

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-18033

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům Hrdějovice

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Hrdějovice, k.ú. Hrdějovice

Adresa nemovité věci: Těšínská 39, 373 61 Hrdějovice

**OBJEDNAVATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednavatele: Ringhofferova 115/1, 15521 Praha 5

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č.j. 144 EX 1471/10 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**66 000 Kč**

Datum místního šetření: 16.4.2019

Stav ke dni:

14.05.2019

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 19

Počet vyhotovení: 1

**V Praze, dne 14.05.2019**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (jedna dvacetičtvrtina) na pozemcích parc. č. 12/2 (zahrada) a parc. č. 17 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 39 Hrdějovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Hrdějovice, obec Hrdějovice, část obce Hrdějovice, okres České Budějovice, zapsáno na LV 935.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji,

popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### 3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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 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.“*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

#### **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 21.3.2019 pod č.j. 144 EX 1471/10-190.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 16.4.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

#### **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

### Místopis

Obec Hrdějovice s cca 1.600 obyvateli se nachází v Jihočeském kraji, cca 3 km severně od města České Budějovice, cca 5 km jihovýchodně od města Hluboká nad Vltavou a cca 21 km severozápadně od města Třeboň. Obcí protéká Kyselá voda a Opatovická stoka a nachází se zde několik rybníků. Části obce jsou Hrdějovice a Opatovice. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je možná v obchodu smíšeným zbožím. V obci se dále nachází pošta, knihovna, sportovní hala, hostinec a restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce v ulici Těšínská č.p. 39 v obytné zástavbě.

Zastávka autobusu „Hrdějovice,Těšínská” se nachází cca 180 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Hrdějovice” se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace				
Přístup přes pozemky:					
parc. č. 25/1	Obec Hrdějovice, Dlouhá 221, 37361 Hrdějovice				

## **Celkový popis**

Jedná se o řadovou vnitřní, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná. Stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonových tašek. Součástí střechy jsou komíny. Okna domu jsou dřevěná dvojitá, opatřena parapety. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. K domu náleží zahrada, na které se dle ortofoto nachází řadová vnitřní hospodářská budova. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Plynovod je v ulici. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. 12/2, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada, je o velikosti 596 m<sup>2</sup> navazuje na pozemek parc. č. 17, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je o velikosti 285 m<sup>2</sup> a je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 39 a hospodářskou budovou. Zbylou část tvoří zahrada. Pozemky spolu tvoří jeden celek. Zahrada je travnatá. Přístup k nemovité věci je po komunikaci, které jsou ve vlastnictví obce.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je hospodářská budova. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 16.4.2019. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

## **RIZIKA**

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

### **Ostatní rizika:**

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

## OBSAH

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hrdějovice

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 39 Hrdějovice

## OCENĚNÍ

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Hrdějovice

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Čejkovice, okres České Budějovice; zdroj: www.sreality.cz - ID: 111-N04298</b>			
<b>Popis:</b>	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Čejkovice. Celková plocha pozemku je 1.014 m <sup>2</sup> . Pozemek je rovinatý. Pozemky mají hotové přípojky elektřiny s vystavěnými pilíři. Plynové potrubí je umístěno na druhé straně komunikace. Vodovod a kanalizace nejsou v místě prozatím vybudovány.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			0,99	
poloha pozemku -			1,02	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,04	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
861 900	1 014	850,00	0,81	688,50

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Hluboká nad Vltavou, okres České Budějovice; zdroj: www.sreality.cz - ID: XVA-IH-PA190301</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bavorovice			
<b>Popis:</b>	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Hluboká nad Vltavou v části obce Bavorovice. Celková plocha pozemku je 1.032 m <sup>2</sup> . Přístup na pozemek je po nezpevněné komunikaci. Pozemek není zasíťován.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			0,99	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,03	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,15	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
650 000	1 032	629,84	0,95	598,35

**Zjištěná průměrná jednotková cena****643,42 Kč/m<sup>2</sup>****Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	12/2	596	643,00		383 228
zastavěná plocha a nádvoří	17	285	643,00		183 255
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					<b>566 483</b>
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 24,00 =	23 603,46
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnického podílu				* 0,60 =	14 162,08
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>881</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>14 162</b>

**2. Porovnávací hodnota****2.1. Rodinný dům č.p. 39 Hrdějovice**

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	881,00 m <sup>2</sup>



### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

### **Postup výpočtu**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### **Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Ledenice, okres České Budějovice</b>
<b>Lokalita:</b>	Náměstí
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Ledenice v ulici Náměstí. Jedná se o řadovou vnitřní, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.418 m <sup>2</sup> . Konstrukce domu je smíšená. Střecha domu je sedlová. Okna domu jsou plastová. Budova je částečně modernizována. V domě se nacházejí 2 byty o dispozici 1+1 a 2+1 a nevyužitý prostor. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Ohřev vody zajišťuje el. bojler. Vytápění je ústřední plynové. K domu náleží zahrada a dvůr, na kterém se nachází sklípek se studnou s užitkovou vodou. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

<b>Pozemek:</b>	1 418,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,08	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03	
K6 Celkový stav	0,92	
K7 Vliv pozemku	0,95	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 980 000 Kč	0,88	2 622 400 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
03028

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Roudné, okres České Budějovice</b>	
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Roudné. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.111 m <sup>2</sup> . Jedná se o řadovou, krajní, částečně podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je sedlová. Dům je v původním udržovaném stavu. Dispoziční řešení domu je 2+1. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění domu je lokální plynové nebo lokální na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází kolna a sklad. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci.	
<b>Pozemek:</b>	1 111,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	1,02	
K3 Poloha	0,98	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	0,98	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
3 100 000 Kč	0,84	2 604 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
160839

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Mydlovary, okres České Budějovice</b>	
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Mydlovary. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.995 m <sup>2</sup> . Jedná se o řadovou budovu. Konstrukce domu je smíšená. Střecha domu je sedlová. Okna jsou plastová s dvojsklem, v části dřevěná zdvojená. Budova byla v roce 2004 kompletně modernizovaná. V domě jsou 2 byty o dispozici 5+1 a 3+kk. Do objektu je zaveden vodovod, odpady jsou řešeny septikem s přepadem do obecní kanalizace a na hranici pozemku je přiveden plynovod.	
<b>Pozemek:</b>	1 995,00 m <sup>2</sup>	

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,01
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	0,89
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID:  
00339

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
3 500 000 Kč	0,74	2 590 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 590 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 605 467 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 622 400 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena		<b>2 605 467 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		2 605 467
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 24,00 =	108 561,13
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnického podílu	* 0,60 =	65 136,68
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>65 137 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>1. Hodnota pozemků</b>	
1.1. Pozemek Hrdějovice	14 162,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Rodinný dům č.p. 39 Hrdějovice	65 137,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>65 137 Kč</b>
<b>Hodnota pozemku</b>	<b>14 162 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 11 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikostí, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

### Obvyklá cena

**66 000 Kč**

slovy: Šedesátšesttisíc Kč

### Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (jedna dvacetičtvrtina) na pozemcích parc. č. 12/2 (zahrada) a parc. č. 17 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 39 Hrdějovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Hrdějovice, obec Hrdějovice, část obce Hrdějovice, okres České Budějovice, zapsáno na LV 935 v objektivní zaokrouhlené výši **66.000,- Kč**.

V Praze 14.05.2019

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>Znalecká doložka:</b>	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSC 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku:  JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.  Mgr. Petr Slepíčka  Ing. Jiří Roub  Ing. Veronika Košťálová  Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)  Mgr. Petr Slepíčka  JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
------------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18033 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 935	15
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1









