

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 9656-1156/2014

O ceně nemovitostního celku sestávajícího z:

I) nemovitých věcí - objektu č.p. 76 - rod.dům, příslušející k části obce Lidmaň, na pozemku p.č. St 41/2 (LV č. 117) a pozemku p.č. 501/24 - orná půda, LV č 381, vše v k.ú. Lidmaň, obec Lidmaň, okres Pelhřimov.

II) nemovitých věcí - pozemků p.č. St. 41/2 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 581/4 - ostatní plocha a p.č. 581/5 - trvalý travní porost, LV.č. 117, vše v k.ú. Lidmaň, obec Lidmaň, okres Pelhřimov.

Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 149 EX 251/13-62

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 3.7.2014 posudek vypracoval:

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

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 20 stran a 5 stran příloh.

V Přerově, dne 31.7.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 25.6.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 251/13-62**, byl příbrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:

I) nemovitých věcí - objektu č.p. 76 - rod.dům, příslušející k části obce Lidmaň, na pozemku p.č. St 41/2 (LV č. 117) a pozemku p.č. 501/24 - orná půda, LV č 381, vše v k.ú. Lidmaň, obec Lidmaň, okres Pelhřimov.

II) nemovitých věcí - pozemků p.č. St. 41/2 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 581/4 - ostatní plocha a p.č. 581/5 - trvalý travní porost, LV.č. 117, vše v k.ú. Lidmaň, obec Lidmaň, okres Pelhřimov.

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

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

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

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

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

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

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

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 3.7.2014, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 3.7.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Václava Hybranta, který neumožnil prohlídku nemovitých věcí.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze ústně a z části byly převzaty z Ocenění nemovitosti č. 11-056/2012, ze dne 29.10.2012, vypracovaný KOPPREA - znalecký ústav spol. s.r.o..

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

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 117, pro k.ú. Lidmaň, obec Lidmaň, okres Pelhřimov, vyhotovený objednavatelem dne 25.6.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 381, pro k.ú. Lidmaň, obec Lidmaň, okres Pelhřimov, vyhotovený objednavatelem dne , prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Lidmaň, obec Lidmaň, okres Pelhřimov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 3.7.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Ocenění nemovitosti č. 11-056/2012, ze dne 29.10.2012, vypracovaný KOPPREA - znalecký ústav spol. s.r.o., Ing. Jan Kubíček.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Vysočina
Okres: Pelhřimov
Obec: Lidmaň
Katastrální území: Lidmaň (683728)

List vlastnictví číslo: 381

Vlastník:

Společné jmění manželů
Hybrant Václav a Hybrantová Eva
Hevlínská 435/8, Zličín, 15521 Praha 5

List vlastnictví číslo: 117

Vlastník:

Hybrant Václav
Hevlínská 435/8, Zličín, 15521 Praha 5

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, částečně podsklepený (nebylo možno přesně určit) rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou pálenou Bramac. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Lidmaň, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Lidmaň č.p. 76, 39501, Lidmaň. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1124/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Lidmaň, č.p. 94, 39501 Lidmaň.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 6+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka z roku 2003. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 2009 byla provedena přístavba kuchyně, halý a sociálního zázemí, byla položena nová střešní krytina, klempířské konstrukce, bleskosvod, vybudováno obytné podkroví, oprava rozvodů vody, kanalizace a elektro, byl instalován nový zdroj teplé vody a kontaktní zateplovací systém (z důvodu neumožnění prohlídky nebylo možné jednoznačně identifikovat výše uvedené prvky rekonstrukce). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve výborném stavu.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pravou část rodinného domu (pohled z přístupové komunikace), navazuje dřevěná vedlejší stavba pod věžovou střechou krytou kanadským šindelem, dále na pozemku p.č. St. 41/2 se nachází zděná dílna a sklad pod sedlovou střechou krytou boňským šindelem.

Z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných nemovitostí nebylo možné jednoznačně identifikovat případné další vedlejší stavby.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- kovová vrata
- zpevněná betonová plocha
- přípojky IS

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 76
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek dle LV č. 381
 - b) Pozemky dle LV č. 117
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

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

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,00
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost	IV. Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03
7 Hromadná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,968$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

1.a.1) Rodinný dům č.p. 76 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	$6,02 \times 16,24 + 4,27 \times 8,87 + 2,08 \times 1,78$	=	139,34 m ²
Podkroví	$6,02 \times 16,24 + 4,27 \times 4,44$	=	116,72 m ²
Součet:		=	256,06 m ²

Podlažnost: 256,06 / 139,34 = 1,84

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	$(6,02 \times 16,24 + 4,27 \times 4,44) \times 2,80 + 4,27 \times 4,44 \times 3,01 + 2,08 \times 1,78 \times 2,80$	=	394,26 m ³
Zastřešení	$(6,02 \times 16,24 + 4,27 \times 4,44) \times 4,10 \times 0,50 + 2,08 \times 1,78 \times 1,30 \times 0,50$	=	241,69 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	635,95 m ³

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

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

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s izolací	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová s poloalbami	7,30 %	Standardní
5. Krytina – betonová taška Bramac	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – titanžinek	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné štukové	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – kontaktní zateplovací systém objíjený palubkami	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – keramické	2,30 %	Standardní
11. Schody – dřevěné	1,00 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné masivní do obložkových zárubní	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná EURO okna	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – plovoucí podlahy, keramická dlažba	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – keramická dlažba	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – 230/400V	4,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo, sprchový kout	4,10 %	Standardní
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Vysočina
Obec: Lidmaň
Počet obyvatel: 277
Základní cena (ZC): 1 698,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárniové	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanál. nebo domovní čistírna	0,04
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	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	I. stavba ve výborném stavu	1,05*
* Rok výstavby / kolaudace:	2003	
Stáří stavby (y):	11	
Koeficient pro úpravu (s):	0,945	

Index konstrukce a vybavení (I_v = (1 + ∑_{i=1}¹² V_i) × V₁₃): 1,052

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 1 786,30 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_p): 0,968

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 635,95 \times 1\,786,30 \times 1,000 \times 0,968 = 1\,099\,645,57 \text{ Kč}$$

Rodinný dům č.p. 76 – určená cena: 1 099 645,57 Kč

2) Pozemky**2.a) Vyhláška 441/2013 Sb.****2.a.1) Pozemek dle LV č. 381 – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Lidmaň
Název okresu: Pelhřimov

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,80
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 520,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 96,43 \text{ Kč/m}^2$

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 2\,064 \text{ m}^2$

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,897$

Index trhu: $I_T = 1,000$

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

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

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

Index polohy: $I_P = 0,968$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,968$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 83,7298 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
501/24	Orná půda	261	21 853,48

Pozemek dle LV č. 381 – určená cena:

21 853,48 Kč

2.a.2) Pozemky dle LV č. 117 – § 4**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Lidmaň
Název okresu: Pelhřimov

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,80
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 520,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 96,43 \text{ Kč/m}^2$

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvímSoučet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 2\,064\text{ m}^2$ **Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,897$** **Index trhu: $I_T = 1,000$** **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

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

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$
Index polohy: $I_P = 0,968$ **Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,968$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 83,7298\text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 41/2	Zastavěná plocha a nádvoří	470	39 353,01
581/4	Ostatní plocha	356	29 807,81
581/5	Trvalý travní porost	977	81 804,01
	Součet:	1 803	150 964,83

Pozemky dle LV č. 117 – určená cena:**150 964,83 Kč****Ceny pozemků:**

- a) Pozemek dle LV č. 381 21 853,48 Kč
 b) Pozemky dle LV č. 117 150 964,83 Kč

Cena pozemků činí celkem: 172 818,31 Kč**Cena po zaokrouhlení: 172 820,- Kč**

3) Ocenění porovnávací metodou

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

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

1) RD Leskovice, okres Pelhřimov

Zemědělská usedlost 7+kk po celkové rekonstrukci v Leskovicích. V pěti místnostech vestavné skříně. Dvě koupelny a dvě WC. Hospodářská část je rozdělena na chlév a dílnu, garáž. Dále navazuje zimní zahrada a sauna. Vytápění kotlem na tuhá paliva, plynem nebo křbovými kamny.

Nabídková CENA: 3 600 000,- Kč

2) RD Kamenice nad Lipou - Johanka, okres Pelhřimov

Objekt bývalé lesní školky u Kamenice nad Lipou, katastrální území Pravíkov, místní část Johanka. Hlavní budova byla postavena v r. 1995 z plynosilikátových tvárníc a to moderní technologií, lepením. Tato budova byla využívána jako administrativní část a zázemí firmy. Dispozice budovy následující. Přízemí: kancelář, kuchyňka, jídelna, zimní zahrada, kotelna na TP (dřevoplyn), 2x vchod, 2x šatny, 2x sprcha + WC, patro: vestibul, 4x kancelář, soc. zařízení. Ostatní plocha v patře byla využívána jako sklad s nákladním výtahem. Vytápění ÚT, v hale velká litinová kamna na pevná paliva, voda z místního řádu, odpady svedeny do septiku. K hlavní budově lze dokoupit i vedlejší hospodářskou budovu. Jedná se o přízemní stavbu půdorysu 10x29m. Dispozice: dílna údržby s montážní jámou, truhlárna, hala užívaná jako třídírna sazenic. V krajní sekci jsou obezděny a zastřešeny tři chladírenské boxy z drážních vagonů). Objekt je situován v krásné zalesněné přírodě. V blízkosti je možnost koupání, cyklotrasy, běžecké stopy. Příjezdová zpevněná cesta vede modřínovou alejí. V okolí budov vzrostlé okrasné stromy a jehličnany. Hlavní budova je vhodná pro bydlení spojené například s ubytováním, penzionem. Celý objekt je možné využít jako sídlo firmy s dílnami, garážemi, technickým zázemím.

Nabídková CENA: 3 899 000,- Kč

3) RD Černovice - Dobešov, okres Pelhřimov

Jedná se o dvoupodlažní stavení s uzavřeným nádvořím a přilehlou travnatou zahradou s venkovním sezením u krbu s pergolou a dlažbou. Přízemí je členité a je víceúrovňové o dispozici 3+1, komora-sklad, 2x koupelna a WC, chodba, 2 schodiště do patra s bytem 4+kk. V patře nápaditě řešená koupelna s WC, komora, efektní galerie s praktickým obytným využitím, 3 ložnice a velký obývací s kuchyňskou částí. Možnost prostupovat mezi trojúhelníkem navazujících budov a dvorem, sestupovat do nižšího podlaží. Je oddělitelné na více jednotek i bez stavební úpravy. Stavba je z nového cihelného bloku, dřevěné trámy a krovy, betonová taška, dřevěná eurookna, střešní Velux, místy efektně přizděno obnaženými ošetřenými cihlami, klenby, vyzdívané trámy, vhodně použité cetris desky, kompletní zateplení, 2 komíny, dřevěné podlahy, dřevěné stropy, omítky barevné a nejvyšší kvality. Obložky dveří a dveře stylové, okenice. Dlažby a keramické obklady barevně nápaditě. Vytápění je centrální elektrokotlem přepínacím na tuhá paliva. Souběžně jsou všude krby nebo americká kamna. Voda je obecní, též kanalizace. Ohřev boilerů, prakticky umístěnými. Sklípek a venkovní kolna. Obec je 2 km od Černovic, do Tábora 25 km a Praha je 110 km. Veškerá vybavenost v místě a nejbližším okolí, dobré příjezdové silnice.

Nabídková CENA: 4 000 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- v obci není plynovod
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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

Seznam porovnávaných objektů:

RD Leskovice, okres Pelhřimov	
Výchozí cena (VC):	3 600 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 265 306,12 Kč
Váha (V):	1,0

RD Kamenice nad Lipou - Johanka, okres Pelhřimov	
Výchozí cena (VC):	3 899 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 536 507,94 Kč
Váha (V):	1,0
RD Černovice - Dobešov, okres Pelhřimov	
Výchozí cena (VC):	4 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	4 010 025,06 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za celek:	3 265 306,12 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	3 603 946,37 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	4 010 025,06 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek:	3 610 000,- Kč
Množství:	× 1,00 celek
Porovnávací hodnota:	= 3 610 000,- Kč

C. REKAPITULACE

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

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

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

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

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	1 099 650,- Kč
Cena pozemků	172 820,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 272 470,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 610 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

3 610 000,– Kč

Cena slovy: třimiliónyšestsetdesettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 31.7.2014

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

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 9656-1156/2014 samostatné evidence znaleckého ústavu.

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy

