

Znalecký posudek č. 768 - 41/10

ve věci ocenění nemovitostí - stanovení celkové ceny obvyklé, t.j. v místě a čase obvyklé ceny nemovitostí ve výlučném vlastnictví fyzické osoby (povinný Miroslav Drugda) - rodinného domu čp.61 v Roseči, v okrajové obytné části obce, s veškerými příslušnými stavebními objekty, venkovními úpravami, trvalými porosty a pozemky. Nemovitosti jsou situované na pozemcích p.č.71, vedeného v KN jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p.č.693/5 vedeného v KN jako zahrada ZPF.

Veškeré uvedené nemovitosti jsou dislokovány v k.ú. Roseč, obec Roseč, okres Jindřichův Hradec, vedeny na LV č. 33.

Dislokace je určena dle kopie katastrální mapy s vyznačením, viz. přílohy.

Na oceňovaných nemovitostech nevázne žádné věcné břemeno a nemovitosti jsou jiných práv a závad s nimi spojenými prosté (z výpisu a informací na KN a od vlastníka nemovitostí nebyly zjištěny), nemovitosti nejsou prokazatelně pronajaty, smlouva o pronájmu nebyla předložena.

Posudek je zpracovaný dle požadavku objednatele, dle specifikace Nařízení exekuce č.j. 10 Nc 5476/2009-14 a Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 4223/2009-49.

Objednatel posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OSTRAVA
Mgr.Pavla Fučíková, soudní exekutor
Slévárenská 410/14
709 00 O s t r a v a - Mariánské Hory
č. obj.: Usnesení o ustanovení znalcem, č.j.024
EX 4223/09-49
ze dne: 12.04.2010, právní moc 20.04.2010
vystavil: Mgr.Pavla Fučíková, soudní exekutora

Účel posudku:

zjistit obvyklou cenu nemovitostí - (povinný z exekuce Miroslav Drugda), pro potřebu exekuce prodejem nemovitostí, na základě výše uvedených dokladů, dle stavu ke dni konečné místní kontrolní prohlídky a skutečného zaměření.

Dle obecné metodiky, věcné hodnoty dle THU, výnosové hodnoty, se srovnáním s vyhláškou ministerstva financí České republiky č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č 151/1997 Sb., o oceňování majetku, podle zák.č.120/20001 Sb.,§ 66 odst.5 a zákona č 151/1997 Sb. (§ 2 odst.1) dle stavu ke dni 10.05.2010 posudek vypracoval:

Ing. Milan Paleček
Opatovická 27
370 10 České Budějovice 10

Posudek obsahuje 26 stran a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 11.05.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

ve věci ocenění nemovitostí - stanovení celkové ceny obvyklé, t.j. v místě a čase obvyklé ceny nemovitostí ve výlučném vlastnictví fyzické osoby (povinný Miroslav Drugda) - rodinného domu č.p.61 v Roseči, v okrajové obytné části obce, s veškerými příslušnými stavebními objekty, venkovními úpravami, trvalými porosty a pozemky. Nemovitosti jsou situované na pozemcích p.č.71, vedeného v KN jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p.č.693/5 vedeného v KN jako zahrada ZPF.

Veškeré uvedené nemovitosti jsou dislokovány v k.ú. Roseč, obec Roseč, okres Jindřichův Hradec, vedeny na LV č. 33.

Dislokace je určena dle kopie katastrální mapy s vyznačením, viz. přílohy.

Na oceňovaných nemovitostech nevázne žádné věcné břemeno a nemovitosti jsou jiných práv a závad s nimi spojenými prosté (z výpisu a informací na KN a od vlastníka nemovitostí nebyly zjištěny), nemovitosti nejsou prokazatelně pronajaty, smlouva o pronájmu nebyla předložena.

Posudek je zpracovaný dle požadavku objednatele, dle specifikace Nařízení exekuce č.j. 10 Nc 5476/2009-14 a Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 4223/2009-49.

Katastrální mapa a fotomapa s vyznačením domu je nedílnou součástí posudku a je přiložena v příloze posudku.

2. Prohlídka a zaměření nemovitostí

Zaměření a prohlídka nemovitostí - dne 06.05.2010 bylo provedeno venkovní ohledání, dne 10.05.2010 při prohlídce se skutečným zaměřením, venkovního a okolního prostoru, s informacemi od sousedů a úředních osob, bez přítomnosti povinného.

Povinný-spoluvlastník nemovitostí nereagoval na písemné výzvy ke kontaktu, konkrétní termín nebylo předem možné domluvit, způsob zaměření byl konzultovaný s objednatelem.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí z Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, LV č.33, z 19.03.2010
- kopie katastrální mapy z Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, z 02.09.2009
- USNESENÍ o ustanovení znalce, vydané EXEKUTORSKÝM ÚŘADEM OSTRAVA z 12.04.2010, č.j.024 EX 4223/09-49
- USNESENÍ o nařízení exekuce, vydané Okresním soudem v Jindřichově Hradci z 18.09.2009, č.j. 10 Nc 5476/2009-14
- údaje sdělené objednavatelem a povinným, zjištěné z dokladů, při místních fyzických prohlídkách a při venkovním zaměření nemovitostí.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Výlučný vlastník nemovitostí :

LV č.33

Miroslav D r u g d a (660501/1292), bytem 378 46 Roseč 61
povinný z exekuce

5. Dokumentace a skutečnost

Ke zpracování znaleckého posudku nebyla předaná žádná stavební dokumentace staveb, skutečnosti byly překontrolovány a zjištěny na základě venkovního zaměření zpracovatelem dle skutečnosti a možností na místě, bez přítomnosti povinného, nereagoval na výzvy ke kontaktu, ani na opakované zvonění na zvonek u vrátka oplocení domu.

Pro zpracování posudku byly k dispozici údaje zjištěné na KN, výpisy z KN, kopie katastrálních map a fotomap. Základní údaje ke zpracování posudku byly převzaty z předaných dokladů objednatele, zjištěny zpracovatelem a doplněny při místních šetřeních, kdy byly doplněny dostupné údaje z hlediska stavebních konstrukcí, vybavení, rozsah opotřebení domu, dle možností zpřístupnění venkovních prostorů.

6. Celkový popis nemovitostí

Hlavní stavba je zděný samostatný rodinný dům, bez podsklepení, přístupný z vnitřního dvora od místní nezpevněné komunikace obce, která dále navazuje na komunikaci III tř.směr Ratiboř-Stráž nad Nežárkou a dále na I/34(E551) směr Třeboň-České Budějovice-Jindřichův Hradec. Objekt je provedený tradičně, zděný, stojící v prostoru soliterních starších a novějších obytných rodinných domů na okraji obce, v mírném příčném svahu. Příjezd po místní nezpevněné a zpevněné páteřní komunikaci směr centrum obce v návaznosti na státní komunikaci, objekt nebyl zasažený v roce 2002 povodňovými záplavami, nejsou žádná ochranná pásma.

Dům je osazený uvnitř pozemku zahrady, v jeho zadní části, se vstupem a příjezdem od příjezdové komunikace, má jedno obytné NP, bez upraveného podkroví (krov dodatečnou úpravou podstřešního prostoru umožňuje).

Splňuje pro potřeby vyhl. podmínky rodinného domu, má jednu samostatnou b.j. Je v dobře udržovaném stavu dokončované rekonstrukce, stavební konstrukce nejsou nadměrně opotřebované, bez viditelných statických poruch.

Objekt domu a ostatní příslušenství a objekty bylo možné posoudit zvenčí a z vedlejšího dvora, zjistit a zaměřit jejich hmotu a stavební konstrukce. Upřesnění rozměrů s přesnými půdorysnými rozměry zaměřenými na místě a s kontrolou dle map KN a Earth. Pozemek zahrady je lemovaný na svých hranicích oplocením, vstupní vrátka z pravé strany, z přední strany vjezd vraty v oplocení, přístupová plocha dvora v návaznosti na tuto příjezdovou komunikaci-viz. foto. Oplocení pozemku vymezuje přílehlou zahradu, s dvorem, trvalými porosty a venkovními úpravami, studnou, objektem přistavěné garáže a venkovní terasy.

Střešní konstrukce domu jsou v dobrém stavu s klempířskými konstrukcemi, omítkou 3 stran fasády, zadní fasáda nedokončená, s původními dřevěnými a novými plastovými výplněmi otvorů a předpokládaným standardním technickým vybavením. Průběžně po dobu užívání a v nedávné době byly provedeny úpravy technického vybavení, dům je trvale obyvatelný, původně užívaný cca 70 let.

Hlavní stavební konstrukce domu nejsou nadměrně opotřebované, jsou provedeny venkovní úpravy. Obestavěný prostor pro srovnávací metodu byl vypočtený z rozměrů zaměření přímo

na místě.

Stavba domu je osazena v okrajové části obce v souvisle zastavěné obytné části s možností napojení na veškeré inženýrské sítě, vč. zemního plynu a TLF.

Dům je napojený na vlastní vyvážecí jímku splaškové kanalizace (v obci je obecní splašková kanalizace s ČOV), obecní vodovod pitné vody, na kabelový rozvod elektrické energie, na vzdušný rozvod TLF, je přivedený zemní plyn, ve vedlejší ulici je osazeno veřejné osvětlení.

Ke stavebnímu objektu domu náleží garáž, studna, venkovní úpravy (oplocení, přípojky inž. sítí, zpevněné plochy-betonová zámková dlažba, venkovní terasa, věšák na prádlo), trvalé porosty a pozemky.

7. Obsah posudku

Oddíl 1

- a) Objekty
 - 1) Rodinný dům č.p.61

Oddíl 2

- a) Objekty
 - 1) Garáž
 - 2) Venkovní studna
 - 3) Venkovní terasa
 - 4) Venkovní věšák
 - 5) Trvalé porosty
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV č.33

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno dle obecné metodiky, věcné hodnoty, věcné hodnoty dle THU, výnosové hodnoty se srovnáním s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č.460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č 151/1997 Sb. (§ 2 odst.1), o oceňování majetku.

I. Ocenění nemovitostí podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 460/2009 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, jako porovnávací metoda pro stanovení obvyklé ceny.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Jindřichův Hradec

Obec: Roseč

Oddíl 1

A. Hlavní stavební objekt samostatného rodinného domu na LV č.33

Popisy objektů

a) Objekty

1) Rodinný dům č.p.61

Hlavní stavba je zděný samostatný rodinný dům, bez podsklepení, přístupný z vnitřního dvora od místní nezpevněné komunikace obce, která dále navazuje na komunikaci III tř.směr Ratiboř-Stráž nad Nežárkou a dále na I/34(E551) směr Třeboň-České Budějovice-Jindřichův Hradec. Objekt je provedený tradičně, zděný, stojící v prostoru soliterních starších a novějších obytných rodinných domů na okraji obce, v mírném příčném svahu. Příjezd po místní nezpevněné a zpevněné páteřní komunikaci směr centrum obce v návaznosti na státní komunikaci, objekt nebyl zasažený v roce 2002 povodňovými záplavami, nejsou žádná ochranná pásma.

Dům je osazený uvnitř pozemku zahrady, v jeho zadní části, se vstupem a příjezdem od příjezdové komunikace, má jedno obytné NP, bez upraveného podkroví (krov dodatečnou úpravou podstřešního prostoru umožňuje). Dům má přistavěnou vstupní verandu se zastřešeným závětrím hlavního vstupu s pultovou střechou..

Obytná část má jednu samostatnou bytovou jednotku, splňuje pro potřeby oceňovací vyhl. podmínky rodinného domu, obestavěný prostor je menší než 1100 m³, ocení se podle § 26a, porovnávacím způsobem. Mimo oceněné venkovní úpravy jsou součástí ceny zjištěné porovnávacím způsobem vyjmenované venkovní úpravy. Protože nebyl umožněn přístup do vnitřních prostorů, je předpoklad, že nezjištěné konstrukce a vybavení jsou standardní.

Základy betonové a kamenné pasy, s dodatečnou izolací proti zemní vlhkosti, svislé kons-

trukce kamenné a smíšené zdivo na tl. 45-60 cm, bez podezdívky, střecha klasická sedlová, umožňující zřízení podkroví, klasické dřevěné stropy, venkovní omítky fasády hladké a hrubé, vápenné, zčásti opadané, okna původní dřevěná atypická a nová plastová.

Předpokládá se, že jsou provedeny standardní vnitřní vybavení a konstrukce.

Je provedený rozvod TUV, el.220/380 V-jističe, kanalizace do vyvážecí žumpy, pitné vody, etážové ÚT s kotlem na zemní plyn, radiátory deskové ocelové.

Sedlová střecha na dřevěný vaznicový krov, není osazený bleskosvod, klempířské konstr. kompletní - z ocelového pozinkovaného plechu, v dobrém stavu. Krytina AC šablony na dřevěné bednění a vlnité desky lisované živičné střechy verandy.

Dispozice 1.NP (samostatná bytová jednotka): vstupní kryté zívěťří, chodba verandy, ostatní dispozice nezjištěna.

Objekt je historický, původně užívaný odhadem 70 let.

Stav nemovitosti a konstrukcí je ve stavu průběžné rekonstrukce, průměrně opotřebovaný, s potřebou stavebních dokončujících oprav hlavních stavebních konstrukcí a konstrukcí dlouhodobé životnosti.

Oddíl 2

B. Další objekty stavby - garáž, studna, pozemky a trvalé porosty na LV č.33

Popisy objektů

a) Objekty

1) Garáž

Stavba je zděný objekt přistavěné garáže k domu, přistavěný zprava na hranici pozemku p.č.693/5, s přístupem a příjezdem z okolní zahrady z ulice, tvoří příslušenství objektu hlavního. Má jedno NP (je bez podsklepení, ve rovinném terénu stavebního pozemku).

Je v nedokončeném stavu (částečně bez omítek), hlavní stavební konstrukce jsou průměrně opotřebované, střecha pultová bez kratiny, na dřevěné krokve, bez klempířských prvků.

Základy betonové pasy, s izolací proti zemní vlhkosti, betonová podlaha, svislé konstrukce keramické zdivo, dřevěná okna, vjezdová vrata, venkovní omítky (pouze štítová) a vnitřní hladké vápenné. Není osazený bleskosvod, technické vybavení - rozvod el. 220 V.

Dispozice 1.NP: garáž a sklad.

Objekt je užívaný cca od roku 2005, doplňuje užívání hlavního objektu.

2) Venkovní studna

Stavba je studna užitkové vody v zahradě, betonová nadzemní část, elektrické ponorné čerpadlo.

3) Venkovní terasa

Venkovní terasa na zahradě, podlaha umělý trávník.

4) Venkovní věšák

Věšák na prádlo venkovní, kovový, s centrálním sloupkem.

5) Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty-ovocné a okrasné dřeviny na nezastavěném pozemku p.č.693/5, bez detailního zjištění, výpočet zjednodušeným způsobem z ceny pozemku, dle § 42. Porosty jsou ošetřované. Jehličnany zerav, keře a stromky, růže. Trvalé porosty bez přesného zjištění, pouze pro úplnost, pro určení obvyklé ceny nepodstatné.

b) Pozemky

1) Pozemky na LV č.33

Předmětem zjištění obvyklé ceny nemovitosti je hodnota celkového vlastnického práva k pozemkům v k.ú. Roseč, obec Roseč, okres Jindřichův Hradec, v KN na LV č.33.

Jedná se o pozemek p.č.71, vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemek p.č.693/5 vedený v KN jako zahrada ZPF.

Pozemky jsou dislokované dle kopie katastrální mapy Katastru nemovitostí, na okraji obce, jsou přístupné příjezdovou neupevněnou komunikací, mají obslužnost veškerými inž. sítěmi, jsou mírně svažité.

Na oceňovaných nemovitostech nevázne žádné věcné břemeno, jiných práv a závad s nimi spojených (nebyly zjištěny) jsou nemovitosti prostory, nemovitosti nejsou prokazatelně pronajaty, není doložena žádná nájemní smlouva.

Ocenění

Oddíl 1

a) Objekty

a.1) Vyhláška 460/2009 Sb.

a.1.1) Rodinný dům č.p.61 – § 26a

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.NP - vrchní stavba	3,30 m	$13,72 \times 8,85 + 10,05 \times 2,75$	=	149,06 m ²
zastřešení - vrchní stavba	2,12 m	$13,72 \times 8,85$	=	121,42 m ²
Součet:	5,42 m		=	270,48 m ²

Podlažnost: $270,48 / 149,06 = 1,81$

Obestavěný prostor (OP):

1.NP - vrchní stavba	$3,30 \times (13,72 \times 8,85 + 10,05 \times 2,75)$	=	491,90 m ³
zastřešení - vrchní stavba	$2,12 \times 13,72 \times 8,85$	=	257,41 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	749,31 m ³

Rodinný dům: typ D

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	4,30 %	Podstandardní
2. Zdivo	24,30 %	Standardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Střecha	4,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
5. Krytina	3,00 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,40 %	Standardní
8. Fasádní omítky	3,30 %	Podstandardní
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,40 %	Standardní
11. Schody	3,90 %	Nevyskytuje se
12. Dveře	3,40 %	Standardní
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,30 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,40 %	Standardní
16. Vytápění	4,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,00 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,50 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody	2,80 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,60 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,90 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	5,00 %	Standardní
25. Záchod	0,40 %	Standardní
26. Ostatní	3,00 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Kraj: Jihočeský

Obec: Roseč

Počet obyvatel: 205

Základní cena (ZC): 3 168,- Kč/m³

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,01
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,940	

Poloha nemovitostí: příloha č. 18a, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	II. Na okraji zastavěného území obce	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4 Obchod, služby, kultura v obci	III. Více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,03
5 Školství a sport	I. Žádná základní škola	-0,03

6 Zdravotní zařízení	I. Žádné zdravotnické zařízení	-0,03
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,06
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,01

$$\text{Index polohy } (I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i): \quad 0,900$$

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	I. Typ 1 - Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	III. více jak 45 cm	0,03
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	V. Významně zvyšující cenu	0,06
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Kategorie stavby: D - stáří od 50 do 80 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{13} : 0,7

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}): \quad 0,655$$

$$\text{Index cenového porovnání } (I = I_T \times I_P \times I_V): \quad 0,940 \times 0,900 \times 0,655 = \quad 0,554$$

$$\text{Základní cena upravená } (ZCU = ZC \times I): \quad 3\,168,- \times 0,554 = \quad 1\,755,07 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Určení porovnávací hodnoty } (OP \times ZCU): \quad 749,31 \times 1\,755,07 = \quad \mathbf{1\,315\,091,50 \text{ Kč}}$$

$$\mathbf{\text{Rodinný dům č.p.61 - zjištěná cena:} \quad \mathbf{1\,315\,091,50 \text{ Kč}}}$$

a.2) Věcná hodnota podle THU

a.2.1) Rodinný dům č.p.61

Jednotkové množství:

Hlavní část :	749,31 jedn.
Obestavěný prostor základů:	+ 12,00 jedn.
Jednotkové množství – celkem:	= 761,31 jedn.

Ocenění:

Ke stanovení jednotkové ceny bylo použito ukazatelů THU firmy RTS.

Seznam porovnávaných objektů:

I_c – cenový index

I_p – index polohy

I_v – index vybavení

K_p – koeficient plochy podlaží

K_v – koeficient výšky podlaží

JKSO	Název							Základní jedn. cena
	I_c	I_p	I_v	K_p	K_v	VRN	Váha	Upravená jedn. cena
803.61	domky izolované svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků							3 093,- Kč
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,00	1,0	3 093,- Kč

Jednotková cena:

3 800,- Kč/jedn.

761,31 jedn. × 3 800,- Kč/jedn.

2 892 978,- Kč

Cena stavby:

= 2 892 978,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 70 roků

Opotřebení: 60,000 %

Odpočet opotřebení: 2 892 978,- Kč × 60,000 %

- 1 735 786,80 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 1 157 191,20 Kč

Rodinný dům č.p.61 – zjištěná cena:

1 157 191,20 Kč

a.3) Srovnávací hodnota

a.3.1) Rodinný dům č.p.61

Jednotkové množství:

Hlavní část :

749,31 jedn.

Obestavěný prostor základů:

+ 12,00 jedn.

Jednotkové množství – celkem:

= 761,31 jedn.

Ocenění:

Ke stanovení jednotkové ceny bylo použito ukazatelů THU firmy RTS.

Seznam porovnávaných objektů:

I_c – cenový index

I_p – index polohy

I_v – index vybavení

K_p – koeficient plochy podlaží

K_v – koeficient výšky podlaží

JKSO	Název							Základní jedn. cena
	I_c	I_p	I_v	K_p	K_v	VRN	Váha	Upravená jedn. cena
803.61	domky izolované svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků							3 093,- Kč
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,00	1,0	3 093,- Kč

Jednotková cena: 3 800,- Kč/jedn.
 761,31 jedn. × 3 800,- Kč/jedn. 2 892 978,- Kč
Cena stavby: **= 2 892 978,- Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 70 roků

Opotřebení: 60,000 %

Odpčet opotřebení: 2 892 978,- Kč × 60,000 % - 1 735 786,80 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: **= 1 157 191,20 Kč**

Výpočet cenových koeficientů

Druh objektu: Obytný objekt

Minimální cena srovnatelné nemovitosti: 900 000,- Kč

Maximální cena srovnatelné nemovitosti: 1 200 000,- Kč

Cenové koeficienty:

C_A	0,778
C_B	0,843
C_C	0,907
C_D	0,972
C_E	1,037

Hodnocení objektu:

Název znaku	Zatřídění	vk	$C_i \times vk$
Trh s nemovitostmi	B	5	4,215
Orientace ke světovým stranám	E	5	5,185
Konfigurace terénu	E	3	3,111
Poloha vzhledem k centru obce	C	5	4,535
Převládající zástavba	E	5	5,185
Inženýrské sítě	D	5	4,860
Doprava	B	5	4,215
Obchod a služby	B	5	4,215
Školství	A	5	3,890
Zdravotnictví	A	5	3,890
Kultura, sport, ubytování	B	5	4,215
Úřady	C	2	1,814
Pracovní možnosti	A	5	3,890
Životní prostředí	E	5	5,185
Přírodní lokalita	C	5	4,535
Změna v zástavbě	D	5	4,860
Příslušenství nemovitosti	C	1	0,907
Typ stavby	E	5	5,185
Možnost dalšího rozšíření	B	1	0,843
Obyvatelstvo	E	5	5,185
Názor znalce	C	5	4,535
Celkem:		92	84,455

Koeficient $k = 84,455 / 92 = 0,9180$

Korekce ceny:	×	0,9180
Cena po úpravě cenovými koeficienty:	=	1 062 301,52 Kč
Rodinný dům č.p.61 – zjištěná cena:		1 062 301,52 Kč

a.4) Výnosová hodnota

a.4.1) Rodinný dům č.p.61

Fiktivní pronájem nemovitosti za smluvní dohodnuté nájemné.

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímáných ploch:			
Obytné plochy:		m ²	120,00
b) Výnosy z pronajímáných ploch (VC):			
Obytné plochy			
rodinný dům 1 b.j. s příslušenstvím a zahradou	700,00 Kč × 120,00 m ²	Kč/rok	84 000,-
c) Jednorázové náklady na dosažení příjmů:			
Provize za pronájem		Kč	0,-
Uvedení do pronajímatel-ného stavu		Kč	0,-
Jednorázové náklady celkem	N_J	Kč	0,-
d) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Časová cena	C	Kč	1 315 091,50
Náklady na provoz		Kč/rok	25 000,-
Náklady na údržbu		Kč/rok	2 000,-
Pojištění		Kč/rok	600,-
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300
Další předpokládaná životnost	T	roků	60
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	8 065,40
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400,-
Ostatní náklady		Kč/rok	5 000,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	41 065,40
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	42 934,60
e) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0700
Výnosová hodnota	$V / i - N_J$	Kč	613 350,-

Oddíl 2

a) Objekty

a.1) Vyhláška 460/2009 Sb.

a.1.1) Garáž – § 24

Podlaží:

1.NP- vrchní stavba a zastřešení

Výška:

3,70 m

Zastavěná plocha: 3,55× 5,56

= 19,74 m²

Obestavěný prostor (OP):

1.NP- vrchní 3,70 × 3,55× 5,56

stavba a zastřeše-

ní

= 73,03 m³

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 18, tabulky č. 1:

Kraj: Jihočeský

Obec: Roseč

Počet obyvatel: 205

Základní cena (ZC): 1 660,- Kč/m³

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,950	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	II. Na okraji zastavěného území obce	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4 Obchod, služby, kultura v obci	III. Více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,03
5 Školství a sport	I. Žádná základní škola	-0,03
6 Zdravotní zařízení	I. Žádné zdravotnické zařízení	-0,03
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu	III. Bez vlivu	0,00

Nemovitosti		
11 Vlivy neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,01
Index polohy ($I_p = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$):	0,960	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 18, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

* Kategorie stavby: A - stáří do 20 let včetně (nebo po celkové rekonstrukci)
 Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_6 : 1,0

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6$): 1,050

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_v$): $0,950 \times 0,960 \times 1,050 = 0,958$
 Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I$): $1\ 660,- \times 0,958 = 1\ 590,28\ \text{Kč/m}^3$

Určení porovnávací hodnoty ($OP \times ZCU$): $73,03 \times 1\ 590,28 = 116\ 138,15\ \text{Kč}$
Garáž – zjištěná cena: 116 138,15 Kč

a.1.2) Venkovní studna – § 9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ: Kopaná studna

Hloubka studny: 6,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody

Koeficient změny ceny stavby: 2,296

Koeficient prodejnosti: 1,077 (Rodinné domy)

Ocenění:

5,00 m á 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
1,00 m á 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč
1 ks elektrické čerpadlo:	+	10 780,- Kč
Základní cena:	=	24 340,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2960
Koeficient prodejnosti K_p :	×	1,0770
Cena studny:	=	51 159,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 20 roků

Předpokládaná další životnost: 25 roků

Opotřebení: $100 \times 20 / (20 + 25) = 44,444 \%$

Odpčet opotřebení: $51\,159,59 \text{ Kč} \times 44,444 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

Venkovní studna – zjištěná cena:

–	22 737,37 Kč
=	28 422,22 Kč
	28 422,22 Kč

a.1.3) Venkovní terasa – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.1. Jiné - počet: 1 ks

Ocenění

Základní cena: $1 \text{ ks} \times 3\,500,- \text{ Kč/ks}$

3 500,- Kč

Korekce základní ceny:

Koeficient prodejnosti K_p : (Inženýrské stavby)

× 0,4430

Cena stavby:

= **1 550,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 15 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 15) = 25,000 \%$

Odpčet opotřebení: $1\,550,50 \text{ Kč} \times 25,000 \%$

– 387,63 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= **1 162,87 Kč**

Venkovní terasa – zjištěná cena: 1 162,87 Kč

a.1.4) Venkovní věšák – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

27.3. Ocelový kruhový s centrálním sloupkem o průměru 1500 až 2500 mm: 1 ks

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

Koeficient změny ceny stavby: 2,319

Koeficient prodejnosti: 0,443 (Inženýrské stavby)

Ocenění

Základní cena: $1 \text{ ks} \times 1\,050,- \text{ Kč/ks}$

1 050,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

× 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,3190

Koeficient prodejnosti K_p :

× 0,4430

Cena stavby:

= **916,88 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 5) = 50,000 \%$

Odpčet opotřebení: $916,88 \text{ Kč} \times 50,000 \%$

– 458,44 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= **458,44 Kč**

Venkovní věšák – zjištěná cena: 458,44 Kč

a.1.5) Trvalé porosty – § 35 - § 42

Okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 42

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena	
501 m ²	okrasné porosty	693/5	0,085	144,6880 Kč	6 161,54 Kč	
Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 42 – celkem:					=	6 161,54 Kč
Trvalé porosty – zjištěná cena:						6 161,54 Kč

Ceny objektů bez odpočtu opotřebení:

1) Garáž	116 138,15 Kč
2) Venkovní studna	51 159,59 Kč
3) Venkovní terasa	1 550,50 Kč
4) Venkovní věšák	916,88 Kč
5) Trvalé porosty	6 161,54 Kč

Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem:

175 926,66 Kč

Cena po zaokrouhlení:

175 930,- Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Garáž	116 138,15 Kč
2) Venkovní studna	28 422,22 Kč
3) Venkovní terasa	1 162,87 Kč
4) Venkovní věšák	458,44 Kč
5) Trvalé porosty	6 161,54 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:

152 343,22 Kč

Cena po zaokrouhlení:

152 340,- Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 460/2009 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV č.33 – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 70,- Kč.

Cena je určena podle písm. j): $ZC = C_p \times 2,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\ 000) \times 0,007414$ (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde $a = 1\ 000$ pro 205 obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	80 %	
Pozemek pro stavbu s komerční využitelností	+	60 %	
Úprava celkem:	+	140 %	× 2,400

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci	-	10 %	
Svažitosť terénu přes 15 % v převažující části pozemku	-	3 %	
Hladina spodní vody méně než 1 m pod úroveň výchozího terénu	-	5 %	
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	
Úprava celkem:	-	8 %	× 0,920

Koeficient změny cen staveb K_i :		×	2,173
Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy)		×	1,077
		Jednotková cena [Kč/m ²]	
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	71	98 70,-	35 448,56
		základní	upravená
			361,7200

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy
Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	80 %	
Pozemek pro stavbu s komerční využitelností	+	60 %	
Úprava celkem:	+	140 %	×
			2,400

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci	-	10 %	
Svažitosť terénu přes 15 % v převažující části pozemku	-	3 %	
Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-	5 %	
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	
Úprava celkem:	-	8 %	×
			0,920

Koeficient změny cen staveb K_i :		×	2,173
Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy)		×	1,077
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:		×	0,400

		Jednotková cena [Kč/m ²]	
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
zahradá	693/5	501 70,-	72 488,69
		základní	upravená
			144,6880

Součet cen všech typů pozemků: = **107 937,25 Kč**

Pozemky na LV č.33 – zjištěná cena: **107 937,25 Kč**

b.2) Metoda tříd polohy

b.2.1) Pozemky na LV č.33

Popis polohy pozemku:

Velmi vhodná lokalita pro individuální rodinné bydlení, s dobrou infrastrukturou a technickou vybaveností.

Pozemky oceněné metodou tříd polohy

Název	Parcelní číslo	Výměra
zastavěná plocha a nádvoří	71	98,00 m ²
zahradá	693/5	501,00 m ²
Výměra – celkem:		= 599,- m²

Výpočet věcné ceny pozemků metodou tříd polohy:

Reprodukční cena stavby:	2 000 000,- Kč
Zastavěná plocha hlavním objektem:	144,00 m ²

Tabulka tříd polohy:

Název znaku	Třída polohy
I. Všeobecná situace	2
II. Intenzita využití pozemku	2
III. Dopravní relace k velkoměstu	2
IV. Obytný sektor	2
V. Řemesla, průmysl administrativa, obchod	nehodnotí se

Průměrná třída polohy:	2,00
Povyšující faktory:	0,00
Redukující faktory:	0,00
Výsledná třída polohy:	2,00
Podíl ceny stavebního pozemku:	1,30 %

Výpočet ceny:

Základní cena pozemku: $(2\ 000\ 000,- \times 1,30) / (100 - 1,30)$	26 342,45 Kč
Jednotková cena stavebního pozemku: $26\ 342,45 / (3 \times 144,00)$	60,98 Kč/m ²
Cena stavební části pozemku: $60,98 \times 432,00$	26 342,45 Kč
Jednotková cena ostatních pozemků: $60,98 \times 0,15$	9,15 Kč/m ²
Cena ostatních pozemků: $9,15 \times 167,00$	1 528,05 Kč
Průměrná jednotková cena pozemku:	46,53 Kč
Výsledná cena pozemků:	27 870,50 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Dobré docházkové vzdálenosti do středu obce, klidné bydlení.

klidné bydlení	×	1,050	=	29 264,03 Kč
Cena po úpravě:				

Pozemky na LV č.33 – zjištěná cena: 29 264,03 Kč

b.3) Indexová metoda

b.3.1) Pozemky na LV č.33

Ocenění pozemků indexovou metodou			
Poloha oceňovaných pozemků:			
Velmi vhodná lokalita pro individuální rodinné bydlení, s dobrou infrastrukturou a technickou vybaveností.			
zastavěná plocha a nádvoří p.č.: 71			
Základní jednotková cena:	ZJC	Kč/m ²	70,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	průměrná	1,00
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený	1,50
C	Třída velikosti obce	pod 2 000 obyvatel	0,40
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	venkovská oblast	0,70
E	Územní připravenost, infrastruktura	velmi dobrá	1,25
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	0,525 000
Jednotková cena pozemku		$JC = ZJC \times I_o$	36,75 Kč/m ²
Výměra pozemku:		m ²	98,00

Cena pozemku		Kč	3 601,50
zahrada p.č.: 693/5			
Základní jednotková cena:		ZJC	Kč/m ² 70,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A	Územní struktura	průměrná	1,00
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený	1,50
C	Třída velikosti obce	pod 2 000 obyvatel	0,40
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	venkovská oblast	0,70
E	Územní připravenost, infrastruktura	velmi dobrá	1,25
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	0,525 000
Jednotková cena pozemku		$JC = ZJC \times I_o$	Kč/m ² 36,75
Výměra pozemku:		m ²	501,00
Cena pozemku		Kč	18 411,75

Výsledná cena pozemků: = **22 013,25 Kč**

Úprava ceny koeficientem:

Dobré docházkové vzdálenosti do středu obce, klidné bydlení.

klidné bydlení × 1,050
Cena po úpravě: = **23 113,91 Kč**

Pozemky na LV č.33 – zjištěná cena: **23 113,91 Kč**

C. Rekapitulace

Viz. další text.

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	1 467 430,- Kč
Cena pozemků	107 940,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 575 370,- Kč
Věcná hodnota objektů	
Věcná hodnota podle THU	1 157 190,- Kč
Srovnávací hodnota	1 062 300,- Kč
Stanovená věcná hodnota objektů	2 800 000,- Kč
Věcná hodnota pozemků	
Cena určená metodou tříd polohy	29 260,- Kč
Cena indexovou metodou	23 110,- Kč
Stanovená věcná hodnota pozemků	100 000,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	2 900 000,- Kč
Výnosová hodnota	613 350,- Kč
Odhad obvyklé ceny:	metoda střední hodnoty
	1 756 680,- Kč
	vážený průměr dle Naegeli- ho
	994 460,- Kč

Výsledná cena vlastnického práva k nemovitostem v k.ú. Roseč, v KN na LV č.33, jako porovnávací hodnota pro stanovení obvyklé ceny :

1,250.000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliondvěstěpadesát tisíc Kč

II. Ocenění nemovitostí - odhad hodnoty pro stanovení obvyklé ceny celkového vlastnického práva k nemovitostem v k.ú. Roseč, v KN na LV č.33.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti ve smyslu definice uvedené v §2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) bylo použito obecné metodiky.

Na těchto zásadách je ocenění vypracováno :

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

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně, jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTI METODOU KOMPARATIVNÍ (ANALÝZA TRHU)

Při ocenění touto metodou stanovujeme hodnotu nemovitosti pomocí analýzy prodejů obdobných druhů nemovitostí, které byly uskutečněny v dané lokalitě v nedávném období. Analyzují se majetky prodané nebo nabízené k prodeji v současných tržních podmínkách v daném místě a čase. Tyto nemovitosti se porovnávají s oceňovanými nemovitostmi pomocí kritérií a cenotvorných faktorů, ovlivňujících potenciaální poptávku po těchto nemovitostech.

Těmito faktory jsou zejména :

- datum uskutečnění prodeje, příp.pouze dosud nerealizovaný prodej
- lokalizace a situování nemovitosti
- existence přístupových možností k nemovitostem, dopravní obslužnost a infrastruktura
- velikost, rozsah a rozmanitost majetku
- technické stáří objektu, rekonstrukce, vybavení
- stavebně technický stav objektů, vybavenost objektů TZB
- morální opotřebení, zastaralost technologie
- možnost dalšího rozšíření a výstavby v dané lokalitě
- okruh potenciaálních investorů
- majetkové a právní vztahy, věcná břemena a jiné závady vážnoucí na nemovitostech

Údaje z těchto nabízených nebo realizovaných prodejů nemovitostí porovnáváme dle vybraných kritérií s námi oceňovanou nemovitostí a provádíme korekce hodnoty v závislosti na rozdílech obou nemovitostí (porovnávané-porovnávací).

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí-přibližně srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než jeden rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu by údaje ztratily svou vypovídající schopnost.

Zpracovatel posudku provedl aktuální průzkum na trhu přibližně srovnatelných nemovitostí v místě a čase (údaje realitních kanceláří a statistické údaje), s použitím vlastních zkušeností zpracovatele ze znaleckých posudků pro obdobné objekty, zpracovaných koncem roku 2009 a ze zjištěných údajů kupních cen roku 2010, viz příložené kopie.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu s nemovitostmi (vývěsky RK, jejich nabídkové a informační bulletiny, internetové portály RK atd.), vyhodnocováním údajů z denního tisku, sledováním aukcí a dražeb, případně s konzultacemi s realitními kanceláři. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena nemovitostí, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Stanovení obvyklé ceny je velmi hypotetické, protože se nedá najít v místě obdobná nemovitost rodinného domu, se kterou by se dala posuzovaná srovnat (cca 1,600.000,- - 1,100.000,- Kč).

Stanoveno odhadním srovnáním prodejních cen v místě a čase přibližně podobných nemovitostí, s přihlédnutím ke skutečnosti, že se ceny obdobných nemovitostí za posledních 6 měsíců roku 2009 propadly o 10 – 12 %, v současné době již stagnují.

Pro nemovitosti oceňovaného typu v neudržovaném stavu, uvedené velikosti, vybavení, zjištěnému technickému stavu v dané lokalitě **poptávka je v rovnováze s nabídkou.** S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu a vybavení a způsobu využití jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je **obchodovatelná -prodejná.**

Podle databáze CSÚ vytvořené MF ČR ke sledování a vyhodnocování cen dle §33 odst.3, zákona č.151/1997 Sb., je využito rozložení cenové hladiny podle druhu nemovitosti, jejich polohy a dalších faktorů, jakož i vývoj tohoto rozložení v místě a čase. Zdroj dat, jejich frekvence vychází z reálných, skutečně přiznaných cen, který je do toku transakcí na trhu nemovitostí předávány.

Nemovitostí jsou v Česku dlouhodobě nadhodnocené, a lze očekávat pokles jejich cen. Vyplývá to z výzkumu realitního trhu prováděném v Centru pro ekonomický výzkum a postgraduální vzdělání (CERGE), které je součástí Akademie věd. Průzkum se snažil zjistit, zda po splasknutí realitní bubliny v USA nedošlo k podobnému splasknutí cen v Česku.

"Nejviditelnějším příznakem 'bubliny' je prudký nárůst cen, který však v CERGE nezaznamenali," uvedli v tiskové zprávě. Výzkumníci z CERGE předpokládají, že vlivem rostoucí inflace a nižšího růstu HDP v poslední době poptávka po bydlení klesne, a jeho ceny se ještě více sníží. Většina developerských firem nyní skutečně čelí snížení poptávky po nových bytech až o třetinu. Zákazníci totiž vyčkávají, až ceny sníží.

Podle průzkumu nemovitosti v Česku zdražovaly zejména v roce 2007. Tehdy standardní byt o rozloze 68 metrů čtverečních zdražil mimo Prahu o 34 procent, v hlavním městě pak o 22 procent. "A to po letech zpomalení růstu a navzdory jiným ekonomickým ukazatelům - nájmům, nákladům, příjmům domácností," poznamenali výzkumníci.

Ředitel společnosti **Central Europe Holding** Jiří Pácal Novinkám potvrdil, že již nyní tržní ceny padají dolů. Podle něj se právě oproti roku 2007 ceny snížily zhruba o 15 až dvacet procent.

Nabídkové ceny klesly podle nejnovějších údajů Českého statistického úřadu v posledních třech měsících loňského roku poprvé od roku 2005. Ve srovnání s loňským třetím čtvrtletím byly nižší o 1,7 procenta. Také v rámci celé republiky se nepřetržitý růst cen trvající od roku 2005 téměř zastavil.

Další analýzy jsou sledovány v souvislosti s těmito faktory :

- období (rok výstavby, nákupu nebo prodeje nemovitostí)
- velikostní kategorie obce, regionu
- pásmo opotřebenosti staveb, podle pozemků a podle druhu členění nemovitosti
- stupni pásma opotřebenosti, časová závislosti
- majetkoprávní vztahy ostatní parametry (jednotková cena atd.)
- cenový index

Z předchozího textu :

Stanoveno odhadním srovnáním prodejních cen v místě a čase přibližně podobných nemovitostí (nemovitosti ale dokončené v lepším stavu), s přihlédnutím ke skutečnosti, že se ceny obdobných nemovitostí za posledních 12 měsíců propadly o 10 – 12 %.

- informace o nemovitosti s prohlídkou a zaměřením (viz.předchozí text)
- zatřídění nemovitosti dle posudku, Z.P., O.P., opotřebenosti, stáří, technická infrastruktura, a poloha, velikost v obci a v regionu
- průměrné ceny ze O.P. v regionu, v pásmu opotřebenosti 60 - 70 %
- korekční součinitel cenového indexu podle průměrné ceny a cenových indexů v závislosti na velikosti obce a stupni opotřebenosti

Srovnávací cena, referenční vztah :

$$TC = (C_{ST} * Q_F) * I_F * V_{ELF} * SWOT * P_F$$

Kde výraz v závorce určuje součin cen dle ČSÚ a velikostní faktor oceňované nemovitosti, ostatní výrazy jsou faktory investora a obecného cenového trendu, analýzy SWOT, variačního koeficientu v závislosti na poloze a infrastruktury obce v regionu.

K jednotlivým faktorům :

- I_F = místní část obce je velmi dobře vybavena inženýrskými sítěmi s možností napojení na zemní plyn, příjezdová cesta je nezpevněná, nemovitost je situovaná v mírném svahu

nedaleko málo frekventované komunikace, v intravilánu obce v její obytné zóně, nedaleko rekreační oblasti v okolí obce, dobrý přístup k nemovitostem.

- **V E L F** = obec je podle velikosti zařazena s počtem obyvatel do 1 000, s lokalitou s dobrou dopravní dostupností a dobrou infrastrukturou

- **SWOT**

= **silné stránky**

- regionální napojení na spojení Jindřichův Hradec-Třeboň-České Budějovice
- dobrá dostupnost do všech částí okolních měst v blízkosti obce
- obec je poblíž bývalého okresního města Jindřichův Hradec a Třeboň
- přímá návaznost na rekreační oblasti s celoročním sportovním využitím
- obec s malým přísunem návštěvníků
- stavba v zóně bydlení, průměrně opotřebovaná, současně s možností rozšíření

= **slabé stránky**

- omezená zaměstnanost ve místě
- chybí dokončit rekonstrukci

Přírodní katastrofy :

Za přírodní katastrofy se považují velká neštěstí, živelné pohromy a události s tragickými následky. Lze je členit na záplavy, a povodně, sesuvy půdy, sopečné erupce, tajfuny, zemětřesení. V podmínkách ČR lze uvažovat se záplavami, povodněmi a sesuvy půdy, jako přímými následky nadměrných atmosférických srážek. Ostatní katastrofické jevy nebyly na území ČR významně zaznamenány. Nemovitosti **se nenachází v území**, kde by bylo možné s uvedenými jevy počítat (při záplavách v roce 2002 byla nemovitost nad hladinou záplavové vlny řeky Nežárky).

Územní plán :

Pod tímto pojmem je zahrnutý celý proces zpracování a pořízení územně plánovací dokumentace, završený schválenou obecně závaznou vyhláškou s grafickým plánem využití území. Celý tento proces je upravený Stavebním zákonem č.183/2007 Sb. ve znění pozdějších předpisů, stav územně plánovací dokumentace je jedním z faktorů, ovlivňujícím obvyklou cenu nemovitostí. Ze schváleného územního plánu obce vyplývá, že nemovitosti jsou dislokovány v obytné zóně obce, současně s možností rozšíření.

Pozemky :

při ocenění nemovitosti je obvyklá cena stavebních pozemků zohledněna v konečné obvyklé ceně nemovitosti. Obecná cena je statistickým výsledkem indexů cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase.

Při ocenění pozemků je podkladem ocenění jednak hodnota dle předpisu jednak cena určená výnosovou metodou a metodou srovnání.

- 1) administrativní cena
- 2) metoda tříd polohy
- 3) metoda indexová

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 460/2009 Sb. platné ke dni ocenění.

Metoda tříd polohy

Ocenění vychází ze srovnatelných polohových statistických údajů.

Metoda indexová

Je statistickým výsledkem indexů cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase.

Obvyklá cena nemovitostí :

znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitostí stanovuje cenu nemovitostí, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Závěr znalce :

v úvahu byla vzata ta skutečnost, že oceňované nemovitosti jsou průměrně opotřebované, v průměrném technickém stavu, s možností okamžitého nastěhování, mají standardní technické parametry obvykle vybavených obdobných staveb, jednu samostatnou bytovou jednotku původního vesnického rodinného domu. Možnost využití ke standardnímu trvalému bydlení nebo k pronájmu po provedení menších stavebních úprav a technického vybavení stavby. Pozemky jsou v mírném svahu, u místní komunikace, poblíž trati ČD, pozemky jsou v dobré technicky vybavené lokalitě pro rodinné nebo rekreační bydlení.

Využití nemovitostí je vhodné, blízká návaznost na bývalá okresní města a atraktivní rekreační oblasti, s horší dostupností lékařské péče a přístupnou infrastrukturou, škola v místě není, po dokončení případně i dobře pronajimatelná.

Znalec se na základě uvedených skutečností a zjištěních domnívá, že obvyklá cena oceňovaných nemovitostí je nižší než pomocná srovnávací cena stanovená administrativním způsobem.

Na základě uvedených skutečností a zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitosti odhaduji obvyklou cenu nemovitostí pro potřebu dražebního řízení takto :

Obvyklá celková cena - odhad hodnoty obvyklé ceny celkového vlastnického práva k nemovitostem v k.ú. Roseč, v KN na LV č.33, podle odborného odhadu znalce činí :

1,100.000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliónjedenstatisíc Kč

V Českých Budějovicích, 11.05.2010

Ing. Milan Paleček
Opatovická 27
370 10 České Budějovice 10

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.11.1986, č.j. Spr.199/86, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. **768** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji fakturou č. 34/10 podle připojené likvidace.

E. Seznam příloh

Ke znaleckému posudku jsou přikládány uvedené přílohy, ostatní budou pro potřebu řízení doloženy objednatelem.

- 2 x A4 (1 list) výpis z KN
- 1 x A4 kopie katastrální mapy
- 1 x A4 kopie přehledné mapy
- 1 x A4 kopie fotomapy
- 1 x A4 kopie mapy earth
- 3 x A4 fotodokumentace
- 4 x A4 srovnatelné nemovitosti