

## **Ocenění nemovitostí č. 112-3162-2012-Ob**

**O ceně obvyklé objektu bydlení č.p. 201a č.p. 212 s příslušenstvím a pozemky jak je vedeno na LV 755 pro k.ú. a obec Lipno v okrese Český Krumlov**

**Objednatel posudku:**

Rexim reality s.r.o.

**Účel posudku:**

**Dražba nemovitosti podle zákona 26/2000 Sb. Ve znění pozdějších předpisů.**

**Podle stavu ke dni 12.4.2012 odhad vypracoval:**

**Luboš Šimůnek**  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 17.4.2012

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

#### **Ocenění je vypracováno pro potřeby**

**- Prodeje nemovitosti uskutečněného dobrovolnou dražbou na základě zákona 26/2000 Sb. Ve znění pozdějších předpisů. Úkolem znalce je vypracování aktualizace odhadu č.3 064/-55/10 ze dne 8.2.2010 a to ceny předmětu dražby podle § 13 v místě a čase obvyklé za účelem uvedení ceny předmětu dražby do dražební vyhlášky podle § 20 zákona.**

*Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, ve znění zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 517/2002 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č.181/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 110/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 7/2009 Sb. a zákona č. 223/2009*

#### § 13

##### **Odhad ceny předmětu dražby**

- (1) Dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. Jde-li o nemovitost, podnik,<sup>7)</sup> jeho organizační složku,<sup>8)</sup> nebo o věc prohlášenou za kulturní památku,<sup>9)</sup> musí být cena předmětu dražby zjištěna posudkem znalce.<sup>10)</sup> Znalec odhadne i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny.
- (2) Osoba, která má předmět dražby v držení, je povinna po předchozí výzvě, v době určené v této výzvě, umožnit provedení odhadu, jakož i prohlídku předmětu dražby. Doba prohlídky musí být ve výzvě stanovena s přihlédnutím k charakteru dražené věci, u nemovitosti zpravidla tři týdny po odeslání výzvy.
- (3) Pokud osoba, která má předmět dražby v držení, neumožní provedení odhadu nebo prohlídky předmětu dražby, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.

#### § 20

##### **Dražební vyhláška**

- (1) Dražebník vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou, v níž uvede:
- a) že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,
  - b) označení dražebníka,
  - c) místo, datum a čas zahájení dražby,
  - d) označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby vážnoucích a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu, a je-li předmětem dražby kulturní památka, i tuto skutečnost,

**Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.**

#### **Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů**

- (1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy<sup>1)</sup>. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo **dohodnou-li se tak strany.**
- (2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cena<sup>1)</sup> a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů.

#### § 2

##### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

- (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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.**

**Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.**

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita

metodika v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování

majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“. **Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.**

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení. K stanovení obvyklé ceny náhradní metodikou bývá použita některá ze tří základních metod, případně jejich kombinace.

#### **a) metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

#### **b) výnosový způsob**

Provádí se v těch případech, kdy nemovitost nese nebo může nést výnos, tj. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

#### **c) porovnávací způsob**

Tímto způsobem je stanovena cena porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemek

### **Rozsah ocenění**

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle návrhu na prodej nemovitosti LČR, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku.

S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

### **Aplikovaná metoda ocenění**

*Nejlepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.*

*Věcná hodnota nebude použita protože zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Její výsledek neodpovídá ceně obvyklé a tím ani definici zadání. Ve většině případů se používá pro účely zjištění výše škody, např.. v rámci pojišťovacích řízení.*

*Výnosový způsob ocenění je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z to z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného, předmětem ocenění jsou objekty vybudované pro bydlení a ne na základě podmínek pro výnosové nájemné. A v neposlední řadě není dostatek podkladů o nákladových položkách majitele nemovitosti. Nemovitosti tohoto typu jsou běžně zatíženy vysokými nákladovými položkami údržby a amortizace tak, že výnosové hodnoty se blíží nule. Odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikuji.*

*Naopak nájemní vztah u těchto nemovitostí je závadou bránící řádnému obchodování nemovitosti, řádově snižuje cenu této nemovitosti na trhu až k její neprodejnosti.*

*V závěrečné analýze bude od stanovené obvyklé hodnoty zjištěné cenovým porovnáním odečtena hodnota tohoto omezení vlastnického práva a výsledná hodnota by potom měla odpovídat skutečné obvyklé ceně.*

## **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: rodinný dům  
Lipno 201a 212  
382 78 Lipno

Region: Jihočeský  
Okres: Český Krumlov  
Katastrální území: Lipno nad Vltavou

## **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 12.4.2012 za přítomnosti zástupce majitele.

## **4. Podklady pro vypracování odhadu:**

### **Podklady dodané objednatelem**

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Výpis z katastru nemovitostí</li><li>- Kopie katastrální mapy</li></ul> |
|---|

### **Podklady zajištěné zhotovitelem**

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti</li></ul> |
|---|

- Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti  
Nebyl-li umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedené prohlídky a na základě podkladů dodaných dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

### **Omezující podmínky**

**Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelům předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění. Znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem zodpovězení zadaných otázek - stanovit cenu obvyklou a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Závěry znaleckého posudku je nezbytné revidovat v případě, že budou zjištěny další skutečnosti, které tyto závěry ovlivní. Znalecký posudek byl vypracován výhradně pro účel zde stanovený a proto ho nelze používat k jiným účelům a jinými osobami. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.**

### **5. Použitá literatura:**

Úřední oceňování majetku podle zákona 151/1997 Sb. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno - 2003  
Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc - 1995  
Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha , a.s. - 1996  
Věcná břemena - Linde Praha a.s. - 2001  
Byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997  
Metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM  
Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

### **6. Vyjádření realitních kanceláří:**

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.  
Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internetu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostí s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

### **7. Vlastnické a evidenční údaje:**

Na základě výpisu z katastru nemovitostí je v oddíle A veden jako vlastní:

**ABCD . Lipno s.r.o.**  
**IČ : 26092018**

#### **Výčet rizik nemovitosti**

- Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- Na nemovitosti neváznou žádná věcná břemena a jiná omezení
- Nemovitost není omezena zástavním právem, exekucí
- Stavba nevykazuje zjevné technické vady a poruchy ovlivňující její životnost a možnost užívání
- Stavba je dispozice určena k bydlení , rekreaci.
- Nemovitost je v užívání
- Stavba je dokončena

#### **8. Dokumentace a skutečnost:**

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí.  
Byly předloženy částečné podklady o stáří a provedených rekonstrukcích.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti. Nemovitosti jsou zařazeny podle skutečného využití.

Nemovitost byla při prohlídce zaměřena, byla provedena prohlídka a posouzení stavby z hlediska typu stavebních konstrukcí a stáří stavby, opotřebení a závad jednotlivých stavebních konstrukcí.

Rozsah nemovitosti je brán na základě předložených podkladů a dle informací majitele ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a konstrukcí staveb a příslušenství.

#### **9. Celkový popis nemovitosti:**

Obec leží na okraji vodní nádrže Lipno. Obec má 609 obyvatel, má základní občanskou vybavenost.

#### **Poloha v obci**

Na okraji zastavěné části obce. Příjezd zpevněnou komunikací.

#### **Technický popis nemovitostí :**

Jedná se o přízemní zděnou stavbu nepodsklepenou se sedlovou střechou s podkrovím v plné ploše..

V objektu je jeden byt 5+1 obsahující kuchyň, koupelnu, WC a obytné místnosti a garáž..  
Objekt má přípojku elektro, vody a kanalizace - veřejné rozvody.

Hlavní konstrukce zdivo, stropy s rovným podhledem. Krytina skládaná, klempířské konstrukce kompletní.

Vytápění objektu na ústřední teplovodní. V příslušenství koupelna a WC.  
Stav objektu s běžnou údržbou. Životní prostředí bez závad.  
K hlavnímu objektu patří jako příslušenství přípojky sítí a venkovní úpravy.  
Objekt je užíván k bydlení, je veden v KN jako objekt lesního hospodářství,  
splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rodinný dům.

**Skutečnosti rozhodné pro ocenění:**

**Klady nemovitosti : Poloha v regionu**

## B. Odhad

**Výměry, hodnocení a ocenění objektů:**

### **Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)**

**a) Porovnávací hodnota**

**a<sub>1</sub>) Rodinný dům - § 26a**

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ objektu: Rodinný dům  
Poloha objektu: Jihočeský kraj - do 2 000 obyvatel  
Stáří stavby: 10 roků  
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 3 495,- Kč/m<sup>3</sup>

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	154,20 m <sup>2</sup>	3,00 m
krov:	154,20 m <sup>2</sup>	4,00 m

**Obestavěný prostor:**

přízemí:	(154,20)*(3,00)	=	462,60 m <sup>3</sup>
krov:	(154,20)*(4,00)/2	=	308,40 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	771,00 m <sup>3</sup>

**Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 154,20 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 308,40 m<sup>2</sup>

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,00

### Výpočet indexu cenového porovnání:

#### Index vybavení:

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
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 <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 10 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 1,00 = \mathbf{1,103}$$

#### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	III	0,05
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport v obci - základní škola	II	0,00
6. Zdravotní zařízení v obci - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,080}$$

#### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00



3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00
---	----	------

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,103 * 1,080 * 0,950 = \mathbf{1,132}$$

**Ocenění:**

$$\text{Cena upravená CU} = \text{IPC} * I = 3\,495,- \text{ Kč/m}^3 * 1,132 = 3\,956,34 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$\text{CP} = \text{CU} * \text{OP} = 3\,956,34 \text{ Kč/m}^3 * 771,00 \text{ m}^3 = 3\,050\,338,14 \text{ Kč}$$

**Rodinný dům - zjištěná cena** 3 050 338,14 Kč

**a<sub>2</sub>) Rodinný dům - § 26a**

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ objektu: Rodinný dům  
 Poloha objektu: Jihočeský kraj - do 2 000 obyvatel  
 Stáří stavby: 10 roků  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 3 495,- Kč/m<sup>3</sup>

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	154,20 m <sup>2</sup>	3,00 m
krov:	154,20 m <sup>2</sup>	4,00 m

**Obestavěný prostor:**

přízemí:	(154,20)*(3,00)	=	462,60 m <sup>3</sup>
krov:	(154,20)*(4,00)/2	=	308,40 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	771,00 m <sup>3</sup>

**Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 154,20 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 308,40 m<sup>2</sup>

$$\text{Podlažnost } ZP / ZP1 = 2,00$$

**Výpočet indexu cenového porovnání:**

**Index vybavení:**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
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 <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 10 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 1,00 = \mathbf{1,103}$$

### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	III	0,05
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport v obci - základní škola	II	0,00
6. Zdravotní zařízení v obci - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,080}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,103 * 1,080 * 0,950 = \mathbf{1,132}$$

### Ocenění:

Cena upravená CU = IPC \* I = 3 495,- Kč/m<sup>3</sup> \* 1,132 = 3 956,34 Kč/m<sup>3</sup>

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU \* OP = 3 956,34 Kč/m<sup>3</sup> \* 771,00 m<sup>3</sup> = 3 050 338,14 Kč

**Rodinný dům - zjištěná cena** = 3 050 338,14 Kč

### Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

#### a) Ocenění porovnávacím způsobem

a<sub>1</sub>) Rodinný dům = 3 050 340,- Kč

a<sub>2</sub>) Rodinný dům = 3 050 340,- Kč

**Cena objektů činí celkem** 6 100 680,- Kč

## Indexová metoda

### a) Pozemky

#### a<sub>1</sub>) Pozemky

Výchozí cena: = 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura: \* 0,80

B - typ stavebního pozemku: \* 1,50

C - třída velikosti obce: \* 0,40

D - typ polohy: \* 1,00

E - územní připravenost, infrastruktura: \* 1,25

F - speciální charakteristiky: \* 1,50

**Výchozí cena upravená** = 1 350,- Kč/m<sup>2</sup>

**Jednotková cena stavebního pozemku: 1 350,- Kč/m<sup>2</sup>**

#### Oceňované stavební pozemky:

zastavěná plocha p.č. 504/13 154 m<sup>2</sup>

orná p.č. 504/67 295 m<sup>2</sup>

zastavěná plocha p.č. 504/30 150 m<sup>2</sup>

orná p.č. 504/60 292 m<sup>2</sup>

Výměra stavebních pozemků: 891 m<sup>2</sup>

891,00 m<sup>2</sup> á 1 350,- Kč/m<sup>2</sup> = 1 202 850,- Kč

**Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem** = 1 202 850,- Kč

**Pozemky - výsledná cena** = 1 202 850,- Kč

## Porovnávací metoda

### Popis oceňované stavby

Název : Lipno - Český Krumlov

*Použití metoda je založena v podstatě na porovnání obdobných nemovitostí které byly obchodovány v nedávné minulosti, případně v regionu kde není dostatek uskutečněných prodejů na základ nabídky z realitních serverů s koeficientem úpravy nabídky. V nejšířší míře je použito databáze ze systému MOISES s databází obchodovaných nemovitostí včetně kompletních údajů, Tyto podklady je možné zpětně zkontrolovat. Pro porovnávací hodnotu je použita metoda Ing. docenta Bradáče která umožňuje obsáhlé porovnání nemovitostí v širokém regionu oceňované nemovitosti a dává věrohodné výsledné hodnoty.*

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ano

Pozemky celkem: 449 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha hlavního objektu: 154 m<sup>2</sup>

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 2,92

Výtah: ne

Přípojky: elektro , voda , kanalizace

Technický stav objektu: dobrý

Příslušenství nemovitosti: přípojky sítí

Garáž: v objektu

Stáří objektu: 8 roků

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	771,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	308,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	250,00 m <sup>2</sup>

### Hodnocení objektu dle kritérii

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	0,850
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,000
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,100
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,060
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,000
6. Školství	0,94	1,06	0,970
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,000
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,060
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,020
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	0,990

11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,060
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,000
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	0,990
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,000
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,060
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,060
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,060
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,040
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,060
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,050
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,100
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,050
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,100
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,020
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,950
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,000
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,850
31. Názor odhadce	0,90	1,10	0,900
<b>Výsledný koeficient:</b>			<b>1,486</b>

### Přehled porovnatelných nemovitostí

<b>Objekt č.: 1</b>	<b>Název: Meckov RD - DO - MOISES</b>				
Adresa	Němčice 5, Meclov				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	80 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	3510 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	260 m <sup>2</sup>		
Garáž	v objektu	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	voda, plyn				
Příslušenství	chlěvy				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	1 800 000,- Kč
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )	
Obestavěný prostor:	1 194,00 m <sup>3</sup>		1 507,54 Kč/m <sup>3</sup>	1 675,04 Kč/m <sup>3</sup>	
Zastavěná plocha podlaží celkem:	260,00 m <sup>2</sup>		6 923,08 Kč/m <sup>2</sup>	7 692,31 Kč/m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Čistá užitná plocha:	624,00 m <sup>2</sup>		2 884,62 Kč/m <sup>2</sup>	3 205,13 Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	0,98	2. Správní funkce	0,99	3. Poptávka nemovitostí	1,02
4. Přírodní okolí	1,04	5. Obchod a služby	0,99	6. Školství	1,00

7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	0,99	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,99	11. Životní prostředí	1,03	12. Poloha k centru	1,03
13. Dopravní podmínky	1,01	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	0,99
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,03
21. Typ stavby	1,01	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,06
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,62	29. Údržba stavby	1,02
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,900

<b>Objekt č.: 2</b>		<b>Název: Malonty MOISES</b>			
Adresa		Malonty, Meziříčí			
Popis:					
Druh nemovitosti		Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu		75 roků	Stav objektu	dobrý	
Počet nadz. podlaží		1	Počet podzemních podlaží	1	
Výměra pozemku		2586 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	88 m <sup>2</sup>	
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce		zděné			
Přípojky		ek., voda, kanalizace			
Příslušenství		venkovní úpravy			
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	540 000,- Kč
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
		Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )	
Obestavěný prostor:		480,79 m <sup>3</sup>	1 123,15 Kč/m <sup>3</sup>	1 425,32 Kč/m <sup>3</sup>	
Zastavěná plocha podlaží celkem:		103,00 m <sup>2</sup>	5 242,72 Kč/m <sup>2</sup>	6 653,20 Kč/m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha podlaží celkem		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Hrubá užitná plocha:		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Čistá užitná plocha:		88,00 m <sup>2</sup>	6 136,36 Kč/m <sup>2</sup>	7 787,26 Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	0,99	2. Správní funkce	0,98	3. Poptávka nemovitostí	1,02
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	0,98	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	0,99	8. Kultura a sport	0,99	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	0,99	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	0,96	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	0,96	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,67	29. Údržba stavby	0,99
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,788

<b>Objekt č.: 3</b>		<b>Název: Besednice MOISES</b>			
Adresa		Besednice, Besednice			
Popis:					
Druh nemovitosti		Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu		80 roků	Stav objektu	dobrý	
Počet nadz. podlaží		1	Počet podzemních podlaží	1	
Výměra pozemku		1925 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	273 m <sup>2</sup>	
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano

Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	mimo plynu				
Příslušenství	zemědělské stavby				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě		
			1 600 000,- Kč		
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný prostor:	595,95 m <sup>3</sup>	2 684,79 Kč/m <sup>3</sup>	4 031,21 Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	105,20 m <sup>2</sup>	15 209,13 Kč/m <sup>2</sup>	22 836,52 Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Čistá užitná plocha:	84,12 m <sup>2</sup>	19 020,45 Kč/m <sup>2</sup>	28 559,23 Kč/m <sup>2</sup>		
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	0,90	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,01
4. Přírodní okolí	1,03	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,99
7. Zdravotnictví	0,99	8. Kultura a sport	0,99	9. Hotely apod.	0,99
10. Struktura zaměstnanosti	0,99	11. Životní prostředí	1,04	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	0,98	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,03
21. Typ stavby	0,99	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,10
27. Možnost dalšího rozšíření	1,01	28. Technická hodnota	0,62	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,05	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,666

### Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Meckov RD - DO - MOISES	1 675,04	7 692,31			3 205,13
2. Malonty MOISES	1 425,32	6 653,20			7 787,26
3. Besednice MOISES	4 031,21	22 836,52			28 559,23
SJC – minimum	1 425,32	6 653,20			3 205,13
SJC – průměr	2 377,00	12 394,00			13 184,00
SJC – maximum	4 031,21	22 836,52			28 559,23
Index oceňovaného objektu	1,486	1,486	1,486	1,486	1,486
JCO – minimum	2 118,00	9 887,00			4 763,00
JCO – průměr	3 532,00	18 417,00			19 591,00
JCO – maximum	5 990,00	33 935,00			42 439,00
Výměry oceňované stavby	771,00	308,00			250,00
CO – minimum	1632978	3045196			1190750
CO – průměr	2723172	5672436			4897750
CO – maximum	4618290	10451980			10609750

### Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 1 190 750,- Kč  
 Průměrná: 4 431 119,- Kč

Maximální: 10 609 750,- Kč

---

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$
$$= 4431119 - [0,15 * (10609750 - 1190750)] = 3 018 269,- \text{ Kč}$$

---

**Lipno - Český Krumlov - výsledná cena za dva objekty = 6 036 538,- Kč**

## C. Rekapitulace

*Použití metoda je založena v podstatě na porovnání obdobných nemovitostí které byly obchodovány v nedávné minulosti, případně v regionu kde není dostatek uskutečněných prodejů na základ nabídky z realitních serverů s koeficientem úpravy nabídky. V nejširší míře je použito databáze ze systému MOISES s databází obchodovaných nemovitostí včetně kompletních údajů, Tyto podklady je možné zpětně zkontrolovat. Pro porovnávací hodnotu je použita metoda Ing. docenta Bradáče která umožňuje obsáhlé porovnání nemovitostí v širokém regionu oceňované nemovitosti a dává věrohodné výsledné hodnoty.*

### **Administrativní cena:**

Administrativní cena objektů: 6 100 680,- Kč  
Administrativní cena celkem: 6 100 680,- Kč

### **Věcná hodnota:**

Věcná hodnota pozemků: 1 202 850,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 1 202 850,- Kč

### **Porovnávací cena:**

Porovnávací cena celkem: 6 036 500,- Kč

**Obvyklá cena:**

**6 000 000,- Kč**

slovy: šestmilionů Kč

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

### **Ocenění závad:**

Bez závad



V Žebráku, 17.4.2012

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 112 -3162-2012 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 112-2012