

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 1428 – 33/2015

o ceně nemovitosti, pozemku parc.č. St. 9, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.6, a pozemky parc.č. 57/1, parc.č. 57/2, parc.č. 58, parc.č.59 a parc.č. 930, to vše zapsané na LV č. 210, pro k.ú. Ctiboř, obec Ctiboř, okres Benešov.



Objednavatel posudku: EURODRAŽBY.CZ,a.s.
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Posudek vypracoval: Ing.Zdeněk Hanzl
Amforová 1905/4
155 00 Praha 5

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely dražebníka

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. s účinností od 1.10.2014.

Oceněno ke dni: 30.6.2015

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 21 stran textu, z toho 4 strany příloh.

V Praze, dne 19.7.2015

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost:

- **St. parcela č. 9** o výměře 547 m² zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Ctiboř, č.p. 6, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 9
- **Parcela č. 57/1** o výměře 692 m² zahrada
- **Parcela č. 57/2** o výměře 315 m² zahrada
- **Parcela č. 58** o výměře 288 m² zahrada
- **Parcela č. 59** o výměře 586 m² zahrada
- **Parcela č. 930** o výměře 677 m² ostatní plocha

zapsané na LV č. 210, pro k.ú. Ctiboř, obec Ctiboř, část obce Ctiboř, okres Benešov, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.

Rodinný dům č.p.6 je samostatně stojící dům, určený k bydlení. Dům je zděný ze zdiva smíšeného, je nepodsklepený o 1.NP se sklonitou střechou bez podkroví se stavebně neupravenou půdou. Dům byl pravděpodobně vystavěn v polovině 19.století. Dům je rovnoběžně s místní komunikací, která se nachází jižně od domu. Z této komunikace je přímý přístup na pozemek u nemovitosti. Západně od domu na pozemku parc.č. St.9 je stodola, která tvoří příslušenství nemovitosti. U nemovitosti jsou okolní pozemky. Velikost pozemků má výrazný vliv na hodnotu nemovitosti.

Stáří nemovitosti nebylo dokladově zjištěno, pro potřeby ocenění je stáří původního domu odhadováno, podle stavebně konstrukčního uspořádání na rok 1850. Dle stavebního uspořádání je patrné, že se jednalo o stavení, kde cca 1/3 objektu byla určena k bydlení a zbylá část objektu byla využívána pro hospodářské účely. V současnosti je k bydlení upravena a využívána pouze původní obytná část. Vzhledem ke stáří objektu lze konstatovat, že dům je po stavebně technické stránce v průměrném stavu. Dům má 1BJ, která sestává z chodby, obytné místnosti a koupelny s WC a sprchovým koutem.

Inženýrské sítě: elektro veřejné, voda vlastní (vodárna – na pozemku studna), kanalizace vlastní (žumpa), přístup ze zpevněné komunikace.

Poloha nemovitosti:

Nemovitost – RD č.p.6 je situována v centru obce Ctiboř. Okolní zástavba nemovitosti je tvořena původními vesnickými staveními a rodinými domy využívanými k bydlení. Jedná se o klidnou lokalitu.

Obec Ctiboř leží cca 5km severně od města Vlašim. Územně je začleněna do okresu Benešov, kraj Středočeský. Jedná se o malou obec - v obci je obecní úřad, jinak bez OV. Úplná OV v nedaleké Vlašimi. IS v obci: elektro, vodovod.

Cca 100 m východně od nemovitosti je zastávka meziměstských autobusů – Ctiboř. Autobusy několikrát za den jezdí do Vlašimi a Divišova.

Cca 2 km východně od Ctiboře je údolí řeky Blanice, které je obklopeno lesnatou krajinou.

Cca 5 km severo východně od nemovitosti je nájezd na komunikaci D1 – Praha – Brno. Ctiboř je tak osobní automobilovou dopravou dobře dostupná.

Místní šetření bylo realizováno dne 30.6.2015. Pro potřeby zpracování znaleckého posudku nebyla předložena stavební dokumentace nemovitosti.

Práva a závady spojené s oceněním nemovitosti:

- **Zástavní právo smluvní**
 - **Ve prospěch České spořitelny a.s. Praha dle Zástavní právo smluvní viz oddíl C předmětného listu vlastnictví.**
- **Zástavní právo exekutorské dle Zástavní právo exekutorské viz oddíl C předmětného listu vlastnictví.**
- **Zahájení exekuce viz oddíl C předmětného listu vlastnictví.**

Výše uvedené omezení vlastnických práv nebylo zahrnuto do ceny obvyklé.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN LV č. 210, pro k.ú. Ctiboř, obec Ctiboř, část obce Ctiboř, okres Benešov, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, ze dne 2.3.2015
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Ctiboř, obec Ctiboř – náhled ze dne 11.7.2015
- Průzkum cen nemovitostí www.reality.cz, realitní kanceláře
- Místní šetření znalce se zjištěním současného stavu dne 30.6.2015
- Znalecký standard Ústavu soudního inženýrství VUT Brno ke zjištění obvyklé (obecné, tržní)ceny nemovitostí – Sladem.nakl.Cerm, Doc.Ing.Albert Bradáč, DrSc.
- Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy Prof. Ing.Albert Bradáč, DrSc., prof.JUDr.Josef Fiala, CSc. Ing.Vítězslava Hlavinková, 2007
- Oceňování nemovitostí na tržních principech a Výnosová hodnota nemovitostí, CEDUK, Ing.Zbyněk Zazvonil
- Rozpočtové ukazatele stavebních objektů vydané Ústavem pro racionalizace ve stavebnictví, a.s. Praha 2014 , Cenové zprávy ÚRS,a.s. Praha 2014
- Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. s účinností od 1.10.2014
- Údaje sdělené objednavatelem, údaje zjištěné z internetu i při místní obhlídce.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. LV č. 210, pro k.ú. Ctiboř, obec Ctiboř, část obce Ctiboř, okres Benešov, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, zapsána:

Boušová Monika

1/1

1.4 Přílohy posudku

Fotodokumentace

LV č. 210

Katastrální mapa – náhled z KN

Mapa oblasti

1.5 Předmětem ocenění jsou

1) Pozemky:

- **St. parcela č. 9**
- **Parcela č. 57/1**
- **Parcela č. 57/2**
- **Parcela č. 58**
- **Parcela č. 59**
- **Parcela č. 930**

2) Stavba RD č.p.6

2. POSUDEK

Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Ctiboř č.p.6, Ctiboř
Kraj: Středočeský
Okres: Benešov
Obec: Ctiboř
Katastrální území: Ctiboř
Počet obyvatel: 125 (demografický růst)

2.1 Pozemky

Oceněno podle § 4 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemek parc.č. St. 9

Rovinný pozemek vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 547m². Jedná se o pozemek přístupný z pozemku parc.č.57/2, který je rovněž předmětem ocenění. IS: veřejné elektro, voda ze studny, kanalizace vlastní. Možnost parkování pro OA na pozemku. Pozemek je rovinný, zahrada v dobře udržovaném stavu.

Pozemek je nepravidelného tvaru, je zastavěn stavbou domu č.p.6 a příslušenstvím, zbytek pozemku zatravněn.

Pozemek parc.č. St. 57/1

Rovinný pozemek vedený v katastru nemovitostí jako zahrada o celkové výměře 692m². Pozemek je nepravidelného tvaru, je zatravněn a svým využitím odpovídá druhu pozemku vedeném v KN. Pozemek je rovinný, zahrada v dobře udržovaném stavu.

Pozemek parc.č. 57/2

Rovinný pozemek vedený v katastru nemovitostí jako zahrada o celkové výměře 315m². Pozemek je nepravidelného tvaru, je zatravněn a svým využitím odpovídá druhu pozemku vedeném v KN. Pozemek je rovinný, zahrada v dobře udržovaném stavu.

Pozemek parc.č. 58

Rovinný pozemek vedený v katastru nemovitostí jako zahrada o celkové výměře 288m². Pozemek je nepravidelného tvaru, je zatravněn a svým využitím odpovídá druhu pozemku vedeném v KN. Pozemek je rovinný, zahrada v dobře udržovaném stavu. Přístup na pozemek z veřejné a zpevněné komunikace.

Pozemek parc.č. 59

Rovinný pozemek vedený v katastru nemovitostí jako zahrada o celkové výměře 586m². Pozemek je nepravidelného tvaru, je zatravněn a svým využitím odpovídá druhu pozemku vedeném v KN. Pozemek je rovinný, zahrada v dobře udržovaném stavu.

Pozemek parc.č. 930

Rovinný pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha o celkové výměře 677m². Pozemek je nepravidelného podlouhlého tvaru, z větší části je zatravněn. Pozemek je rovinný. Jedná se o pozemek, který byl využíván jako komunikace. Část tohoto pozemku propojuje ostatní oceňované pozemky. Částečně využíván jako příjezdová nezpevněná komunikace pro pozemky položené severně od předmětné nemovitosti.

Všechny parcely spolu tvoří jednotný funkční celek. Část pozemku je ohraničen dřevěným plotem s bránou. Plot je v dobrém stavu. Na pozemku se kromě travnatých ploch nacházejí vzrostlé dřeviny.

2.1.2 Výměra stavebního pozemku

p.č. St 9	547	=	547.00 m ²
p.č. 57/1	692	=	692.00 m ²
p.č. 57/2	315	=	315.00m ²
p.č. 58	288	=	288.00m ²
p.č. 59	586	=	586.00m ²
p.č. 930	677	=	677.00m ²
celkem =			3105.00 m ²

2.1.3 Výpočet ceny základní ceny stavebního pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena stavebního pozemku obce okresu (dle přílohy č.2, tab.1) $ZC_V = 1\,950,- \text{ Kč/m}^2$
 Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_V * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6$

Úprava základních cen stavebních pozemků (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota
O1. Velikost obce podle počtu obyvatel Do 500 obyvatel	5	0.50
O2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
O3. Poloha obce V ostatních případech	5	0.80
O4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	3	0.70
O5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
O6. Občanská vybavenost v obci Žádná vybavenost	6	0.80

$$ZC = ZC_V * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6$$

$$ZC = 1950 * 0,50 * 0,60 * 0,80 * 0,70 * 0,90 * 0,80 = 236,- \text{ Kč/m}^2$$

2.1.4 Výpočet ceny upravené stavebního pozemku (§ 4 vyhlášky)

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I$$

$$\text{Index cenového porovnání } I = I_T * I_O * I_P$$

2.1.4.1 Výpočet I_T - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00

2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Celkem * 0.00

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) = 1,00 \times (1 + 0,00) = \mathbf{1,000}$$

2.1.4.2 Výpočet I_o - index omezujících vlivů pozemku (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně, ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněná území a ochranná pásma		
5. Ostatní užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1 + 0 = \mathbf{1,000}$$

2.1.4.3 Výpočet I_P - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, sloupec e)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	1	0.01
Střed obce – centrum obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo pozemek bez sítí		

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	3	-0.05
V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.01
Zastávka od 201 do 1000m. MHD – špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		- 0.01

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1,01 \times (1 + -0,01) = \mathbf{0,9999 \doteq 1,000}$$

$$ZCU = ZC * I_T * I_O * I_P = 236 * 1,000 * 1,000 * 1,000 = \mathbf{236,- Kč}$$

2.1.5 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 4 vyhlášky)

Základní cena upravená (ZCU) za m ² stavebního pozemku	= Kč	236,-
Cena za celou výměru 3105.00 m ²	= Kč	732.780,-
Pozemky	Cena celkem po zaokrouhlení =Kč	<u>732.780,-</u>

2.2 Dům č.p. 6

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Předmětná nemovitost je dům určený k bydlení, s jedním NP, se sklonitou střechou a se stavebně neupraveným podkrovím. 1.NP je cca ze 30% upraveno pro bydlení, je zde 1 BJ, která sestává z chodby/předsíně, obytné místnosti a koupelny s WC a sprchovým koutem. Zbytek objektu je tvořeno bývalou hospodářskou částí domu.

Stáří nemovitosti nebylo dokladově zjištěno, pro potřeby ocenění je stáří původního domu odhadováno, podle stavebně konstrukčního uspořádání na rok výstavby 1850. Stavebně technický stav domu odpovídá stáří a částečné údržbě.

Popis konstrukcí a vybavení :

Základy tvoří původní základové pásy bez izolací. Svislé konstrukce jsou zděné - smíšené zdivo v tl. 60 cm (kamenné zdivo, cihla). Stropy – zděné klenby – tzv. pruská placka, oblouky segmentové. Střecha je sklonitá, krov dřevěný vázaný, krytina z pálených tašek na latě. Klempířské konstrukce pozinkovaný plech. Vnitřní omítky vápenné štukové. Objekt bez fasády. Vnitřní obklady běžné keramické, vnější obklady – sokl chybí. Dveře dřevěné, náplňové, plné i prosklené. Okna dřevěná. Podlahy v obytných prostorech prkenné, v koupelně běžná keramická dlažba. Vytápění na tuhá paliva. Ohřev TUV el. Boiler. V obytné místnosti malý kuchyňský kout s elektrickým dvouvařičem. Koupelna se sprchovým koutem a splachovacím WC.

Prvky dlouhodobé životnosti - základy, svislé nosné zdivo nevykazují závažné statické a konstrukční nedostatky. Střecha v relativně dobrém stavu. Dům neizolován.

Pro účely tohoto posudku nebyla doložena stavební dokumentace. Uvedené rozměry nezbytné pro výpočet odhadu jsou stanoveny odborným posouzením.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11.1
Typ:	A – nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP s jedním NP. Do uvedeného počtu podlaží není započteno podkroví.
Druh konstrukce:	Zděná
Stáří stavby:	165let
Základní cena ZC (příloha č.24)	2 203,- Kč/m ³
Obestavěný prostor RD č.p.6:	497,89 m ³

2.2.3 Obestavěný prostor

Zastavěná plocha	=	103,20 m ²
1. NP	103,20*2,80	= 288,96m ³
Nadezdívka	103,20*0,50	= 51,60 m ³
Střecha	(7,00*2,90÷2) * 15,50	= 157,33 m ³
Obestavěný prostor celkem		= 497,89 m ³

2.2.4 Podlaží

Označení	Zastavěná plocha [m ²]	Světlá výška	Výška podlaží [m]
1.NP	103,20		2,90

2.2.5 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V _i
0. Typ stavby^{a)} Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.NP - se šikmou nebo strmou střechou	1	A
1. Druh stavby	3	0.00

Samostatný rodinný dům		
2. Provedení obvodových stěn^{b)}	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnice		
3. Tloušťka obvod. stěn	3	0.03
Více jak 45 cm		
4. Podlažnost^{c)}	1	0.00
Hodnota 1		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 103,20 m ² / zastavěná plocha 1.NP 103,20 m ² = podlažnost 1		
5. Napojení na sítě (přípojky)	3	0.00
Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku		
6. Způsob vytápění stavby	1	-0.08
Lokální na tuhá paliva		
7. Zákl. příslušenství v RD^{d)}	3	0.00
Úplné – standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	3	0.00
Standardního rozsahu a provedení		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové ploše nad 25m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	3	0.01
Nad 800m ² celkem		
12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	2	1.00*
		= 1.00*0.6 = 0,6

Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou

(*hodnota 1.00 vynásobena koef. s=1-0,005×165let=0,175 Přitom platí, že nejnižší hodnotou koeficientu s je 0,6.)

Celkem * -0.04

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_V = V_{13} \times \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) = 0,6 \times (1 + -0,04) = \underline{\underline{0,576}}$$

2.2.6 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V

Cena stavby porovnávacím způsobem (§ 34 vyhlášky) CS_p = OP * ZCU * I_T * I_p

Základní cena (ZC) za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.203,-
I _V : index konstrukce a vybavení		x 0,576
I _T : index trhu		x 1,000
I _p : index polohy		x 1,000
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.268,92
Cena za celý obestavěný prostor 497,89 m ³	= Kč	631.782,58

Dům č.p. 6

Cena po zaokrouhlení celkem Kč

631.783,-

3. REKAPITULACE

1) Pozemky	= Kč	732.780,-
2) Dům č.p.6	= Kč	631.783,-
<u>Zjištěná výsledná cena</u>	= Kč	<u>1.364.563,-</u>
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	= Kč	<u>1.364.560,-</u>

Slovy: Jedenmilióntřistašedesátčtyřitisícpětsetšedesát Kč

V Praze, dne 19.7.2015

.....
vypracoval

4. OBVYKLÁ CENA

Obvyklá cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku :

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, 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. 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

4.1 Srovnávací hodnota

Metoda porovnání je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé. Pokud není známa prodejní cena nemovitosti, je při stanovení srovnávací hodnoty vycházeno z cen podobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kancelářemi. Nabídkové ceny realitních kanceláří však nejsou ještě skutečnými prodejními cenami, proto je nutné počítat u některých cen s určitým nadhodnocením.

Při srovnávací metodě je bráno v úvahu mnoho faktorů porovnávaných objektů, mj. poloha nemovitosti, stavebně technický stav, velikost pozemků, užitná plocha objektů, příslušenství, dopravní dostupnost, vliv okolí, atd.

4.1.1 Oceňovaná nemovitost – výčet místností a užitná plocha

Pro účel ocenění nebyla předložena žádná stavební dokumentace. Uvedené údaje o obestavěném prostoru a užitné ploše objektu vycházejí z údajů zjištěných během místního šetření. Uvedené údaje jsou určeny odborným odhadem znalce.

Rozměry objektu:

Obestavěný prostor Domu č.p. 6 celkem:	497,89 m²
Podlahová plocha domu celkem:	80 m²
Užitná plocha domu celkem:	80 m²
Plocha pozemku:	3105 m²

Pozitivní stránky :

- Příznivé životní okolí nemovitosti
- Velikost pozemku

Negativní stránky :

- Žádná občanská vybavenost v místě
- K bydlení upravena pouze část vnitřních prostor domu
- Málo frekventované spoje veřejné dopravy

4.1.2 Porovnávání nemovitosti

Ke dni ocenění nebyla známa prodejní cena nemovitosti. Při stanovení srovnávací hodnoty je vycházeno z cen podobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kancelářemi. Dotazem na realitní kanceláře a konzultacemi s nimi, na základě informací z www.sreality.cz bylo zjištěno, že nemovitosti podobného charakteru jsou nabízeny následovně:

Objekt č.1



Prodej RD k rekonstrukci 100m² – Ctiboř

Nabízíme k prodeji rodinný dům určený k rekonstrukci ve Ctiboři u Vlašimi. Dům je cihlový, zdrojem vody jsou dvě studny, elektřina a kanalizace. Vytápění domu je lokální. V koupelně vana a WC samostatně. K domu patří uzavřená zahrada ve dvoře. Dispozice domu dva byty v přízemí (2+1, 3+1). K domu navazuje garáž, stodola, dílna. Půdní prostory jsou vhodné k vybudování dalších obytných místností. Zemní vlhkost.

Celková cena: **1 300 000 Kč za nemovitost**

- Poznámka k ceně: **Cena bez provize RK a právního servisu**
- Aktualizace: **24.6.2015**
- Stavba: **Zděná**
- Stav objektu: **K rekonstrukci**
- Poloha domu: **Samostatně stojící**
- Umístění objektu: **širší centrum obce**
- Typ domu: **Patrový, stavebně neupravené podkroví**
- Plocha zastavěná: **100 m²**
- Užitná plocha: **80 m²**
- Plocha pozemku: **1013 m²**
- IS: **veřejné elektro, kanalizace, vlastní studna**

Objekt č.2



Prodej rodinného domu 60 m² Domašín

Nabízíme k prodeji starší domek 2+1 se zahradou, stodolou a dílnou výhodně položený 2km před městem Vlašim ve větší obci blízko hlavní silnice Vlašim (2km) - Benešov(15km). Domek má na pozemku zavedeny všechny IS - vodovod a kanalizaci, elektřinu i plyn. U domku je také funkční studna s čerpadlem a satelit. Střechy jsou v dobrém stavu a dům má nová plastová okna. Ostatní části staveb jsou v původním stavu. Kolem parcely je plot, mezi dvorkem a terasovitou zahradou je venkovní schodiště, pod ním je studna. Okolo domu vede klidná silnice, 300 m od domu je náměstí s obchody, restaurací a zastávkou autobusů s spojením do Benešova, Vlašimi i Divišova.

Celková cena: **650 000 Kč za nemovitost**

- Poznámka k ceně: **Cena vč. provize a právního servisu**
- Aktualizace: **30.6.2015**
- Stavba: **Zděná**
- Stav objektu: **Krekonstrukci**
- Poloha domu: **Samostatně stojící**
- Lokalita: **Širší centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **60 m²**
- Plocha pozemku: **720 m²**
- Garáž: **Ano**

Objekt č.3



Prodej domu v rekonstrukci 70 m² Domašín

Nabízíme prodej RD, který je cihlový, střechu tvoří vlnité (bitumenové) desky, okna jsou dřevěná, špaletová. Dům je v rekonstrukci, viz. připojené fotografie. Dispozice: obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna s toaletou, předsiň a půda. Velikost půdy umožňuje vestavbu podkrovních pokojů. Vytápění je kotlem na pevná paliva – připojeno je nové podlahové vytápění v rekonstruované koupelně, dále plynovým topidlem. IS: voda z vlastní studny, obecní kanalizace, zemní plyn, elektřina 230 a 400 V. Je možné i napojení na obecní vodovod. PENB - třída G. Na pozemku je dále umístěn přístavek, kde je původní koupelna a toaleta, dřevník, sklad. Parkování je možné na dvoře. Lokalita: Domašín je část města Vlašim, nachází se 60 km jihovýchodně od Prahy. V Domašíně jsou restaurace, obchod s potravinami, další občanská vybavenost je ve Vlašimi.

Celková cena: **620 000 Kč**

- Poznámka k ceně: **Cena vč. provize a právního servisu**
- Aktualizace inzerátu: **30.6.2015**
- Stavba: **Zděná**
- Stav objektu: **V rekonstrukci**

- Poloha domu: **Samostatně stojící**
- Umístění objektu: **Širší centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **70 m²**
- Plocha pozemku: **140 m²**
- IS: **Veřejné elektro, studna, kanalizace, plyn**

4.1.3 Porovnání

Porovnávané nemovitosti

Objekt číslo	UP m ²	Pozemek m ²	Celk. cena Kč	Koef.vybav. 0,70-1,20	Koef.polohy. 0,80-1,20	Koef.poz. 0,80-1,20	Zdroj RK, prod.c	Cena/UP Kč
1	80	1013	1 300 000	1,00	1,00	1,20	0,90	17 550
2	60	720	650 000	0,90	1,00	1,20	0,90	10 530
3	70	140	620 000	0,95	1,00	1,20	0,90	9 087

Oceňovaná nemovitost

RD č.p.6	80	3105	991 120	1,00	1,00	1,00	1,00	12 389
----------	----	------	---------	------	------	------	------	--------

Uvedené zkratky:

- UP – užitná plocha rodinného domu
- Koef. vybav. – koeficient vybavení
- Koef. polohy – koeficient polohy
- Koef.poz. – koeficient pozemku
- Zdroj RK, prod.c. – zdroj realitní kancelář, prodejní cena

4.2 Obvyklá cena – odborný odhad

Stanovení obvyklé ceny je učiněno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot.

Jedná se o provedení odhadu předmětu nedobrovolné dražby, tedy stanovení ceny obvyklé nemá za cíl určení ceny tržní a dále je třeba vzít ohled na zvláštnosti a omezení, která budoucímu kupujícímu koupě nemovitosti v exekuční dražbě oproti běžnému prodeji z volné ruky (na inzerát, RK, prodej sousedovi, apod.) z povahy věcí přináší. Např. při úspěšném vydražení nemovitosti obvykle vydražitel nemůže bezprostředně nemovitost užívat a mít z ní prospěch a často naopak nese riziko a další náklady spojené s případným vyklizováním povinného proti jeho vůli z nemovitosti.

Na obvyklou cenu předmětné nemovitosti má výrazný vliv velikost pozemků, které jsou součástí ocenění. Ve Ctiboři a okolí se v současné době nabízejí stavební pozemky v cenách 400-700,-Kč/m². **Obvyklou cenu oceňované nemovitosti stanovují ve výši 1.000.000,- Kč.** Za tuto cenu by byl rodinný dům č.p.6 s pozemky, v obci Ctiboř, k.ú. Ctiboř, běžně prodejny.

4.2.1 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - rekapitulace

Rekapitulace:

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	1.364.563,-
Výnosová hodnota	= Kč	nestanovena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	991.120,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	1.000.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	<u>1.000.000,-</u>

Obvyklá cena nemovitosti činí slovy: Jedenmilión Kč

V Praze, dne 19.7.2015

.....
vypracoval

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2. 5. 1995, č. j. Spr. 3594/94 pro obory:

- ekonomika - ceny a odhady nemovitostí
- stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1428 - 33/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 33/1015.

Ing. Zdeněk Hanzl
Amforová 1905/4
155 00 Praha 5

6. PŘÍLOHY

6.1 Fotodokumentace





6.2. Katastrální mapa – náhled z KN ze dne 11.7.2015



6.3. Mapa oblasti

