

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1167-3/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 rodinného domu č.p. 136 v části obce Smetanova Lhota, který je součástí pozemku st. parcela č. 176 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemky ve funkčním celku parcela č. 66/5 - zahrada a parcela č. 1220/5 - zahrada vše na LV 219 pro katastrální území a obec Smetanova Lhota.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 735 038 308
e-mail: info@zuom.cz
IČ: 02777339 DIČ: CZ02777339

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 25023217
Čimická 780/21
181 00 Praha

Číslo jednací: 166/2021-A

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	520 000 Kč
---	-------------------

Počet stran: 36 **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.12.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 10.1.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 rodinného domu č.p. 136 v části obce Smetanova Lhota, který je součástí pozemku st. parcela č. 176 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemky ve funkčním celku parcela č. 66/5 - zahrada a parcela č. 1220/5 - zahrada vše na LV 219 pro katastrální území a obec Smetanova Lhota zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 nemovitých věcí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.12.2021 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře, kdy nebylo umožněno provést vnitřní prohlídku staveb..

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 16.12.2021 za účasti zástupce znalecké kanceláře Vlastníci ani zástupce vlastníků neumožnili provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena pouze externí prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace z veřejně přístupného prostoru.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.jihoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí

(poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Písek, obec Smetanova Lhota, k.ú. Smetanova Lhota

Adresa nemovité věci: Smetanova Lhota 136, 398 04 Smetanova Lhota

Vlastnické a evidenční údaje

CEP Invest Private Equity, SE, RČ/IČO: 28965256, Klimentská 1746/52, 110 00 Praha, LV: 219, spoluvlastnický podíl : 1 / 4

paní Božena Vobořilová, Čechova 342, 397 01 Písek, LV: 219, spoluvlastnický podíl: 3 / 4

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 16.12.2021 ve 13:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. **Spoluvlastníci oceňovaných nemovitostí ani jejich zástupci neumožnili vnitřní prohlídku oceňovaných staveb. Při místním šetření bylo otevřeno okno v jižní fasádě objektu, které bylo, po zazvonění na domovní zvonek, ihned uzavřeno. V domě se evidentně někdo nacházel, který však neotevřel. Zástupce znalecké kanceláře vyčkal na místě do 13:20 hod. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného terénu, odhad základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.** Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace ani jiné doklady vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem.

Místopis

Smetanova Lhota je malou obcí ležící cca 18 km severně od bývalého okresního města Písek nedaleko hlavní komunikace vedoucí směrem na hl. m. Prahu. Počet obyvatel cca 280 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde potřebná infrastruktura, kromě veřejného vodovodu a základní občanská vybavenost.

Objekt rodinného domu č.p. 136 se nachází jižně od centra obce v části obce Smetanova Lhota v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby. Příjezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví Obce Smetanova Lhota. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1542 Obec Smetanova Lhota

Celkový popis nemovité věci

Celý areál, který je užíván k bydlení (při místním šetření bylo náhle uzavřeno otevřené okno v jižní fasádě), tvoří rodinný dům č.p. 136, objekty vedlejších staveb před objektem rodinného domu bez č.p./č.e. a pozemky st. parcela č. 176 - zastavěná plocha a nádvoří, která je na části své výměry zastavěna oceňovanými stavbami a parcely tvořící jednotný funkční celek č. 66/5 - zahrada a č. 1220/5 - zahrada. Dále celek dotvářejí venkovní úpravy tj. především přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, pravděpodobně přípojkou na vlastní zdroj vody a na obecní kanalizaci (nebylo možno zjistit). V ulici před objektem je veden i hlavní plynovodní řad s možností napojení. Příjezd k areálu je možný po místní zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Obce Smetanova Lhota.

Původní stáří oceňovaného RD je, dle viditelného letopočtu na štítové fasádě, z roku 1925. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Technický stav objektu RD je, vzhledem ke stáří a k vnějšímu ohledání, spíše podprůměrný a zanedbaný. Vybavení a zařízení objektu je uvažováno jako běžné, ale může se od skutečnosti i výrazněji lišit.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Dle výpisu z KN LV 219 pro k.ú. Smetanova Lhota bylo započato s výkonem zástavního práva.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Žádné nájemní smlouvy nebyly přeloženy.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 136
2. Vedlejší stavba dřevníku bez č.p./č.e. na st. parcele č. 176
3. Oceňované pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 136

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Vedlejší stavba dřevníku bez č.p./č.e. na st. parcele č. 176

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Oceňované pozemky

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Rodinný dům č.p. 136

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření (vnitřní prohlídka bytu nebyla znalci umožněna), bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 136 v obci Smetanova Lhota
Adresa předmětu ocenění:	Smetanova Lhota 136 398 04 Smetanova Lhota
LV:	219
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Písek
Obec:	Smetanova Lhota
Katastrální území:	Smetanova Lhota
Počet obyvatel:	277
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 146,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 189,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Historické centrum města.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Historické centrum města.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu. II 0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,654}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,010}$$

1. Rodinný dům č.p. 136

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, pravděpodobně nepodsklepený, jednopodlažní přibližného obdélníkového půdorysu s přistavěnou vstupní verandou u jižní fasády. Objekt je zděný z cihelného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou.

Vstup do objektu je z jižní fasády přes zmíněnou verandu. V objektu je pravděpodobně jedna bytová jednotka o neznámé velikosti. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na vlastní zdroj vody. V obci je sice jednotná kanalizace, ale znalci se nepodařilo prověřit napojení objektu na kanalizaci, zda do vlastního septiku či do zmíněné obecní kanalizace. Původní stáří rodinného domu je dle nápisu ve štítové zdi z roku 1925. Objekt je užíván k bydlení, při místním šetření bylo otevřené uzavřeno okno v jižní fasádě.

Základy : základové pasy betonové a kamenné

Nosná konstrukce : zděná z cihelného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka

Stropy : pravděpodobně dřevěné trámové s omítnutým podhledem

Střecha : sedlová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

Popis vybavení a zařízení pro výpočet dle předpokladu a odhadu znalce, může se od skutečnosti lišit

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, PVC či dřevěné, cementový potěr

Schodiště : dřevěné

Okna : dřevěná dvojitá

Dveře : hladké a foliované

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové s kotlem na pevná paliva či lokální kamny

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : koupelna a splachovací záchod

Rozvod plynu : není proveden

Zdroj teplé vody : EI bojler

Kuchyňské vybavení : linka s dřezem a se sporákem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	97 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 840,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	$15,00 * 7,00 + 5,90 * 0,50$	=	107,95 m ²
	4,40 * 2,40	=	10,56 m ²
podkroví a zastřešení:	$15,00 * 7,00 + 5,90 * 0,50$	=	107,95 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	107,95 m ²	3,60 m
	10,56 m ²	3,40 m
podkroví a zastřešení:	107,95 m ²	3,50 m

Obestavěný prostor

1.NP:	$(15,00 * 7,00 + 5,90 * 0,50) * (3,60)$	=	388,62 m ³
	$(4,40 * 2,40) * (3,40)$	=	35,90 m ³
podkroví a zastřešení:	$(15,00 * 7,00 + 5,90 * 0,50) * (3,50/2)$	=	188,91 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	613,43 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	118,51 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	226,46 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,91

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu - Bez vlivu na cenu.	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 97 let:

$$s = 1 - 0,005 * 97 = \mathbf{0,515}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,495}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku
 Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$
 Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,840,- \text{ Kč/m}^3 * 0,495 = 910,80 \text{ Kč/m}^3$
 $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 613,43 \text{ m}^3 * 910,80 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,010 = 564\,299,16 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	564 299,16 Kč
Rodinný dům č.p. 136 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	564 299,16 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Rodinný dům č.p. 136 - zjištěná cena	=	141 074,79 Kč

2. Vedlejší stavba dřevníku bez č.p./č.e. na st.parcele č. 176

Objekt vedlejší stavby dřevníku je postaven na části st. parcele č. 176 jižně od rodinného domu a vpravo od vjezdu na parcelu. Je jednopodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou o nestejně délce střešních rovin. Objekt je zděné konstrukce a pravděpodobně i dřevěné konstrukce, stropy se pravděpodobně nevyskytují. Objekt je užíván ke skladování. Další popis je proveden dle předpokladu znalce z důvodu nemožnosti vnitřní prohlídky objektu a může se od skutečnosti lišit.

Základy : betonové či kamenné pasy
 Nosná konstrukce : zděná a dřevěná konstrukce
 Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka
 Vnitřní povrchy : omítky vápenné
 Strop : nevyskytuje se
 Střecha : sedlová
 Střešní krytina : tašková
 Vrata či dveře : dřevěné
 Okna : dřevěná
 Klempířské konstrukce : z pozinkovaného plechu
 Podlahy : betonové
 Bleskosvod : není proveden
 Vnitřní rozvody : světelný rozvod EI

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
-------	------------------------------------	-------

1.NP a zastřešení	36,00	2,40 m
	36,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP a zastřešení (36,00)*(2,40) =	86,40
Obestavěný prostor - celkem:		86,40 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	S	100
2. Obvodové stěny	cihelné zdivo, dřevěná konstrukce	S	100
3. Stropy	nevyskytují se	C	100
4. Krov	dřevěný krov	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné štukové a nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dřevěná	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					80,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8020

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8020
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,4590</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 972,12
Plná cena: 86,40 m ³ * 1 972,12 Kč/m ³	=	170 391,17 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 60 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 90 = 66,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	<u>0,333</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	56 740,26 Kč
Koeficient pp	*	<u>1,010</u>
Cena stavby CS	=	57 307,66 Kč
Vedlejší stavba dřevníku bez č.p./č.e. na st.parcele č. 176 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	57 307,66 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Vedlejší stavba dřevníku bez č.p./č.e. na st.parcele č. 176 - zjištěná cena	=	14 326,92 Kč

3. Oceňované pozemky

Oceňované pozemky tvoří funkční celek, příjezd je umožněn po zpevněné komunikaci a v místě je možnost napojení na inž. sítě kromě veřejného vodovodu. Neleží v žádném ochranném pásmu.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,197,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,197,00) / 1\,197,00 = \mathbf{0,967}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}}$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,010 = 1,010

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	189,-	1,010		190,89

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	176	351	190,89	
	Redukční koeficient R = 0,967			184,59	64 791,09
§ 4 odst. 1	zahrada	66/5	512	190,89	
	Redukční koeficient R = 0,967			184,59	94 510,08
§ 4 odst. 1	zahrada	1220/5	334	190,89	
	Redukční koeficient R = 0,967			184,59	61 653,06

Stavební pozemky - celkem 1 197 **220 954,23**

Oceňované pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 220 954,23 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Oceňované pozemky - zjištěná cena celkem = 55 238,56 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 136

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, pravděpodobně nepodsklepený, jednopodlažní přibližného obdélníkového půdorysu s přistavěnou vstupní verandou u jižní fasády. Objekt je zděný z cihelného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou.

Vstup do objektu je z jižní fasády přes zmíněnou verandu. V objektu je pravděpodobně jedna bytová jednotka o neznámé velikosti. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na vlastní zdroj vody. V obci je sice jednotná kanalizace, ale znalci se nepodařilo prověřit napojení objektu na kanalizaci, zda do vlastního septiku či do zmíněné obecní kanalizace. Původní stáří rodinného domu je dle nápisu ve štítové zdi z roku 1925. Objekt je užíván k bydlení, při místním šetření bylo otevřené uzavřeno okno v jižní fasádě.

Základy : základové pasy betonové a kamenné

Nosná konstrukce : zděná z cihelného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka

Stropy : pravděpodobně dřevěné trámové s omítnutým podhledem

Střeška : sedlová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

Popis vybavení a zařízení pro výpočet dle předpokladu a odhadu znalce, může se od skutečnosti lišit

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, PVC či dřevěné, cementový potěr
 Schodiště : dřevěné
 Okna : dřevěná dvojitá
 Dveře : hladké a foliované
 El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty
 Obklady : keramické běžné
 Vytápění : etážové s kotlem na pevná paliva či lokální kamny
 Rozvod vody : studené i teplé
 Sanitární zařízení : koupelna a splachovací záchod
 Rozvod plynu : není proveden
 Zdroj teplé vody : EI bojler
 Kuchyňské vybavení : linka s dřezem a se sporákem

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností: odhad obytné plochy	plocha 81,00 m ²	koef 1,00	užitná plocha 81,00 m ²	81,00 m²
Výčet místností: odhad obytné plochy	plocha 7,00 m ²	koef 1,00	užitná plocha 7,00 m ²	7,00 m²
podkroví a zastřešení				0,00 m ²
				88,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	15,00 * 7,00 + 5,90 * 0,50 =	107,95	3,60 m
	4,40 * 2,40 =	10,56	3,40 m
podkroví a zastřešení	15,00 * 7,00 + 5,90 * 0,50 =	107,95	3,50 m
		226,46 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(15,00 * 7,00 + 5,90 * 0,50)*(3,60) =	388,62
NP		(4,40 * 2,40)*(3,40) =	35,90
Z	podkroví a zastřešení	(15,00 * 7,00 + 5,90 * 0,50)*(3,50/2) =	188,91
	Obestavěný prostor - celkem:		613,44 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	cihelné zdivo
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štukové
8. Fasádní omítky	vápenná štuková

9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	předpoklad : keramické obklady běžné
11. Schody	předpoklad : dřevěné
12. Dveře	předpoklad : dřevěné a hladké
13. Okna	dřevěná
14. Podlahy obytných místností	předpoklad : PVC či dřevěné
15. Podlahy ostatních místností	předpoklad : keramická dlažba a cementový potěr
16. Vytápění	předpoklad : etážové s kotlem na pevná paliva či kamna
17. Elektroinstalace	předpoklad : světelná a motorová, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	předpoklad : teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	předpoklad : EI bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	předpoklad : lnka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	předpoklad : koupelna
25. Záchod	předpoklad : splachovací záchod
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	5 000 Kč/m ³
Množství	613,44 m ³
Reprodukční cena	3 067 183 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	251 509	251 509	8,63
2. Zdivo	21,20	650 243	650 243	22,32
3. Stropy	7,90	242 307	242 307	8,32
4. Střecha	7,30	223 904	223 904	7,68
5. Krytina	3,40	104 284	104 284	3,58
6. Klempířské konstrukce	0,90	27 605	27 605	0,95
7. Vnitřní omítky	5,80	177 897	177 897	6,11
8. Fasádní omítky	2,80	85 881	85 881	2,95
9. Vnější obklady	0,50	15 336	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	70 545	70 545	2,42
11. Schody	1,00	30 672	30 672	1,05
12. Dveře	3,20	98 150	98 150	3,37
13. Okna	5,20	159 493	159 493	5,47
14. Podlahy obytných místností	2,20	67 478	67 478	2,32
15. Podlahy ostatních místností	1,00	30 672	30 672	1,05
16. Vytápění	5,20	159 493	159 493	5,47
17. Elektroinstalace	4,30	131 889	131 889	4,53
18. Bleskosvod	0,60	18 403	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	98 150	98 150	3,37
20. Zdroj teplé vody	1,90	58 276	58 276	2,00
21. Instalace plynu	0,50	15 336	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	95 083	95 083	3,26
23. Vybavení kuchyně	0,50	15 336	15 336	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,10	125 754	125 754	4,32

25. Záchod	0,30	9 202	9 202	0,32
26. Ostatní	3,40	104 284	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 913 823 Kč	
Množství			613,44 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 750 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	119
Užitná plocha (UP)	[m ²]	88
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	613,44
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 750
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 750
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 913 823
Stáří	roků	96
Opotřebení	%	50,00
Vlastnický podíl	*	1 / 4
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	364 228

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba dřevníku bez č.p./č.e. na st.parcele č. 176

Věcná hodnota dle THU

Objekt vedlejší stavby dřevníku je postaven na části st. parcele č. 176 jižně od rodinného domu a vpravo od vjezdu na parcelu. Je jednopodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou o nestejně délce střešních rovin. Objekt je zděné konstrukce a pravděpodobně i dřevěné konstrukce, stropy se pravděpodobně nevyskytují. Objekt je užíván ke skladování. Další popis je proveden dle předpokladu znalce z důvodu nemožnosti vnitřní prohlídky objektu a může se od skutečnosti lišit.

Základy : betonové či kamenné pasy

Nosná konstrukce : zděná a dřevěná konstrukce

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka

Vnitřní povrchy : omítky vápenné

Strop : nevyskytuje se

Střeška : sedlová

Střešní krytina : tašková

Vrata či dveře : dřevěné

Okna : dřevěná

Klempířské konstrukce : z pozinkovaného plechu

Podlahy : betonové

Bleskosvod : není proveden

Vnitřní rozvody : světelný rozvod EI

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP a zastřešení	0,00 m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP a zastřešení	36,00	2,40 m
	36,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP a zastřešení (36,00)*(2,40) =	86,40
Obestavěný prostor - celkem:		86,40 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Obvodové stěny	cihelné zdivo, dřevěná konstrukce
3. Stropy	nevyskytují se
4. Krov	dřevěný krov
5. Krytina	tašková
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	vápenné štukové a nátěry
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné
10. Okna	dřevěná
11. Podlahy	betonová
12. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	2 000 Kč/m ³
Množství	86,40 m ³
Reprodukční cena	172 800 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	12 269	12 269	8,85
2. Obvodové stěny	31,80	54 950	54 950	39,65
3. Stropy	19,80	34 214	0	0,00
4. Krov	7,30	12 614	12 614	9,10
5. Krytina	8,10	13 997	13 997	10,10
6. Klempířské práce	1,70	2 938	2 938	2,12
7. Úprava povrchů	6,10	10 541	10 541	7,61
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	5 184	5 184	3,74
10. Okna	1,10	1 901	1 901	1,37
11. Podlahy	8,20	14 170	14 170	10,22
12. Elektroinstalace	5,80	10 022	10 022	7,23
Upravená reprodukční cena			138 586 Kč	
Množství			86,40 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		1 604 Kč/m ³	

Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²] 36

Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	86,40
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 604
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 604
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	138 586
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	30
Opotřebení	%	50,00
Vlastnický podíl	*	1 / 4
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	17 323

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Smetanova Lhota a okolí se pohybuje v rozmezí 700 - 1 200,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem pod střední úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s možností napojení na inženýrské sítě ve výši 800 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	176	351	800,00	1 / 4	70 200
zahrada	66/5	512	800,00	1 / 4	102 400
zahrada	1220/5	334	800,00	1 / 4	66 800
Celková výměra pozemků		1 197	Hodnota pozemků celkem		239 400

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 136

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	88,00 m ²
Obestavěný prostor:	613,44 m ³
Zastavěná plocha:	118,51 m ²
Plocha pozemku:	1 197,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD v obci Čimelice

Lokalita: zastavěná část obce Čimelice

Popis: Starší, ale udržovaný, částečně zateplený rodinný dům poblíž centra obce Čimelice v klidném místě. Obec Čimelice se nachází asi 10 km od zámku Orlík a přehrady Orlík a cca 20 km severně od města Písek. V domě je obytná kuchyně, obývací pokoj s krbem a průchozí místnost užívaná jako ložnice. Z místnosti využívané jako kuchyně je vchod do koupelny a na WC. Vlevo od vstupní chodby je sklad s plynovým kotlem s dálkovým ovládním. Na pozemku je studna, odpadní vody jsou svedeny do obecní kanalizace. Přípojka vodovodu je na hranici pozemku. Plocha zastavěná rodinným domem je 85 m². K domu přináleží předzahrádka o ploše 125 m².
Užitná plocha dle inzerátu : 128 m²

Podlaží: 1

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 210,00 m²

Obestavěný prostor: 600,00 m³

Užitná plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,95
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - menší výměra x lepší poloha	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.1.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 500 000	75,00	33 333	0,72	24 000

Název: RD v obci Kovářov

Lokalita: zastavěná část obce Radvánov

Popis: rodinného domu v menší obci Radvánov cca 7 km od Žďákovského mostu / Orlická nádrž / a cca 2 km od Kovářova. Velice žádaná oblast pro rekreaci i bydlení. Pozemek celkem 513 m² / zast. plocha cca 190 m² /. Popis domu : suterén - klenbový menší sklep - vodárna, přízemí - 2 obytné místnosti, kuchyň, koupelna a WC, kotelna a uhelna, komora, garáž, dílna, podkroví - pěkné - vysoké - možnost půdní vestavby obytných místností. Vybavenost : vlastní studna, možnost připojení na obecní vodovod, jímka, ústřední topení - kotel na pevná paliva,

elektrina 220/380V. Zahradu nemovitost nemá - pouze zatravněný dvůr - ideální zahrádka pro rekreaci. Před domem pergola a gril.
Užitná plocha dle odhadu znalce.

Podlaží: 1.
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 513,00 m²
Obestavěný prostor: 700,00 m³
Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,98
K3 Poloha - mírně lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.1.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 700 000	80,00	33 750	0,71	23 963

Název: RD v obci Záhoří

Lokalita: centrum obce Svatonice

Popis: dům situovaný uprostřed osady Svatonice. Dům se skládá ze vstupní verandy, předsíně, ložnice, obývacího pokoje, kuchyně, koupelny se sprchovým koutem a WC, malou komorou, samostatným WC s umyvadlem, malým sklípkem a půdou. Na obytnou část navazuje stodola. K domu náleží vedlejší stavby tj. dřevěné kolny a stodola s garáží. V domě jsou plastová okna, v roce 2016 byla provedena nová dlažba v ložnici na chodbě a vstupní verandě. Topení kamna na tuhá paliva. Voda vlastní studna s rozvodem do domu, odpad kanalizace. Celková výměra pozemku 1210m².

Osada Svatonice se nachází 1 km od obce Záhoří kde se nachází mateřská a základní škola, pošta, obchod s potravinami. Město Písek je vzdálené 6 km.
Užitná plocha dle odhadu znalce.

Podlaží: 1
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1 210,00 m²
Obestavěný prostor: 700,00 m³
Užitná plocha: 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,03
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95



K5 Celkový stav - lepší		0,85		Zdroj: www.sreality.cz
K6 Vliv pozemku - srovnatelná výměra a lepší poloha		0,98		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.1.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 690 000	100,00	36 900	0,62	22 878

Minimální jednotková porovnávací cena	22 878 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 614 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	23 614 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	88,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 078 032 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 136	141 075,- Kč
2. Vedlejší stavba dřevníku bez č.p./č.e. na st.parcele č. 176	14 327,- Kč
3. Oceňované pozemky	55 239,- Kč

Výsledná cena - celkem: 210 641,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 210 640,- Kč

slovy: Dvěstědesettisícšestsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

210 640 Kč

slovy: Dvěstědesettisícšestsetčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 136	364 228,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Vedlejší stavba dřevníku bez č.p./č.e. na st.parcele č. 176	17 323,- Kč
3. Hodnota pozemků	

3.1. Oceňované pozemky	239 400,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Rodinný dům č.p. 136	2 078 032,- Kč

Porovnávací hodnota	2 078 032 Kč
Věcná hodnota	620 951 Kč
z toho hodnota pozemku	239 400 Kč

Silné stránky

- + lokalita vhodná k bydlení
- + dobrá dostupnost do Písku

Slabé stránky

- dlouhodobě neprováděná běžná údržba
- v místě minimální občanská vybavenost

<p>TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé 520 000 Kč slovy: Pětsetdvacet tisíc Kč</p>

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD v obci Smetanova Lhota a okolí. O obdobné rodinné domy je v místě průměrný zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v nedalekém městě Písek (cca 18 km). Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či na komunikaci u domu. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním a je stanovena v poměru ke svému spoluvlastnickému podílu id. 1/4. Jiná než uvedená rizika nejsou známa a nebyla sdělena ani vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

<p>TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé</p>	<p>520 000 Kč</p> <p>slovy: Pětsetdvacettisíc Kč</p>
---	---

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 520 000,- Kč a byla odhadnuta i s ohledem na neumožnění vnitřní prohlídky staveb.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, případné skutečnosti snižující přesnost nebyly ke dni zpracování ocenění znalci známy a nebyly též sděleny zadavatelem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Ing. Michal Sirový, Ing. Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1167-3/2022 evidence posudků.

V Pardubicích 10.1.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 219 ze dne 30.11.2021.	2
Mapa oblasti.	1
Snímek katastrální mapy ze dne 16.12.2021 .	1
Fotodokumentace ze dne 16.12.2021	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2021 20:35:02

Okres: CE0314 Písek

Obec: 549878 Smetanova Lhota

Kat.území: 750867 Smetanova Lhota

List vlastnictví: 219

V kat. území jsou posemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CBP Invest Private Equity, SM, Klimentská 1746/52, Nové Město, 11000 Praha 1		1/4
Vobořilová Božena, Čechova 342, Pražské Předměstí, 39701 Písek		3/4

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh posemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 176	351	zastavěná plocha a nádvoží		
Součástí je stavba: Smetanova Lhota, č.p. 136, bydlení				
Stavba stojí na posemku p.č.: St. 176				
66/5	512	zahrada		zemědělský půdní fond
1220/5	334	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo saluvní

- k sajištění veškerých pohledávek ve výši 200 000,- Kč s příslušenstvím
- k podílu 1/4 nemovitostí

Oprávnění pro

UNIDBBT Czech, SM, Dělnická 213/12, Holešovice, 17000 Praha 7, ŘC/ICO: 24797880

Povinnost k

CBP Invest Private Equity, SM, Klimentská 1746/52, Nové Město, 11000 Praha 1, ŘC/ICO: 28965256
Parcela: St. 176, Parcela: 1220/5, Parcela: 66/5

Listina Smlouva o zřizování zástavního práva podle obč.z. sml. č. 111 s 1.10.2014 se dne 01.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2015 11:03:06. Zápis proveden dne 25.02.2015.

V-810/2015-305

Pořadí k 03.02.2015 11:03

Související zápisy

Započetí výkonu zástavního práva

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započtení výkonu zástavního práva se dne 25.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2015 10:10:30. Zápis proveden dne 04.03.2015; uloženo na prac. Písek

E-777/2015-305

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2021 20:35:02

Okres: CE0314 Písek Obec: 549878 Smetanova Lhota
 Kat.území: 750867 Smetanova Lhota List vlastnictví: 219
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 351/1987.
 POLVZ:205/1988 E-14700205/1988-305
 Pro: Vobořilová Božena, Čechova 342, Pražské Předměstí, 39701 Písek
- o Rozsudek soudu o určení právního vztahu Okresní soud v Písku 4C-9/2006 -81 ze dne 22.02.2007. Právní moc ke dni 13.04.2007.
 E-6147/2007-305
 Pro: Vobořilová Božena, Čechova 342, Pražské Předměstí, 39701 Písek
- o Smlouva kupní se dne 17.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2016 13:53:23. Zápis proveden dne 02.03.2016.
 V-753/2016-305
 Pro: CBP Invest Private Equity, SE, Klimentská 1746/52, Nové Město, RČ/IČO: 28965256
 11000 Praha 1

E Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
66/5	52901	512
1220/5	52901	148
	53204	186

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

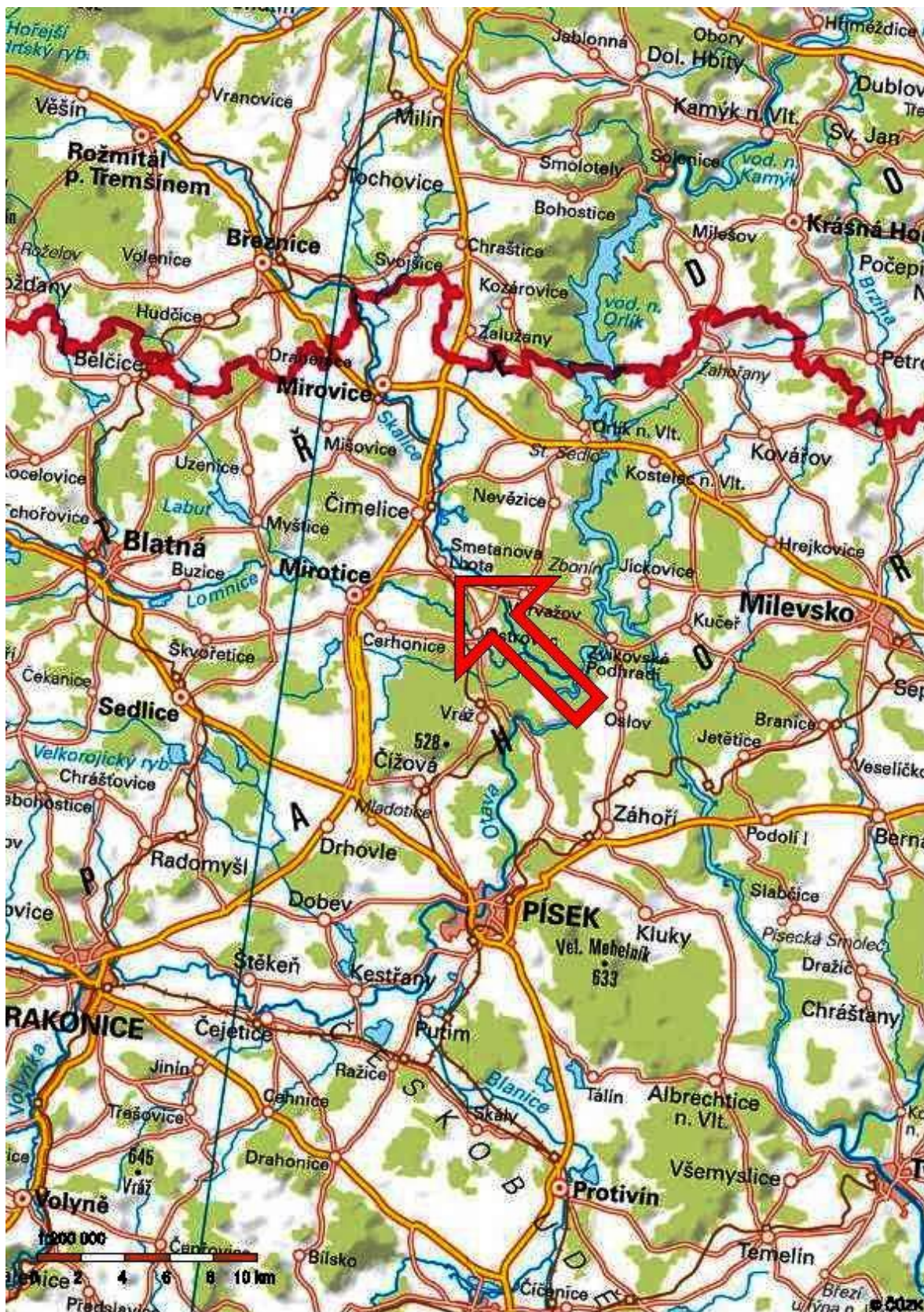
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
 Vyhotoveno dálkovým přístupem

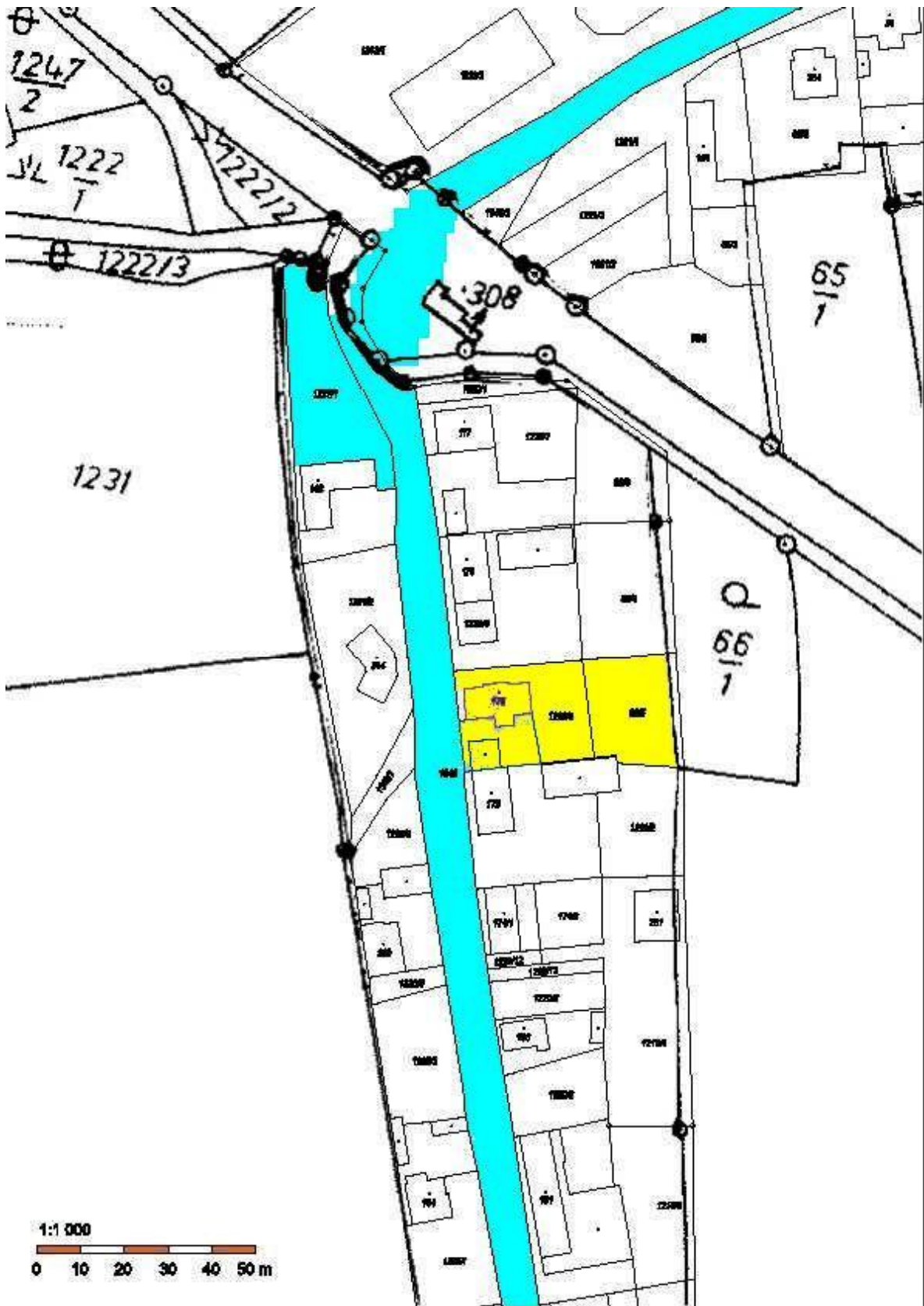
Vyhotoveno: 30.11.2021 20:47:12

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



mapa oblasti



snímek katastrální mapy, oceňované nemovitosti (žlutě), veřejný příjezd (modře)



RD č.p. 136 s příjezdovou komunikací



severní pohled RD č.p. 136



západní pohled na RD č.p. 136



jižní pohled na RD č.p. 136



vstup do RD č.p. 136



vedlejší stavba dřevníku na části st. p.č. 176



vedlejší stavby



západní pohled na RD č.p. 136