

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 903-5/12

O ceně rodinného domu č.p. 44 na parc.č.st. 57 včetně přísl., pozemku parc.č.st. 57 a pozemků ve zjednodušené evidenci PK parc.č.93/16, parc.č. 128/2 a parc.č. 244/5 v obci a k.ú. Zárubice, okr. Třebíč



Objednatel znaleckého posudku:

**Exekutorský úřad Třebíč,
JUDr. Ivana Kozáková
Bráfova 53
67401 Třebíč**

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí pro exekuční účely

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 26.1.2012 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává v 3 vyhotoveních.

V Mor. Budějovicích, 13.2.2012

Výtisk C

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí, t.j. rodinného domu č.p. 44 na parc.č.st. 57 včetně přísl., pozemku parc.č.st. 57 a pozemků ve zjednodušené evidenci PK parc.č.93/16, parc.č. 128/2 a parc.č. 244/5 v obci a k.ú. Zárubice, okr. Třebíč, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Ivanou Kozákovou v prosinci 2011. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění t.j. k 26.1.2012. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedeným nemovitostem.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům č.p.44 na parc.č.st. 57 včetně přísl., pozemku parc.č.st. 57 a pozemků ve zjednodušené evidenci PK parc.č. 93/16, parc.č. 128/2 a parc.č. 244/5
Adresa nemovitosti: k.ú. Zárubice
675 52 Zárubice
Kraj: Vysočina
Okres: Třebíč
Obec: Zárubice
Katastrální území: Zárubice
Počet obyvatel: 121

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 26.1.2012 za přítomnosti pana Petra Plocka, bytem Budišov 221.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětných nemovitostí - jednací číslo 042 EX 1144/11-20
2. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina podle LV 14 pro obec a k.ú. Zárubice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 29.9.2011, obsahující v části A - údaje o vlastníku nemovitostí a vlastnickém režimu, v části B - údaje o oceňovaných nemovitostech, v části B1 a D - bez zápisu, v části C - omezení vlastnického práva zástavním právem smluvním, zástavním právem z rozhodnutí správního orgánu, nařízením exekuce a exekučním příkazem k prodeji nemovitostí, v části E - údaje o nabývacím titulu a v části F - údaje o BPEJ k parcelám
3. Ortofota katastrální mapy předmětných území v k.ú. Zárubice
4. Skutečnosti a výměry zjištěné znalcem na místě samém
5. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených
6. K zaměření nemovitosti byl použit laserový dálkoměr HILTI PD42; o výsledcích místního šetření byly provedeny příslušné zápisy a nákresy
7. Informace z internetových stránek - [www. sreality.cz](http://www.sreality.cz)

8. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEMExpress AC fy PLUTO-OLT Praha 2012, v.3.0.42.

9. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., vyhl.č.460/2009 Sb., vyhl.č.364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb.o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovaným nemovitostem, t.j. k rodinnému domu č.p. 44 s přísl., postavenému na parc.č.st.57 v obci a k.ú. Zárubice, okr.Třebíč, včetně pozemku parc.č.st.57 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 353 m²) a pozemků ve zjednodušené evidenci PK parc.č.93/16 (o výměře 5641 m²), parc.č. 128/2 (o výměře 2182 m²) a parc.č. 244/5 (o výměře 5616 m²) je na základě nabývacího titulu (zde Smlouva darovací ze dne 11.5.2006, právní účinky vkladu práva ke dni 12.7.2006) zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina, KP Třebíč na LV č. 14 pro obec a k.ú. Zárubice, okr.Třebíč, ve prospěch pana

Plocek Petr, Budišov 221, 675 03 Budišov u Třebíče

r.č. 780601/4535

jako výlučné vlastnictví k výše uvedeným nemovitostem

Toto vlastnické právo není v době ocenění omezeno žádným věcným břemenem. Majitelem nemovitosti byla předložena Dohoda o zřízení věcného břemene v domě č.p. 44 v Zárubicích, sepsaná 11.5.2006 (oprávnění doživotního práva bezplatného užívání rod. domu č.p. 44 včetně přísl. a pozemku parc.č.st. 57 v k.ú. Zárubice pro rodiče p. Plocka - Lubomíra a Marii Plockovi a pro přítelkyni sl. Lenku Mrňovou). Jelikož nedošlo k vkladu této dohody do KN nebude na toto věcné břemeno brán zřetel.

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku byla předložena dokumentace, jak výše uvedeno. Nebyla předložena žádná projektová dokumentace, proto ocenění vychází ze stavu nemovitostí, jenž byl zjištěn při zaměření dne 26.1.2012. K ocenění je přikročeno na základě zjištěného způsobu užívání nemovitostí, zjištěného provedení, dispozice a technického stavu.

Vzhledem k účelu zhotovení znal. posudku je přikročeno k ocenění nemovitosti obvyklou cenou.

Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny administrativní dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o oceňovací vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb.. Hlavní stavbou nemovitostí je dům č.p. 44, jenž má vliv na určení koeficientu K_p a který je po prověření všech kritérií rozhodných pro ocenění zatříděn jako dům rodinný. Obestavěný prostor rod. domu je menší než 1100 m³, a bude tedy oceněn porovnávacím způsobem podle § 26a cit.vyhl. Vedlejší stavby (stodola, hospodářské stavení a sklad), které tvoří příslušenství rod. domu a jejichž jednotlivá zastavěná plocha je menší než 100 m², součet zastavěných ploch je ale větší než 25 m², budou oceněny dle § 7 a příl.č. 8 cit.vyhl. Opotřebením bude stanoveno analytickou metodou. Venkovní úpravy jsou součástí ceny rodinného domu - nebudou oceněny samostatně. Kopaná studna se ocení dle § 9 a příl.č. 10 cit.vyhl.. Stavební pozemek parc.č.st. 57 bude oceněn podle § 28 odst. 1 a 2 a příl.č.21 k cit.vyhl.. Zemědělské pozemky - pozemky ve zjednodušené evidenci PK parc.č. 93/16, parc.č. 128/2 a parc.č. 244/5 - se ocení dle § 29 a příl.č. 22 a 23 cit.vyhl. (dle platného územního plánu obce Zárubice nejsou určeny k zastavění).

Stanovení obvyklé ceny daných nemovitostí bude provedeno na základě :

- metoda porovnání tržních hodnot (inzerovaných cen a realizovaných cen)

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované nemovitosti - rodinný dům č.p. 44 včetně příslušenství a pozemku parc.č.st. 57 - jsou situovány do středu zastavěného území obce Zárubice, nachází se v neuspořádané vesnické zástavbě. Nemovitosti jsou soustředěny kolem menšího dvora (část plochy dvora se nachází na pozemku parc.č. 275/1, jenž je ve vlastnictví obce Zárubice). Rod. dům je samostatně stojící, není podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, vyžděný je ze smíšeného zdiva, zastřešení je provedeno sedlovou střechou (nad verandou střecha pultová), pod střechou pouze půdní prostor, bez podkrovní. Hlavní vstup do rod. domu je orientován na SV- ze dvora. Vstupními dveřmi vejde do přistavěné verandy, která sestává ze vstupní chodby a jedné obytné místnosti. Ze vstupní chodby se vchází do kuchyně (dveře naproti hlavnímu vchodu), po jejíž pravé (SZ) straně jsou dva obytné pokoje, po levé straně je koupelna s WC a kotelna (vstup do koupelny z kuchyně, vstup do kotelny z chodby). Vedle kotelny je schodiště do půdního prostoru. Okna z kuchyně a dvou obytných pokojů směřují k JZ, okno s balkonovými dveřmi, jenž jsou osazeny v obytném pokoji na verandě, jsou orientovány do dvora - na SV. Naproti RD se nachází sklad, jenž není podsklepený, je vyžděný ze smíšeného zdiva, zastřešení pultovou střechou. Kolmo na sklad navazuje zděná jednopodlažní stodola, jenž je zastřešena sedlovou střechou. Kolmo na stodolu navazuje zděné hospodářské stavení (chlívký), jenž je jednopodlažní, zastřešení pultovou střechou. Hospodářské stavení je postaveno na pozemku parc.č.st. 64/1 jiného soukromého vlastníka.

Nemovitost je zásobována vodou z vlastní kopané studny (vodov.přípojka přivedena k rod. domu) - teplá voda zajištěna el. bojlerem. Odpadní vody z nemovitosti jsou svedeny do veřejné kanalizace. Dům není napojen na zemní plyn. V nemovitosti jsou rozvody el. energie 220/380 V. Vytápění je ústřední, zajištěno kotlem na tuhá paliva.

Rodinný dům byl postaven na začátku minulého století, v roce 1978 proběhla jeho částečná rekonstrukce, v roce 1991 byla přistavěna veranda a modernizovaná koupelna a WC. Dům vyhlíží zanedbaným dojmem, údržba nedostatečná. Sklad a hospodářské stavení byly postaveny cca před 30 lety, stodola byla postavena cca ve 30tých letech minulého století.

Část plochy dvora je zpevněna betonovou mazaninou a beton. dlažbou. Na dvůr se vchází dřevěnými vrátky a dvoukřídlovými plechovými vraty, jenž jsou osazena ve zděném plotě na JV hranici dvora. Zděný plot je postaven i na SZ hranici dvora (mezi rod. domem a skladem). Plocha dvora je rozdělena dřevěným plotem na kamenné podezdívce, ve kterém jsou osazena dřevěná plotová vrata. Výběh před hospodářským stavením je ohraničen laťkovým plotem.

V lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost, se nevyskytují negativní vlivy. Poloha není zatížena problémovými sousedy, ani jinými nepříznivými vlivy z titulu osídlení.

Koeficient prodejnosti K_p (pro příslušenství rod. domu a stavební pozemek) stanovený dle stavby hlavní - zde dle rodinného domu, který dle příl. č. 39 vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb. činí 0,834, je v tomto případě v souladu s § 44 odst. 11 cit.vyhl. upraven na hodnotu 0,5838. Tato úprava koeficientu K_p snížením o 30 % byla provedena za účelem přiblížení se tržním cenám obdobných nemovitostí v daném regionu, ve kterém je vyšší procento nezaměstnanosti, důsledkem čehož je nižší koupěschopnost. Dalším důvodem ke snížení K_p je morální a technické opotřebení nemovitostí. Domnívám se, že koeficient K_p v původní výši je nepřiměřený, a proto bylo přikročeno k jeho snížení.

Zemědělské pozemky jsou zeměd. využívány, leží ve vzdálenosti do 2 km od zastav. území obce. Dle sdělení majitele nemovitostí jsou pozemky v nájmu ZD Hrotovice, s výpovědní lhůtou 1 rok.

Obec Zárubice (121 obyv.) leží 14 km na JV od Třebíče. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou regionální dopravou. Obec má statut samostatná obec, v obci je minimální občanská vybavenost - kulturní dům a prodejna smíšeného zboží. V obci je možnost napojení na veškeré inž.sítě.

8. Obsah znaleckého posudku

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 44
- 1.2. Sklad
- 1.3. Stodola
- 1.4. Hospodářské stavení
- 1.5. Studna kopaná

2. Ocenění pozemků

- 2.1. Pozemek parc.č.st. 57
- 2.2. Pozemek parc.č. 93/16 PK
- 2.3. Pozemek parc.č. 128/2 PK
- 2.4. Pozemek parc.č. 244/5 PK

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C1.Porovnávací metoda

1. Rodinný dům č.p. 44 s přísl. včetně pozemku parc.č.st. 57
2. Pozemek parc.č. 93/16 PK
3. Pozemek parc.č. 128/2 PK
4. Pozemek parc.č. 244/5 PK

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

Popisy objektů, výměra, hodnocení

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

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 44

Popis:

Předmětem ocenění je rodinný dům č. pop. 44, jenž se nachází postaven na pozemku parc.č.st. 57 v obci Zárubice. Pro účely ocenění se jedná o dům samostatně stojící. Dům byl postaven dle sdělení majitele nemovitosti cca na počátku minulého století, v roce 1978 proběhla částečná rekonstrukce, v roce 1991 byla přistavěna veranda a modernizovaná koupelna a WC. I přes tuto částečnou modernizaci vyhlíží dům zanedbaným dojmem, údržba nedostatečná, vyšší morální opotřebení. Rodinný dům není podsklepený, je přízemní, zastřešení je sedlovou střechou (nad verandou střecha pultová).

Dispoziční řešení: Hlavní vstup do rod. domu je orientován na SV- ze dvora. Vstupními dveřmi vejde do přistavěné verandy, která sestává ze vstupní chodby a jedné obytné místnosti. Ze vstupní chodby se vchází do kuchyně (dveře naproti hlavnímu vchodu), po jejíž pravé (SZ) straně jsou dva obytné pokoje, po levé straně je koupelna s WC a kotelna (vstup do koupelny z kuchyně, vstup do kotelny z chodby). Úroveň podlahy kotelny je 65 cm pod terénem. Vedle kotelny je schodiště do půdního prostoru. Okna z kuchyně a dvou obytných pokojů směřují k JZ, okno s balkonovými dveřmi, jenž jsou osazeny v obytném pokoji na verandě, jsou orientovány do dvora - na SV.

Základy jsou pravděpodobně betonové proložené kamenem bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé nosné kce jsou vyzděny převážně ze smíšeného zdiva na tl. 45-60 cm. Zastropení je nad původní částí dřevěné trámové s rovným podhledem, nad verandou jsou I nosníky + fošny. Zastřešení je provedeno nad původní částí sedlovou střechou s dřevěným krovem, nad verandu je střecha pultová. Střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské kce jsou z pozink.plechu. Vnitřní i venkovní omítky jsou vápenné štukové. Okna jsou osazena špaletová dřevěná, v obytné místnosti na verandě je okno a balkonové dveře plastové. Dveře jsou hladké. Podlahy obytných místností jsou betonové, na chodbě, v koupelně a na WC je dlažba. Bleskosvod není osazen. Je proveden rozvod studené i teplé vody (voda z vlastní kopané studny), zdrojem teplé vody je el. bojler osazený v kotelně. El.energie je zavedena světelná i motorová, je provedeno odkanalizování do veřejné kanalizace. Do domu není zaveden zemní plyn, vytápění je řešeno ústředně - kotel na tuhá paliva. V kuchyni je osazen kombinovaný sporák - PB + el.. V koupelně je smaltovaná vana, umyvadlo a splachovací záchod. Další vybavení se v oceňovaném rod. domě nevyskytuje.

Z výše uvedeného o stavebním řešení a konstrukčním provedení domu je patrné, že v souladu s ustanovením § 3 písmena c) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. se jedná o stavbu rodinného domu (objekt je určen k bydlení, nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží, podl.plocha určena k bydlení je dominantní - dům není užíván k jiným účelům). Obestavěný prostor rod. domu je menší než 1 100 m³, jeho ocenění je tedy provedeno porovnávacím způsobem dle § 26a k vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb..

Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem:

Index konstrukce a vybavení: (příl.č. 20a, tab.č.2)

0. Typ stavby

nepodsklepený, se šikmou střechou, zděný;

1. Druh stavby

samostatný rod. dům;

2. Provedení obvodových stěn

smíšené zdivo;

3. Tloušťka obvod. stěn

45-60 cm;

4. Podlažnost

hodnota 1 (výpočet níže);

5. Napojení na veřejné sítě (přípojky)

přípojka elektro (220/380 V), studna, veřej.kanalizace;

6. Způsob vytápění stavby

ústřední - kotel na TP;

7. Základní příslušenství v RD

standardní - splachovací záchod, koupelna;

8. Ostatní vybavení v RD

rod. dům nemá další vybavení;

9. Venkovní úpravy

minimálního rozsahu - uvedeny jsou v celkovém popisu nemovitosti;

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD

celková zastavěná plocha vedlejších staveb (stodoly, skladu a hospodář.stavení) je větší než 25 m² - jsou oceněny samostatně;

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou

od 300 m² do 800 m² - parc.č.st. 57 má výměru 353 m²;

12. Kritérium jinde neuvedené

na oceň. dům nepůsobí žádné jiné vlivy z titulu kce a vybavení, jenž by měly vliv na jeho cenu;

13. Stavebně-technický stav

RD je ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

Index polohy: (příl.č. 18a, tab.č. 4)

1. Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského

obec Zárubice je obcí bez většího významu;

2. Poloha nemovitosti

RD je postaven ve středu zastavěného území obce Zárubice;

3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti

okolní zástavba rodinnými domy;

4. Obchod, služby, kultura v obci

v obci Zárubice se nachází 1 obchod smíšeného zboží, kulturní dům;

5. Školství a sport v obci

v obci Zárubice není základní škola;

6. Zdravotní zařízení v obci

v obci není zdravotnické zařízení;

7. Veřejná doprava

dopravní dostupnost je zajištěna autobusovou regionální dopravou, četnost spojů je omezená;

8. Obyvatelstvo

v této lokalitě je nízká hustota obyvatel, nevyskytují se zde žádné záporné vlivy z titulu osídlení;

9. Nezaměstnanost v obci a okolí

v současné době se daný region potýká s vyšším stupněm nezaměstnanosti, přesto je nezaměstnanost v Zárubicích menší než je průměr v kraji (v prosinci 2011 byla nezaměstnanost v Zárubicích 8,7 %, v Třebíči 12,6 %, v Kraji Vysočina 9,4 %), v okolí jsou omezené pracovní možnosti;

10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti

změny v okolní zástavbě nejsou v nejbližším období očekávány; je předpoklad zachování stávajícího stavu a významu tohoto obytného souboru;

11. Vlivy neuvedené

na danou oceň. nemovitost nepůsobí žádné jiné vlivy z titulu polohy, jež by měly dopad na její cenu;

Index trhu s nemovitostmi: (příl.č. 18a, tab.č.1)

1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi

s ohledem na vyšší procento nezaměstnanosti v daném regionu, jsou nemovitosti určené pro rodinné bydlení hůře obchodovatelné, s ohledem na horší technický stav oceň. nemovitostí, jež vyžaduje další investice na dokončení modernizace, lze hovořit o situaci, kdy poptávka je nižší než nabídka;

2. Vlastnictví nemovitostí

oceň. RD je postaven na vlastním pozemku;

3. Vliv právních vztahů na prodejnost

na prodejnost nemovitosti působí negativně okolnost, že část dvora a pozemek pod hospodářským stavením je ve vlastnictví jiných majitelů;

Způsob ocenění tohoto rodinného domu je uveden v § 26a vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb.a vyhl.č. 387/2011 Sb., a je zřejmý z níže uvedeného.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	Vysočina, do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	110 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	2 375 Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	134,99 m ²	2,75 m

Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	6,04x14,30x(0,40+2,45+0,30)+2,00x2,30x0,65+=	413,14 m ³
	3,40x14,30x(0,30+2,39+0,15)	
zastřešení:	6,04x14,30x2,90÷2+3,40x14,30x1,20÷2	= 154,41 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 567,55 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	134,99 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	134,99 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - Hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 110 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} \times 0,60 = \mathbf{0,382}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - uvnitř souvisle zastavěného území obce	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
5. Školství a sport - žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - nižší než je průměr v kraji	III	0,06
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

Index trh s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - část dvora u RD a pozemek pod hospod.stavením jsou ve vlastnictví jiných majitelů, je znak.č.3 zařazen do kvalitativního pásma č.I (negativní vliv)	I	-0,01

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,940}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,382 \times 1,010 \times 0,940 = \mathbf{0,363}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 2\,375 \text{ Kč/m}^3 \times 0,363 = 862,13 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU \times OP = 862,13 \text{ Kč/m}^3 \times 567,55 \text{ m}^3 = 489\,301,88 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{489\,301,88 \text{ Kč}}$$

1.2. Sklad

Popis:

Jedná se o ocenění skladu, který je postaven naproti rod. domu. Sklad není podsklepen, je jednopodlažní, vyžděn z cihelného zdiva na tl. 30-45 cm, zastřešení pultovou střechou s dřevěným krovem. Postaven byl cca před 30 lety.

Skład je založen na betonových základech proložených kamenem, bez izolace proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou vyžděny z cihelného zdiva na tl.30-45 cm (sklad využívá jedné stěny stodoly včetně základového pasu). Zastropení je provedeno z hurdisek, střecha pultová, střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce chybí. Dveře jsou hladké plné, okna jsou dřevěná špaletová. Fasádní omítky jsou vápenné, vnitřní omítky chybí. Podlaha je z betonu (podkladní vrstva, nášlapná chybí). Další vybavení oceň. sklad nemá.

Zastavěná plocha skladu je menší než 100 m² a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde rod.dům), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb. a bude oceněna podle § 7 a příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m³, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K₄, K₅, v konečné fázi potom též koeficienty K_i a K_p. Koef. vybavenosti K₄ je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl. Koef. K₅, K_i a K_p jsou dány vyhláškou (příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

Obestavěný prostor:

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

Název	Typ		Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	3,60x8,40x(2,20+0,30)	75,60 m ³
zastřešení	Z	3,60x8,40x(0,45+1,60)÷2	31,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			106,60 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pasy bez izolace	S	70
1. Základy	využívá základu stodoly	C	30
2. Obvodové stěny	zdivo tl. 30-45 cm	S	70
2. Obvodové stěny	využívá zdiva stodoly	C	30
3. Stropy	hurdis	S	100
4. Krov	pultová střecha, dřevěný krov	S	100
5. Krytina	pálená taška	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	60
7. Úprava povrchů	chybí	C	40
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	plně hladké	S	100
10. Okna	dřevěná špaletová	S	100
11. Podlahy	podkladní beton	P	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	70	1,00	4,97
1. Základy	C	7,10	30	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,80	70	1,00	22,26
2. Obvodové stěny	C	31,80	30	0,00	0,00
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	60	1,00	3,66
7. Úprava povrchů	C	6,10	40	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,96

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 14, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	70,00	1,00	4,97	6,71	30	80	37,50	2,5163
2. Obvodové stěny	S	31,80	70,00	1,00	22,26	30,10	30	80	37,50	11,2875
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	26,77	30	80	37,50	10,0388
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,87	30	80	37,50	3,7013
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	10,95	30	60	50,00	5,4750
7. Úprava povrchů	S	6,10	60,00	1,00	3,66	4,95	30	50	60,00	2,9700
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,06	30	50	60,00	2,4360
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,49	30	60	50,00	0,7450
11. Podlahy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	5,10	30	35	85,71	4,3712
Součet upravených objemových podílů:					73,96	Opotřebení:				43,5411

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		x	0,7396
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		x	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		x	2,1030
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		x	0,5838

Základní cena upravená: [Kč/m ³]	=	964,78
Plná cena: 106,60 m ³ x 964,78 Kč/m ³	=	102 845,55 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 43,5411 %

Úprava ceny za opotřebení - 44 780,08 Kč

Sklad - zjištěná cena = 58 065,47 Kč

1.3. Stodola

Popis:

Jedná se o ocenění stodoly, která kolmo navazuje na výše oceňovaný sklad. Stodola není podsklepena (pouze část má úroveň podlahy 30 cm pod úroveň terénu), je jednopodlažní, vyzděna z cihelného a kamenného zdiva na tl. 50 cm, zastřešení sedlovou střechou s dřevěným krovem. Postavena byla cca před 80 lety.

Stodola je založena na betonových základech proložených kamenem, bez izolace proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou vyzděny z cihelného a kamenného zdiva na tl. 50 cm. Zastropení chybí, pouze nad částí, jenž má úroveň podlahy pod terénem, je cihelná klenba. Střecha je sedlová, dřevěný krov, střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce chybí. Okna chybí, jsou osazena dřevěná svlaková vrata. Podlaha je z dusané hlíny, v části s úrovní podlahy pod terénem je podlaha betonová. Další vybavení oceň. stodola nemá.

Zastavěná plocha stodoly je menší než 100 m² a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde rod.dům), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb. a bude oceněna

podle § 7 a příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m³, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K₄, K₅, v konečné fázi potom též koeficienty K_i a K_p. Koef. vybavenosti K₄ je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl. Koeficienty K₅, K_i a K_p jsou dány vyhláškou (příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je potom upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

Obestavěný prostor:

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	11,85x7,05x3,25+7,05x2,70x0,30 277,22 m ³
zastřešení	Z	11,85x7,05x3,40÷2 142,02 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		419,24 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pasy bez izolace	S	100
2. Obvodové stěny	zděné na tl. 50 cm	S	100
3. Stropy	klenba	S	20
3. Stropy	chybí	C	80
4. Krov	sedlová střecha, dřevěný krov	S	100
5. Krytina	pálená taška	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	65
7. Úprava povrchů	chybí	C	35
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěná vrata svlaková	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	20
11. Podlahy	dusaná hlína	C	80
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	20	1,00	3,96
3. Stropy	C	19,80	80	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	65	1,00	3,97
7. Úprava povrchů	C	6,10	35	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	20	1,00	1,64
11. Podlahy	C	8,20	80	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					65,25

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 14, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	10,89	80	100	80,00	8,7120
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	48,74	80	100	80,00	38,9920
3. Stropy	S	19,80	20,00	1,00	3,96	6,07	80	100	80,00	4,8560
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	11,19	80	100	80,00	8,9520
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	12,41	80	100	80,00	9,9280
7. Úprava povrchů	S	6,10	65,00	1,00	3,97	6,08	80	90	88,89	5,4045
9. Dveře	P	3,00	100,00	0,46	1,38	2,11	80	85	94,12	1,9859
11. Podlahy	S	8,20	20,00	1,00	1,64	2,51	80	85	94,12	2,3624
Součet upravených objemových podílů:					65,25	Opotřebení:				81,1928

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		x	0,6525
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		x	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		x	2,1030
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		x	0,5838

Základní cena upravená: [Kč/m ³]	=	851,16
Plná cena: 419,24 m ³ x 851,16 Kč/m ³	=	356 840,32 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 81,1928 %

Úprava ceny za opotřebení - 289 728,65 Kč

Stodola - zjištěná cena = 67 111,67 Kč

1.4. Hospodářské stavení

Popis:

Jedná se o ocenění hospodářského stavení, které kolmo navazuje na výše oceňovanou stodolu. Stavení není podsklepeno, je jednopodlažní, vyžděno je z cihelného zdiva na tl. 15-30 cm, zastřešení pultovou střechou s dřevěným krovem. Postaveno bylo cca před 30 lety.

Hospodářské stavení je založeno na betonových základech proložených kamenem, bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou vyžděny z cihelného zdiva na tl. 15-30 cm. Zastropení chybí, střecha pultová, střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Dveře jsou osazeny svlakové, okno kovové bez zasklení. Podlaha je z betonu. Další vybavení oceň. stavení nemá.

Zastavěná plocha hospodář.stavení je menší než 100 m² a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde rod.dům), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyh.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb. a bude oceněno podle § 7 a příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m³, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K₄, K₅, v konečné fázi potom též koeficienty K_i a K_p. Koef. vybavenosti K₄ je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl. Koef. K₅, K_i a K_p jsou dány vyhláškou (příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je potom upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	neexistuje
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

Obestavěný prostor:

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba+zastřešení	NP	4,30x5,65x(1,92+3,60)÷2 67,05 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		67,05 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pasy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	pálená taška	S	100
6. Klempířské práce	z pozink. plechu	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	50
7. Úprava povrchů	chybí	C	50
8. Schodiště		X	100

9. Dveře	svlakové	P	100
10. Okna	kovové bez zasklení	P	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	50	1,00	3,05
7. Úprava povrchů	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,14

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 14, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	10,26	30	80	37,50	3,8475
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	45,99	30	80	37,50	17,2463
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	10,56	30	50	60,00	6,3360
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	11,72	30	50	60,00	7,0320
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	2,46	10	30	33,33	0,8199
7. Úprava povrchů	S	6,10	50,00	1,00	3,05	4,41	30	40	75,00	3,3075
9. Dveře	P	3,00	100,00	0,46	1,38	2,00	30	35	85,71	1,7142
10. Okna	P	1,10	100,00	0,46	0,51	0,74	30	35	85,71	0,6343
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	11,86	30	35	85,71	10,1652
Součet upravených objemových podílů:					69,14	Opotřebení:			51,1029	

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		x	0,6914
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		x	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		x	2,1030
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		x	0,5838

Základní cena upravená:	[Kč/m³]	=	901,91
Plná cena:	67,05 m ³ x 901,91 Kč/m ³	=	60 473,07 Kč

Plná cena: $67,05 \text{ m}^3 \times 901,91 \text{ Kč/m}^3$ = **60 473,07 Kč**

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 51,1029 %

Úprava ceny za opotřebení - 30 903,49 Kč

Hospodářské stavení - zjištěná cena = **29 569,58 Kč**

1.5. Studna kopaná

Popis:

Jedná se o ocenění kopané studny, která se nachází na pozemku parc.č.st. 57, a která je jediným zdrojem vody pro oceň. rod. dům. Hloubka studny je 4,20 m. Stáří studny je cca 110 let, její celkovou životnost uvažují 120 let. Ocenění studny je provedeno dle § 9 a příl.č. 10 k cit.vyhl.. Tato cena bude ve smyslu § 9 odst. 1 upravena koeficienty a snížena o opotřebení.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Studna § 9

Typ studny: Kopaná

Hloubka studny: 4,20 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

Ocenění:

Základní cena dle přílohy č. 10:

hloubka: 4,20 m x 1 950 Kč/m + 8 190 Kč

Základní cena celkem: = **8 190 Kč**

Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce): x 0,8500

Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP): x 2,3230

Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): x 0,5838

Plná cena: = **9 440,96 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% \times S \div PCŽ = 100 \% \times 110 \div 120 = 91,667 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 14 činit 85 %

- 8 024,82 Kč

Studna kopaná - zjištěná cena = **1 416,14 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek parc.č.st. 57

Popis:

Jedná se o pozemek parc.č.st. 57 - zastavěná plocha a nádvoří, výměra pozemku je 353 m². Na pozemku se nachází postaven rodinný dům č.p. 44 s přísl.(hospodářskými stavbami), část pozemku tvoří převážně nezpevněná plocha dvorku. Pozemek má charakter pozemku stavebního (resp. zastavěného) a bude tedy oceněn dle § 28 odst. 1 a 2 vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb., a to s ohledem, že obec Zárubice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro obec Zárubice (121 obyv.) představuje 35,- Kč/m². Tato cena bude upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 2 % z důvodu nepříznivých účinků kolí (hluk a exhalace od blízké silnice) a zvýšení o 5 %, protože pozemek lze napojit na plynovod (plné zvýšení o 10%, jak uvádí vyhl., v tomto případě neuvažuji s ohledem na případné náklady na zbudování plyn. přípojky). Další úpravy ceny nepřipadají v úvahu - pozemek se nenachází v nevýhodně položených částech obce, lze jej napojit na veškeré inž.sítě, nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti od veř.dopravy, nejsou ztížené základové podmínky, pozemek je rovinný, není omezeno užívání pozemku. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p, odvozenými od charakteru hlavní stavby na pozemku postavené (zde dle rodinného domu).

Ocenění:

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - tabulka 1:	
2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodl.exhalace, hluk, otřesy, prach, radon):	-2 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:	5 %
Úprava cen:	3 %
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,5838
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1550

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K _i	K _p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2	35	1,00	2,1550	0,5838	3,00	45,354

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 57	353,00	45,354	16 009,96
Stavební pozemek - celkem					16 009,96

Pozemek parc.č.st. 57 - zjištěná cena

= 16 009,96 Kč

2.2. Pozemek parc.č. 93/16 PK

Popis:

Jedná se o pozemek ve zjednodušené evidenci PK parc.č. 93/16. Pozemek je obdělávaný, využívaný jako orná půda. Pozemek je rovinný, jeho celková výměra je 5641 m², BPEJ pozemku na výměře 3354 m² je 52901, na výměře 790 m² je BPEJ 53201 a na výměře 1497 m² je BPEJ 51200. Oceňovaný pozemek se nachází na jih od Zárubic, asi 600 m od zastavěného území obce, v lánu orné půdy, v části zvané Na mikolkách. Základní cena zeměd.pozemku činí podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 52901 činí 7,85 Kč/m², pro BPEJ 53201 činí 5,76 Kč/m², pro BPEJ 51200 činí 11,31 Kč/m². Úprava ceny dle příl.č. 23 k cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, jelikož pozemek není vzdálen od zastav. území obce více než 2 km a využití pozemku není prokazatelně sníženo.

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
pozemek PK	93/16 (část výměry)	52 901	3 354,00	7,85		7,850	26 328,90
	93/16 (část výměry)	53 201	790,00	5,76		5,760	4 550,40
	93/16 (část výměry)	51 200	1 497,00	11,31		11,310	16 931,07
Mezisoučet			5 641,00				47 810,37
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							x 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							47 810,37

Pozemek parc.č. 93/16 PK - zjištěná cena = 47 810,37 Kč

2.3. Pozemek parc.č. 128/2 PK

Popis:

Jedná se o pozemek ve zjednodušené evidenci PK parc.č. 128/2. Pozemek je obdělávaný, využívaný jako orná půda. Pozemek je rovinný, jeho celková výměra je 2182 m², BPEJ pozemku na výměře 360 m² je 53214, na výměře 1822 m² je BPEJ 53201. Oceňovaný pozemek se nachází na SZ od Zárubic, asi 200 m od zastavěného území obce, v lánu orné půdy, v části zvané Za školou. Základní cena zeměd.pozemku činí podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 53214 činí 3,40 Kč/m², pro BPEJ 53201 činí 5,76 Kč/m². Úprava této ceny dle příl.č. 23 k cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, jelikož pozemek není vzdálen od zastavěného území obce více než 2 km a využití pozemku není prokazatelně sníženo.

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
pozemek PK	128/2 (část výměry)	53 214	360,00	3,40		3,400	1 224,00
	128/2 (část výměry)	53 201	1 822,00	5,76		5,760	10 494,72
Mezisoučet			2 182,00				11 718,72
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							x 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							11 718,72

Pozemek parc.č. 128/2 PK - zjištěná cena = 11 718,72 Kč

2.4. Pozemek parc.č. 244/5 PK

Popis:

Jedná se o pozemek ve zjednodušené evidenci PK parc.č. 244/5. Pozemek je obdělávaný, využívaný jako orná půda. Pozemek je mírně svažité k východu, jeho celková výměra je 5616 m², BPEJ pozemku na výměře 4331 m² je 51200, na výměře 1285 m² je BPEJ 53201. Oceňovaný pozemek se nachází na SV od Zárubic, asi 250 m od zastavěného území obce, v lánu orné půdy, v části zvané Niva. Základní cena zeměd.pozemku činí podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 51200 činí 11,31 Kč/m², pro BPEJ 53201 činí 5,76 Kč/m². Úprava této ceny dle příl.č. 23 k cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, jelikož pozemek není vzdálen od zastavěného území obce více než 2 km a využití pozemku není prokazatelně sníženo.

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
pozemek PK	244/5 (část výměry)	51 200	4 331,00	11,31		11,310	48 983,61
	244/5 (část výměry)	53 201	1 285,00	5,76		5,760	7 401,60
Mezisoučet			5 616,00				56 385,21
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							x 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							56 385,21

Pozemek parc.č. 244/5 PK - zjištěná cena = **56 385,21 Kč**

Rekapitulace admin.ceny

1. Ocenění staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 44	489 301,90 Kč
1.2. Sklad	58 065,50 Kč
1.3. Stodola	67 111,70 Kč
1.4. Hospodářské stavení	29 569,60 Kč
1.5. Studna kopaná	1 416,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	645 464,80 Kč

2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek parc.č.st. 57	16 010 Kč
2.2. Pozemek parc.č. 93/16 PK	47 810,40 Kč
2.3. Pozemek parc.č. 128/2 PK	11 718,70 Kč
2.4. Pozemek parc.č. 244/5 PK	56 385,20 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	131 924,30 Kč

Celkem	777 389,10 Kč
---------------	----------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **777 390,- Kč**

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C 1. Porovnávací metoda

1. RD č.p. 44 s přísl. na p.č. st. 57, včetně pozemku p.č.st. 57

Soubor srovnatelných nemovitostí byl získán z inzerce realitních kanceláří na Internetu. Posuzovaná nemovitost – rodinný dům č.p. 44 postavený na pozemku parc.č.st.57 - byla porovnávaná jako celek spolu s příslušenstvím i s pozemkem parc.č.st. 57. V Zárubicích je v době ocenění nabízena pouze 1 srovnat.nemovitost, vybrané srovnat.nemovitosti leží v okruhu do 20 km od oceň. nemovitosti.

Seznam porovnatelných nemovitostí:

1. Rodinný dům 3+1, Zvěrkovice

Zděný rodinný dům 3+1, přízemní, samostatně stojící, s půdním prostorem. Dům je vhodný k trvalému bydlení i k chalupaření. Předzahrádka, uzavřený dvůr, garáž, maštal, dřevník. Dispozice: chodba, 3 pokoje, kuchyň, spíž, koupelna po rekonstrukci, WC.

Nové instalace, obecní vodovod (ohřev el. bojlerem), el.230/400V, plyn.přípojka.

Plocha parcely: neuvedeno
Zastavěná plocha: 257 m²

Inzerovaná cena : **295 000,- Kč (sleva)**



2. Rodinný dům 4+1, Biskupice-Pulkov

Rodinný dům o velikosti 4+1 s garáží v Biskupicích u Třebíče. K domu patří zahrada o celkové výměře 620m². Na zahradě je kůlna na dříví a kopaná studna. Plyn je v dosahu na hranicích pozemku. Velmi pěkná a klidná lokalita, ideální pro rekreační účely. Dům je určen k rekonstrukci.

Plocha parcely: 920 m²
Zastavěná plocha: 300 m²

Inzerovaná cena : **400 000,- Kč (sleva)**



3. Rodinný dům 2+1, Střížov

Samostatný RD 2+1, 80 m² v klidné části obce Střížov nedaleko Třebíče. Součástí objektu je i sklep, garáž, vlastní studna a zahrada o velikosti 505 m². Dům je vhodný k rekonstrukci a je zde možnost půdní vestavby.

Plocha parcely: 652 m²
Zastavěná plocha: 147 m²

Inzerovaná cena : **499 000,- Kč (včetně provize)**



4. Rodinný dům 2+1, Příložany

Rodinný dům 2+1 v části obce Příložany u Jaroměřic nad Rokytnou. Obec Příložany se nachází cca 18 km od Třebíče. V domě je nutná rekonstrukce. Jsou zde dva pokoje, kuchyň, dvě komory, koupelna a vchod na půdu, kde je možnost podkroví. Vytápění krbovými kamny. Suché WC na dvoře. Dům je částečně podsklepený. Ve sklepě je studna. Ze dvorku je vstup do chléva a stodoly. Dům se prodává včetně zařízení.

Plocha parcely: 365 m²
Zastavěná plocha: 365 m²

Inzerovaná cena : **600 000,- Kč**



5. Rodinný dům 3+1, Hrotovice

Rodinný dům 3+1 na pozemku celkem 623 m² v obci Hrotovice. Vlastní studna i obecní vodovod, vytápění řešeno wawkami a kamny na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem. Na zahradu se vstupuje přes stodolu, kterou lze využít jako garáž, nebo jako stavební parcelu.

Plocha parcely: 623 m²
Zastavěná plocha: 116 m²

Inzerovaná cena : **690 000,- Kč (včetně provize)**



6. Rodinný dům 3+1, Zárubice

Rodinný dům určený k bydlení i k rekreaci 3+1 + garáž + zahrádka v krásném prostředí v obci Zárubice nedaleko rybníka - koupání, rybolov. Dům je částečně po rekonstrukci, uzavřený dvůr, zahrada, vjezd na pozemek, garáž. Dispozice: Přízemí: Obývací pokoj 6,3x4m, ložnice 3,4x3,5m, kuchyň 5x1,6m, koupelna 5m², předsíň 4x1,2m, WC 1m² Patro: Pokoj 5,3x3m - vchod na balkon. Sedlová střecha - možnost podkroví. Zdivo - cihla. Podsklepeno. Nové ústřední topení na plyn. Septik + trativod. Voda - obecní, vl. studna. Na dvoře udírna.



Plocha parcely: 410 m²
Zastavěná plocha: 75 m²

Inzerovaná cena : **695 000,- Kč**

Porovnání

	Srovnatelné nemovitosti					
	č.1	č.2	č.3	č.4	č.5	č.6
Základní údaje :						
Inzerovaná cena (Kč)	295 000,-	400 000,-	499 000,- (včetně provize)	600 000,-	690 000,- (včetně provize)	695 000,-
Místnosti	3+1	4+1	2+1	2+1	3+1	3+1
Plocha pozemku (m ²)	257	920	652	365	623	410
Zdroj porovnání	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet
Korekce ceny	0,85	0,85	0,80	0,85	0,80	0,85
Uprav. cena (Kč)	250 750,-	340 000,-	399 200,-	510 000,-	552 000,-	590 750,-
Kvalitat. parametry:						
Vzdálenost od oceň.nemovit. (km)	20	12	12	6	7	0
Napojení na IS	veř.voda, kanal., plyn el.220/380V	studna,el., (plyn na hranici)	studna, jímka, el.220V	studna, jímka, el.,	veškeré vč.studny	veř.voda,studna septik,plyn el.220/380V
Technický stav	po částečné rekonstrukci	před rekonstruk.	před rekonstrukcí	před rekonstrukcí	dobrý	po částečné rekonstrukci
Příslušenství	garáž,maštal, dřevník	dřevník	sklep, garáž	chlév, stodola	stodola	garáž, udírna
Výběr reprezentanta				XXX		

Vyhodnocení

Oceňovaná nemovitost se dosti přibližuje polohou, technickým stavem, výměrou pozemku a příslušenstvím srovnatelné nemovitosti č. 4, která má však o jednu obytnou místnost méně. Po zvážení všech okolností se domnívám, že hodnota oceň. nemovitosti stanovená na základě porovnávací metody by mohla činit 540 000,- Kč.

Obvyk. cena RD č.p. 44 s přísl. a pozemkem p.č.st. 57 540 000,- Kč

Zeměd.pozemky

Seznam porovnatelných nemovitostí:

[Jemnice: prodej orné půdy](#)

orná půda v katastrálním území Jemnice cca 17ha
prodej | orná půda Jemnice
od: 18.12.2011



[zobrazit](#)
[kontakt](#)

13,- Kč/m²

[Moravské Budějovice - Jackov: prodej orné půdy](#)

Moravské Budějovice prodám ornou půdu celkem 25000 m², 2 parcely, přímo u komunikace
prodej | orná půda Moravské Budějovice - Jackov
od: 9.10.2011

15,- Kč/m²



[zobrazit](#)
[kontakt](#)

[Pucov: prodej orné půdy](#)

zemědělská půda v katastrálním území Pucov, 7 km od Velké Bíteše. Jedná se o pozemky rozdělené na 10 parcel. Orná půda o ploše 14 753 m² a 7 063 m²
prodej | orná půda Pucov
od: 30.1.2012

15,- Kč/m²



[Hartvíkovice: prodej orné půdy](#)

Zemědělské pozemky-orná půda o výměře 14982 m² a 10161 m² přístupné z cesty. 15 Kč/m²
prodej | orná půda Hartvíkovice
od: 31.1.2012

377.145,- Kč

Tržní hodnota zeměd.pozemků je určena metodou porovnávací. Při stanovení tržní hodnoty pozemků využíváme i vlastních informací o realizovaných cenách v dané lokalitě. Konzultací s kupci zemědělské půdy v dané lokalitě bylo zjištěno, že zemědělské pozemky se v okolí Hrotovic obchodují v posledních letech cca za 15,- Kč/m² bez ohledu na BPEJ. Proto se i u oceň. pozemků přikláním k obvyklé ceně 15,- Kč/m².

2. Pozemek parc.č. 93/16 PK

Výměra pozemku p.č. 93/16 PK. 5 641 m²
Hodnota pozemku p.č. 93/16 PK 5 641 m² x 15,- Kč/m² 84 615,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 93/16 PK (zaokr.) 84 600,- Kč

3. Pozemek parc.č. 128/2 PK

Výměra pozemku p.č. 128/2 PK. 2 182 m²
Hodnota pozemku p.č. 128/2 PK 2 182 m² x 15,- Kč/m² 32 730,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 128/2 PK (zaokr.) 32 700,- Kč

4. Pozemek parc.č. 244/5 PK

Výměra pozemku p.č. 244/5 PK. 5 616 m²
Hodnota pozemku p.č. 244/5 PK 5 616 m² x 15,- Kč/m² 84 240,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 244/5 PK (zaokr.) 84 300,- Kč

Rekapitulace – návrh obvyklé ceny

1. RD č.p. 44 s přísl. a pozemkem parc.č.st. 57	=	540 000,- Kč
2. Pozemek parc.č. 93/16 PK	=	84 600,- Kč
3. Pozemek parc.č. 128/2 PK	=	32 700,- Kč
4. Pozemek parc.č. 244/5 PK	=	84 300,- Kč

Návrh obvyklé ceny oceň. nemovitostí 741 600,- Kč

D. Rekapitulace

Nemovitost	Admin.cena dle vyhl.č. 387/2011 Sb.	Návrh obvyklé ceny
RD č.p. 44 s přísl. a pozemkem p.č.st.57	661 470,- Kč	540 000,- Kč
Pozemek parc.č. 93/16 PK	47 810,- Kč	84 600,- Kč
Pozemek parc.č. 128/2 PK	11 720,- Kč	32 700,- Kč
Pozemek parc.č. 244/5 PK	56 390,- Kč	84 300,- Kč
C E L K E M	777 390,- Kč	741 600,- Kč

Závěrečná analýza

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k daným nemovitostem, které nemohou být vystiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj.např. technický stav, fyzické opotřebením, morální opotřebením, umístění lokality, občan.vybavenost, životní prostředí apod. Odhad tržní hodnoty je stanovený na podkladě porovnávací metody. Výpočet věcné hodnoty nebyl v tomto případě proveden, jelikož nemá patřičnou vypovídající schopnost a účastníci obchodu k ní jen zřídka přihlížejí, a to pouze okrajově. Výnosová hodnota nebyla rovněž použita, protože obdobné objekty není v dané lokalitě obvyklé pronajímat a není proto možno dohledat obvyklé nájemné, výnosová hodnota vypočítaná na základě fiktivního nájemného by nebyla průkazná. Při vlastním odhadu tržní hodnoty se orientujeme na hodnotu stanovenou z porovnání a největší váhu přikládáme vlastnímu průzkumu trhu s nemovitostmi v daném regionu.

Silné stránky:

- nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
- klidná obec vzdálená 15 km od Třebíče
- zeměd.pozemky ve vzdálenosti do 600 m od zastavěného území obce

Slabé stránky:

- obecně špatná ekonomická situace
- objekty RD v horším technickém stavu - nutnost investic do oprav a modernizace
- lokalita bez základní občanské vybavenosti
- menší výměra stavebního pozemku

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily oceňované nemovitosti.

Návrh obvyklé ceny daných nemovitostí pro účel exekučního řízení odhaduji na:

741 600,- Kč

slovy: sedmsetčtyřicetjedentisícšestset korun českých (Kč)

E. Závěr:

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitostí:

**Rodinného domu č.p. 44 na pozemku parc.č.st. 57 včetně přísl., pozemku parc.č.st. 57 a
pozemků ve zjednodušené evidenci PK parc.č. 93/16, parc.č. 128/2 a parc.č. 244/5
v obci a k.ú. Zárubice, okr. Třebíč
dle LV 14**

ke dni 26.1.2012

Na základě provedené detailní analýzy, a použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena nemovitostí pro účel exekučního řízení ve výši:

Obvyklá cena:

741 600,- Kč

slovy: sedmsetčtyřicetjedentisícšestset Kč

V Mor. Budějovicích, 13.2.2012

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 903-5/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5/12.

G. Seznam příloh

1. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina podle LV 14 pro obec a k.ú. Zárubice, okr. Třebíč
2. Ortofota katastrální mapy předmětných území v k.ú. Zárubice – 4 strany
3. Fotodokumentace oceň. nemovitostí – 2 strany