacím, k tomu podstatný obsah (Bradáč, 2009).

### **2.5.1 Výpis z katastru nemovitostí**

Tento výpis by neměl být starší 3 měsíců, je však třeba zvážit, zda například pro orientační ocenění není nadbytečné vyžadovat po objednateli, aby vynaložil zbytečně námahu a náklady na nový výpis. V případě, že je použit výpis starší 3 měsíců, je třeba, aby objednatel znalci potvrdil, že použitý výpis je stále aktuální. Znalec si v takovém případě může některé informace z výpisu ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí (Bradáč, 2009).

### **2.5.2 Kopie příslušné katastrální mapy**

Na této kopii příslušné katastrální mapy by měly být vyznačeny oceňované pozemky, odpovídající skutečnosti (tato mapa by opět měla být co nejnovější). Tuto mapu vyhotovuje katastrální úřad zpravidla v měřítku 1:1000 nebo 1:2880 (Fiala, 1998).

### **2.5.3 Výpis z pozemkové knihy**

Výpis z pozemkové knihy se používá zejména v případech, kdy se jedná o starší stavby. Pro potřebu co nejvíce relevantních informací o stáří staveb má znalec možnost oslovit příslušný obecní nebo městský úřad či magistrát s dotazem, zda v rámci odboru vnitřních věcí nemá oddělení evidence nemovitostí s archivem základních informací o nemovitostech nacházejících se na území obce či města například: rok vzniku stavby, první majitel, architekt, zásadní přestavby atd., (Bradáč, 2009).

### **2.5.4 Cenová mapa pozemků**

Jedná se o grafické znázornění tavebních pozemků na území obce nebo její vymezené části s vyznačenými cenami. Cenovou mapu stavebních pozemků vydává obec obecně závaznou vyhláškou (Hálek, 2009).

Cenová mapa je vypracována v různém stupni podrobnosti. Vytváří se na základě získání souhrnu údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a zanesení do mapy ([www.cenovemapy.cz](http://www.cenovemapy.cz)).

### 2.5.5 Další podklady potřebné k oceňování nemovitostí

- **výkresová dokumentace** skutečného provedení staveb, pokud možno schválená stavebním úřadem,
- **stavebně právní dokumentace**, zejména potom územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací,
- **nájemní smlouvy a výměry nájemného** k bytům, nebytovým prostorům, venkovním plochám, zahradám apod. v oceňované nemovitosti resp. Areálu,
- **příznání k dani z nemovitosti**
- **pojistné smlouvy** na živelné pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škodu
- **smlouvy o správě nemovitostí**
- **smlouvy o službách** spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti,
- **výsledky místního šetření** (ohledání) nemovitosti, provedeného zásadně osobně odhadce, za pomoci příslušně poučeného nestranného pomocníka při měření,
- **data báze informací**, například o dosahovaných cenách
- **v některých případech, zejména soudních sporech i další obsah spisu**, např. výpovědi účastníků a svědků, fotografie dřívějšího stavu (Bradáč, 2009).

## 2.6 Znalecký posudek

Znalecký posudek se zpravidla podává písemně, v jednodušších případech pro státní orgány může být podán i ústně do protokolu. Po obsahové stránce sestává znalecký posudek z těchto základních částí: titulní stránka, nález, posudek (Bradáč, 1997).

- **Titulní stránka:** Zde se nachází zejména identifikace objednatele, znalce, oceňované nemovitosti, účel posudku,
- **Nález:** Popis zkoumaného materiálu, popřípadě jevů, souhrn skutečností, k nimž při úkonu znalec přihlížel. Kromě toho, že je nález znaleckého posudku předepsán předpisem, je třeba jeho důležitosti spatřovat i v tom,

že znalecký posudek se stává přezkoumatelným – je zřejmé, jaké podklady měl znalec k dispozici, a při případném stvrzování znaleckého posudku má znalec podklad o tom, jaký byl stav spisu v době zpracování.

- **Posudek:** Jedná se o vlastní řešení problematiky, výčet otázek, na které má odpovědět. Písemný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešivací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti. Na poslední straně písemného posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán v znaleckém deníku. Podává-li znalec posudek písemně, je povinen každé jeho vyhotovení podepsat a připojit otisk pečeti (Fiala, 1998).

Mimo výše uvedených formálních náležitostí musí být posudek i metodicky správný, musí vycházet z úplných a technicky přijatelných podkladů, pokud nejsou úplné, musí znalec na tuto skutečnost upozornit, případně je doplnit, znalec musí přihlídnout ke všem skutečnostem majícím význam pro podání posudku, způsob a podmínky zkoumání podkladů při zpracování posudku musí odpovídat vědeckým požadavkům, posudek musí být jasný, úplný a přezkoumatelný, závěry musí být formulovány jednoznačně. Znalec se nesmí zabývat právní problematikou (otázkou viny, zavinění, porušení předpisů, povinnosti nahradit škodu ap.). Znalec při zpracování posudku musí vycházet z vhodného, správného ev. v posuzované době platného předpisu (Hlavinková, 2012).

## 2.7 Místní šetření a ohledání nemovitosti pro ocenění

Prohlídka se provádí při běžném ocenění formou místního šetření. Pokud se jedná o ocenění v občanském soudním řízení (například při dělení majetku), oznámí znalec předem s dostatečným předstihem všem stranám sporu místo, datum a čas konání místního šetření. Je potom na stranách, zda se prohlídky zúčastní. V oznámení požádá znalec, aby mu strany (v souladu s ustanoveními občanského soudního řádu) umožnily vstup do všech pravo nemovitosti (Bradáč, 1997).

Vlastní místní šetření začíná zpravidla zjištěním presence přítomných, následuje úvodní seznámení znalce s objektem. Po této prohlídce provádí znalec podrobné popisy, obvykle po podlažích, a zjištění potřebných rozměrů (tyto ověřuje, když je mu předána výkresová dokumentace, pro ověření jejího souladu se skutečností – ne vždy bývají rozměry ve výkresech správné).

Jiný postup platí v trestním řízení, kdy se prohlídka provádí formou ohledání ve smyslu trestního řádu. Ohledání svolává a organizuje orgán činný v trestním řízení, který provádí také dokumentaci průběhu ohledání a zjištěných hodnot formou protokolu. Přílohu protokolu tvoří obvykle náčrtky, plánky a fotografie. K ohledání se zpravidla přibere soudní znalec. V průběhu ohledání a při sepisování protokolu se účastníci mohou vyjadřovat k jeho průběhu (Fiala, 1998).

Prohlídka se provádí důkladně, soustavně je potřeba si uvědomit, jak se bude poskupovat při výpočtu ceny, aby při následném výpočtu ceny nic nechybělo (Bradáč, 2009).

Záznam ohledání by měl být natolik podrobný, aby se jednalo o prakticky hotový odhad, bez závěrečných výpočtů. Čas strávený podrobností při ohledání se několiknásobně ušetří při následném dokončování odhadu (Bradáč, 2007).

Při ohledání budovy postupujeme systematicky, od sklepa po půdy, nebo obráceně, nikdy by se nemělo postupovat na přeskáčku. Nejprve se objekt prohlédne z venku, aby se učinila celková představa oceňovaného objektu (Bradáč, 2009).

### 2.7.1 Pomůcky k měření

Mezi nejzákladnější pomůcky pro zaměření nemovitosti jsou: pásmo, dřevěný nebo ocelový svinovací metr, laserový dálkoměr, fotoaparát, teleskopická délkoměrná lať.

- **Pásmo:** je třeba, aby pásmo bylo cejchováno a bylo z materiálu, vylučujícího po určité době používání jeho protažení. Při měření délek je třeba dbát na to, aby pásmo bylo napnuto silou, předepsanou pro správné odečítání. Dále je třeba dbát na to, aby na začátku byla vždy nula na pásmu.
- **Dřevěný nebo svinovací metr:** používá se pro měření kratších vzdáleností, tloušťky stěn apod.



- **Fotoaparát:** používá se pro zhotovení dokumentárních snímků. V hodné jsou i snímky pracovní, například u složitých střech pro jejich představu při výpočtu obestavěného prostoru
- **Laserový dálkoměr:** tento přístroj pracuje na principu laserového paprsku odraženého od kolmé plochy. Výhodou je přesnost a dostačující několikacentimetrová odrazová plocha. Nevýhodou je zaměřování na větší vzdálenosti a špatná viditelnost paprsku při silnějším osvětlení. Práce uvnitř objektu se s tímto dálkoměrem velmi rychle a usnadňuje a zrychluje měření proti ostatním měřícím pomůckám.
- **Teleskopická délkoměrná lat':** jedná se o hliníkovou nebo laminátovou teleskopicky zasouvatelnou tyč, uvnitř s odvíjejícím se pásmem. Je vhodná pro měření výšek nepřístupných stěn (Bradáč, 2009).

## 2.8 Měření a výpočet výměr staveb

Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 443/2016 Sb., o oceňování majetku.

Pro účely měření a výpočtu výměr staveb se vymezují jednotlivé měřené prostory a plochy. Měření a výpočet se provádějí v metrech čtverečních nebo v metrech krychlových, vždy se zaokrouhlením na dvě desetinná místa.

### 2.8.1 Měření délek

Délky se uvádějí v metrech. Při kontrolním měření se původní délka považuje za správnou, pokud se kontrolní měření neodlišuje o více než 1% z původně zaměřené délky. Délky pro zjištění zastavěné plochy staveb se měří v ortogonálním průmětu do vodorovné roviny. Pro zjištění plošných výměr zpevněných ploch a komunikací se měří skutečné rozměry.

### 2.8.2 Měření zastavěné plochy stavbou

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nepřipočítávají.

Zastavěnou plochu nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničení ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přizdívky se nepřipočítávají

### **2.8.3 Měření podlaží**

Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží, nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží, u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy.

Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

Podlaží se rozděluje na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby.

Nadzemní podlaží se označuje NP a čísluje se směrem nahoru jako první nadzemní podlaží (1. NP), druhé nadzemní podlaží (2. NP) atd. Podzemní podlaží se označuje PP a čísluje se směrem dolů jako první podzemní podlaží (1. PP), druhé podzemní podlaží (2. PP) atd.

### **2.8.4 Výška podlaží**

Světlou výškou podlaží se rozumí svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží. U trámových stropů s viditelnými trámy se měří spodní líc podhledu stropu mezi trámy. U stropů šikmých se zjišťuje k nejvyššímu bodu ze šikmení.

### **2.8.5 Podlahová plocha**

Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce

podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu (příloha č. 1 k vyhlášce č. 443/2016 Sb., o oceňování majetku).

### **3. CÍLE PRÁCE**

Cílem této diplomové práce je v teoretické části shrnout pojmový aparát dle platného zákona a vyhlášky o oceňování a náležitosti metod určování cen, zvláště specifika ceny obvyklé a ceny zjištěné a tyto ceny vzájemně porovnat.

V praktické části je cílem provést místní šetření u vybraných nemovitostí v různých lokalitách, jejich zaměření, popsání a pečlivé ocenění dle metodiky pro určení ceny obvyklé a ceny zjištěné a následné vyhodnocení získaných výsledků.

## **4. METODIKA**

V teoretické literární části této diplomové práce jsem se věnoval odborné terminologii a vysvětlení základní pojmů, principů a náležitostí potřebných k oceňování nemovitostí. Hlavními prameny, ze kterých bylo čerpáno, jsou odborná literatura, platné zákony a vyhlášky.

V praktické části této diplomové práce se zabývám porovnáním cen obvyklých a zjištěných u vybraných typů nemovitostí ve mnou vybraných lokalitách, které se nachází v Kraji Vysočina, okrese Pelhřimov. Přesněji se jedná o katastrální území Pacov a katastrální území Lukavec.

### **4.1 Výběr segmentu trhu**

Nejčastěji obchodované nemovitosti na realitním trhu v okrese Pelhřimov jsou byty v bytových domech. Proto jsem se při výběru vhodných nemovitostí pro ocenění zaměřil na byty v bytových domech.

### **4.2 Výběr území**

Pro správné a kvalitní ocenění nemovitostí je nespornou výhodou dobrá znalost lokality a místních poměrů v území, kde dochází k oceňování nemovitosti. Proto jsem si vybral dvě lokality mě dobře známé a to:

- Lukavec
- Pacov

V lokalitě Lukavec jsem oceňoval byt, který je na okraji obce ve vzdálenosti 500 metrů od centra obce. V lokalitě Pacov jsem oceňoval byt v blízkosti centra města. Tyto vybrané nemovitosti jsem při místním šetření zaměřil a zdokumentoval.

### **4.3 Ocenění**

Ocenění jsem provedl cenou zjištěnou a obvyklou u každé nemovitosti a to z dat mnou získaných při místním šetření.

#### **4.3.1 Ocenění cenou zjištěnou**

Cenu zjištěnou jsem vypočetl pomocí softwarového programu Delta-NEM, kde jsem díky datům z místního šetření ve vybraných lokalitách určil index polohy, index trhu a vložil všechny zjištěná vstupní data pro určení ceny zjištěné.

#### **4.3.2 Ocenění cenou obvyklou**

Cenu obvyklou jsem získal porovnáním oceňované nemovitosti s relevantním počtem srovnávaných nemovitostí s nabídkovou cenou na realitním trhu, které jsem vybíral na základě podobnosti parametrů s oceňovanou nemovitostí. Zahrnutý musí být všechny důležité údaje pro porovnání (nabídková cena, zastavěná plocha, obestavěný prostor, výměra pozemků atd.).

## 5. VLASTNÍ PRÁCE

V této části práce popisují postup ocenění vybraných nemovitostí v zájmovém území, které byly provedeny z dat získaných při místních šetření.

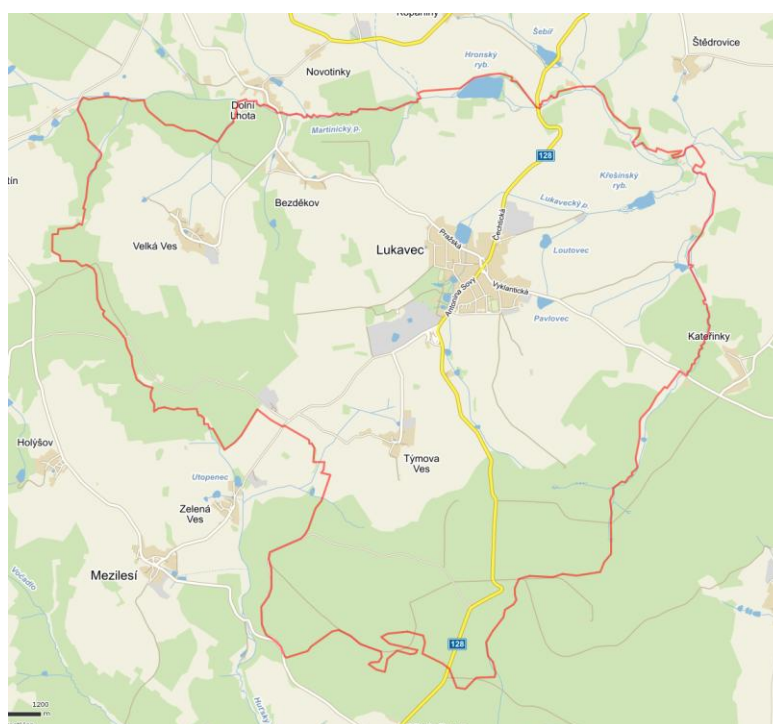
### 5.1 Katastr Lukavec u Pacova

Lukavec je malý městys, který se nachází v okrese Pelhřimov v Kraji Vysočina severně od města Pacov. Dle Malého lexikonu obcí České republiky platného od 1.1 2017, zde stále žije 999 obyvatel. Pod městys Lukavec spadají obce Velká Ves, Bezděkov a Týmova Ves.

Celková rozloha katastrálního území činí 21,49 km<sup>2</sup>. V obce se nachází základní škola, školka, obchod s potravinami, fotbalové hřiště, tenisové kurty a autobusová zastávka, přes kterou jezdí linkové autobusy do Pacova, Pelhřimova, Čechtice a Prahy. Městyssem Lukavec také prochází silnice druhé třídy II/128, která spojuje Kraj Vysočinu a Jihočeský Kraj s Rakouskem.

Mezi největší zaměstnavatele patří DDL – Dřevozpracující družstvo Lukavec, které se věnuje výrobě nábytkových dílců a má přes jeden tisíc zaměstnanců.

Obrázek č. 4: Katastr Lukavec



(zdroj: www.mapy.cz)

Tabulka č. 1: Charakteristika obce Lukavec

Druh obce	městys
Počet obyvatel	999
Obecní úřad	ano
Pošta	ano
Policie	ne
Zdravotní zařízení	ne
Základní škola	ano
Mateřská škola	ano
Obchody (smíšené zboží)	ano
Sportovní zařízení	fotbalové hřiště, tenisové kurty
Kulturní zařízení	knihovna, kulturní dům
Situace na trhu	nabídka odpovídá poptávce

Zdroj:(vlastní místní šetření)

## 5.2 Ocenění bytové jednotky 269/2 v katastru Lukavec u Pacova

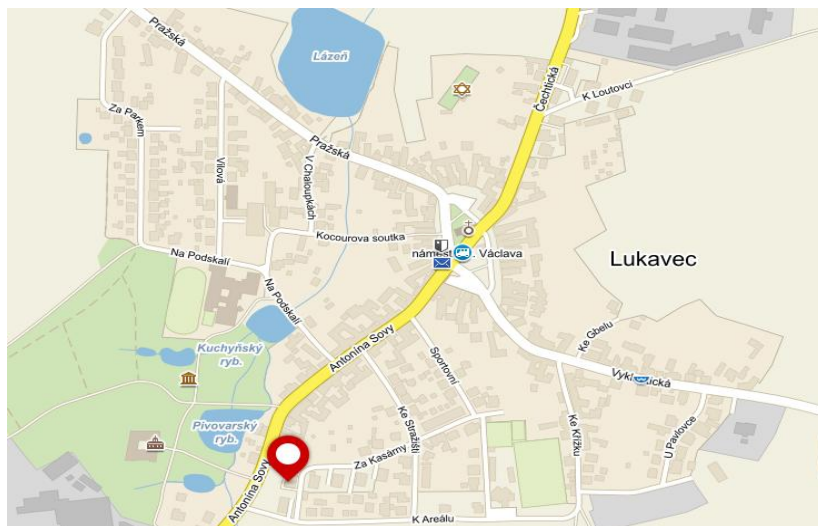
Předmětem ocenění je bytová jednotka v osobním vlastnictví 269/2 o dispozici 4+1 a nebytová jednotka 269/6 jako garáž na LV 808, včetně podílů na společných částech domu čp. 269 a pozemku st. 386 a 2963/1, to vše na LV 793, k.ú. a obec Lukavec u Pacova.

Tato bytová jednotka se nachází v okrajové části obce v blízkosti hlavní silnice ve zděném trojpodlažním bytovém domě, kde první přízemní podlaží slouží jako garáže náležící k bytovým jednotkám, v druhém a třetím nadzemním podlaží se nacházejí samotné byty. Vzdálenost od centra obce je 500 m.

Bytová jednotka se nachází v druhém nadzemním podlaží bytového domu, který byl postaven v roce 1985. Dům má sedlovou střechu, plastová okna a fasádu z břízolitu bez zateplení. Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy.



Obrázek č. 5: Umístění oceňované nemovitosti



(zdroj: www.mapy.cz)

Obrázek č. 6: Bytový dům na pozemku st. 386



(zdroj:www.cuzk.cz)

Oceňovaná bytová jednotka má dispozici 4+1, náleží k ní komora mimo byt a tři sklepní prostor. Vytápění zajišťuje ústřední kotel Atmos. Byt je bez rekonstrukce, ale udržovaný. Oceňovaná nebytová jednotka slouží jako garáž. Celková podlahová plocha bytu činí 83,56 m<sup>2</sup>, dohromady se sklepními prostor 93,41 m<sup>2</sup>. Nebytová jednotka sloužící jako garáž má výměru 18,70 m<sup>2</sup>.

Obrázek č. 7: Bytový dům čp. 269, východní pohled



(zdroj: vlastní)

Obrázek č. 8: Bytový dům čp. 269, západní pohled



(zdroj: vlastní)

### 5.2.1 Ocenění cenou zjištěnou dle vyhlášky 443/2016 Sb.

Ocenění bytové jednotky č. 269/2 a nebytové jednotky č. 269/6 bylo provedeno v programu Delta-NEM porovnávacím způsobem dle vyhlášky 443/2016 Sb. Samotné provedení ocenění nebytové jednotky č. 269/6 je uvedeno v příloze č. 1.

Obrázek č. 9: Vlastnické a evidenční údaje LV 793

**Vlastnické a evidenční údaje**

Katastr: Lukavec u Pacova Kód k.ú.: 688771  
 Obec: Lukavec Kód obce: 548332  pamatovat si naposledy zadané k.ú.  
 Kraj: Vysočina Okres: Pelhřimov Kód okresu: CZ0633

Lexikon: 2016 (od 1. 1. 2017)  
 Počet obyvatel: 999  
 Statut: městys  
 Pošta: ano Kanalizace: ano  
 Škola: ano Vodovod: ano  
 Zdrav. zařízení: ano Plyn: ne  
 Policie: ano

Údaje převzaté z Malého lexikonu obcí, nemusí se shodovat se skutečností

♦ **Cenová mapa stavebních pozemků: není známa**  
 ♦ **Údaje o obci pro stanovení základní ceny stavebních pozemků dle § 3 a 17:**  
 Technická infrastruktura:  MHD  vodovod  kanalizace  plyn  
 Doprava v obci:  příměstská  vlak  autobus  
 Turistická lokalita: nehodnoceno  
 Kategorie lyžařského střediska: nehodnoceno  
 Poloha obce: VI. Ostatní případy  
 Občanská vybavenost v obci: IV. Omezená vybavenost  
 Základní cena (ZC): 127,00 Kč/m<sup>2</sup> [Detaily...](#)

♦ **Přírážka zemědělských pozemků dle § 6, příloha č. 5:**  
 přírážka není

♦ **Prům. cena zem. pozemků dle vyhl. 432/2016 Sb.: 5,20 Kč/m<sup>2</sup>**

**Seznam listů vlastnictví**

Číslo LV: 793   Převzít vlastníky z LV  Odstranit LV

Vlastníci:	Jméno / Název	Adresa	RČ / IČ	Vlastnický podíl	Druh vl.
1.	Tater Milan a Taterová Daniela	Za Kasárny 269, 39426 Lukavec		10 963 / 41 354	SJM
2.	Tillingerová Radka Ing.	Horní 266, 37371 Adamov		5 532 / 20 677	
3.	Vaněček Stanislav a Vaněčková Ludmila	Za Kasárny 269, 39426 Lukavec		313 / 1 334	SJM
4.	Vodička Vlastimil a Vodičková Marie	Za Kasárny 269, 39426 Lukavec		4 812 / 20 677	SJM
5.				/	

1 / 1

(Výstup z Delta-NEM)

Základní cena stavebního pozemku se vypočte dle § 3 vyhlášky č.443/2016 Sb. Pomocí vzorce  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ .

Kde  $O_1$  znamená velikost obce,  $O_2$  hospodářsko-správní význam obce,  $O_3$  polohu obce,  $O_4$  technickou infrastrukturu obce,  $O_5$  dopravní obslužnost,  $O_6$  občanskou vybavenost.

Obrázek č. 10: Základní cena stavebního pozemku katastr Lukavec

**Základní cena stavebního pozemku podle § 3**

Název obce: Lukavec  
 Název okresu: Pelhřimov  
 Určení ceny: b) obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 vyhlášky  
 Vzorec výpočtu:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$

**Koeficienty úpravy základní ceny stavebních pozemků ( $O_i$ ):**

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
$O_1$ – Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
$O_2$ – Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
$O_3$ – Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
$O_4$ – Technická infrastruktura v obci	II. Elektrifina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
$O_5$ – Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
$O_6$ – Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost	0,90

V případě, že obec lze začlenit do více kvalitativních pásem jednotlivých znaků, pro výpočet se použije nejvyšší hodnota z těchto kvalitativních pásem.

Základní cena výchozí ( $ZC_v$ ): 590,00 Kč/m<sup>2</sup>  
**Základní cena (ZC): 127,00 Kč/m<sup>2</sup>**

(Výstup z Delta-NEM)

Index trhu a polohy jsem vyplnil na základě analýzy trhu s nemovitostmi a místního šetření.

Obrázek č. 11: Index trhu a index polohy katastr Lukavec

**Index trhu s nemovitými věcmi – I<sub>T</sub>**

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2. Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka	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	II. Bez vlivu	0,00
5. Ostatní neuvedené	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

(pásma označená \* musí být zdůvodněna)

stavba je součástí pozemku

**Index polohy – I<sub>P</sub>**

Druh hlavní stavby: Rezidenční stavby (v jednotném funkčním celku)  
(počet obyvatel obce Lukavec je 999)

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3. Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
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	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
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	0,00
8. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního 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

(Výstup z Delta-NEM)

### Podlahová plocha jednotky

Byt se skládá ze čtyř pokojů, kuchyně, chodby, koupelny a toalety. Podlahová plocha samotného bytu činí 84,50 m<sup>2</sup>, se započtením sklepních prostor činí 93,41 m<sup>2</sup>. Nebytová jednotka sloužící jako garáž se nachází v prvním nadzemním podlaží a její plocha čítá 18,70 m<sup>2</sup>.

V programu Delta-NEM jsem dle údajů z místního šetření, při kterém proběhlo zaměření všech místností laserovým dálkoměrem Leica, vytvořil tabulku podlahové plochy jednotky. Do této tabulky jsem vepsal mnou zaměřené údaje a plochy a přiřadil jim odpovídající koeficienty.

Index konstrukce a vybavení I<sub>V</sub> bylo vyplněno dle údajů z místního šetření. Jedná se o údaje typu: typ stavby, společné části domu, příslušenství domu, umístění bytu v domě, orientace bytu v domě, rok výstavby atd.

Stanovení základní ceny se provádí dle přílohy č. 27, tabulka č. 1 ve vyhlášce č. 443/2016 Sb. Pro obce do 2000 obyvatel v Kraji Vysočina je základní cena 10 019 Kč za metr čtvereční podlahové plochy jednotky bytu.

Obrázek č. 12: Podlahové plochy, I<sub>v</sub>, stanovení základní ceny jednotky

Vyhláška 443/2016 Sb.

**Druh:** Jednotka v budově - porovnávací způsob

### Podlahové plochy jednotky

Název	Koef.	Plocha [m <sup>2</sup> ]	
Kuchyně	1,00 místnost	10,75	= 10,75
Pokoj	1,00 místnost	17,92	= 17,92
Pokoj	1,00 místnost	12,18	= 12,18
Pokoj	1,00 místnost	13,00	= 13,00
Pokoj	1,00 místnost	11,50	= 11,50
Chodba	1,00 místnost	8,90	= 8,90
Koupelna	1,00 místnost	4,45	= 4,45
WC	1,00 místnost	1,27	= 1,27
Komora	0,80 komora mimo byt	1,09	= 1,09
Sklep na uhlí	0,80 sklep (místnost)	6,38	= 6,38
Sklep na ovoce	0,80 sklep (místnost)	2,47	= 2,47
Lodžie	0,20 lodžie (nezasklená)	3,50	= 3,50
Součet:			93,41

Započítaná podlahová plocha: 88,62 m<sup>2</sup>

Uvádět vybavení v posudku

### Index konstrukce a vybavení – I<sub>v</sub>

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	0,10
2. Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3. Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..)	0,10
4. Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5. Orientace obyt. místnosti ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6. Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8. Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10. Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

Rok výstavby / kolaudace: 1985

Rok celkové rekonstrukce: (min. 60 % objemových podílů konstrukcí)

Stáří stavby: 32 (pro výpočet s)

Koeficient s pro stáří: 0,840

Zvýšení koef. s pro stáří: 0,00

**Index konstrukce a vybavení (I<sub>v</sub>): 1,000**

### Index trhu a polohy

Index trhu (I<sub>t</sub>): 0,648

Index polohy (I<sub>p</sub>): 1,010

### Stanovení základní ceny

Základní cena (ZC): 10 019,00 Kč/m<sup>2</sup>

Základní cena upravená (ZCU): 10 019,00 Kč/m<sup>2</sup>

Výsledná jednotková cena: 6 557,24 Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena: 581 102,18 Kč**

(Výstup z Delta-NEM)

## Ocenění pozemků

Oceňovaná stavba stojí na parcele st. 386. Ve funkčním celku se stavbou je dále parcela č. 2963/1. Obě tyto parcely se ocení jako stavební pozemky dle § 4 odstavce 1, vyhlášky č.443/2016 Sb.

Obrázek č. 13: Ocenění stavebních pozemků LV 793

<b>§ 4 odst. 1, 2 – Stavební pozemky a § 9 odst. 4 – Jiné pozemky</b>					
p.č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Odstavec	Cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1. st. 386	zastavěná plocha a nádvoří	216	§4 odst.1	128,2700	27 706,32
2963/1	ostatní plocha - jiná plocha	1 133	§4 odst.1	128,2700	145 329,91
Součet:		1 349			<b>173 036,23</b>

(Výstup z Delta-NEM)

## Výsledek ceny zjištěné

Cena zjištěná bytové jednotky č. 269/2 a nebytové jednotky č. 269/6 na LV 808, včetně podílů na společných částech domu čp. 269, a pozemku st. 386 a 2963/1, to vše na LV 793, k.ú. a obec Lukavec u Pacova dle vyhlášky č.443/2016 Sb., byla po zaokrouhlení, včetně opotřebení stanovena na 718 720 Kč.

Obrázek č. 14: Souhrn cen nemovitosti

<b>Souhrn cen nemovitosti</b>		
<i>Ceny s <math>I_T</math> a <math>I_P</math></i>		
	<i>základní</i>	<i>bez opotř. výsledná</i>
<b>Byty</b>		
Vyhláška 443/2016 Sb.	682 349,40	739 907,34
		718 718,32
<b>Pozemky</b>		
Vyhláška 443/2016 Sb.	173 036,23	173 036,23

(Výstup z Delta-NEM)

### 5.2.2 Ocenění cenou obvyklou porovnávacím způsobem

Pro získání ceny obvyklé jsem zvolil metodu přímého porovnání. Tato metoda se zakládá na porovnání s určitým minimálním počtem stejných nebo obdobných nemovitostí s nabídkovou cenou, za které jsou nabízeny při prodeji na internetových realitních serverech. Pro srovnání jsem vybral čtyři podobné byty v bytových domech v zájmové lokalitě a porovnal je se mnou oceňovanou bytovou jednotkou. Byty pro porovnání jsem vybral v databázi MoniT, která je součástí softwarového programu Delta-NEM.

Tabulka č. 2: Seznam porovnávaných nemovitostí

Číslo nemovitosti	Popis	Nabídková cena	
Č. 1	Byt 2+1 Lukavec (okres Pelhřimov)	550 000 Kč	
	Celková plocha: 61 m <sup>2</sup>	vč. DPH	
	Číslo podlaží: 3.		
	Konstrukce: cihlová		
	Vlastnictví: družstevní		
	Voda: dálkový vodovod		
	Elektřina: 230 V		
	Kanalizace: veřejná kanalizace		
			
	Č. 2	Byt 2+kk Želiv (okres Pelhřimov)	480 000 Kč
		Celková plocha: 40 m <sup>2</sup>	vč. DPH
		Číslo podlaží: 1.	
		Konstrukce: cihlová	
		Vlastnictví: družstevní	
		Voda: dálkový vodovod	
	Elektřina: 230 V		
	Kanalizace: veřejná kanalizace		
			

Číslo nemovitosti	Popis	Nabídková cena
C. 3	Byt 3+1 Pacov (okres Pelhřimov)	850 000 Kč
	Celková plocha: 63 m <sup>2</sup>	vč. DPH
	Číslo podlaží: 1.	
	Konstrukce: cihlová	
	Vlastnictví: družstevní	
	Voda: dálkový vodovod	
	Elektřina: 230 V, 400V	
	Kanalizace: veřejná kanalizace	
		
Č. 4	Byt 4+1 Hořepník (okres Pelhřimov)	849 000 Kč
	Celková plocha: 83 m <sup>2</sup>	vč. DPH
	Číslo podlaží: 2.	
	Konstrukce: cihlová	
	Vlastnictví: družstevní	
	Voda: dálkový vodovod	
	Elektřina: 230 V	
	Kanalizace: veřejná kanalizace	
		

(zdroj: MoniT)



Vybrané nemovitosti jsem porovnával s oceňovanou nemovitostí dle třech koeficientů, koeficient místa, koeficient polohy a koeficient vybavení. Tyto koeficienty jsem snižoval a zvyšoval dle porovnávání s oceňovanou nemovitostí.

Tabulka č. 3: Srovnatelné nemovitosti Lukavec

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{mista}$	$K_{plochy}$	$K_{vybaveni}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Byt 2+1, Lukavec			550 000,- Kč	61,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,90	0,90	7 303,28 Kč	1,0
Byt 2+kk, Želiv			480 000,- Kč	40,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	0,90	11 340,- Kč	1,0
Byt 3+1, Pacov			850 000,- Kč	63,00 m <sup>2</sup>
0,90	0,90	0,95	10 382,14 Kč	1,0
Byt 4+1, Hořepník			849 000,- Kč	83,00 m <sup>2</sup>
0,90	1,00	1,00	9 206,02 Kč	1,0

(výstup z Delta- NEM)

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (\text{K}_{mista} \times \text{K}_{plochy} \times \text{K}_{vybaveni})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	7 303,28 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	9 557,86 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	11 340,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	9 557,86 Kč
Jednotkové množství:	× 84,50 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 807 639,17 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 807 640,- Kč

## Rekapitulace

Situace na realitním trhu - byty v oblasti jsou dobře prodejné, nabídka odpovídá poptávce.

Faktory pozitivně ovlivňující cenu - byt v dobrém stavu ve zděném domě, s řadou vedlejších místností a garáží.

Faktory negativně ovlivňující cenu - dům i byt bez celkové rekonstrukce, poloha na okraji města.

Porovnáním jednotlivých hodnot a vzatí v úvahu všech vstupních faktorů a okolností s ohledem na lokalitu, infrastrukturu, dopravní dostupnost, situaci na trhu s nemovitými věcmi, byla určena cena zjištěná a cena obvyklá (tržní hodnota).

Tabulka č. 4: Přehled vypočítaných cen bytové jednotky 269/2

Pozemky

<b>Cena pozemků podle cenového předpisu</b>	<b>173 036,23 Kč</b>
---	----------------------

Byty a nebytové prostory

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>718 720,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>807 640,- Kč</b>

(výstup z Delta-NEM)

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce byla stanovena na  
810 000 Kč**

Celý posudek o ceně zjištěné a obvyklé bytové jednotky 269/2 a nebytové jednotky 269/6 na LV 808, včetně podílů na společných částech domu čp. 269, a pozemku st. 386 a 2963/1, to vše na LV 793, k.ú. a obec Lukavec u Pacova je umístěn v příloze č. 1.

### 5.3 Katastr Pacov

Pacov je město v okrese Pelhřimov, nacházející se 20 km západně od města Pelhřimov a 28 km východně od města Tábor. Pacov leží v nadmořské výšce 615 m a má 4857 obyvatel (dle Malého Lexikonu obcí, platný od 1.1 2017).

Celková rozloha katastrálního území města Pacov činí 35,85 km<sup>2</sup> a spadají do něj obce Jetřichovec, Zhoř, Velká Rovná, Bedřichov a Roučkovice. Ve městě Pacov je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde základní školy, mateřské školy a střední škola, zdravotní středisko, policie, obchodní domy, bankovní domy, veškeré spektrum služeb, kulturní dům, fotbalová hřiště a atletický stadion.

Ve městě se nachází autobusové nádraží s pravidelnými linkami do okolních obcí a okolních velkých měst. Také je zde železniční zastávka Pacov, která je umístěna na trase Horní Cerekev – Tábor. Významnou komunikací je silnice druhé třídy II/128, která spojuje Kraj Vysočinu a Jihočeský kraj s Rakouskem.

V Pacově je nejdominantnější strojírenský průmysl, který zde zaměstnává nejvíce obyvatel. Mezi největší zaměstnavatele patří Pacovské strojírně a Bluetech. Jako další velký zaměstnavatel je DDL Lukavec.

Obrázek č. 15: Katastr Pacov



(zdroj: www.mapy.cz)

Tabulka č. 5: Charakteristika města Pacov

Druh obce	město
Počet obyvatel	4857
Obecní úřad	ano
Pošta	ano
Policie	ano
Zdravotní zařízení	ano
Základní škola	ano
Mateřská škola	ano
Obchody (smíšené zboží)	ano
Sportovní zařízení	fotbalové hřiště, tenisové a volejbalové hřiště, atletický stadion
Kulturní zařízení	knihovna, kulturní dům
Situace na trhu	nabídka odpovídá poptávce

Zdroj:(vlastní místní šetření)

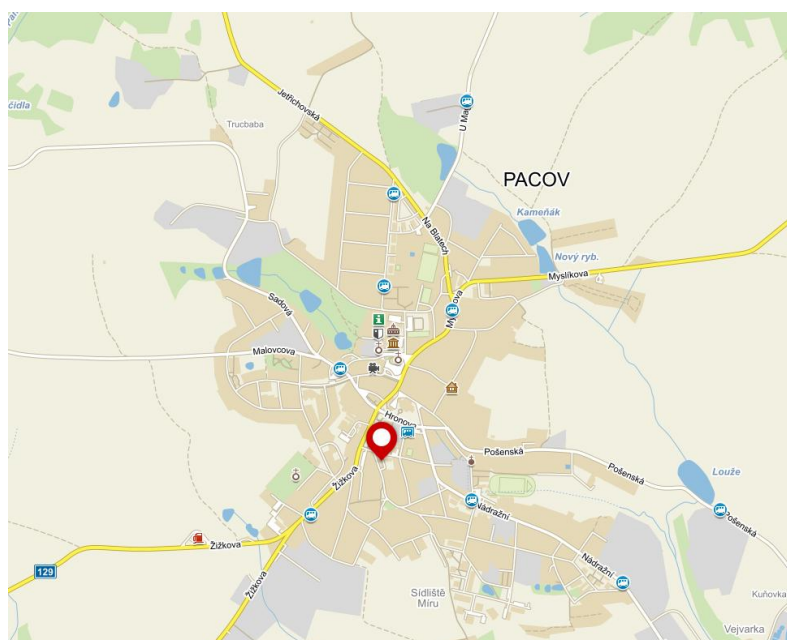
#### 5.4 Ocenění bytu bytové jednotky 597/1 v katastru Pacov

Předmětem ocenění je bytová jednotka v osobním vlastnictví č.597/1 o dispozici 3+1 na LV 2339, včetně podílů na společných částech domu čp. 597 a 598 a pozemku st. 696 a 697, to vše na LV 2097, k.ú. a obec Pacov.

Tato bytová jednotka se nachází v blízkosti centra města Pacov v blízkosti hlavní silnice a obchodního domu ve zděném bytovém domě, který je tvořen jedním podzemním podlažím a třemi nadzemními. Vzdálenost od okraje obce činí 200 m.

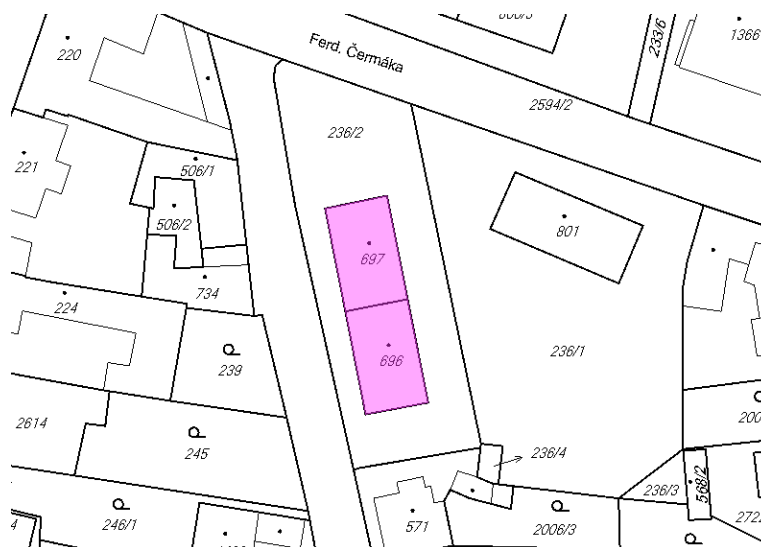
Bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží bytového domu, který byl postaven v roce 1956 a v roce 2012 prošel rekonstrukcí, kdy byla nově zhotovena fasádní omítka a vsazena plastová okna. Dům má sedlovou střechu a fasáda není zateplena. Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy a typové rodinné domy.

Obrázek č. 16: Umístění oceňované nemovitosti v rámci města



(zdroj: www.mapy.cz)

Obrázek č. 17: Bytový dům na pozemku st. 697 a st. 696



(zdroj:www.cuzk.cz)

Oceňovaná bytová jednotka má dispozici 3+1 a náleží k ní jeden sklepní prostor. Vytápění zajišťuje ústřední kotel Dakon. Byt je po rekonstrukci v dobrém stavu. Celková podlahová plocha bytu činí 70,63 m<sup>2</sup>, spolu se sklepem potom 88,63 m<sup>2</sup>.

Obrázek č. 18: bytový dům čp. 597 a 598, východní pohled



(zdroj: vlastní)

Obrázek č. 19: bytový dům čp. 597 a 598, západní pohled



(zdroj: vlastní)

#### **5.4.1 Ocenění cenou zjištěnou dle vyhlášky 443/2016 Sb.**

Ocenění bytové jednotky 597/1 bylo provedeno v softwarovém programu Delta-NEM porovnávacím způsobem dle vyhlášky 443/2016 Sb. Samotný výstup provedeného ocenění je uveden v příloze č. 2.

Obrázek č. 20: Vlastnické a evidenční údaje LV 2097

**Vlastnické a evidenční údaje**

Katastr: Pacov Kód k.ú.: 717215  
 Obec: Pacov Kód obce: 548511  pamatovat si naposledy zadané k.ú.  
 Kraj: Vysočina Okres: Pelhřimov Kód okresu: CZ0633

Lexikon: 2016 (od 1. 1. 2017)  
 Počet obyvatel: 4 857  
 Statut: město  
 Pošta: ano Kanalizace: ano  
 Škola: ano Vodovod: ano  
 Zdrav. zařízení: ano Plyn: ano  
 Policie: ano

Údaje převzaté z Malého lexikonu obcí, nemusí se shodovat se skutečností

• **Cenová mapa stavebních pozemků:** není známa  
 • **Údaje o obci pro stanovení základní ceny stavebních pozemků dle § 3 a I:**  
 Technická infrastruktura:  vodovod  kanalizace  plyn  
 Doprava v obci:  MHD  příměstská  vlak  autobus  
 Turistická lokalita: nehodnoceno  
 Kategorie lyžařského střediska: nehodnoceno  
 Poloha obce: VI. Ostatní případy  
 Občanská vybavenost v obci: I. Komplexní vybavenost  
 Základní cena (ZC): 215,00 Kč/m<sup>2</sup> [Detaily...](#)

• **Přírůžka zemědělských pozemků dle § 6, příloha č. 5:**  
 položka 1.8.1: +40 %  
 obec se 2—5 tisíci obyvateli

• **Prům. cena zem. pozemků dle vyhl. 432/2016 Sb.: 6,06 Kč/m<sup>2</sup>**

**Seznam listů vlastnictví**

Číslo LV: 2097 [Převzít vlastníky z LV](#) [Odstranit LV](#)

Vlastníci:	Jméno / Název	Adresa	RČ / IČ	Vlastnický podíl	Druh vl.
1.	Dušek František a Dušková Eva	Truhlářská 598, 39501 Pacov		665 / 7 758	SJM
2.	Glatterová Ivana Mgr.	č. p. 229, 79336 Malá Morávka		689 / 7 758	
3.	Hášová Anna	Truhlářská 597, 39501 Pacov		654 / 7 758	
4.	Hondl Jaroslav a Hondlová Irena	Truhlářská 598, 39501 Pacov		635 / 7 758	SJM
5.	Jirků Tomáš	č. p. 225, 39411 Cetoraz		668 / 7 758	
6.	Kamenická Věra	Za Starou Farou 1162, 39501 Pacov		317 / 7 758	
7.	Kamenický Radim	Za Starou Farou 1162, 39501 Pacov		317 / 7 758	
8.	Kremsa Miroslav	Truhlářská 597, 39501 Pacov		623 / 7 758	
9.	Malá Alena	Žižkova 1072, 39501 Pacov		623 / 7 758	
10.	Oliva Miroslav	K Přísnici 679, 25241 Dolní Břežany		634 / 7 758	
11.	Papežová Alena	Žižkova 603, 39501 Pacov		640 / 7 758	
12.	Škodová Ilona	Truhlářská 597, 39501 Pacov		629 / 7 758	
13.	Vašečka Jaroslav	Truhlářská 598, 39501 Pacov		664 / 7 758	
14.				/	

1 / 1

(výstup z Delta-NEM)

Základní cena stavebního pozemku se vypočte dle § 3 vyhlášky č.443/2016 Sb. Pomocí vzorce  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ .

Kde  $O_1$  znamená velikost obce,  $O_2$  hospodářsko-správní význam obce,  $O_3$  polohu obce,  $O_4$  technickou infrastrukturu obce,  $O_5$  dopravní obslužnost,  $O_6$  občanskou vybavenost.

Obrázek č. 21: Základní cena stavebního pozemku katastr Pacov

**Základní cena stavebního pozemku podle § 3**

Název obce: Pacov  
 Název okresu: Pelhřimov  
 Určení ceny: b) obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 vyhlášky  
 Vzorec výpočtu:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$

**Koeficienty úpravy základní ceny stavebních pozemků ( $O_i$ ):**

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
$O_1$ – Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
$O_2$ – Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
$O_3$ – Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
$O_4$ – Technická infrastruktura v obci	I. Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
$O_5$ – Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
$O_6$ – Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost	1,00

V případě, že obec lze začlenit do více kvalitativních pásem jednotlivých znaků, pro výpočet se použije nejvyšší hodnota z těchto kvalitativních pásem.

Základní cena výchozí ( $ZC_v$ ): 590,00 Kč/m<sup>2</sup>  
**Základní cena (ZC):** 215,00 Kč/m<sup>2</sup>

(výstup z Delta-NEM)

Index trhu a polohy jsem vyplnil na základě analýzy trhu s nemovitostmi a místního šetření.

Obrázek č. 22: Index trhu a index polohy katastr Pacov

**Index trhu s nemovitými věcmi – I<sub>T</sub>**

|

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2. Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka	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	II. Bez vlivu	0,00
5. Ostatní neuvedené	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

(pásma označená \* musí být zdůvodněna)

stavba je součástí pozemku

**Index polohy – I<sub>P</sub>**

|

Druh hlavní stavby:  (v jednotném funkčním celku)  
(počet obyvatel obce Pacov je 4857)

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3. Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
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. Přejezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7. Osobní hromadná doprava*	IV. MHD – centrum obce	0,03
8. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního 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

(výstup z Delta-NEM)

### Podlahová plocha jednotky

Byt se skládá ze třech pokojů, kuchyně, chodby, koupelny a toalety. Podlahová plocha samotného bytu činí 70,63 m<sup>2</sup>. K bytu náleží sklepní prostor o velikosti 18 m<sup>2</sup>.

Výpočet podlahové plochy jsem provedl v softwarovém programu Delta-NEM z údajů získaných z místního šetření, které jsem naměřil laserovým dálkoměrem Leica. Vytvořil jsem tabulku podlahové plochy jednotky a do této tabulky jsem vepsal mnou naměřené údaje a plochy a přiřadil jim odpovídající koeficienty.



Dle údajů z místního šetření jsem vyplnil index konstrukce a vybavení  $I_v$ . jedná se o údaje typu: typ stavby, společné části domu, příslušenství domu, umístění bytu v domě, orientace bytu v domě, rok výstavby atd.

Stanovení základní ceny se provádí dle přílohy č. 27, tabulka č. 1 ve vyhlášce č. 443/2016 Sb. Pro obce od 2001 do 10000 obyvatel v Kraji Vysočina je základní cena 13 133 Kč za metr čtvereční podlahové jednotky bytu.

Obrázek č. 23: Podlahové plochy,  $I_v$ , stanovení základní ceny jednotky

Vyhláška 443/2016 Sb. |  
**Druh:** Jednotka v budově - porovnávací způsob

### Podlahové plochy jednotky

Název	Koef.	Plocha [m <sup>2</sup> ]	
Kuchyně	1,00 místnost	11,47	= 11,47
Pokoj	1,00 místnost	14,17	= 14,17
Pokoj	1,00 místnost	17,43	= 17,43
Pokoj	1,00 místnost	12,31	= 12,31
Koupelna	1,00 místnost	5,27	= 5,27
WC	1,00 místnost	1,72	= 1,72
Chodba	1,00 místnost	8,26	= 8,26
Sklep	0,80 sklep (místnost)	18	= 18,00
Součet:			88,63

Započítaná podlahová plocha: 85,03 m<sup>2</sup>

Uvádět vybavení v posudku

### Index konstrukce a vybavení – $I_v$

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2. Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3. Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4. Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6. Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8. Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10. Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

Rok výstavby / kolaudace: 1956  
Rok celkové rekonstrukce: 2012 (min. 60 % objemových podílů konstrukcí)  
Stáří stavby: 20 (pro výpočet s)  
Koeficient s pro stáří: 0,900  
Zvýšení koef. s pro stáří: 0,00

**Index konstrukce a vybavení ( $I_v$ ):** 0,981

### Index trhu a polohy

Index trhu ( $I_t$ ): 0,756  
Index polohy ( $I_p$ ): 1,090

### Stanovení základní ceny

Základní cena (ZC):	13 133,00	Kč/m <sup>2</sup>
Základní cena upravená (ZCU):	12 883,47	Kč/m <sup>2</sup>
Výsledná jednotková cena:	10 616,49	Kč/m <sup>2</sup>

**Základní cena:** 902 720,54 Kč

(výstup z Delta-NEM)

## Ocenění pozemků

Oceňovaná stavba č. p. 597 a 598 stojí na pozemku st. 696 a st. 697. Tyto pozemky se ocení jako stavební pozemky dle §4 odstavce 1, vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Obrázek č. 24: Ocenění stavebních pozemků

<b>§ 4 odst. 1, 2 – Stavební pozemky a § 9 odst. 4 – Jiné pozemky</b>					
p.č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Odstavec	Cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1. st. 696	zastavěná plocha a nádvoří	160	§4 odst.1	234,3500	37 496,00
st. 697	zastavěná plocha a nádvoří	159	§4 odst.1	234,3500	37 261,65
Součet:		319			<b>74 757,65</b>

(výstup z Delta-NEM)

Cena zjištěná bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 597/1 na LV 2339, včetně podílů na společných částech domu čp. 597 a 598 a pozemku st. 696 a 697, to vše na LV 2097, k.ú. a obec Pacov, dle vyhlášky č. 443/2016 Sb., byla po zaokrouhlení, včetně opotřebením stanovena na 909 360 Kč

Obrázek č. 25: Souhrn cen nemovitosti



<b>Souhrn cen nemovitosti</b>		
	<b>Ceny s <math>I_T</math> a <math>I_p</math></b>	
	<b>základní</b>	<b>bez opotř. výsledná</b>
<b>Byty</b>		
Vyhláška 443/2016 Sb.	902 720,54	909 359,88
<b>Pozemky</b>		
Vyhláška 443/2016 Sb.	74 757,65	74 757,65



(výstup z Delta-NEM)

### 5.4.2 Ocenění cenou obvyklou porovnávacím způsobem

Pro získání ceny obvyklé jsem zvolil metodu přímého porovnání. Tato metoda se zakládá na porovnání s určitým minimálním počtem stejných nebo obdobných nemovitostí s nabídkovou cenou, za které jsou nabízeny při prodeji na internetových realitních serverech. Pro srovnání jsem vybral čtyři podobné byty v bytových domech v zájmové lokalitě a porovnal je se mnou oceňovanou bytovou jednotkou. Byty pro porovnání jsem vybral v databázi MoniT, která je součástí softwarového programu Delta-NEM.

Tabulka č. 6: Seznam porovnávaných nemovitostí

Číslo nemovitosti	Popis	Nabídková cena
Č. 1	Byt 3+1 Pacov (okres Pelhřimov)	885 000 Kč
	Celková plocha: 63 m <sup>2</sup>	vč. DPH
	Číslo podlaží: 1.	
	Konstrukce: cihlová	
	Vlastnictví: družstevní	
	Voda: dálkový vodovod	
	Elektřina: 230 V	
	Kanalizace: veřejná kanalizace	
		
Č. 2	Byt 2+1 Pacov (okres Pelhřimov)	895 000 Kč
	Celková plocha: 72 m <sup>2</sup>	vč. DPH
	Číslo podlaží: 2.	
	Konstrukce: cihlová	
	Vlastnictví: osobní	
	Voda: dálkový vodovod	
	Elektřina: 230 V	
	Kanalizace: veřejná kanalizace	
		

Číslo nemovitosti	Popis	Nabídková cena	
C. 3	Byt 3+1 Pacov (okres Pelhřimov)	850 000 Kč	
	Celková plocha: 78 m <sup>2</sup>	vč. DPH	
	Číslo podlaží: 1.		
	Konstrukce: panelová		
	Vlastnictví: družstevní		
	Voda: dálkový vodovod		
	Elektřina: 230 V		
	Kanalizace: veřejná kanalizace		
			
	Č. 4	Byt 3+1 Pacov (okres Pelhřimov)	849 000 Kč
		Celková plocha: 60 m <sup>2</sup>	vč. DPH
		Číslo podlaží: 1.	
		Konstrukce: cihlová	
		Vlastnictví: osobní	
		Voda: dálkový vodovod	
		Elektřina: 230 V	
Kanalizace: veřejná kanalizace			
			

Vybrané nemovitosti jsem porovnával s oceňovanou nemovitostí dle třech koeficientů, koeficient místa, koeficient polohy a koeficient vybavení. Tyto koeficienty jsem snižoval a zvyšoval dle porovnávání s oceňovanou nemovitostí.

Tabulka č. 7: Srovnatelné nemovitosti Pacov

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{mista}$	$K_{plochy}$	$K_{vybaveni}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Byt 3+1, Pacov			885 000,- Kč	63,00 m <sup>2</sup>
1,02	1,02	1,00	14 615,14 Kč	1,0
Byt 2+1, Pacov			895 000,- Kč	72,00 m <sup>2</sup>
0,90	1,00	0,90	10 068,75 Kč	1,0
Byt 3+1, Pacov			850 000,- Kč	78,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,90	0,98	9 611,54 Kč	1,0
Byt 3+1, Pacov			849 000,- Kč	60,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	14 150,- Kč	1,0

(výstup z Delta-NEM)

$$\text{kde } JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{plochy} \times K_{vybaveni})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	9 611,54 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	12 111,36 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	14 615,14 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	12 111,36 Kč
Jednotkové množství:	× 75,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 908 352,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 908 350,- Kč**

Rekapitulace

Situace na realitním trhu - byty v oblasti jsou dobře prodejné, nabídka odpovídá poptávce.

Faktory pozitivně ovlivňující cenu - byt v dobrém stavu ve zděném domě po rekonstrukci, poloha v blízkosti centra města.

Tabulka č. 8: Přehled vypočítaných cen bytové jednotky 597/1

Pozemky

<b>Cena pozemků podle cenového předpisu</b>	<b>74 757,65 Kč</b>
---	---------------------

Byty a nebytové prostory

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>909 360,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>908 350,- Kč</b>

(výstup z Delta-NEM)

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce byla stanovena na  
910 000 Kč**

Celý posudek o ceně zjištěné a obvyklé bytové č. 597/1 na LV 2339, včetně podílů na společných částech domu čp. 597 a 598 a pozemku st. 696 a 697, to vše na LV 2097, k.ú. a obec Pacov je umístěn v příloze č. 2.

## 6. VÝSLEDKY A DISKUZE

Porovnáním jednotlivých hodnot a vzatí v úvahu všech vstupních faktorů a okolností s ohledem na lokalitu, infrastrukturu, dopravní dostupnost, situaci na trhu s nemovitými věcmi, byla určena cena zjištěná a cena obvyklá (tržní hodnota).

Při ocenění bytové jednotky č. 269/2 a nebytové jednotky č. 269/6 na LV 808, včetně podílů na společných částech domu čp. 269, a pozemku st. 386 a 2963/1, to vše na LV 793, k.ú. a obec Lukavec u Pacova, byly zjištěny tyto výsledky:

Byty a nebytové prostory

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>718 720,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>807 640,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce**

**810 000,- Kč**

Při ocenění bytové jednotky 597/1 na LV 2339, včetně podílů na společných částech domu čp. 597 a 598 a pozemku st. 696 a 697, to vše na LV 2097, k.ú. a obec Pacov, byly zjištěny tyto výsledky:

Byty a nebytové prostory

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>909 360,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>908 350,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce**

**910 000,- Kč**

V prvním případě ocenění v lokalitě Lukavec u Pacova se cena zjištěná liší od ceny obvyklé o téměř sto tisíc korun. Ve druhém případě ocenění v lokalitě Pacov se cena zjištěná téměř rovná ceně obvyklé, která byla v obou případech určena porovnávacím způsobem.

Dle mého názoru z provedeného výzkumu vyplývá, že konečná tržní cena je nejvíce ovlivňována lokalitou, ve které se oceňovaná nemovitost nachází.

Špačková (2003) uvádí, že nejvíce na cenu bytu má vliv lokalita a velikost bytu. Výzkum analýzy trhu dále prokázal, že segment bytů je také ovlivněn pracovními možnostmi místního trhu práce.

Cena zjištěná je ekvivalentem pro cenu administrativní nebo úřední a je především užívána pro zjištění výše základu daně z převodu nemovitostí. Provádí se podle zvláštního cenového předpisu dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí oceňovací vyhlášky č. 443/2016 Sb. Tato vyhláška obsahuje metodiku a tabulky, které se mají aplikovat na celé území České republiky a je nemožné, aby všude fungovala správně.

Závěrem znaleckého posudku o ceně zjištěné je jednoznačně vždy číslo, zaokrouhlené na desetikoruny, které bylo zjištěno – vypočítáno jako jediná správná a možná aplikace cenového předpisu pro daný znalecký úkol. Prostor pro vlastní rozhodování je zde oproti ceně obvyklé poměrně omezený (Ort, 2015).



## 7. ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo porovnání cen obvyklých a zjištěných u vybraných typů nemovitostí. Jako vybraný typ nemovitosti jsem zvolil bytové jednotky v bytových domech. Ocenění jsem provedl v okrese Pelhřimov ve mnou vybraných lokalitách Pacov a Lukavec u Pacova.

V teoretické části jsem se věnoval odborné terminologii a vysvětlení základních pojmů, principů a náležitostí potřebných k oceňování nemovitostí. Důraz byl kladen především na specifika ceny obvyklé a ceny zjištěné a jejich porovnání.

V praktické části bylo cílem pečlivé ocenění dle metodiky pro určení ceny obvyklé a ceny zjištěné a následné vyhodnocení získaných výsledků. Cenu zjištěnou jsem vypočetl pomocí softwarového programu Delta-NEM. Cenu obvyklou jsem získal porovnáním oceňované nemovitosti s relevantním počtem srovnávaných nemovitostí s nabídkovou cenou na realitním trhu.

Mezi hlavní vstupy pro ocenění cenou zjištěnou patří index polohy, index trhu, občanská vybavenost obce, poloha obce, typ stavby a další. Cena obvyklá se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku.

Dle mého názoru musím říci, že výpočet ceny zjištěné pomocí vyhlášky č. 443/2016 Sb., o oceňování není zcela objektivní. Jedná se o metodiku, která byla vytvořena plošně pro celé území České republiky a nedokáže odrážet všechny aspekty na realitním trhu s nemovitostmi. V případě, kdy bude cena zjištěná sloužit k určení základu daně z nabytí nemovitosti, může dojít k tomu, že tato cena může být ovlivněna dalšími faktory, například sousedními městy v katastru. V takovém případě dojde k umělému a negativnímu zvýšení ceny zjištěné a zároveň i k zvýšení základu daně z nabytí nemovitosti, oproti zaplacené částce, která by byla vypočtena cenou obvyklou.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

BĚLOHLÁVEK, Alexander J. a Renáta HÓTOVÁ. *Znalci v mezinárodním prostředí: v soudním řízení civilním a trestním, v rozhodčím řízení a v investičních sporech*. V Praze: C.H. Beck, 2011. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 978-80-7400-395-0.

BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-441-.

BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2.

BRADÁČ, Albert. *Soudní inženýrství*. Brno: CERM, 1997. ISBN 80-7204-057-X.

BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.

FIALA, Josef a Albert BRADÁČ. *Rádce majitele nemovitostí: [odhady nemovitostí, výpočet ekonomického nájemného]*. Praha: Linde, 1998. ISBN 80-7201-084-0

HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.

HEŘMAN, Jan. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4..

HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování*. Brno: Vysoké učení technické, 2012. ISBN 978-80-214-4568-0.

KALABIS, Petr. Studie koexistence dvou oceňovacích systémů v ČR. *ODHADCE a oceňování majetku*. 2011, roč. 17(1), str. 33-41. ISSN 1213-8223.

KLIKA, Pavel. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4556-7.

KOTULA, Daniel. *Reality show: Jak se dobrat tržní ceny bytu* [online]. 2011 [cit. 2017-04-2]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/218164-reality-show-jak-se-dobrat-trzni-ceny-bytu>.

MAŘÍK, Miloš. *Metody oceňování podniku: proces ocenění - základní metody a postupy*. 3., upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-67-5.

ORT, Petr. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2006. ISBN 80-7265-085-8. příloha č. 1 k vyhlášce č. 443/2016 Sb., o oceňování majetku

ORT, Petr. Jeden majetek – různé ceny ve znaleckém posudku. *Veřejná správa* [online]. 205n. 1., (16) [cit. 2017-04-4]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/verejna-sprava-947101.aspx?q=>

SEJÁK, Josef. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada, 1999. ISBN 80-716-9393-6.

ŠPAČKOVÁ, Kamila. *10 faktorů, které ovlivňují cenu bytu* [online]. 2003 [cit. 2017-04-5]. Dostupné z: <http://bydleni.idnes.cz/10-faktoru-ktere-ovlivnuji-cenu-bytu-dbq-/stavba.aspx?c=2003M153U05A>

ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902-1090-2.

ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, 2004. ISBN 80-210-3348-7.

Citováno dle ČSN ISO 690

## **Právní předpisy a normy:**

ČSN 73 4301, Obytné budovy

Komentář MF k určování obvyklé ceny,(2014).

Příloha č. 1 Vyhlášky 443/2016

Vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavbu

Vyhláška 443/2016 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Vyhláška č. 501/2006 sb., o obecných požadavcích na využití

Zákon č. 151/1197 Sb., o oceňování majetku

Zákon č. 183/2006 Sb. Stavební zákon

Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### **Internetové zdroje:**

*Cenové mapy: Cenové mapy stavebních pozemků* [online]. [cit. 2017-03-20]. Dostupné z: <http://www.cenovemapy.cz><https://www.mapy.cz>

Systém oceňování nemovitostí v ČR. *Odhad.net* [online]. [cit. 2017-03-20]. Dostupné z: <https://www.odhad.net/inpage/trocha-teorie/>

Český úřad zeměměřický a katastrální: *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2017-03-20]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>

### **SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obrázek č. 1: Vyrovnání nabídky s poptávkou.....	18
Obrázek č. 2: Metoda přímého porovnání.....	25
Obrázek č. 3: Metoda nepřímého porovnání.....	26
Obrázek č. 4: Katastr Lukavec .....	39
Obrázek č. 5: Bytový dům na pozemku st. 386 .....	41
Obrázek č. 6: Umístění oceňované nemovitosti.... <b>Chyba! Záložka není definována.</b>	
Obrázek č. 7: Bytový dům čp. 269, východní pohled .....	42
Obrázek č. 8: Bytový dům čp. 269, západní pohled .....	42
Obrázek č. 9: Vlastnické a evidenční údaje LV 793 .....	43

Obrázek č. 10: Základní cena stavebního pozemku katastr Lukavec .....	43
Obrázek č. 11: Index trhu a index polohy katastr Lukavec .....	44
Obrázek č. 12: Podlahové plochy, $I_v$ , stanovení základní ceny jednotky.....	45
Obrázek č. 13: Ocenění stavebních pozemků LV 793 .....	46
Obrázek č. 14: Souhrn cen nemovitosti .....	46
Obrázek č. 15: Katastr Pacov .....	51
Obrázek č. 16: Umístění oceňované nemovitosti v rámci města .....	53
Obrázek č. 17: Bytový dům na pozemku st. 697 a st. 696 .....	53
Obrázek č. 18: bytový dům čp. 597 a 598, východní pohled .....	54
Obrázek č. 19: bytový dům čp. 597 a 598, západní pohled .....	54
Obrázek č. 20: Vlastnické a evidenční údaje LV 2097 .....	55
Obrázek č. 21: Základní cena stavebního pozemku katastr Pacov .....	55
Obrázek č. 22: Index trhu a index polohy katastr Pacov.....	56
Obrázek č. 23: Podlahové plochy, $I_v$ , stanovení základní ceny jednotky.....	57
Obrázek č. 24: Ocenění stavebních pozemků .....	58
Obrázek č. 25: Souhrn cen nemovitosti .....	58

## SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1: Charakteristika obce Lukavec .....	40
Tabulka č. 2: Seznam porovnávaných nemovitostí.....	47
Tabulka č. 3: Srovnatelné nemovitosti Lukavec .....	49
Tabulka č. 4: Přehled vypočítaných cen bytové jednotky 269/2 .....	50
Tabulka č. 5: Charakteristika města Pacov .....	52
Tabulka č. 6: Seznam porovnávaných nemovitostí.....	59
Tabulka č. 7: Srovnatelné nemovitosti Pacov .....	61
Tabulka č. 8: Přehled vypočítaných cen bytové jednotky 597/1 .....	62

## SEZNAM PŘÍLOH

## **Příloha č. 1**

### **Znalecký posudek č. 1/20171**

O ceně bytové jednotky 269/2 a nebytové jednotky 269/6 na LV 808, včetně podílů na společných částech domu čp. 269, a pozemku st. 386 a 2963/1, to vše na LV 793, k.ú. a obec Lukavec u Pacova

**Objednatel posudku:**

Zemědělská fakulta  
KKM  
Ing. Denisa Pěkná, PhD.  
Studentská 1668  
370 05 České Budějovice  
č. obj.: 1/2017  
ze dne: 21. 3. 2017

**Účel posudku: Ocenění nemovitosti cenou zjištěnou a obvyklou**

**Dle 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., podle stavu ke dni 21. 3. 2017 posudek vypracoval:**

Podle stavu ke dni 25. 3. 2017 vypracoval:

Bc. Jakub Kratochvíl

Posudek obsahuje 18 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

,21. 3. 2017

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Určit cenu zjištěnou a obvyklou bytové jednotky 269/2 a nebytové jednotky 269/6 na LV 808, včetně podílů na společných částech domu čp. 269, a pozemku st. 386 a 2963/1, to vše na LV 793, k.ú. a obec Lukavec u Pacova.

Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle platné vyhlášky o oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či ostatních okolností. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 21. 3. 2017 za přítomnosti N. Kocourové

### 3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN, LV č.793, LV 808, k.ú. Lukavec u Pacova
- Údaje z místního šetření
- Snímek katastrální mapy
- Snímek orto fotomapy
- Údaje poskytnuté majitelem
- Internetové stránky: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

**Kraj:** Vysočina  
**Okres:** Pelhřimov  
**Obec:** Lukavec  
**Katastrální území:** Lukavec u Pacova (688771)

**List vlastnictví číslo:** 793

**Vlastníci:**

1. *Společné jmění manželů* Podíl: 10 963/41 354  
Tater Milan a Taterová Daniela  
Za Kasárny 269, 39426 Lukavec
2. Tillingerová Radka Ing. Podíl: 5 532/20 677

Horní 266, 37371 Adamov

3. *Společné jmění manželů* Podíl: 313/1 334  
Vaněček Stanislav a Vaněčková Ludmila  
Za Kasárny 269, 39426 Lukavec
4. *Společné jmění manželů* Podíl: 4 812/20 677  
Vodička Vlastimil a Vodičková Marie  
Za Kasárny 269, 39426 Lukavec

## 5. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena. Skutečnost byla zjištěna při místním šetření

## 6. Celkový popis nemovitých věcí

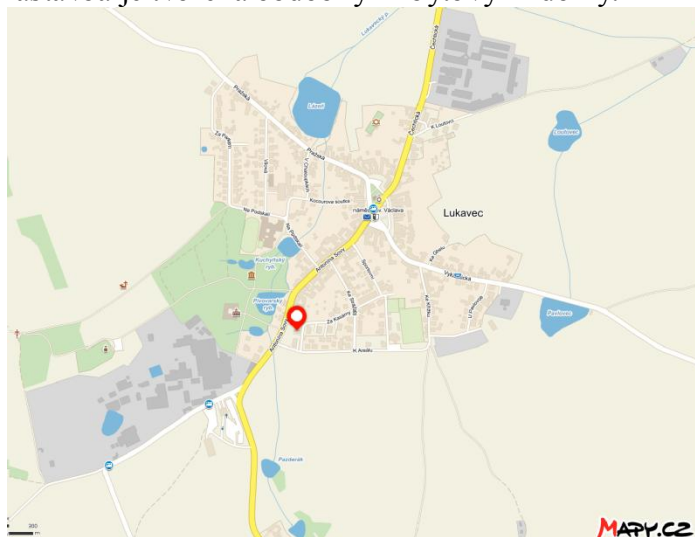
Lokalita:

Lukavec je městys v okrese Pelhřimov, 12 km severně od města Pacov. Lukavec leží v nadmořské výšce 579 m a má 999 obyvatel (dle Malého Lexikonu obcí, platný od 1.1 2017).

Katastrální území má rozlohu 21,49 km<sup>2</sup>. Lukavcem prochází silnice 2. třídy II/128, která spojuje Kraj Vysočina a Jihočeský kraj s Rakouskem. Město poměrně dobré autobusové spojení s Městem Pelhřimov, Pacov a je zde i přímá linka do Hlavního města Prahy. V městysu je také komplexní občanská vybavenost.

Umístění objektů:

Bytová a nebytová jednotka se nacházejí v domě č. p. 269, v ulici Za Kasárny. Jedná se o okrajovou lokalitu v rámci městyse, nedaleko od hlavní komunikace. Okolní zástavba je tvořena obdobnými bytovými domy.



Popis objektů:

Oceňována je bytová jednotka ve druhém nadzemním podlaží bytového domu. Jedná se o zděný bytový dům bez zateplení vystavěný v roce 1985. Objekt má sedlovou střechu, v prvním nadzemním patře jsou garáže. byt má dispozici 4+1, náleží k němu komora mimo byt a tři sklepní prostory. Vytápění ustředí kotel Atmos. Byt je bez rekonstrukce, ale udržovaný.



## B. Posudek

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

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 443/2016 Sb. o oceňování majetku.

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 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

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03

3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
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	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Přejezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
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
1	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
0			
1	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
1			

11

Index polohy:  $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,010$

$i = 2$

### 7.1.2 Popisy objektů

#### I. Pozemky

##### a) Pozemky

##### 1) Pozemky

#### II. Byt a nebytový prostor

##### a) Byt a nebytový prostor

##### 1) Jednotka 269/2

Bytová jednotka 269/2 se nachází v druhém nadzemním podlaží bytového domu. Má dispozici 4+1 s výměrami, které jsou uvedeny níže. Technický stav bytu je udržovaný, ale bez větších úprav.

##### 2) Nebytová jednotka 269/6

Nebytová jednotka 269/6 je užívána jako garáž. Nachází se v prvním nadzemním podlaží. Vybavení - plechová vrata

### 7.1.3 Ocenění

#### 7.1.3.1 I. Pozemky

##### a) Pozemky

##### a.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

##### a.1.1) Pozemky – § 4

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Lukavec

Název okresu: Pelhřimov

**Úprava 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	VI. Ostatní případy	0,80
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	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 590,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 127,- \text{ Kč/m}^2$$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná	I. Mimo chráněné území a ochranné	0,00

pásma	pásmo	
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
	6	

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

$i = 1$

**Index polohy:  $I_P = 1,010$**

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,010$**

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 128,2700 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
st. 386	zastavěná plocha a nádvoří	216	27 706,32
2963/1	ostatní plocha - jiná plocha	1 133	145 329,91
	Součet:	1 349	173 036,23

**Pozemky – zjištěná cena:**

**173 036,23 Kč**

**7.1.3.2 II. Byt a nebytový prostor**

**a) Byt a nebytový prostor**

**a.1) Vyhláška 443/2016 Sb.**

**a.1.1) Jednotka 269/2 – § 38**

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
Kuchyně	10,75	1,00	10,75
Pokoj	17,92	1,00	17,92
Pokoj	12,18	1,00	12,18
Pokoj	13,00	1,00	13,00
Pokoj	11,50	1,00	11,50
Chodba	8,90	1,00	8,90
Koupelna	4,45	1,00	4,45
WC	1,27	1,00	1,27
Komora	1,09	0,80	0,87
Sklep na uhlí	6,38	0,80	5,10
Sklep na ovoce	2,47	0,80	1,98

Lodžie	3,50	0,20	0,70
	93,41		<b>88,62</b>

Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

**Kraj:** Vysočina  
**Obec:** Lukavec  
**Počet obyvatel:** 999  
**Základní cena (ZC):** 10 019,- Kč/m<sup>2</sup>

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..)	0,10
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1985	
Stáří stavby (y):	32	
Koeficient pro úpravu (s):	0,840	

9

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum V_i) \times V_{10}$ ): 1,000 <sub>i=1</sub>

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 10 019,- Kč/m<sup>2</sup>

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem	0,00

na pozemku

3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	VI. V ostatních případech	0,80
9	Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 0,648$$

$$\text{Index polohy } (I_P): \quad 1,010$$

**Cena bytu určená porovnávacím způsobem:**

$$\text{CB}_P = \text{PP} \times \text{ZCU} \times I_T \times I_P = 88,62 \times 10\,019,- \times 0,648 \times 1,010 = \mathbf{581\,102,18\,Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

$$\text{Cena pozemků} = 173\,036,23\,Kč$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl:} \quad \times \frac{5\,532}{20\,677}$$

$$\text{Hodnota spoluvlastnického podílu:} = 46\,294,74\,Kč$$

$$\text{Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:} \quad \begin{array}{r} + \\ \hline 46\,294,74\,Kč \\ \hline = 627\,396,92\,Kč \end{array}$$

**Jednotka 269/2 – zjištěná cena: 627 396,92 Kč**

### a.1.2) Nebytová jednotka 269/6 – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

**Jednotka v budově**

**Budova:** J<sub>1</sub>. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.1 domy vícebytové typové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,140

Podlahové plochy jednotky (PP):

296/6

18,70 m<sup>2</sup>

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,20 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Nevyskytuje se
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,20 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,70 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Nevyskytuje se

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
15. Vytápění	$-0,54 \times 1,852 \times 4,80 \%$	- 0,0480
18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	- 0,0320
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	- 0,0310
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,20 \%$	- 0,0220

22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	- 0,0190
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 3,90 \%$	- 0,0390
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	- 0,0130
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,70 \%$	- 0,0570
26. Instalační prefabrikovaná jádra	$-0,54 \times 1,852 \times 3,70 \%$	- 0,0370

**Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**

**= 0,6980**

Koeficient  $K_4$  je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**

**0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC: 4 210,- Kč/m<sup>2</sup>

Koeficient konstrukce  $K_1$ : × 0,9390

Koeficient vybavení stavby  $K_4$ : × 0,8000

Polohový koeficient  $K_5$ : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,1400

**Základní je dnotková cena upravená: = 5 414,29 Kč**

**Základní cena upravená:  $18,70 \text{ m}^2 \times 5 414,29 \text{ Kč}$  = 101 247,22 Kč**

**Základní cena je dnotky: = 101 247,22 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří: 32 roků**

**Předpokládaná další životnost: 68 roků**

Opotřebení:  $100 \times 32 / (32 + 68) = 32,000 \%$

Odpočet opotřebení:  $101 247,22 \text{ Kč} \times 32,000 \%$

- 32 399,11 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

**= 68 848,11 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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	II. Bez vlivu	0,00



podílu, pronájem, právo stavby)		
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	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	VI. V ostatních případech	0,80
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,648$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,010$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 68\,848,11 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P = 0,654$

**Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp = 45\,026,66 \text{ Kč}$**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 173 036,23 Kč

Spoluvlastnický podíl:  $\times 5\,532 / 20\,677$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 46 294,74 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 91 321,40 Kč**

**Nebytová jednotka 269/6 – zjištěná cena:**

**91 321,40 Kč**

Ceny bytu a nebytového prostoru včetně opotřebení:

1) Jednotka 269/2 627 396,92 Kč

2) Nebytová jednotka 269/6 91 321,40 Kč

**Ceny bytu a nebytového prostoru včetně opotřebení činí celkem: 718 718,32 Kč**

**Cena po zaokrouhlení: 718 720,- Kč**

## b) Ocenění porovnávací metodou

### Byt 2+1, Lukavec

**Realitní server:** Sreality.cz **Kód nabídky:** JJ000652  
<http://www.sreality.cz> **MoniT-ID:** 232FFC

**Nabídková cena:** 550 000,- Kč vč. DPH  
9 016,39 Kč/m<sup>2</sup>  
cena včetně provize a služeb RK

**Adresa:** K Loutovci, Lukavec

**Obec:** Lukavec

**Číslo obce:** 548332

**Počet obyvatel:** 1 186

**Okres:** Pelhřimov

**Kraj:** Vysočina

### Popis:

**Celková plocha:** 61 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 61 m<sup>2</sup>

**Dispozice bytu:** 2+1

**Okolní zástavba:** venkovská

**Druh konstrukce:** cihlová

**Stav objektu:** dobrý

**Číslo podlaží:** 3

**Počet nadzemních podlaží:** 3

**Druh vlastnictví:** družstevní

**Voda:** dálkový vodovod

**Elektřina:** 230V

**Kanalizace:** veřejná kanalizace

**Rozvody:** internet



**Byt 2+kk, Želiv****Realitní server:** Sreality.cz**Kód nabídky:** N69307<http://www.sreality.cz>**MoniT-ID:** 45D346**Nabídková cena:** 480 000,- Kč vč. DPH12 000,- Kč/m<sup>2</sup>

včetně provize, právního servisu

**Adresa:** Želiv, okres Pelhřimov**Obec:** Želiv**Číslo obce:** 549215**Počet obyvatel:** 1 176**Okres:** Pelhřimov**Kraj:** Vysočina**Popis:**

Prodej bytu 2+kk v obci Želiv Realitní společnost České spořitelny nabízí prodej družstevního bytu 2+kk v obci Želiv 9km od Humpolce. Jedná se pěkný byt o byt 2+kk o výměře 40 m<sup>2</sup>, který prošel rekonstrukcí v roce 2010. Byt se nachází ve třetím patře zděného bytového domu bez výtahu. Dispozice bytu : vstupní chodba, ze které se vchází na do obývacího pokoje, koupelny a WC. Z obývacího pokoje se jde do kuchyně a pokoje ,který je rozdělen na dvě části – na pokoj a ložnici. Byt prošel v roce 2010 velkou rekonstrukcí – nové rozvody elektřiny, vody, odpadů, kompletní nová koupelna- obklady, vana, umyvadlo, pračka. Plastová okna, štuky, zateplení stropu. Nová je i celá kuchyň včetně spotřebičů – vestavěná myčka, lednička, trouba, mikrovlnná trouba, digestoř, sklokeramická deska. Vytápění bytu je řešeno lokálním topidlem – nová krbová kamna, která vytopí celý byt. Do bytu možno namontovat elektrické přímotopy. Velká místnost je rozdělena příčkou na ložnici s vestavěnou skříní a na pokoj. Byt je světlý a je orientován na jih. K bytu náleží prostorný sklep. Parkování zajištěno před domem. Náklady na provoz bytu jsou 2400 Kč (vč. fondu oprav)+ topení . V obci je veškerá občanská vybavenost - školka, obchody, restaurace. V okolí krásná příroda – možnost výletů na okolní přehradu. Vyhledávaná lokalita turistů. Dobrá dopravní dostupnost do Humpolce a Pelhřimova. Pomůžeme zajistit financování bytu. Pro více informací a prohlídky volejte makléře.

**Celková plocha:** 40 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 40 m<sup>2</sup>**Dispozice bytu:** 2+kk**Druh konstrukce:** cihlová**Stav objektu:** po rekonstrukci**Rok rekonstrukce:** 2010**Číslo podlaží:** 0**Počet nadzemních podlaží:** 4**Druh vlastnictví:** družstevní**Třída energetické náročnosti budovy:** Třída G - Mimořádně nevhodná

**Byt 3+1, Pacov**

**Realitní server:** Reality.cz  
483133

**Kód nabídky:** W81-

<http://www.reality.cz>

**MoniT-ID:** 3CDE75

**Nabídková cena:** 850 000,- Kč vč. DPH

13 492,06 Kč/m<sup>2</sup>

**Adresa:** Na Blatech, Pacov, Pacov, okres Pelhřimov

**Obec:** Pacov

**Číslo obce:** 548511

**Počet obyvatel:** 5 271

**Okres:** Pelhřimov

**Kraj:** Vysočina

**Popis:**

Prodej, byt 3+1, 70 m<sup>2</sup>, Pacov, ul. Na Blatech Prodej zděného bytu 3+1 v družstevním vlastnictví o CP 70 m<sup>2</sup>. 1. patro bytového domu. Byt je v původním, ale udržovaném stavu. Vytápění vlastním elektrokotlem – ústřední topení (možno napojit na plyn). Ohřev vody bojlerem. Stoupačky v plastu. K bytu náleží dva zděné sklepy. Veškerá občanská vybavenost v místě. K dispozici ihned. Počet pokojů: 4P locha bytu: 70 m<sup>2</sup>-1 m<sup>2</sup>

**Celková plocha:** 63 m<sup>2</sup>

**Plocha sklepa:** 7 m<sup>2</sup>

**Dispozice bytu:** 3+1

**Umístění ne movitosti:** klidná část obce

**Druh konstrukce:** cihlová

**Stav objektu:** velmi dobrý

**Číslo podlaží:** 1

**Počet nadzemních podlaží:** 4

**Počet podzemních podlaží:** 1

**Druh vlastnictví:** družstevní

**Třída energetické náročnosti budovy:**

**Voda:** dálkový vodovod

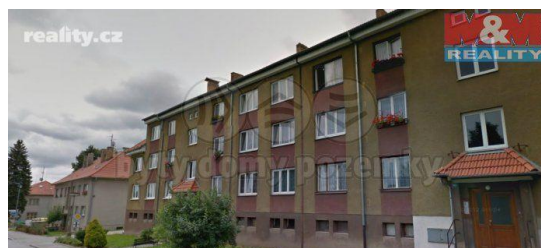
**Elektrina:** 230V, 400V

**Kanalizace:** veřejná  
kanalizace

**Rozvody:** telefon

**Príslušenství:** sklep

**Byt 4+1, Hořepník**



**Realitní server:** Reality IDnes **Kód nabídky:** IDNES-474964  
<http://reality.idnes.cz> **MoniT-ID:** 38C2A8

**Nabídková cena:** 849 000,- Kč vč. DPH  
10 228,92 Kč/m<sup>2</sup>  
Včetně provize

**Adresa:** Hořepník, okres Pelhřimov

**Obec:** Hořepník **Číslo obce:** 547948

**Počet obyvatel:** 639

**Okres:** Pelhřimov **Kraj:** Vysočina

**Popis:**

Družstevní byt 4+1 s lodžii, garáží a dvěma sklepy ve zděném domě. Anuita splacena, možný převod do OV. 3. NP, vytápění etážové na TP nebo elektřinu, TUV bojler, podlahy PVC, koberec, dlažba v koupelně, v chodbě vestavěné skříně, technická komora. Nová okna se žaluziemi. Dům zateplený, nová fasáda. Dobře dispozičně řešený, neprůchozí pokoje. Orientace V, JZ.

**Celková plocha:** 83 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 83 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 83 m<sup>2</sup>  
**Dispozice bytu:** 4+1  
**Umístění nemovitosti:** klidná část obce  
**Druh konstrukce:** cihlová  
**Stav objektu:** dobrý  
**Objekt je zařízen:** částečně  
**Rok výstavby:** 1980  
**Rok rekonstrukce:** 2014  
**Číslo podlaží:** 2  
**Počet nadzemních podlaží:** 3  
**Počet místností:** 65285  
**Druh vlastnictví:** družstevní  
**Třída energetické náročnosti budovy:** Třída G - Mimořádně nevhodná  
**Voda:** dálkový vodovod  
**Elektřina:** 230V

<b>Plyn:</b>	plynovod
<b>Kanalizace:</b>	veřejná kanalizace
<b>Rozvody:</b>	telefon
<b>Příslušenství:</b>	lodžie, sklep, garáž



Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{mista}$	$K_{plochy}$	$K_{vybavení}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Byt 2+1, Lukavec			550 000,- Kč	61,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,90	0,90	7 303,28 Kč	1,0
Byt 2+kk, Želiv			480 000,- Kč	40,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	0,90	11 340,- Kč	1,0
Byt 3+1, Pacov			850 000,- Kč	63,00 m <sup>2</sup>
0,90	0,90	0,95	10 382,14 Kč	1,0
Byt 4+1, Hořepník			849 000,- Kč	83,00 m <sup>2</sup>
0,90	1,00	1,00	9 206,02 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (\text{K}_{mista} \times \text{K}_{plochy} \times \text{K}_{vybavení})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	7 303,28 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	9 557,86 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	11 340,- Kč

7.1.3.2.1.1.1.1 Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	9 557,86 Kč	
Jednotkové množství:	×	84,50 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	807 639,17 Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 807 640,- Kč**

## C. Rekapitulace

Situace na realitním trhu - byty v oblasti jsou dobře prodejné, nabídka odpovídá poptávce.

Faktory pozitivně ovlivňující cenu - byt v dobrém stavu ve zděném domě, s řadou vedlejších místností a garáží.

Faktory negativně ovlivňující cenu - dům i bez celkové rekonstrukce, poloha na okraji města.

Porovnáním jednotlivých hodnot a vzatí v úvahu všech vstupních faktorů a okolností s ohledem na lokalitu, infrastrukturu, dopravní dostupnost, situaci na trhu s nemovitými věcmi, byla určena cena zjištěná a cena obvyklá (tržní hodnota).

Pozemky

<b>Cena pozemků podle cenového předpisu</b>	<b>173 036,23 Kč</b>
---	----------------------

Byty a nebytové prostory

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>718 720,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>807 640,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce**  
**810 000,- Kč**

**Cena slovy: osmsetdesettisíc Kč**

V Českých Budějovicích 21. 3. 2017. V programu Delta-NEM,  
vytvořil Bc. Jakub Kratochvíl.

## **Příloha č. 2**

### **8. Znalecký posudek č.3/2017 3**

O ceně bytové jednotky 597/1 na LV 2339, včetně podílů na společných částech domu čp. 597  
a 598 a pozemku st. 696 a 697, to vše na LV 2097, k.ú. a obec Pacov

**Objednatel posudku:**

Zemědělská fakulta  
KKM  
Ing. Denisa Pěkná, PhD.  
Studentská 1668  
370 05 České Budějovice  
č. obj.: 1/2017  
ze dne: 21. 3. 2017

**Účel posudku: Ocenění ne movitosti cenou zjištěnou a obvyklou**

**Dle 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., podle stavu ke dni 21. 3. 2017 posudek vypracoval:**

Podle stavu ke dni 25. 3. 2017 vypracoval:

Bc. Jakub Kratochvíl

Posudek obsahuje 16 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

, 25. 3. 2017



## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Určit cenu zjištěnou a obvyklou bytové jednotky 597/1 na LV 2339, včetně podílů na společných částech domu čp. 597 a 598 a pozemku st. 696 a 697, to vše na LV 2097, k.ú. a obec Pacov

Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle platné vyhlášky o oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či ostatních okolností. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 25. 3. 2017 za přítomnosti J. Sekyry.

### **3. Podklady pro vypracování posudku**

- Výpis z KN, LV 2339, LV 2097, k.ú. obec Pacov
- Údaje z místního šetření
- Snímek katastrální mapy
- Snímek orto fotomapy
- Údaje poskytnuté majitelem
- Internetové stránky: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

### **5. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla předložena. Skutečnost byla zjištěna při místním šetření

### **6. Celkový popis nemovitých věcí**

Lokalita:

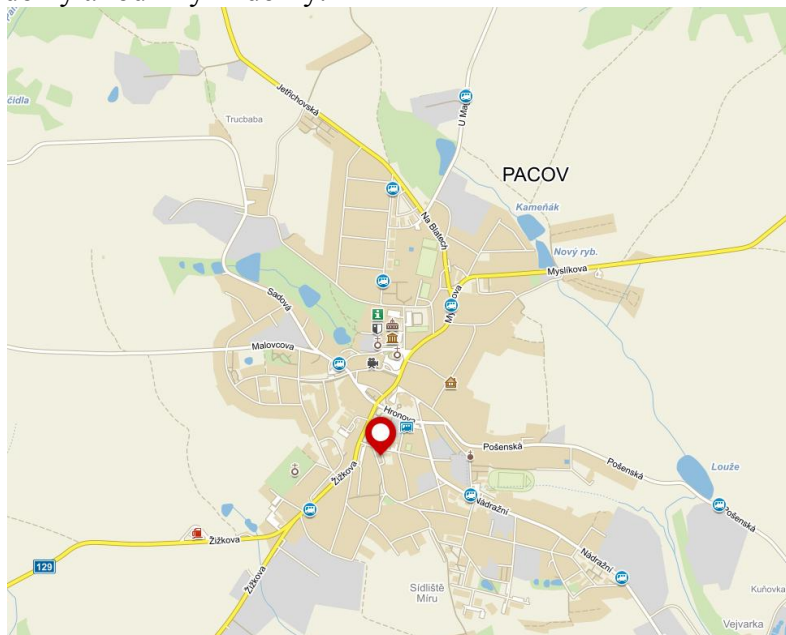
Pacov je město v okrese Pelhřimov, nacházející se 20 km západně od města Pelhřimov a 28 km východně od města Tábor. Pacov leží v nadmořské výšce 615 m a má 4857 obyvatel (dle Malého Lexikonu obcí, platný od 1.1 2017).

Katastrální území má rozlohu 35,83 km<sup>2</sup>. Pacovem prochází silnice 2. třídy II/128, která spojuje Kraj Vysočina a Jihočeský kraj s Rakouskem. Nachází se zde autobusové nádraží a železniční zastávka Pacov na trase Horní Cerekev- Pelhřimov- Pacov-Tábor.

Ve městě je komplexní vybavenost - škola, střední škola, zdravotnické zařízení, všechny složky IZS, kulturní a sportovní zařízení aj.

Umístění objektu:

Bytová jednotka se nachází v domě čp. 597,598, v ulici Truhlářská. Jedná se o lokalitu v blízkosti centra obce. Okolní zástavba je tvořena obdobnými bytovými domy a rodinnými domy.



Popis objektu:

Oceňována je bytová jednotka v prvním nadzemním podlaží bytového domu. Jedná se o zděný bytový dům bez zateplení, avšak po rekonstrukci fasády, vystavěný v roce 1956. Objekt má sedlovou střechu a je podsklepený. Byt má dispozici 3+1, náleží k němu sklepní prostor. Vytápění ústřední kotel Dakon. Byt i dům prošel rekonstrukcí v roce 2012.

## 7. Obsah posudku

### I. Pozemky

Pozemky

a. Pozemky na LV číslo 2097

### II. Byt

Byt

b. Jednotka 597/1

a) Ocenění porovnávací metodou

## B. Odhad

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

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

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 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

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

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

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezi denční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
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	IV. MHD – centrum obce	0,03
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
1	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
0			
1	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
1			

11

Index polohy:  $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,090$

$i = 2$

### 8.1.2 Popisy objektů

#### I. Pozemky

##### a) Pozemky

##### 1) Pozemky na LV číslo 2097

#### II. Byt

##### a) Byt

##### 1) Jednotka 597/1

Bytová jednotka 597/1 se nachází v prvním podlaží zděného bytového domu. Byt má dispozici 3+1 s výměrami, které se jsou uvedeny níže. Bytový dům i byt jsou po rekonstrukci.

### 8.1.3 Ocenění

#### 8.1.3.1 I. Pozemky

##### Pozemky

##### a. Vyhláška 443/2016 Sb.

##### i. Pozemky na LV číslo 2097 – § 4

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Pacov

Název okresu: Pelhřimov

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 590,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 215,- \text{ Kč/m}^2$$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

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

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

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

i = 1

**Index polohy:**  $I_P = 1,090$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,090$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 234,3500 \text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
st. 696	zastavěná plocha a nádvoří	160	37 496,-
st. 697	zastavěná plocha a nádvoří	159	37 261,65
	Součet:	319	74 757,65

**Pozemky na LV číslo 2097 – zjištěná cena:****74 757,65 Kč****8.1.3.2 II. Byt****Byt****Vyhláška 443/2016 Sb.****ii. Jednotka 597/1 – § 38**

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
Kuchyně	11,47	1,00	11,47
Pokoj	14,17	1,00	14,17
Pokoj	17,43	1,00	17,43
Pokoj	12,31	1,00	12,31
Koupelna	5,27	1,00	5,27
WC	1,72	1,00	1,72
Chodba	8,26	1,00	8,26
Sklep	18,00	0,80	14,40
	<b>88,63</b>		<b>85,03</b>

Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

**Kraj:** Vysočina  
**Obec:** Pacov  
**Počet obyvatel:** 4 857  
**Základní cena (ZC):** 13 133,- Kč/m<sup>2</sup>

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obytn. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní	0,00

7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	provedení II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1956	
Rok celkové rekonstrukce:	2012	
Stáří stavby (y):	20	
Koeficient pro úpravu (s):	0,900	

9

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$ ): 0,981

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 12 883,47 Kč/m<sup>2</sup>

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	VI. V ostatních případech	0,80
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 0,756$$

$$\text{Index polohy } (I_P): \quad 1,090$$

**Cena bytu určená porovnávacím způsobem:**

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 85,03 \times 12\,883,47 \times 0,756 \times 1,090 = \quad \mathbf{902\,720,54\,Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

$$\text{Cena pozemků} \quad = \quad 74\,757,65\,Kč$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl:} \quad \times \quad \frac{689}{7\,758}$$

$$\text{Hodnota spoluvlastnického podílu:} \quad = \quad \frac{6\,639,34\,Kč}{6\,639,34\,Kč}$$

$$\text{Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:} \quad = \quad \frac{909\,359,88\,Kč}{909\,359,88\,Kč}$$

$$\text{Jednotka 597/1 – zjištěná cena:} \quad \mathbf{909\,359,88\,Kč}$$

### c) Ocenění porovnávací metodou

**Byt 3+1, Pacov**

**Realitní server:** Reality IDnes      **Kód nabídky:** IDNES-67522  
<http://reality.idnes.cz>      **MoniT-ID:** 3600E1

**Nabídková cena:** 885 000,- Kč vč. DPH  
 14 047,62 Kč/m<sup>2</sup>

Anuita splacena, náklady: elektřina 2500Kč, ostatní platby 1615Kč

**Adresa:** Pacov, okres Pelhřimov

**Obec:** Pacov      **Číslo obce:** 548511

**Počet obyvatel:** 5 271

**Okres:** Pelhřimov      **Kraj:** Vysočina

**Popis:**

Prodej družstevního bytu 3+1 63 m<sup>2</sup> v Pacově. Do vybavení bytu náleží kuchyňská linka a elektrický sporák. Byt je k okamžitému nastěhování. V kuchyni a chodbě jsou podlahy pokryty PVC, v obou pokojích jsou parkety. Na podlaze koupelny a WC je keramická dlažba. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem. V bytě je zavedena TV a internet. Byt má stupačky v plastu a nový bojler na teplou vodu. Vytápění je elektrokotlem. K bytu náleží dva sklepy. V domě je sušárna. Celý bytový dům je součástí klidného bytového... komplexu. Za domem je dětské hřiště. Do centra je to 5 minut chůze. Ve městě je plná občanská vybavenost, škola, školka, úřady, obchody, autobusové a vlakové nádraží. Zajistíme kompletní prodejní servis i financování hypotečním úvěrem.

**Celková plocha:** 63 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 63 m<sup>2</sup>



<b>Plocha pozemku:</b>	63 m <sup>2</sup>	
<b>Dispozice bytu:</b>	3+1	
<b>Umístění ne movitosti:</b>	klidná část obce	
<b>Druh konstrukce:</b>	cihlová	
<b>Stav objektu:</b>	dobrý	
<b>Číslo podlaží:</b>	1	
<b>Počet nadzemních podlaží:</b>	3	
<b>Druh vlastnictví:</b>	družstevní	
<b>Třída energetické náročnosti budovy:</b>	nehospodárná	Třída G - Mimořádně
<b>Voda:</b>	dálkový vodovod	
<b>Elektřina:</b>	230V	
<b>Kanalizace:</b>	veřejná kanalizace	
<b>Rozvody:</b>	internet	
<b>Příslušenství:</b>	sklep	



Byt 2+1, Pacov  
**Realitní server:** Reality IDnes **Kód nabídky:** IDNES-15313  
<http://reality.idnes.cz> **MoniT-ID:** 3569C7  
**Nabídková cena:** 895 000,- Kč vč. DPH 12 430,56 Kč/m<sup>2</sup>  
**Adresa:** Pacov, Nádražní  
**Obec:** Pacov **Číslo obce:** 548511  
**Počet obyvatel:** 5 271  
**Okres:** Pelhřimov **Kraj:** Vysočina

### Popis:

Nabízíme k prodeji zděný byt 58,3 m<sup>2</sup>, v dispozici 2+1, v klidné části Pacova, který je v osobním vlastnictví. Celková výměra činí 72.6 m<sup>2</sup>. Nabízený byt se nachází ve 2. podlaží třípodlažního bytového domu v ul. Nádražní. Dům i byt jsou po revitalizaci, plastová okna, bytové jádro, kuchyňská linka, podlahy. Byt je velice pěkný, útulný a slunný. V bytě pro budoucího majitele zůstane kuchyňská linka. Ponechány zde také budou vestavěné skříně na chodbě. Podlahové krytiny bytu tvoří linoleum a dlažba.... Byt je vytápěn vlastním plynovým kotlem. V domě jsou novému majiteli plně k dispozici sklepní prostory. V blízkosti domu je dostatečné množství parkovacích míst a udržované příjezdové a přístupové cesty. V této lokalitě se nachází plná občanská vybavenost. Vše v dosahu několika minut od domu. Dopravní spojení je zajištěno pravidelnou linkou autobusu a vlaku. Zastávku najdete pár minut od domu. V obci Pacov a přilehlém okolí najdeme množství sportovního a kulturního vyžití, každý si zde určitě vybere podle svých představ a požadavků to, jak trávit volný čas. Celkové měsíční náklady na byt jsou cca 3.000,- Kč. Doporučujeme prohlídku. Doplňující informace k ceně: cena včetně provize RK a právního servisu

**Celková plocha:** 72 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 72 m<sup>2</sup>  
**Dispozice bytu:** 2+1  
**Umístění ne movitosti:** centrum obce  
**Druh konstrukce:** cihlová  
**Stav objektu:** dobrý  
**Číslo podlaží:** 2  
**Druh vlastnictví:** osobní



Byt 3+1, Pacov

**Realitní server:** Reality IDnes **Kód nabídky:** IDNES-RK233

<http://reality.idnes.cz> **MoniT-ID:** 1B24CA

**Nabídková cena:** 850 000,- Kč vč. DPH 10 897,44 Kč/m<sup>2</sup>

**Adresa:** Pacov, Nádražní

**Obec:** Pacov **Číslo obce:** 548511

**Počet obyvatel:** 5 271

**Okres:** Pelhřimov **Kraj:** Vysočina

### Popis:

Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout moc hezký byt 3+1 po kompletní rekonstrukci v klidné části Pacova. Bytová jednotka je umístěna v 1. patře s výhledem do ulice i vnitrobloku. Dispozice bytu je velmi šikovná všechny pokoje mají samostatné vchody a plastová okna. Kuchyň sousedí s obývacím pokojem a je v ní prostor i na jídelní kout. Centrální částí bytu je prostorná hala, wc i koupelna jsou samostatné a též po rekonstrukci. Koupelna je vybavená rohovou vanou a hezkým obkladem. Obývací pokoj je... prostorný a světlý a je zde hezky obložen komín na krbová kamna. Celý byt má vlastní plynový kotel ve sklepním prostoru. Součástí bytu je i komora na chodbě sloužící jako úložný prostor. Celý dům prošel kompletní rekonstrukcí a je zateplen. Nemovitost doporučujeme, financování zajistíme.

**Celková plocha:** 78 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 78 m<sup>2</sup>

**Dispozice bytu:** 3+1

**Umístění ne movitosti:** klidná část obce

**Druh konstrukce:** panelová

**Stav objektu:** dobrý

**Číslo podlaží:** 1

**Počet nadzemních podlaží:** 3

**Druh vlastnictví:** družstevní



Byt 3+1, Pacov  
**Realitní server:** Reality IDnes **Kód nabídky:** RI-342303  
<http://reality.idnes.cz> **MoniT-ID:** 34E3E

**Nabídková cena:** 849 000,- Kč vč. DPH, 14 150,- Kč/m<sup>2</sup> (včetně provize)

**Adresa:** Pacov, Ferd. Čermáka

**Obec:** Pacov **Číslo obce:** 548511

**Počet obyvatel:** 5 271

**Okres:** Pelhřimov **Kraj:** Vysočina

**Popis:**

Prodej bytu 3+1 ve zvýšeném přízemí zděného domu v centru Pacova o CP 64 m<sup>2</sup>. Byt po částečné rekonstrukci, nová kuchyně, koupelna, WC, okna. Vytápění kotel na TP ve sklepě, v bytě radiátory, TUV bojler. Podlahy PVC, nová dlažba. Obývací pokoj a kuchyně propojeno podávacím pultem. 100 m od bytu obchodní středisko VESNA. Financování pomůžeme zajistit.

**Celková plocha:** 60 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 60 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 60 m<sup>2</sup>  
**Dispozice bytu:** 3+1  
**Umístění ne movitosti:** centrum obce  
**Druh konstrukce:** cihlová  
**Stav objektu:** dobrý  
**Objekt je zařízen:** částečně  
**Rok výstavby:** 1961  
**Rok rekonstrukce:** 2012  
**Číslo podlaží:** 1  
**Počet nadzemních podlaží:** 3  
**Počet podzemních podlaží:** 1  
**Druh vlastnictví:** osobní  
**Voda:** dálkový vodovod  
**Elektrina:** 230V  
**Kanalizace:** veřejná kanalizace  
**Rozvody:** internet  
**Příslušenství:** balkón, sklep



Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{mista}$	$K_{plochy}$	$K_{vybaveni}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Byt 3+1, Pacov			885 000,- Kč	63,00 m <sup>2</sup>
1,02	1,02	1,00	14 615,14 Kč	1,0
Byt 2+1, Pacov			895 000,- Kč	72,00 m <sup>2</sup>
0,90	1,00	0,90	10 068,75 Kč	1,0
Byt 3+1, Pacov			850 000,- Kč	78,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,90	0,98	9 611,54 Kč	1,0
Byt 3+1, Pacov			849 000,- Kč	60,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	14 150,- Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (\text{K}_{mista} \times \text{K}_{plochy} \times \text{K}_{vybaveni})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	9 611,54 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	12 111,36 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	14 615,14 Kč

8.1.3.2.1.1.1.1 Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	12 111,36 Kč
Jednotkové množství:	× 75,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 908 352,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 908 350,- Kč**

## C. Rekapitulace

Situace na realitním trhu - byty v oblasti jsou dobře prodejné, nabídka odpovídá poptávce.

Faktory pozitivně ovlivňující cenu - byt v dobrém stavu ve zděném domě, s řadou vedlejších místností a garáží.

Porovnáním jednotlivých hodnot a vzatí v úvahu všech vstupních faktorů a okolností s ohledem na lokalitu, infrastrukturu, dopravní dostupnost, situaci na trhu s nemovitými věcmi, byla určena cena zjištěná a cena obvyklá (tržní hodnota).

Pozemky

<b>Cena pozemků podle cenového předpisu</b>	<b>74 757,65 Kč</b>
---	---------------------

Byty a nebytové prostory

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>909 360,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>908 350,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce  
910 000,- Kč**

**Cena slovy: devětsetdesettisíc Kč**

V Českých Budějovicích 21. 3. 2017. V programu Delta-NEM,  
vytvořil Bc. Jakub Kratochvíl.

## D. Seznam příloh

Fotodokumentace



Katastrální mapa parcely st. 696 a 697

