

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo : 4593 – 174 / 12

**o ceně obvyklé rodinného domu č.p. 1 na pozemku p.č. St. 43/1 s příslušenstvím
a pozemky p.č. St. 43/1 a p.č. St. 44, vše v k.ú. Spělov, obec Dolní Cerekev,
část obce Nový Svět, kraj Vysočina**



Vlastník nemovitosti dle LV : **Tomáš Teper**
Domanín 284, 696 83 Domanín

Objednatel posudku : **PROKONZULTA, a.s.**
Křenová 26, 602 00 Brno

Účel zpracování posudku : **stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku pro
účely dražby**

Vypracovala : **Ing. Klára Schenková**

V Brně dne 16.7.2012

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.
vedoucí znalecké sekce

Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

A. SITUACE :

1. Zadání posudku :

Objednatelem je pro účely dražby požadováno zpracovat znalecký posudek o ceně obvyklé rodinného domu č.p. 1 na pozemku p.č. St. 43/1 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 43/1 a p.č. St. 44, vše v části obce Nový Svět, v k.ú. Spělov, obec Dolní Cerekev, kraj Vysočina se zohledněním Smlouvy o nájmu bytu uzavřené dne 20.12.2009 mezi Tomášem Teperem, bytem Wolkerova 1892/18, 586 01 Jihlava (pronajímatel) a manželi Josefem Růžičkou a Olgou Růžičkovou, oba bytem Nový Svět 1, 588 45 Dolní Cerekev (nájemce).

2. Podklady pro zpracování posudku :

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 70 pro k.ú. Spělov a obec Dolní Cerekev, vyhotovený dálkovým přístupem dne 24.5.2012
- b) Místní šetření provedené dne 28.6.2012 Ing. Klárou Schenkovou - zástupcem znaleckého ústavu Stavexis, s.r.o. za přítomnosti nájemníka nemovitosti pana Josefa Růžičky
- c) Smlouva o nájmu bytu uzavřená dne 20.12.2009 mezi Tomášem Teperem, bytem Wolkerova 1892/18, 586 01 Jihlava (pronajímatel) a manželi Josefem Růžičkou a Olgou Růžičkovou, oba bytem Nový Svět 1, 588 45 Dolní Cerekev (nájemce)
- d) Informace o nemovitostech včetně přístupových parcel a náhledu katastrální mapy, vše pořízené na internetových stránkách www.cuzk.cz
- e) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- f) Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- g) Informace z trhu nemovitostí, z databáze znalce a realitní databáze MOISES

B. N Á L E Z :

1. Vlastnické a evidenční údaje :

Vlastník nemovitosti dle LV :

Tomáš Teper, Domanín 284, 696 83 Domanín

Nemovitosti dle LV č. 70 pro k.ú. Spělov, obec Dolní Cerekev, část obce Nový Svět:

- rodinný dům č.p. 1 na pozemku p.č. St. 43/1
- pozemek p.č. St. 43/1 zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek p.č. St. 44 zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště

2. Dokumentace a skutečnost :

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 1 s příslušenstvím (vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty) a pozemky p.č. St. 43/1 a p.č. St. 44, vše v k.ú. Spělov, obec Dolní Cerekev, v části obce Nový Svět, kraj Vysočina.

Rodinný dům je užíván v souladu s evidencí v KN. K datu místního šetření bylo však k bydlení užíváno pouze přízemí domu, dále byla užívána zahrada a veškeré příslušenství. Byt ve 2.NP nebyl využíván.

Zákres rodinného domu v katastrální mapě nesouhlasí se skutečností. Dále není v mapě dle skutečnosti zakresleno příslušenství - dřevník, bývalý včelín a skleníky.

Nemovitost je zatížena nájemním vztahem, tak jak vyplývá z předložené Smlouvy o nájmu bytu, kdy předmětem nájmu je byt 3+1 nacházející se v 1.NP rodinného domu č.p. 1, v části obce Nový Svět, v k.ú. Spělov na p.č. St. 43/1. Součástí nájmu jsou veškeré součásti bytu, jeho vybavení a zákonné příslušenství, dále spolu s předmětem nájmu jsou nájemci oprávněni užívat sklep, půdu, zahradu, skleník a dřevník. Smlouva o nájmu je uzavřena na dobu určitou do 12.5.2030. Nájemné je stanoveno ve výši 1.000,- Kč měsíčně.

Dle LV č. 70 pro k.ú. Spělov ze dne 24.5.2012 se k oceňovanému majetku vztahuje několik omezení vlastnického práva zapsaných v části C příslušného LV:

- zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu, a.s.
- 2x nařízení exekuce
- 2x exekuční příkaz k prodeji nemovitostí
- 2x zástavní právo soudcovské
- rozhodnutí o úpadku dle § 136 odst. 1 insolvenčního zákona
 - povinnost k: Teper Tomáš

Podrobnější informace o výše uvedených omezeních vlastnického práva viz. příslušné LV č. 70 v příloze posudku. Žádné z výše uvedených omezení vlastnického práva není ve výsledném návrhu obvyklé ceny majetku zohledněno. Na majetek je při ocenění pohlíženo jako prostý jakýchkoliv omezení vlastnického nebo dispozičního práva vyjma výše uvedeného omezení vyplývajícího ze Smlouvy o nájmu bytu.

Nový Svět je vesnice, část městyse Dolní Cerekev v okrese Jihlava. Nachází se asi 1,5 km na východ od Dolní Cerekev. Nový Svět leží v katastrálním území Spělov. Dolní Cerekev je menší město ležící na Vysočině, 13 km jihozápadně od Jihlavy a žije zde přes 1300 obyvatel. V obci je škola, pošta, zdravotnické zařízení, několik obchodů, pekárna, kino, sportovní hala, diskotéka a hospody. V obci funguje místní hasičská jednotka. Z IS je v obci (i v části Nový Svět) proveden obecní plynovod a vodovod. V obci jsou zastávky autobusové i vlakové dopravy. Obcí protéká řeka Jihlava a prochází ní silnice II. třídy. Oceňovaná nemovitost je situována přímo při hlavní komunikaci procházející obcí.

Přístup k oceňované nemovitosti je bezproblémový ze zpevněné komunikace – silnice, která je dle náhledu do KN ve vlastnictví kraje Vysočina, právo hospodaření s majetkem kraje – Krajská správa a údržba silnic Vysočiny, příspěvková organizace.

Dle vyhledávání adres v registru UIR-ADR je adresa oceňovaných nemovitostí vedena v databázi Kooperativy pojišťovny, a.s. s kódem záplavy 2, tedy v území se zvýšenou pravděpodobností vzniku povodně nebo záplavy.

3. Výčet jednotlivých součástí nemovitostí:

3.1. Rodinný dům č.p. 1 na p.č.St. 43/1

3.2. Příslušenství

(vedlejší stavby – dřevník, bývalý včelín, venkovní úpravy, trvalé porosty)

3.3. Pozemky

4. Popis jednotlivých součástí nemovitostí :

4.1. Rodinný dům č.p. 1 na p.č.St. 43/1:

Rodinný dům se dvěma samostatnými jednotkami s dispozicí 4+2 a 2+1 a garáží, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími, zastřešen sedlovou střechou s částečnou vestavbou podkroví. K domu je směrem do dvora přistavěn vstup (resp. zádveří), který je nepodsklepený s mírně pultovou střechou. Konstrukční provedení a vybavení je podrobněji uvedeno v následující tabulce:

Stavební prvek	Popis
Základy	převážně kamenné s částečnou izolací proti zemní vlhkosti
Svislé konstrukce	1.PP + 1.NP – převážně kámen doplněný cihlou, 2.NP – zděné cihelné, přístavba vstupu – zděná cihelná, vnitřní příčky cihelné
Stropy a podhledy	nad 1.PP a 1.NP cihelné klenbové, na části 1.PP a 1.NP (schodišťový prostor) betonové s dřevěným podbitím, nad 2.NP dřevěné trémové
Zastřešení mimo krytinu	dřevěný krov, sedlový tvar, nad přístavbou vstupu pultová
Krytiny střech	krytina tašková ze systému Lindab, nad přístavbou plechová
Klempířské konstrukce	kompletní ze systému Lindab
Vnitřní omítky	vápenné
Fasádní omítky	vápenno-cementová hladká
Vnitřní obklady	keramické obklady ve 2.NP v kuchyních a v koupelně
Schody	do 1.PP kamenné, do 2.NP betonové, do podkroví dřevěné
Dveře	dřevěné plné i částečně prosklené do dřevěných a ocelových zárubní, dřevěná vrata
Okna	dřevěná okna
Podlahy	betonová, dřevěná, PVC, keramická dlažba, koberce
Vytápění	ústřední vytápění s kamny na TP - nevyužívaný, el. přímotopy
Elektroinstalace	kompletní rozvody
Rozvod vody	rozvody studené a teplé vody
Zdroj teplé vody	el. bojler, el. průtokový ohříváč ve 2.NP
Instalace plynu	-

Stavební prvek	Popis
Bleskosvod	-
Kanalizace	kompletní odkanalizování do vlastní jímky
Vybavení kuchyní	2x KL, 2x dřez, sporák na PB, el. sporák
Vnitřní hygienické vybavení	3x umyvadlo, 2xWC, 2x vana
Ostatní	TV anténa, satelit

Dispozice :

1.PP – 3x sklepní prostory, chodba

1.NP – garáž, zádveří, chodba se schodištěm, sklad, kuchyně (bez okna), pokoj, ložnice, koupelna s WC

2.NP – 2x kuchyně, 3x pokoj, koupelna, 2x spíž, WC, chodba se schodištěm

Podkroví/Půda – pokoj, půda

Stáří, technický stav :

Informace o původním stáří rodinného domu nebyly dochovány, pravděpodobně 1.NP je starší než 150 let, přibližně před sto lety byla provedena nad původně přízemní dům nadstavba 2.NP. V letech 1954-1958 byla provedena významnější rekonstrukce, kdy došlo k dispozičním změnám v domě, především bylo vybudováno nové schodiště do 2.NP vč. s tím souvisejících částečně nových betonových stropů, dostavbě vstupu směrem ze dvora (ze zahrady), dispozičním změnám ve 2.NP, došlo k vybudování nového a úpravám stávajícího sociálního zázemí, osazení kuchyní, částečně nové podlahy, okna, provedena nová fasáda atd. V roce 2008 byla opravena střecha vč. nové střešní krytiny a nových klempířských konstrukcí. Dům je v průměrném stavu s vyšší morální zastaralostí interiéru. V domě je patrná lokálně plíseň.

4.2. Příslušenství:

Příslušenství rodinného domu tvoří dvě vedlejší stavby – dřevník a bývalý včelín a dále trvalé porosty a venkovní úpravy – dva skleníky (jeden ze skleníků z ocelových profilů se zasklením, druhý vybudovaný z lahví), oplocení ocelové pletivové na ocelové sloupky na betonové podezdívce s ocelovou vstupní brankou a vjezdovou bránou, na malé části ocelové rámové oplocení, zpevněné plochy betonové, žumpa s přepadem, přípojka vody a elektřiny.

Vedlejší stavba dřevníku je půdorysného tvaru obdélníku, jednopodlažní, nepodsklepená, se sedlovou střechou. Svislé konstrukce jsou heraklitové, okna a dveře dřevěné, dřevěný strop, podlahy betonové, provedeny klempířské konstrukce, zavedena el. Část stavby je využívána jako dílna, zbylá část ke skladování. Stavba je v průměrném stavu.

Vedlejší stavba včelínu je půdorysného tvaru obdélníku, jednopodlažní, nepodsklepená, s pultovou střechou. Svislé konstrukce jsou dřevěné, okna a dveře dřevěné, provedeny částečné klempířské konstrukce, zavedena el. Stavba je využívána k nenáročnému skladování. Stavba je v průměrném stavu.

Na pozemcích se nachází několik vzrostlých udržovaných okrasných a ovocných stromů a keřů.

Výše uvedené příslušenství je vzhledem k rozsahu hlavní stavby a pozemkového zázemí v běžném rozsahu, tak aby byla zajištěna užitelnost předmětné nemovitosti a jako takové je zahrnuto do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny. Vzhledem k tomu, že se jedná o příslušenství, které z hlediska svého technického stavu a druhu zásadním způsobem nepřekračuje běžný rozsah, není jeho podrobná analýza na úrovni věcné hodnoty z hlediska stanovení návrhu tržní hodnoty nezbytná a účelná. Z tohoto důvodu bude stanovení věcné hodnoty uvedeného příslušenství provedeno pouze zjednodušeně, ovšem v přiměřené výši, která odpovídá rozsahu příslušenství, tj. v tomto případě jako 7% podíl z reprodukční hodnoty rodinného domu. Existence příslušenství je zohledněna v návrhu obvyklé ceny nemovitosti.

4.3. Pozemky:

Předmětem ocenění jsou dva pozemky tvořící dohromady oplocený funkční celek ve tvaru kruhové výseče nacházejících se v obci Dolní Cerekev v části obce Nový Svět. Pozemek p.č. St. 43/1 je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 713 m², pozemek je částečně zastavěn rodinným domem a zbylou část pozemku tvoří zahrada s většinou příslušenství. Pozemek p.č. St. 44 je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří, se způsobem využití zbořeniště o výměře 176 m², pozemek je využíván jako zahrada se zbylou částí příslušenství.

C. POSUDEK:

Ocenění je provedeno na základě uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, kde byly jednotlivé nemovitosti zaměřeny. Zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za rozdíly a nedostatky v ocenění vzniklé nesprávnými podklady předanými objednavatelem či nepravdivými údaji sdělenými při místním šetření.

Stanovován je odhad ceny obvyklé, která bude stanovena v souladu s obvyklou metodikou oceňování nemovitostí obvyklou cenou. Nemovitosti jsou kompletně popsány v části B.4.

Ocenění je provedeno dle stavu k datu místního šetření, tedy ke dni 28.6.2012.

C.1. Obvyklá cena rodinného domu č.p.1 na pozemku p.č. St. 43/1 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 43/1 a p.č. St. 44, vše v k.ú. Spělov, obec Dolní Cerekev, v části obce Nový Svět, kraj Vysočina

1. Metodika ocenění :

1.1. Základní pojmy :

CENA POŘIZOVACÍ - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS - výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

HODNOTA LIKVIDAČNÍ - peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

HODNOTA POROVNÁVACÍ - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

HODNOTA REPRODUKČNÍ - hodnota, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

OBVYKLÁ CENA (dle §2, odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku) - obvyklou cenou se pro účely 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 rozumí například stav tísně

prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

HODNOTA TRŽNÍ - "odhadovaná částka", za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku." (Definice dle IVSC).

HODNOTA VĚCNÁ - (dle právního názvosloví „časová cena“ věci), je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

HODNOTA VÝNOSOVÁ - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

TRH - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

1.2. Stanovení obvyklé ceny oceňovaného majetku :

Obvyklá cena je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

1.3. Metoda stanovení 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.

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

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje. U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]

- obestavěný prostor [m^3]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m^2]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m^3 obestavěného prostoru, 1 m^2 zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m^2 pozemku.

1.4. Metoda výnosová :

Zjistí se u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu

stanovení odpovídající kapitalizační míry

využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r ,$$

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos

r je kapitalizační míra

Kapitalizační míra r vychází jednak ze skutečné míry výnosnosti a dále pak ze specifických rizik jednotlivých nemovitostí, kdy musí být vyhodnocena poloha, způsob užívání, stav objektů, případná pronajimatelnost a realizovatelnost na trhu v budoucím období.

1.5. Metoda porovnávací :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými na trhu, jejichž ceny byly v minulosti realizovány na trhu. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečně realizované ceně.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitostmi je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod.

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.

b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.

c) Další důležitá charakteristika je poloha:

- Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně

- Vybavenost obce /katastrálního území/ a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.

d) Velikost

- Užitný prostor

- Zastavěná plocha

- Obestavěný prostor

1.6. Aplikace metod :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot.

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty. Metoda výnosová je poměrně významná při hodnocení nemovitostí komerčního charakteru, tedy s určitým výnosovým potenciálem. Věcná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku.

V tomto případě bude určena hodnota věcná a porovnávací (na základě srovnávacích nemovitostí lze s jistými korekcemi stanovit porovnávací hodnotu). Na základě výsledků dílčích metod bude stanoven výsledný návrh obvyklé ceny nemovitosti. Výnosová hodnota stanovena není, protože dosažitelné nájemné u takovýchto nemovitostí by negenerovalo hodnotu s dostatečnou vypovídací schopností.

2. Ocenění majetku (nemovitostí) :

2.1. Identifikační údaje :

Kód katastrálního území : 752801
 Název katastrálního území : Spělov
 Kód obce : 587044
 Název obce : Dolní Cerekev
 Počet obyvatel obce : 1 302
 Datum stanovení počtu obyvatel : 01.01.2011
 Kód okresu : CZ0632
 Název okresu : Jihlava
 Název kraje : Kraj Vysočina (Jihovýchod)
 Název státu : Česká republika
 Poloha v obci : Obytná zóna bez infrastruktury
 Časové koeficienty : ÚRS

2.2. Věcná hodnota oceňovaných nemovitostí :

a) Rodinný dům č.p. 1

Metoda ukazatelová

Zatřídění :
 JKSO : 803 60
 Domky rodinné jednobytové
 SKP : 46.21.11.00
 Domy jednobytové a dvoubytové
 Materiálová charakteristika : zděné z cihel, tvárnic, bloků

Zastavěná plocha (m²)

Popis	Výpočet / komentář	Počet m ²
1.NP	$((14.26+13.54)/2)*10+2.87*4.5$	151,92
2.NP	$((14.26+13.54)/2)*10$	139,00
1.PP	$((14.26+13.54)/2)*10$	139,00

Zastavěná plocha celkem : **430 m²**

Podlahová plocha (m²)

Popis	Výpočet / komentář	Počet m ²
1.PP	$(5.49*3.28)+((2.47*3.29)/2)+(6.78*1.28)+(3.46*6.54)+(1*4.22+1.05*0.92)$	58,56
1.NP	$3.9*2.56+(2.57*2.47+2.07*3.66)+(0.94*3.95+4.81*0.41)+4.58*1.53+4.09*4.01+(1.43*0.6+3.54*3.65)+(1.29*2.01+2.31*2.59+0.74*1.4)+(3.97*3.48)$	90,21

2.NP	$(4.01*3.95+1.33*1.24)+(4.29*4.95+0.92*0.41)+0.94*1.23+1.41*2.55+4.3*4.33+4.29*4.51+3.01*3.86+1.04*2.36+(0.96*1.67+4.67*2.3)+0.84*1.25$	109,29
Užitné podkroví	$3.96*4.85+(0.65*1.24+1.8*1.62-0.89*0.37)$	22,60

Podlahová plocha celkem : **281 m²**

Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Výsledek
Spodní stavba	$((14.26+13.54)/2)*10*1.5$	208,50
Vrchní stavba	$((14.26+13.54)/2)*10*6.79+(2.87*4.5*2.96)$	982,04
Zastřešení	$((14.26+13.54)/2)*10*4.21*0.5$	292,60

Celkem : **1 483,14 m³ obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny :

Základní hodnota : 3 962 Kč/m³ obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice: 4 275 Kč/m³ obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty : 1,1203

Výpočet : 4 275 * 1,1203 = 4 789

Výchozí hodnota jednotková : 4 789 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet : 4 789 * 1 483,14 = 7 102 757

Výchozí hodnota celková : 7 102 757 Kč

Úprava výchozí hodnoty : strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	7,249	514 879	0,8000	8,304	411 903
Svislé konstrukce	24,913	1 769 510	0,8000	28,539	1 415 608
Stropy a podhledy	9,090	645 641	0,8000	10,413	516 513
Konstrukce střechy	5,207	369 841	0,7000	5,219	258 889
Krytina střechy	2,992	212 514	0,6000	2,571	127 508
Klempířské konstrukce	0,892	63 357	0,7000	0,894	44 350
Vnitřní omítky	3,913	277 931	0,7000	3,922	194 552
Vnější omítky	2,330	165 494	0,7000	2,336	115 846
Vnitřní obklady	1,295	91 981	0,6000	1,113	55 189
Vnější obklady	0,777	55 188	0,0000	0,000	0
Schodiště	3,107	220 683	0,8000	3,559	176 546
Dveře	4,200	298 316	0,8000	4,811	238 653
Okna	3,107	220 683	0,8000	3,559	176 546
Podlahy obytných místností	3,913	277 931	0,8000	4,483	222 345
Podlahy ostatních místností	2,791	198 238	0,8000	3,197	158 590
Vytápění	3,913	277 931	0,6000	3,362	166 759
Elektroinstalace	1,755	124 653	0,7000	1,759	87 257
Bleskosvod	0,432	30 684	0,0000	0,000	0
Vnitřní vodovod	2,589	183 890	0,7000	2,595	128 723
Zdroj teplé vody	1,899	134 881	0,5000	1,360	67 441
Vnitřní plynovod	1,007	71 525	0,0000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	2,301	163 434	0,7000	2,306	114 404
Vybavení kuchyně	0,690	49 009	0,5000	0,494	24 505
Vybavení koupelny	3,596	255 415	0,6000	3,090	153 249
WC	0,892	63 357	0,5000	0,639	31 679
Ostatní	5,150	365 792	0,2000	1,475	73 158
Celkem	100,000	7 102 758	0,6984	100,000	4 960 213

Koeficient úpravy výchozí hodnoty : 0,6984
Výpočet : $7\,102\,757 \cdot 0,6984 = 4\,960\,213$
Reprodukční cena celková : **4 960 213 Kč**
Výpočet : $4\,960\,213 / 1\,483,14 = 3\,344,3997$
Reprodukční cena jednotková nezaokr. : 3 344,3997 Kč/m³ obestavěného prostoru
Reprodukční cena jednotková : 3 344 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet věcné hodnoty :

Míra opotřebení – odborný odhad: 65,000 %
Výpočet : $4\,960\,213 \cdot (1 - 0,65000) = 1\,736\,075$
Věcná hodnota : **1 736 075 Kč**

Rodinný dům Nový Svět č.p. 1 - celkem :

Reprodukční cena	4 960 213 Kč
Věcná hodnota	1 736 075 Kč

b) Příslušenství

Přímá metoda

Výpočet reprodukční ceny :

Název části	RC (Kč)
Příslušenství	347 215

Reprodukční cena celková : **347 215 Kč**

Výpočet věcné hodnoty :

Opotřebení : přímé

Název části	Př.opotr (%)	VH (Kč)
Příslušenství	65,00	121 525

Míra opotřebení : 65,00 %
Výpočet : $347\,215 \cdot (1 - 0,6500) = 121\,525$
Věcná hodnota : **121 525 Kč**

Příslušenství - celkem :

Reprodukční cena	347 525 Kč
Věcná hodnota	121 525 Kč

c) Pozemky

Věcná hodnota

Výpočet plochy pozemku

Číslo	Popis	Plocha (m ²)
St. 43/1	zastavěná plocha a nádvoří	713,00
St. 44	zastavěná plocha a nádvoří	176,00

Plocha pozemku celkem : **889,00 m²**

Použitá jednotková cena pozemků vychází z analýzy trhu se srovnatelnými pozemky pro bydlení, a to v obdobných lokalitách. Pro účely tohoto ocenění je uvažována jako reálná hodnota pozemků jednotková cena ve výši 350,- Kč/m².

Přímá metoda

Číslo	Popis	Plocha (m ²)	Jednot. cena	Hodnota
St. 43/1	zastavěná plocha a nádvoří	713,00	350,00	249 550,00
St. 44	zastavěná plocha a nádvoří	176,00	350,00	61 600,00

Plocha (m²): 889,00
Celková hodnota : **311 150 Kč**

Pozemky - celkem :

Jednotková cena :	350,- Kč/m ²
Věcná hodnota	311 150 Kč

d) Rekapitulace reprodukční a věcné hodnoty oceňovaného majetku

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]
Rodinný dům č.p. 1	4 960 213	1 736 075
Příslušenství	347 525	121 525
Pozemky	311 150	311 150
RD Nový Svět 1, Dolní Cerekev - celkem	5 618 888	2 168 750


2.3. Porovnávací hodnota

Předmětem ocenění je rodinný dům s příslušenstvím a pozemkovým zázemím v obci Dolní Cerekev, část obce Nový Svět. Pro vytvoření představy o situaci na trhu v tomto segmentu nemovitostí bude využito v minulosti realizovaných prodejů do jisté míry srovnatelných rodinných domů a nabídek realitních kanceláří. Odlišnosti jednotlivých nemovitostí spočívají zpravidla v lokalitě umístění, užitné ploše,

dispozičním řešením, míře opotřebení objektu, standardu vybavení a provedení, rozsahu příslušenství a pozemků, apod.


Pro analýzu porovnávací hodnoty jsou využity údaje o následujících do určité míry srovnatelných nemovitostech:

Srovnávací nemovitost č.1:

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: 15353																																																															
Segment Typ: rodinný dům Podtyp: 1 byt Speciální: samost. stojící Materiál. char.: zděná z cihel, tvárnic, bloků Fyz. opotr.: 2. třetina životnosti			Základní charakteristiky nemovitosti Rodinný dům č.p. 292 se nachází v k.ú. Jerníce, na západním okraji Města Jerníce, v oblasti souvislé zástavby starších rodinných domů. Hlavní stavbou je samostatně stojící rodinný dům č.p. 292, který je nepodsklepený, s přízemím (1.NP), s volným, účelově nevyužitým pudním prostorem. Hlavní vstup do domu je ze severní strany, z prostoru dvora, do přístavní části, ve které se nachází předstíh a kuchyně, která je oknem orientovaná na severní stranu. Přes předstíh se prochází do chodby, ze které je vstup do koupelny s WC a do spíže. Primárním směrem se chodbou prochází do pokoje, který je oknem orientovaný na jižní stranu, a přes který se doleva prochází do ložnice, která je oknem orientovaná na východní stranu. Dům je napojen na veřejný rozvod el. energie, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu. Dům je založen na betonových základových pásech izolaci proti zemní vlhkosti. Svislé obvodové konstrukce původní části jsou z ocelového zdiva o tl. 45cm, přístavby o tl. 30cm, stropy jsou dřevěné, trámové, s rovným podhledem, střecha nad původní částí je sedlová, s dřevěným vazaným krovem a se střešní krytinou z pálených dvoudrázkových tašek, střecha nad přístavbou je pultová, s plechovou střešní krytinou, klempířské konstrukce střechy, žlabů a svodů jsou z pozinkovaného plechu. Vnější úpravy povrchů jsou ze škrábaného břizolitu, vnější obklady nejsou, vnitřní úpravy povrchů jsou z vápenných, hladkých omítek, vnitřní obklady v kuchyni a v koupelně s WC jsou z bělinových obkladaček. Okna jsou dřevěná, dvojí, špaletová.																																																																
Ceny Cena reprodukční Kč Cena věcná Kč Cena výnosová Kč Cena administrat. Kč - dle cen. předpisu Cena administr. II: Kč - dle cen. předpisu II: Cena tržní 830 000,00 Kč																																																																			
Poloha Okres: TR Statut: Obec: Jerníce Katastr. území: Jerníce Počet obyvatel: 0 Zóna: Rodinné domy Poloha v zóně: průměrná Adresa nemov.: Stará oesta Stáří objektu: asi 90 roků			Časové údaje Délka obchodu (měsíce): Obchod proběhl dne: 15.6.2010 Záznam vypracován dne: 26.6.2010 Záznam přijat do databáze dne: 30.7.2010																																																																
Charakteristiky obce Elektrina: ne Služby: ne Vodovod: ne Školka: ne Kanalizace: ne Škola: ne Plyn: ne Lékař: ne Kabel TV: ne Prac. přílež.: ne Železnice: ne Pošta: ne Autobus: ne Vzdálenost od města v km: 0 Vzdálenost od okr. města v km: 0 Rok: Obyvatel: 0 0 0 Rod. domy: 0 0 0 Byty: 0 0 0			Rozměrové a cenové charakteristiky <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Stavby</th> <th>Popis</th> <th>Váha</th> <th>PP</th> <th>UP</th> <th>JCPP</th> <th>JCUP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>obytné</td> <td>1,0</td> <td>70</td> <td></td> <td>11 857</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> Celkový obestavěný prostor 492 JC obestavěného prostoru 1686 Celková cena staveb: 830 000,00 Kč <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Pozemky</th> <th>Popis</th> <th>SC</th> <th>Výměra</th> <th>USC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>staveb.pl.</td> <td></td> <td>101</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Celková cena pozemků: 0,00 Kč			Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP		obytné	1,0	70		11 857	0						0	0						0	0						0	0						0	0	Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC		staveb.pl.		101											
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP																																																													
	obytné	1,0	70		11 857	0																																																													
					0	0																																																													
					0	0																																																													
					0	0																																																													
					0	0																																																													
Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC																																																															
	staveb.pl.		101																																																																
Názor autora záznamu Realizovaná tržní cena je: optimální Uvedená informace o tržní ceně: ověřená, jistá																																																																			


Dům byl v roce 2010 prodán za cenu 830.000,- Kč, tj. 11.857,- Kč/m² podlahové plochy domu včetně pozemku.

Srovnávací nemovitost č.2:

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: 15659																																																									
Segment Typ: rodinný dům Podtyp: 1 byt Speciální: řadový Materiál char.: zděná z cihel, tvárnice, bloků Fyz. opotř.: 1. třetina životnosti		Základní charakteristiky nemovitosti Jde o vnější řadový rodinný dům, stáří 25 let, v původním provedení, dvě nadzemní podlaží, částečně podsklepen, všechny inž. sítě, plochá střecha. Pozemek o ploše 285 m ² , podlahová plocha celkem 196 m ² a obestavěný prostor 588 m ³ . Dispoziční řešení: 1.PP - sklepy 1.NP - chodba, garáž, kotelna, prádelna, pokoj 2.NP - chodba, kuchyně, 3 pokoje, koupelna, WC, balkon Popis: Standardní zděný dům s rovnou střechou, kytřina živičná svařovaná, schody dřevěné, všechny inž. sítě, fasáda bílozelená, vytápění ústředním topením s plynem, okna dřevěná zdvojená, dveře dyhované, plyn, 230/400 V, z. vybavení vana, umyvadla, WC misky, a pod.																																																											
Ceny Cena reprodukční Kč Cena věcná Kč Cena výnosová Kč Cena administrat. Kč - dle cen. předpisu Cena administr. II: Kč - dle cen. předpisu II: Cena tržní 1 600 000,00 Kč																																																													
Poloha Okres: TR Statut: město Obec: Jemnice Katastr. území: Jemnice Počet obyvatel: 4 346 Zóna: Rodinné domy Poloha v zóně: průměrná Adresa nemov.: Dvořákova čp. 972 Stáří objektu: Stáří 25 roku.																																																													
Charakteristiky obce <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Elektrina</td><td>ano</td><td>Služby</td><td>ano</td></tr> <tr> <td>Vodovod</td><td>ano</td><td>Školka</td><td>ano</td></tr> <tr> <td>Kanalizace</td><td>ano</td><td>Škola</td><td>ano</td></tr> <tr> <td>Plyn</td><td>ano</td><td>Lékař</td><td>ano</td></tr> <tr> <td>Kabel TV</td><td>ne</td><td>Prac. přílež.</td><td>ne</td></tr> <tr> <td>Železnice</td><td>ne</td><td>Pošta</td><td>ano</td></tr> <tr> <td>Autobus</td><td>ne</td><td></td><td></td></tr> </table> Vzdálenost od města v km: 0 Vzdálenost od okr. města v km: 0 Rok: Obyvatel: 0 0 0 Rod. domy: 0 0 0 Byty: 0 0 0		Elektrina	ano	Služby	ano	Vodovod	ano	Školka	ano	Kanalizace	ano	Škola	ano	Plyn	ano	Lékař	ano	Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne	Železnice	ne	Pošta	ano	Autobus	ne			Časové údaje Délka obchodu (měsíce): 2 Obchod proběhl dne: 4.4.2010 Záznam vypracován dne: 24.6.2010 Záznam přijat do databáze dne: 3.8.2010																															
Elektrina	ano	Služby	ano																																																										
Vodovod	ano	Školka	ano																																																										
Kanalizace	ano	Škola	ano																																																										
Plyn	ano	Lékař	ano																																																										
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne																																																										
Železnice	ne	Pošta	ano																																																										
Autobus	ne																																																												
Názor autora záznamu Realizovaná tržní cena je: optimální Uvedená informace o tržní ceně: ověřená, jistá		Rozměrové a cenové charakteristiky <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Stavby</th><th>Popis</th><th>Váha</th><th>PP</th><th>UP</th><th>JCPP</th><th>JCUP</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>obytné</td><td>1,0</td><td>196</td><td></td><td>7 799</td><td>0</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td></tr> </tbody> </table> Celkový obestavěný prostor: 588 JC obestavěného prostoru: 2599 Celková cena staveb: 1 528 750,00 Kč <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Pozemky</th><th>Popis</th><th>SC</th><th>Výměra</th><th>USC</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>staveb.pl.</td><td>250</td><td>117</td><td>250</td></tr> <tr> <td></td><td>zahrada</td><td>250</td><td>168</td><td>250</td></tr> </tbody> </table> Celková cena pozemků: 71 250,00 Kč			Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP		obytné	1,0	196		7 799	0						0	0						0	0						0	0						0	0	Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC		staveb.pl.	250	117	250		zahrada	250	168	250
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP																																																							
	obytné	1,0	196		7 799	0																																																							
					0	0																																																							
					0	0																																																							
					0	0																																																							
					0	0																																																							
Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC																																																									
	staveb.pl.	250	117	250																																																									
	zahrada	250	168	250																																																									


Dům byl v roce 2010 prodán za cenu 1.600.000,- Kč, tj. 8.163,- Kč/m² podlahové plochy domu včetně pozemků.

Srovnávací nemovitost č.3:

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: 16905																																																														
Segment Typ: rodinný dům Podtyp: 1 byt Speciální: řadový Materiál char.: zděná z cihel, tvárnice, bloků Fyz. opotř.: 2. třetina životnosti		Základní charakteristiky nemovitosti Jde o krajní řadový zděný RD, přízemní, část podsklepený a s podkrovím, napojený na všechny IS, stáří 70 roku, nutnost modernizace. Podlahová pl. 163 m ² , obestavěný prostor 453 m ³ , pozemky o výměře 221 m ² . Dispoziční řešení: 1.PP - garáž, sklep, prádelna, kotelna 1.NP - veranda, VWC, koupelna, kuchyň, pokoj Podkroví - chodba, 2 pokoje Nosné konstrukce zděné o tl. 45 cm, stropy dřevěné trámové s podhledem, střecha sedlová, krytina z pálené tašky, fasáda brizolitová, schodiště betonové s teracem, okna dřevěná špaletová, dveře hřbídké, podlahy prkenné a keram. dlažby, vytápění ÚT s plyn. kotlem, 230/400 V, plyn, ohřev teplé vody el. bojlerem.																																																																
Ceny Cena reprodukční Kč Cena věcná Kč Cena výnosová Kč Cena administrat. Kč - dle cen. předpisu Cena administr. II: Kč - dle cen. předpisu II: Cena tržní 1 500 000,00 Kč																																																																		
Poloha Okres: TR Statut: okr.město Obec: Třebíč Katastr. území: Třebíč Počet obyvatel: 39 088 Zóna: Rodinné domy Poloha v zóně: horší Adresa nemov.: 9. května čp. 361 Stáří objektu : 70 roků, nutnost vnitřní modernizace.		Časové údaje Délka obchodu (měsíce): 3 Obchod proběhl dne: 25.2.2011 Záznam vypracován dne: 28.3.2011 Záznam přijat do databáze dne: 30.4.2011																																																																
Charakteristiky obce Elektrifika: ano Služby: ne Vodovod: ano Školka: ne Kanalizace: ano Škola: ano Plyn: ano Lékař: ano Kabel TV: ne Prac. přílež.: ne Železnice: ne Pošta: ano Autobus: ne Vzdálenost od města v km: 0 Vzdálenost od okr. města v km: 0 Rok: Obyvatel: 0 0 0 Rod. domy: 0 0 0 Byty: 0 0 0		Rozměrové a cenové charakteristiky <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Stavby</th> <th>Popis</th> <th>Váha</th> <th>PP</th> <th>UP</th> <th>JCPP</th> <th>JCUP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>obytné</td> <td>1,0</td> <td>163</td> <td></td> <td>7 304</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> Celkový obestavěný prostor: 453 JC obestavěného prostoru: 2628 Celková cena staveb: 1 190 600,00 Kč <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Pozemky</th> <th>Popis</th> <th>SC</th> <th>Výměra</th> <th>USC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>staveb.pl.</td> <td>1 400</td> <td>221</td> <td>1 400</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Celková cena pozemků: 309 400,00 Kč			Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP		obytné	1,0	163		7 304	0						0	0						0	0						0	0						0	0	Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC		staveb.pl.	1 400	221	1 400										
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP																																																												
	obytné	1,0	163		7 304	0																																																												
					0	0																																																												
					0	0																																																												
					0	0																																																												
					0	0																																																												
Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC																																																														
	staveb.pl.	1 400	221	1 400																																																														
Názor autora záznamu Realizovaná tržní cena je: <input type="checkbox"/> pravd. <input type="checkbox"/> optim. Uvedená informace o tržní ceně: <input type="checkbox"/> ověřená <input type="checkbox"/> jistá																																																																		


Dům byl v roce 2011 prodán za cenu 1.500.000,- Kč, tj. 9.202,- Kč/m² podlahové plochy domu včetně pozemku.

Srovnávací nemovitost č.4:

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: 16886												
Segment		Základní charakteristiky nemovitosti														
Typ	rodinný dům	Jde o samostatný zřízný přízemní část, podsklepený RD, napojený na vřesdný IS, plyn - jen přípojka.														
Podtyp	1 byt	Stáří 42 roků, dům je v původním provedení, příslušenstvím jsou venkovní úpravy.														
Speciální	samost. stojící	Pozemky o ploše 567 m ² , podlahová pl. 138 m ² , zast. pl. 127 m ² a obest. prostor 682 m ³ .														
Materiál, char.	zděná z cihel, tvárnice, bloků	Dispoziční řešení:														
Fyz. opotř.	2. třetina životnosti	1.PP - chodba, kotelna, uheina														
		1.NP - veranda, chodba, koupelna, WC, spíž, kuchyň a 3 pokoje														
		Nosná konstrukce zděná o tl. 45 cm, stropy keramické, střecha sedlová, krytina														
		etemitová, fasáda ze škrábaného břizolitu, vnitřní omítky štukové a keram. obklady,														
		podlahy pikené, keram. dlažby a ve sklepě beton. Schodiště na půdu dřevěné a do														
		sklepa betonové, okna dřevěná dvojí, dveře hladké, kanalizace, vytápění ÚT s														
		kotle na TP, rozvod studené i teplé vody a z vybavení el. bojler, vana, umyvadlo, WC														
		mísa, sporák a malá kuchyň. linka.														
Ceny																
Cena reprodukční	Kč															
Cena věcná	Kč															
Cena výnosová	Kč															
Cena administrat.	Kč															
- dle cen. předpisu																
Cena administr. II:	Kč															
- dle cen. předpisu II:																
Cena tržní	1 125 000,00 Kč															
Poloha		Časové údaje														
Okres	TR	Statut	město	Délka obchodu (měsíce):												
Obec		Jemnice		15.12.2010												
Katastr. území		Jemnice		Záznam vypracován dne:												
Počet obyvatel		4 346		21.12.2010												
Zóna		Rodinné domy		Záznam přijat do databáze dne												
Poloha v zóně		průměrná		29.4.2011												
Adresa nemov.		Červenomýtnská čp. 4														
Stáří objektu :		42 roků, bez modernizace.														
Charakteristiky obce		Rozměrové a cenové charakteristiky														
Elektřina	ano	Služby	ano	Stavby												
Vodovod	ano	Školka	ano	Popis												
Kanalizace	ano	Škola	ano	Váha												
Plyn	ano	Lékař	ano	PP												
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne	UP												
Železnice	ne	Pošta	ano	JCUP												
Autobus	ne			JCUP												
Vzdálenost od města v km:																
Vzdálenost od okr. města v km:																
Rok:																
Obyvatel.	0	0	0													
Rod. domy	0	0	0													
Byty	0	0	0													
Názor autora záznamu		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="padding: 5px;">Popis</th> <th style="padding: 5px;">SC</th> <th style="padding: 5px;">Výměra</th> <th style="padding: 5px;">USC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">staveb.pl.</td> <td style="padding: 5px;">250</td> <td style="padding: 5px;">127</td> <td style="padding: 5px;">250</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">zahrad</td> <td style="padding: 5px;">250</td> <td style="padding: 5px;">440</td> <td style="padding: 5px;">250</td> </tr> </tbody> </table>			Popis	SC	Výměra	USC	staveb.pl.	250	127	250	zahrad	250	440	250
Popis	SC	Výměra	USC													
staveb.pl.	250	127	250													
zahrad	250	440	250													
Realizovaná tržní cena je: pravd. optim.		Celkový obestavěný prostor: 682														
Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá		JC obestavěného prostoru: 1420														
		Celková cena staveb: 983 250,00 Kč														
		Celková cena pozemků: 141 750,00 Kč														



Dům byl v roce 2010 prodán za cenu 1.125.000,- Kč, tj. 8.152,- Kč/m² podlahové plochy domu včetně pozemků.

Srovnávací nemovitost č.5:

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: 16908																																																																																																																		
Segment Typ: rodinný dům Podtyp: 1 byt Speciální: samost. stojící Materiál. char.: zděná z cihel, tvárnio, bloků Fyz. opotř.: 2. třetina životnosti		Základní charakteristiky nemovitosti Samostatný zděný přízemní RD s část. rekonstrukcí, dům je napojený na el., vodovod, plyn, kanalizace do jímky. Stáří 75 roku, příslušenstvím je kůlnička. Pozemky 310 m ² , podlahová pl. 82 m ² , obestavěný prostor 492 m ³ Dispoziční řešení: 1.NP - předstín, kuchyň, koupelna s WC a 3 pokoje Nosné konstrukce zděné ze smíř. zdiva o tl. 60 cm, stropy dřevěné vodorovné s podhledem a v části bez podhledu, střecha sedlová, střešní krytina z beton. tašky, oboustranné vápenné omítky, keram. obklady, okna dřevěná, dveře dřevěné masivní, podlahy dřevotřískové a keram. dlažby, kanalizace, studená i teplá voda, plyn, boiler, 230/400 V, plyn, vytápění lokální plynové, z vybavení - kuchyň. linka, sporák a WC mísa.																																																																																																																				
Ceny Cena reprodukční Kč Cena věcná Kč Cena výnosová Kč Cena administrat. Kč - dle cen. předpisu Cena administr. II: Kč - dle cen. předpisu II: Cena tržní 677 000,00 Kč																																																																																																																						
Poloha Okres TR Statut obec Obec Nové Syrovice Katastr. území Nové Syrovice Počet obyvatel 983 Zóna Rodinné domy Poloha v zóně průměrná Adresa nemov. Láz čp. 12 Stáří objektu : 75 roků, s částečnou modernizací.		Časové údaje Délka obchodu (měsíce): 5 Obchod proběhl dne: 10.1.2011 Záznam vypracován dne: 28.3.2011 Záznam přijat do databáze dne: 30.4.2011																																																																																																																				
Charakteristiky obce <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Elektrina</td><td>ano</td><td>Služby</td><td>ne</td></tr> <tr> <td>Vodovod</td><td>ano</td><td>Školka</td><td>ne</td></tr> <tr> <td>Kanalizace</td><td>ne</td><td>Škola</td><td>ne</td></tr> <tr> <td>Plyn</td><td>ne</td><td>Lékař</td><td>ano</td></tr> <tr> <td>Kabel TV</td><td>ne</td><td>Prac. přílež.</td><td>ne</td></tr> <tr> <td>Železnice</td><td>ne</td><td>Pošta</td><td>ano</td></tr> <tr> <td>Autobus</td><td>ne</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Vzdálenost od města v km:</td><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr> <td>Vzdálenost od okr. města v km:</td><td></td><td></td><td>0</td></tr> <tr> <td>Rok:</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Obyvatel.</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Rod. domy</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Byty</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> </table>		Elektrina	ano	Služby	ne	Vodovod	ano	Školka	ne	Kanalizace	ne	Škola	ne	Plyn	ne	Lékař	ano	Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne	Železnice	ne	Pošta	ano	Autobus	ne			Vzdálenost od města v km:			0	Vzdálenost od okr. města v km:			0	Rok:				Obyvatel.	0	0	0	Rod. domy	0	0	0	Byty	0	0	0	Rozměrové a cenové charakteristiky <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Stavby</th><th>Popis</th><th>Váha</th><th>PP</th><th>UP</th><th>JCPP</th><th>JCUP</th></tr> <tr> <td></td><td>obytné</td><td>1,0</td><td>82</td><td></td><td>7 878</td><td>0</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td></tr> </table> Celkový obestavěný prostor 492 JC obestavěného prostoru 1313 Celková cena staveb: 646 000,00 Kč <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Pozemky</th><th>Popis</th><th>SC</th><th>Výměra</th><th>USC</th></tr> <tr> <td></td><td>staveb.pl.</td><td>100</td><td>310</td><td>100</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table> Celková cena pozemků: 31 000,00 Kč			Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP		obytné	1,0	82		7 878	0						0	0						0	0						0	0						0	0	Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC		staveb.pl.	100	310	100										
Elektrina	ano	Služby	ne																																																																																																																			
Vodovod	ano	Školka	ne																																																																																																																			
Kanalizace	ne	Škola	ne																																																																																																																			
Plyn	ne	Lékař	ano																																																																																																																			
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne																																																																																																																			
Železnice	ne	Pošta	ano																																																																																																																			
Autobus	ne																																																																																																																					
Vzdálenost od města v km:			0																																																																																																																			
Vzdálenost od okr. města v km:			0																																																																																																																			
Rok:																																																																																																																						
Obyvatel.	0	0	0																																																																																																																			
Rod. domy	0	0	0																																																																																																																			
Byty	0	0	0																																																																																																																			
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP																																																																																																																
	obytné	1,0	82		7 878	0																																																																																																																
					0	0																																																																																																																
					0	0																																																																																																																
					0	0																																																																																																																
					0	0																																																																																																																
Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC																																																																																																																		
	staveb.pl.	100	310	100																																																																																																																		
Názor autora záznamu Realizovaná tržní cena je: pravd. optim. Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá																																																																																																																						


Dům byl v roce 2011 prodán za cenu 677.000,- Kč, tj. 8.256,- Kč/m² podlahové plochy domu včetně pozemku.

Srovnávací nemovitost č.6:

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: 15656				
Segment		Základní charakteristiky nemovitosti						
Typ	rodinný dům	<p>Jedná se o starší vesnický rodinný dům, stáří 95 roků, s provedenou celk. vnitřní rekonstrukcí, včetně zřízení podkrovní. Podlahová plocha 163 m², obestavěný prostor 588 m³ a pozemky 1800 m².</p> <p>Dispozice:</p> <p>1.NP - veranda, pokoj s krbem, koupelna, WC, kuchyň a 2 pokoje.</p> <p>podkrovní - velký pokoj</p> <p>Nosné konstrukce zděné o tl. 50 cm, stropy dřevěné trámové s podhledem, střecha sedlová s pálenou taškou, schodiště dřevěné samonostné, okna dřevěná dvojí, dveře náprhové, oboustranné vápenné omítky, podlahy plynové, dlažby keramické, vytápění krbovým kamny a krbem, 230/400 V, rozvod studené i teplé vody, el. bojler, standardní vybavení. Příslušenstvím je velká zděná stodola, dále studna s přístřeškem, venkovní úpravy, zemní sklep a bývalá kolna s provedenou modernizací a užívaná jako společenská místnost.</p>						
Podtyp	1 byt							
Speciální	samost. stojící							
Materiál. char.	zděná z cihel, tvárníc, bloků							
Fyz. opotř.	2. třetina životnosti							
Ceny								
Cena reprodukční	Kč							
Cena věcná	Kč							
Cena výnosová	Kč							
Cena administrat.	Kč							
- dle cen. předpisu								
Cena administr. II:	Kč							
- dle cen. předpisu II:								
Cena tržní	2 200 000,00 Kč							
Poloha		Časové údaje						
Okres	TR	Statut	Délka obchodu (měsíce):					
Obec		Koněšín	4					
Katastr. území		Koněšín	Obchod proběhl dne:					
Počet obyvatel		500	23.4.2010					
Zóna		Rodinné domy	Záznam vypracován dne:					
Poloha v zóně		horší	24.6.2010					
Adresa nemov.		čp. 26	Záznam přijat do databáze dne					
Stáří objektu :	95 roků, provedena vnitřní modernizace.		3.8.2010					
Charakteristiky obce		Rozměrové a cenové charakteristiky						
Elektrina	ano	Služby	Stavby					
Vodovod	ano	Školka	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
Kanalizace	ne	Škola	obytné	1,0	163		12 388	0
Plyn	ano	Lékař					0	0
Kabel TV	ne	Prac. přílež.					0	0
Železnice	ne	Pošta					0	0
Autobus	ne						0	0
Vzdálenost od města v km:			Celkový obestavěný prostor					
Vzdálenost od okr. města v km:			588					
Rok:			JC obestavěného prostoru					
Obyvatel	0	0	3434					
Rod. domy	0	0	Celková cena staveb:					
Byty	0	0	2 019 300,00 Kč					
			Pozemky					
			Popis	SC	Výměra	USC		
			staveb.pl.	100	719	100		
			zahrad.	100	1088	100		
			Celková cena pozemků:					
			180 700,00 Kč					
Názor autora záznamu								
Realizovaná tržní cena je: pravd. optim.								
Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá								


Dům byl v roce 2010 prodán za cenu 2.200.000,- Kč, tj. 13.497,- Kč/m² podlahové plochy domu včetně pozemků.

Srovnávací nemovitost č.7:

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">16888</div>																																																																																																																																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Segment</th> </tr> <tr> <td style="width: 30%;">Typ</td> <td>rodinný dům</td> </tr> <tr> <td>Podtyp</td> <td>1 byt</td> </tr> <tr> <td>Speciální</td> <td>samost. stojící</td> </tr> <tr> <td>Materiál. char.</td> <td>zděná z cihel, tvárnic, bloků</td> </tr> <tr> <td>Fyz. opotř.</td> <td>1. třetina životnosti</td> </tr> </table>		Segment		Typ	rodinný dům	Podtyp	1 byt	Speciální	samost. stojící	Materiál. char.	zděná z cihel, tvárnic, bloků	Fyz. opotř.	1. třetina životnosti	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Základní charakteristiky nemovitosti</th> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>Jde o samostatný zděný přízemní RD s provedenou celk. rekonstrukcí v r. 2000. dům je napojený na IS mimo kanalizace, příslušenstvím je kolna, zemní sklep a jezírko.</p> <p>Pozemky o ploše 1364 m², zast. pl. 144 m², podlahová pl. 115 m² a obest. prostor 650 m³.</p> <p>Dispoziční řešení:</p> <p>1.Np - předstíh, chodba, koupelna s WC, vodárna, kuchyně, 2 pokoje, letní sezení s krbem.</p> <p>Nosné konstrukce zděné o tl. min. 60 cm, stropy dřevěné trámové s podhledem, nový dřevěný krov, střecha sedlová, betonová taška, okna dřevěná dvojitá, dveře náplhové, oboustranné vápenné omítky, keram. obklady, podlahy prkenné a keram. dlažby, vytápění lokální el. prímotopy a krbem, rozvod studené i teplé vody, plyn. Z vybavení el. bojler, sprch. kout, umyvadlo, WC mísa, kuchyň. linka, ply. sporák a krb.</p> </td> </tr> </table>			Základní charakteristiky nemovitosti		<p>Jde o samostatný zděný přízemní RD s provedenou celk. rekonstrukcí v r. 2000. dům je napojený na IS mimo kanalizace, příslušenstvím je kolna, zemní sklep a jezírko.</p> <p>Pozemky o ploše 1364 m², zast. pl. 144 m², podlahová pl. 115 m² a obest. prostor 650 m³.</p> <p>Dispoziční řešení:</p> <p>1.Np - předstíh, chodba, koupelna s WC, vodárna, kuchyně, 2 pokoje, letní sezení s krbem.</p> <p>Nosné konstrukce zděné o tl. min. 60 cm, stropy dřevěné trámové s podhledem, nový dřevěný krov, střecha sedlová, betonová taška, okna dřevěná dvojitá, dveře náplhové, oboustranné vápenné omítky, keram. obklady, podlahy prkenné a keram. dlažby, vytápění lokální el. prímotopy a krbem, rozvod studené i teplé vody, plyn. Z vybavení el. bojler, sprch. kout, umyvadlo, WC mísa, kuchyň. linka, ply. sporák a krb.</p>																																																																																																																																						
Segment																																																																																																																																																									
Typ	rodinný dům																																																																																																																																																								
Podtyp	1 byt																																																																																																																																																								
Speciální	samost. stojící																																																																																																																																																								
Materiál. char.	zděná z cihel, tvárnic, bloků																																																																																																																																																								
Fyz. opotř.	1. třetina životnosti																																																																																																																																																								
Základní charakteristiky nemovitosti																																																																																																																																																									
<p>Jde o samostatný zděný přízemní RD s provedenou celk. rekonstrukcí v r. 2000. dům je napojený na IS mimo kanalizace, příslušenstvím je kolna, zemní sklep a jezírko.</p> <p>Pozemky o ploše 1364 m², zast. pl. 144 m², podlahová pl. 115 m² a obest. prostor 650 m³.</p> <p>Dispoziční řešení:</p> <p>1.Np - předstíh, chodba, koupelna s WC, vodárna, kuchyně, 2 pokoje, letní sezení s krbem.</p> <p>Nosné konstrukce zděné o tl. min. 60 cm, stropy dřevěné trámové s podhledem, nový dřevěný krov, střecha sedlová, betonová taška, okna dřevěná dvojitá, dveře náplhové, oboustranné vápenné omítky, keram. obklady, podlahy prkenné a keram. dlažby, vytápění lokální el. prímotopy a krbem, rozvod studené i teplé vody, plyn. Z vybavení el. bojler, sprch. kout, umyvadlo, WC mísa, kuchyň. linka, ply. sporák a krb.</p>																																																																																																																																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Ceny</th> </tr> <tr> <td style="width: 30%;">Cena reprodukční</td> <td>Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena věcná</td> <td>Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena výnosová</td> <td>Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena administrat.</td> <td>Kč</td> </tr> <tr> <td>- dle cen. předpisu</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cena administr. II:</td> <td>Kč</td> </tr> <tr> <td>- dle cen. předpisu II:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cena tržní</td> <td>1 200 000,00 Kč</td> </tr> </table>		Ceny		Cena reprodukční	Kč	Cena věcná	Kč	Cena výnosová	Kč	Cena administrat.	Kč	- dle cen. předpisu		Cena administr. II:	Kč	- dle cen. předpisu II:		Cena tržní	1 200 000,00 Kč																																																																																																																																						
Ceny																																																																																																																																																									
Cena reprodukční	Kč																																																																																																																																																								
Cena věcná	Kč																																																																																																																																																								
Cena výnosová	Kč																																																																																																																																																								
Cena administrat.	Kč																																																																																																																																																								
- dle cen. předpisu																																																																																																																																																									
Cena administr. II:	Kč																																																																																																																																																								
- dle cen. předpisu II:																																																																																																																																																									
Cena tržní	1 200 000,00 Kč																																																																																																																																																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Poloha</th> </tr> <tr> <td style="width: 15%;">Okres</td> <td style="width: 15%;">TR</td> <td style="width: 30%;">Statut</td> <td style="width: 40%;">obec</td> </tr> <tr> <td>Obec</td> <td></td> <td>Radkovice u Budče</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Katastr. území</td> <td></td> <td>Radkovice u Budče</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Počet obyvatel</td> <td></td> <td>142</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zóna</td> <td></td> <td>Rodinné domy</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Poloha v zóně</td> <td></td> <td>průměrná</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Adresa nemov.</td> <td></td> <td>čp. 28</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"> Stáří objektu : 80 roku, provedena celk. rekonstrukce. </td> </tr> </table>		Poloha				Okres	TR	Statut	obec	Obec		Radkovice u Budče		Katastr. území		Radkovice u Budče		Počet obyvatel		142		Zóna		Rodinné domy		Poloha v zóně		průměrná		Adresa nemov.		čp. 28		Stáří objektu : 80 roku, provedena celk. rekonstrukce.				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Časové údaje</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Délka obchodu (měsíce):</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Obchod proběhl dne:</td> <td>10.10.2010</td> </tr> <tr> <td>Záznam vypracován dne:</td> <td>21.12.2010</td> </tr> <tr> <td>Záznam přijat do databáze dne</td> <td>29.4.2011</td> </tr> </table>			Časové údaje		Délka obchodu (měsíce):	1	Obchod proběhl dne:	10.10.2010	Záznam vypracován dne:	21.12.2010	Záznam přijat do databáze dne	29.4.2011																																																																																																							
Poloha																																																																																																																																																									
Okres	TR	Statut	obec																																																																																																																																																						
Obec		Radkovice u Budče																																																																																																																																																							
Katastr. území		Radkovice u Budče																																																																																																																																																							
Počet obyvatel		142																																																																																																																																																							
Zóna		Rodinné domy																																																																																																																																																							
Poloha v zóně		průměrná																																																																																																																																																							
Adresa nemov.		čp. 28																																																																																																																																																							
Stáří objektu : 80 roku, provedena celk. rekonstrukce.																																																																																																																																																									
Časové údaje																																																																																																																																																									
Délka obchodu (měsíce):	1																																																																																																																																																								
Obchod proběhl dne:	10.10.2010																																																																																																																																																								
Záznam vypracován dne:	21.12.2010																																																																																																																																																								
Záznam přijat do databáze dne	29.4.2011																																																																																																																																																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Charakteristiky obce</th> </tr> <tr> <td style="width: 25%;">Elektrina</td> <td style="width: 10%;">ano</td> <td style="width: 25%;">Služby</td> <td style="width: 40%;">ne</td> </tr> <tr> <td>Vodovod</td> <td>ano</td> <td>Školka</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Kanalizace</td> <td>ne</td> <td>Škola</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Plyn</td> <td>ano</td> <td>Lékař</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Kabel TV</td> <td>ne</td> <td>Prac. přílež.</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Železnice</td> <td>ne</td> <td>Pošta</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Autobus</td> <td>ne</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vzdálenost od města v km:</td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Vzdálenost od okr. města v km:</td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Rok:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Obyvatel.</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Rod. domy</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Byty</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table>		Charakteristiky obce				Elektrina	ano	Služby	ne	Vodovod	ano	Školka	ne	Kanalizace	ne	Škola	ne	Plyn	ano	Lékař	ne	Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne	Železnice	ne	Pošta	ne	Autobus	ne			Vzdálenost od města v km:			0	Vzdálenost od okr. města v km:			0	Rok:				Obyvatel.	0	0	0	Rod. domy	0	0	0	Byty	0	0	0	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="7" style="text-align: center;">Rozměrové a cenové charakteristiky</th> </tr> <tr> <td rowspan="6" style="width: 10%; vertical-align: top;">Stavby</td> <td style="width: 15%;">Popis</td> <td style="width: 10%;">Váha</td> <td style="width: 10%;">PP</td> <td style="width: 10%;">UP</td> <td style="width: 10%;">JCPP</td> <td style="width: 10%;">JCUP</td> </tr> <tr> <td>obytné</td> <td>1,0</td> <td>115</td> <td></td> <td>9 257</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Celkový obestavěný prostor</td> <td colspan="2">650</td> </tr> <tr> <td colspan="4">JC obestavěného prostoru</td> <td colspan="2">1637</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Celková cena staveb:</td> <td colspan="2">1 064 600,00 Kč</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="vertical-align: top;">Pozemky</td> <td>Popis</td> <td>SC</td> <td>Výměra</td> <td>USC</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>staveb.pl.</td> <td>100</td> <td>585</td> <td>100</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>zahrada</td> <td>100</td> <td>769</td> <td>100</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Celková cena pozemků:</td> <td colspan="2">135 400,00 Kč</td> </tr> </table>			Rozměrové a cenové charakteristiky							Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP	obytné	1,0	115		9 257	0					0	0					0	0					0	0					0	0	Celkový obestavěný prostor				650		JC obestavěného prostoru				1637		Celková cena staveb:				1 064 600,00 Kč		Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC			staveb.pl.	100	585	100			zahrada	100	769	100									Celková cena pozemků:				135 400,00 Kč	
Charakteristiky obce																																																																																																																																																									
Elektrina	ano	Služby	ne																																																																																																																																																						
Vodovod	ano	Školka	ne																																																																																																																																																						
Kanalizace	ne	Škola	ne																																																																																																																																																						
Plyn	ano	Lékař	ne																																																																																																																																																						
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne																																																																																																																																																						
Železnice	ne	Pošta	ne																																																																																																																																																						
Autobus	ne																																																																																																																																																								
Vzdálenost od města v km:			0																																																																																																																																																						
Vzdálenost od okr. města v km:			0																																																																																																																																																						
Rok:																																																																																																																																																									
Obyvatel.	0	0	0																																																																																																																																																						
Rod. domy	0	0	0																																																																																																																																																						
Byty	0	0	0																																																																																																																																																						
Rozměrové a cenové charakteristiky																																																																																																																																																									
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP																																																																																																																																																			
	obytné	1,0	115		9 257	0																																																																																																																																																			
					0	0																																																																																																																																																			
					0	0																																																																																																																																																			
					0	0																																																																																																																																																			
					0	0																																																																																																																																																			
Celkový obestavěný prostor				650																																																																																																																																																					
JC obestavěného prostoru				1637																																																																																																																																																					
Celková cena staveb:				1 064 600,00 Kč																																																																																																																																																					
Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC																																																																																																																																																					
	staveb.pl.	100	585	100																																																																																																																																																					
	zahrada	100	769	100																																																																																																																																																					
Celková cena pozemků:				135 400,00 Kč																																																																																																																																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Názor autora záznamu</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Realizovaná tržní cena je:</td> <td>pravd. optim.</td> </tr> <tr> <td>Uvedená informace o tržní ceně</td> <td>ověřená, jistá</td> </tr> </table>		Názor autora záznamu		Realizovaná tržní cena je:	pravd. optim.	Uvedená informace o tržní ceně	ověřená, jistá																																																																																																																																																		
Názor autora záznamu																																																																																																																																																									
Realizovaná tržní cena je:	pravd. optim.																																																																																																																																																								
Uvedená informace o tržní ceně	ověřená, jistá																																																																																																																																																								

Dům byl v roce 2010 prodán za cenu 1.200.000,- Kč, tj. 10.435,- Kč/m² podlahové plochy domu včetně pozemků.

Srovnávací nemovitost č.8:

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: 16752																																																																																																																																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Segment</th> </tr> <tr> <td style="width: 30%;">Typ</td> <td>rodinný dům</td> </tr> <tr> <td>Podtyp</td> <td>1 byt</td> </tr> <tr> <td>Speciální</td> <td>samost. stojící</td> </tr> <tr> <td>Materiál. char.</td> <td>zděná z cihel, tvárníc, bloků</td> </tr> <tr> <td>Fyz. opotř.</td> <td>2. třetina životnosti</td> </tr> </table>		Segment		Typ	rodinný dům	Podtyp	1 byt	Speciální	samost. stojící	Materiál. char.	zděná z cihel, tvárníc, bloků	Fyz. opotř.	2. třetina životnosti	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: center;">Základní charakteristiky nemovitosti</th> </tr> <tr> <td> <p>Jde o samostatný zdlžený přízemní podsklepený RD, napojený na IS s kanalizací do vl. ČOV, příslušenstvím je otevřená zmodernizovaná kolna a kulnička, která slouží, jako letní sezení.</p> <p>Stáří domu 80 roků, provedena modernizace - vytápění, instalace, vybavení, podlahy, schodiště a pod.</p> <p>Pozemky o ploše 2385 m², zast. pl. 61 m², podlahová pl. 114 m² a obest. prostor 427 m³.</p> <p>Dispoziční řešení:</p> <p>1.PP - kuchyň, jídelna, koupelna s WC a kotelnou.</p> <p>1.NP - chodba, koupelna s WC a 3 pokoje.</p> <p>Nosné konstrukce zděné o tl. 60 cm, stropy dřevěné trámové s podhledem, střecha sedlová, krytina z cement. tašky, schody dřevěné bez podstupnic, okna dřevěná dvojí, dveře hlaďké i napřikové, podlahy prkenné a keram. dlažby, vytápění UT s plyn. kotlem a v části lokální krb. kamny, rozvod studené i teplé vody, plyn, kanalizace do ČOV, z vybavení -a malá kuchyň. linka, sporák, vana, umyvadla, sprch. kout a WC mísy.</p> </td> </tr> </table>			Základní charakteristiky nemovitosti	<p>Jde o samostatný zdlžený přízemní podsklepený RD, napojený na IS s kanalizací do vl. ČOV, příslušenstvím je otevřená zmodernizovaná kolna a kulnička, která slouží, jako letní sezení.</p> <p>Stáří domu 80 roků, provedena modernizace - vytápění, instalace, vybavení, podlahy, schodiště a pod.</p> <p>Pozemky o ploše 2385 m², zast. pl. 61 m², podlahová pl. 114 m² a obest. prostor 427 m³.</p> <p>Dispoziční řešení:</p> <p>1.PP - kuchyň, jídelna, koupelna s WC a kotelnou.</p> <p>1.NP - chodba, koupelna s WC a 3 pokoje.</p> <p>Nosné konstrukce zděné o tl. 60 cm, stropy dřevěné trámové s podhledem, střecha sedlová, krytina z cement. tašky, schody dřevěné bez podstupnic, okna dřevěná dvojí, dveře hlaďké i napřikové, podlahy prkenné a keram. dlažby, vytápění UT s plyn. kotlem a v části lokální krb. kamny, rozvod studené i teplé vody, plyn, kanalizace do ČOV, z vybavení -a malá kuchyň. linka, sporák, vana, umyvadla, sprch. kout a WC mísy.</p>																																																																																																																																		
Segment																																																																																																																																																				
Typ	rodinný dům																																																																																																																																																			
Podtyp	1 byt																																																																																																																																																			
Speciální	samost. stojící																																																																																																																																																			
Materiál. char.	zděná z cihel, tvárníc, bloků																																																																																																																																																			
Fyz. opotř.	2. třetina životnosti																																																																																																																																																			
Základní charakteristiky nemovitosti																																																																																																																																																				
<p>Jde o samostatný zdlžený přízemní podsklepený RD, napojený na IS s kanalizací do vl. ČOV, příslušenstvím je otevřená zmodernizovaná kolna a kulnička, která slouží, jako letní sezení.</p> <p>Stáří domu 80 roků, provedena modernizace - vytápění, instalace, vybavení, podlahy, schodiště a pod.</p> <p>Pozemky o ploše 2385 m², zast. pl. 61 m², podlahová pl. 114 m² a obest. prostor 427 m³.</p> <p>Dispoziční řešení:</p> <p>1.PP - kuchyň, jídelna, koupelna s WC a kotelnou.</p> <p>1.NP - chodba, koupelna s WC a 3 pokoje.</p> <p>Nosné konstrukce zděné o tl. 60 cm, stropy dřevěné trámové s podhledem, střecha sedlová, krytina z cement. tašky, schody dřevěné bez podstupnic, okna dřevěná dvojí, dveře hlaďké i napřikové, podlahy prkenné a keram. dlažby, vytápění UT s plyn. kotlem a v části lokální krb. kamny, rozvod studené i teplé vody, plyn, kanalizace do ČOV, z vybavení -a malá kuchyň. linka, sporák, vana, umyvadla, sprch. kout a WC mísy.</p>																																																																																																																																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: center;">Ceny</th> </tr> <tr> <td>Cena reprodukční</td> <td>Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena věcná</td> <td>Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena výnosová</td> <td>Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena administrat.</td> <td>Kč</td> </tr> <tr> <td>- dle cen. předpisu</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cena administr. II:</td> <td>Kč</td> </tr> <tr> <td>- dle cen. předpisu II:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cena tržní</td> <td>1 250 000,00 Kč</td> </tr> </table>		Ceny	Cena reprodukční	Kč	Cena věcná	Kč	Cena výnosová	Kč	Cena administrat.	Kč	- dle cen. předpisu		Cena administr. II:	Kč	- dle cen. předpisu II:		Cena tržní	1 250 000,00 Kč																																																																																																																																		
Ceny																																																																																																																																																				
Cena reprodukční	Kč																																																																																																																																																			
Cena věcná	Kč																																																																																																																																																			
Cena výnosová	Kč																																																																																																																																																			
Cena administrat.	Kč																																																																																																																																																			
- dle cen. předpisu																																																																																																																																																				
Cena administr. II:	Kč																																																																																																																																																			
- dle cen. předpisu II:																																																																																																																																																				
Cena tržní	1 250 000,00 Kč																																																																																																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Poloha</th> </tr> <tr> <td>Okres</td> <td>TR</td> <td>Statut</td> <td>obec</td> </tr> <tr> <td>Obec</td> <td></td> <td>Kramolín</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Katastr. území</td> <td></td> <td>Kramolín</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Počet obyvatel</td> <td></td> <td>116</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zóna</td> <td></td> <td>Rodinné domy</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Poloha v zóně</td> <td></td> <td>průměrná</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Adresa nemov.</td> <td></td> <td>čp. 34</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Stáří objektu : 80 roků, s provedenou modernizací.</td> </tr> </table>		Poloha				Okres	TR	Statut	obec	Obec		Kramolín		Katastr. území		Kramolín		Počet obyvatel		116		Zóna		Rodinné domy		Poloha v zóně		průměrná		Adresa nemov.		čp. 34		Stáří objektu : 80 roků, s provedenou modernizací.				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Časové údaje</th> </tr> <tr> <td>Délka obchodu (měsíce):</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ochod proběhl dne:</td> <td>25.10.2010</td> </tr> <tr> <td>Záznam vypracován dne:</td> <td>23.12.2010</td> </tr> <tr> <td>Záznam přijat do databáze dne</td> <td>24.1.2011</td> </tr> </table>			Časové údaje		Délka obchodu (měsíce):	3	Ochod proběhl dne:	25.10.2010	Záznam vypracován dne:	23.12.2010	Záznam přijat do databáze dne	24.1.2011																																																																																																		
Poloha																																																																																																																																																				
Okres	TR	Statut	obec																																																																																																																																																	
Obec		Kramolín																																																																																																																																																		
Katastr. území		Kramolín																																																																																																																																																		
Počet obyvatel		116																																																																																																																																																		
Zóna		Rodinné domy																																																																																																																																																		
Poloha v zóně		průměrná																																																																																																																																																		
Adresa nemov.		čp. 34																																																																																																																																																		
Stáří objektu : 80 roků, s provedenou modernizací.																																																																																																																																																				
Časové údaje																																																																																																																																																				
Délka obchodu (měsíce):	3																																																																																																																																																			
Ochod proběhl dne:	25.10.2010																																																																																																																																																			
Záznam vypracován dne:	23.12.2010																																																																																																																																																			
Záznam přijat do databáze dne	24.1.2011																																																																																																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Charakteristiky obce</th> </tr> <tr> <td>Elektrina</td> <td>ano</td> <td>Služby</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Vodovod</td> <td>ano</td> <td>Školka</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Kanalizace</td> <td>ne</td> <td>Škola</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Plyn</td> <td>ano</td> <td>Lékař</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Kabel TV</td> <td>ne</td> <td>Prac. přílež.</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Železnice</td> <td>ne</td> <td>Pošta</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Autobus</td> <td>ne</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vzdálenost od města v km:</td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Vzdálenost od okr. města v km:</td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Rok:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Obyvatel.</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Rod. domy</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Byty</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table>		Charakteristiky obce				Elektrina	ano	Služby	ne	Vodovod	ano	Školka	ne	Kanalizace	ne	Škola	ne	Plyn	ano	Lékař	ne	Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne	Železnice	ne	Pošta	ne	Autobus	ne			Vzdálenost od města v km:			0	Vzdálenost od okr. města v km:			0	Rok:				Obyvatel.	0	0	0	Rod. domy	0	0	0	Byty	0	0	0	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">Rozměrové a cenové charakteristiky</th> </tr> <tr> <td rowspan="6" style="vertical-align: top;">Stavby</td> <td>Popis</td> <td>Váha</td> <td>PP</td> <td>UP</td> <td>JCPP</td> <td>JCUP</td> </tr> <tr> <td>obytné</td> <td>1,0</td> <td>114</td> <td></td> <td>6 780</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Celkový obestavěný prostor</td> <td colspan="3">427</td> </tr> <tr> <td colspan="3">JC obestavěného prostoru</td> <td colspan="3">1810</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Celková cena staveb:</td> <td colspan="3">773 000,00 Kč</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="vertical-align: top;">Pozemky</td> <td>Popis</td> <td>SC</td> <td>Výměra</td> <td colspan="2">USC</td> </tr> <tr> <td>staveb.pl.</td> <td>200</td> <td>618</td> <td colspan="2">200</td> </tr> <tr> <td>zahradka</td> <td>200</td> <td>1767</td> <td colspan="2">200</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Celková cena pozemků:</td> <td colspan="3">477 000,00 Kč</td> </tr> </table>			Rozměrové a cenové charakteristiky						Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP	obytné	1,0	114		6 780	0					0	0					0	0					0	0					0	0	Celkový obestavěný prostor			427			JC obestavěného prostoru			1810			Celková cena staveb:			773 000,00 Kč			Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC		staveb.pl.	200	618	200		zahradka	200	1767	200							Celková cena pozemků:			477 000,00 Kč		
Charakteristiky obce																																																																																																																																																				
Elektrina	ano	Služby	ne																																																																																																																																																	
Vodovod	ano	Školka	ne																																																																																																																																																	
Kanalizace	ne	Škola	ne																																																																																																																																																	
Plyn	ano	Lékař	ne																																																																																																																																																	
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne																																																																																																																																																	
Železnice	ne	Pošta	ne																																																																																																																																																	
Autobus	ne																																																																																																																																																			
Vzdálenost od města v km:			0																																																																																																																																																	
Vzdálenost od okr. města v km:			0																																																																																																																																																	
Rok:																																																																																																																																																				
Obyvatel.	0	0	0																																																																																																																																																	
Rod. domy	0	0	0																																																																																																																																																	
Byty	0	0	0																																																																																																																																																	
Rozměrové a cenové charakteristiky																																																																																																																																																				
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP																																																																																																																																														
	obytné	1,0	114		6 780	0																																																																																																																																														
					0	0																																																																																																																																														
					0	0																																																																																																																																														
					0	0																																																																																																																																														
					0	0																																																																																																																																														
Celkový obestavěný prostor			427																																																																																																																																																	
JC obestavěného prostoru			1810																																																																																																																																																	
Celková cena staveb:			773 000,00 Kč																																																																																																																																																	
Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC																																																																																																																																																
	staveb.pl.	200	618	200																																																																																																																																																
	zahradka	200	1767	200																																																																																																																																																
Celková cena pozemků:			477 000,00 Kč																																																																																																																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: center;">Názor autora záznamu</th> </tr> <tr> <td>Realizovaná tržní cena je: pravd. optim.</td> </tr> <tr> <td>Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá</td> </tr> </table>		Názor autora záznamu	Realizovaná tržní cena je: pravd. optim.	Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá																																																																																																																																																
Názor autora záznamu																																																																																																																																																				
Realizovaná tržní cena je: pravd. optim.																																																																																																																																																				
Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá																																																																																																																																																				

Dům byl v roce 2010 prodán za cenu 1.250.000,- Kč, tj. 10.965,- Kč/m² podlahové plochy domu včetně pozemků.

Srovnávací nemovitost č.9:

Dvougenerační rodinný dům 2x 4+1 v Třešti, ul. Roštýnská. Dům byl postaven v roce 1982. Dům má tři podlaží a suterén, dvě garáže, sklep a zahradu se zahradním domkem. Plocha pozemku činí 526 m², zastavěná plocha činí 180 m². Dům je v klidné okrajové části města, jeho zahrada sousedí s poli. Stavba je v dobrém stavu. V suterénu jsou dvě garáže z nichž jedna je na dvě auta. Je zde prádelna, dílna, kotelna, sklípek na potraviny a sklep na ovoce a brambory, kotelna s kotlem na tuhá paliva a plynovým kotlem. Schodiště je kovové s dřevěnými stupni. Na chodbách, v koupelnách a na WC je dlažba, v ostatních místnostech jsou dřevotřískové desky kryté kobercem. Ve zvýšeném přízemí je první samostatný byt s prostornou vstupní halou, dvěma pokoji, obývacím pokojem s lodží, jídelna a kuchyně se spíží. Koupelna je s vanou a samostatné WC. To samé je v dalším patře. Schodiště vede do podkrovní domu, kde je malá pracovna s umývadlem a půdní prostor, kde je možno zbudovat další podkrovní místnost. Objekt má sedlovou střechu s hliníkovými šablonami. Okna jsou původní zdvojená. Rozvody vody jsou v mědi, elektřina v hliníku, odpady napojeny do veřejnou kanalizace. Na zahradě za domem jsou ovocné stromy, okrasné keře a malý skleník. K zahradnímu domku je zavedena voda, elektřina i plyn. Nabídková cena RK činí 2.620.000,- Kč.



Srovnávací nemovitost č.10:

Samostatně stojící rodinný dům 6+1 v obci Jezdovice. Nemovitost je situována v klidné části obce. Dispozice - zádveří, na které navazuje chodba, jež plynule přechází ve vchody do jednotlivých místností bytu o velikosti 2+0 - dvě obytné místnosti, komora, koupelna, toaleta. V přízemí se nachází dále přípravná kuchyně, prádelna, kotelna, podsklepená dílna, garáž. Schodiště z přízemní části domu vede do 1. NP o velikosti 4+1, kde se nachází čtyři obytné místnosti, koupelna a toaleta. K 1. NP domu náleží balkon. Schodiště v domě dále vede do půdních prostor s možností půdní vestavby. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Odpady jsou svedeny do kanalizace. Celková výměra pozemků činí 836 m², z toho udržovaná zahrada o výměře 486 m². Užitná plocha domu činí 133 m². Na zahradě se nachází dílna o velikosti 100 m² se zavedenou elektřinou. Příslušenství: garáž, kůlna, sklad, hospodářská budova, pergola se zahradním krbem. Nabídková cena RK činí 2.299.000,- Kč.



Komentář: Porovnávací hodnota nemovitosti je stanovena na základě výše uvedených použitých srovnávacích nemovitostí.

Pro samotný výpočet porovnávací hodnoty oceňovaného majetku bude po vyhodnocení výše uvedených nemovitostí ve vztahu k nemovitostem oceňovaným co do silných a slabých stránek uvedených níže, též se zohledněním celkové velikosti a působení majetku, dále uvažováno s jednotkovou za 1 m² započitatelné plochy vč. pozemkového zázemí ve výši 8.000,- Kč. Při stanovování výsledné ceny je přihlédnuto i k nemovitostem č. 9 a 10, které jsou v současné době nabízené na realitním trhu. Do započitatelné plochy domu je plocha suterénu, vzhledem k jeho možnosti využití, uvažována s koef. 0,3.

Výpočet porovnávací hodnoty oceňovaného majetku:

$$8.000,- \text{ Kč/m}^2 \times (222,1 + 58,56 \cdot 0,3) \text{ m}^2 = \underline{\underline{1.917.344,- \text{ Kč}}}$$

Rodinný dům č.p. 1 s příslušenstvím v k.ú. Spělov a obci Dolní Cerekev, část obce Nový Svět – celkem :

Porovnávací hodnota	1 917 344 Kč
----------------------------	---------------------

2.4. Závěrečná analýza obvyklé ceny majetku :

Pro návrh obvyklé ceny oceňovaného majetku za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu místního šetření 28.6.2012 vycházíme především z reflexe trhu se zohledněním následujících skutečností :

Silné stránky nemovitosti:

- dvě samostatné bytové jednotky
- garáž v domě
- přiměřené pozemkové zázemí v podobě zahrady
- příslušenství – dvě vedlejší stavby, dva skleníky

Slabé stránky nemovitosti:

- na příslušném LV je zapsáno několik omezení vlastnického práva
- obec menšího významu
- smíšené zdivo domu na úrovni 1.NP (převahuje kámen)
- vyšší morální zastarání interiérů domu, lokální tvoření plísní v domě
- nemovitost situována při hlavní komunikaci procházející obcí
- kanalizace svedena do žumpy, dům není napojen na rozvody plynu
- vytápění el. přímotopy

Dle LV č. 70 pro k.ú. Spělov ze dne 24.5.2012 se k oceňovanému majetku vztahuje několik omezení vlastnického práva zapsaných v části C příslušného LV. Žádné z těchto uvedených omezení vlastnického práva však není ve výsledném návrhu obvyklé ceny majetku zohledněno.

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitosti, včetně zohlednění slabých a silných stránek majetku a dále celkového působení majetku, je návrh obvyklé ceny stanoven s využitím výsledku metody porovnávací (po zaokrouhlení):

Obvyklá cena – bez zohlednění nájemního práva užívání bytu :	1 900 000,- Kč
---	-----------------------

C.2. Obvyklá cena rodinného domu č.p.1 na pozemku p.č. St. 43/1 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 43/1 a p.č. St. 44, vše v k.ú. Spělov, obec Dolní Cerekev, v části obce Nový Svět, kraj Vysočina, se zohledněním nájemního práva užívání bytu vč. příslušenství dle předložené Smlouvy o nájmu bytu

Stanovení hodnoty sjednaného nájemního vztahu:

Zohlednění zatížení nemovitosti (rodinného domu č.p. 1) právem odpovídajícímu užívání bytu vč. níže uvedeného příslušenství pro manžele Josefa Růžičku a Olgu Růžičkovou.

Nemovitost je zatížena nájemním vztahem, tak jak vyplývá z předložené Smlouvy o nájmu bytu, kdy předmětem nájmu je byt 3+1 nacházející se v 1.NP rodinného domu č.p. 1, v části obce Nový Svět, v k.ú. Spělov na p.č. St. 43/1. Součástí nájmu jsou veškeré součásti bytu, jeho vybavení a zákonné příslušenství, dále spolu s předmětem nájmu jsou nájemci oprávněni užívat sklep, půdu, zahradu, skleník a dřevník. Smlouva o nájmu je uzavřena na dobu určitou do 12.5.2030. Nájemné je stanoveno ve výši 1.000,- Kč měsíčně. Toto sjednané nájemné je vyhodnoceno jako pod úroveň obvyklého nájemného, kterého by bylo možno za předmětnou nemovitost vč. příslušenství na volném trhu dosáhnout.

Příslušné výše uvedené omezení, je takového charakteru, že toto značně ovlivňuje obecnou cenu oceňované nemovitosti, jedná se tedy jednoznačně o závadu znehodnocující oceňovaný rodinný dům.

Dosah negativního vlivu výše uvedeného omezení na hodnotu nemovitosti bude stanoven na základě přirovnání k ročnímu užítku, který při uplatnění práv plynující ze Smlouvy o nájmu bytu nemůže vlastník nemovitosti teoreticky po dobu trvání práva nájmu čerpat.

Bude tedy stanoven odhad obvyklé ceny práva nájmu, respektive odhad částky nutné k vyplacení oprávněných, a to jako součet diskontovaných konstantních příjmů po dobu dalšího trvání práva užívání dle obecně známého vzorce:

$$U \times (q^n - 1) / (q^n \times i).$$

Doba dalšího trvání práva užívání: 18 let. Roční užitek je odhadnut z čistého dosažitelného nájemného při pronájmu odpovídající části nemovitosti v dané lokalitě ve výši 4.000,- Kč/byt+příslušenství/měsíc, tj. 48.000,- Kč/byt+příslušenství/rok. V současné době je nabídka obdobných nemovitostí k pronájmu přímo v obci nebo v okolí nulová, resp. velmi omezená, nicméně dovozujeme tuto hodnotu na základě zkušeností a informací ohledně nájmu, přičemž zohlednili jsme i určitý pokles vyvolaný zhoršenou ekonomickou situací. Jedná se o menší obec, ve kterých pronájmy rodinných domů, resp. jejich částí nejsou příliš obvyklé a pokud je pronájem sjednán, tak na takovéto nižší úrovni. Míra kapitalizace je uvažována ve výši 5,50%.

Vstupní údaje :

Čisté roční dosažitelné nájemné:	U = 48.000,- Kč
Počet let dalšího trvání věcného břemena:	n = 18 let
Uvažovaná míra kapitalizace:	u = 5,50 %
Uvažovaná míra kapitalizace setinná:	i = 0,055
Úročitel:	q = 1,055

Obecná cena omezení C_{vb}

Vzorec použitý pro výpočet: $C_{vb} = U \times (q^n - 1) / (q^n \times i)$

Výpočet :

$$C_{vb} = 48.000,- \text{ Kč} \times (1,055^{18} - 1) / (1,055^{18} \times 0,055) = 539.812,- \text{ Kč}$$

Hodnota omezení po zaokrouhlení je stanovena ve výši **540.000,- Kč**.

Zohlednění závady na nemovitosti související s předloženou Smlouvou o nájmu bytu v 1.NP domu vč. příslušenství:

Obvyklá cena nemovitosti (bez zohlednění nájmu)	1.900.000,- Kč
Obvyklá cena omezení ve formě nájmu	540.000,- Kč
Obvyklá cena nemovitosti (včetně zohlednění vlivu nájmu)	1.360.000,- Kč

Dle LV č. 70 pro k.ú. Spělov ze dne 24.5.2012 se k oceňovanému majetku vztahuje několik omezení vlastnického práva zapsaných v části C příslušného LV.

Žádné z těchto uvedených omezení vlastnického práva však není ve výsledném návrhu obvyklé ceny majetku zohledněno vyjma zatížení Smlouvou o nájmu bytu.

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitosti, včetně zohlednění slabých a silných stránek majetku a dále celkového působení majetku, je návrh obvyklé ceny stanoven s využitím výsledku metody porovnávací (po zaokrouhlení) a dále je odečtena obecná cena sjednaného nájmu (po zaokrouhlení):

Obvyklá cena – vč. zohlednění nájemního práva užívání bytu :	1 360 000,- Kč
---	-----------------------

D. Z Á V Ě R:

Obvyklou cenu rodinného domu č.p. 1 na pozemku p.č. St. 43/1 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 43/1 a p.č. St. 44, vše v k.ú. Spělov, obec Dolní Cerekev, v části obce Nový Svět, kraj Vysočina ke dni 28.6.2012 **bez zohlednění nájemního práva dle Smlouvy o nájmu bytu** odhadujeme ve výši:

1.900.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliondevětsettisíc korun českých

Pozn. Tato hodnota je stanovena pro právně zcela bezproblémový stav, tj. pro stav bez odečtení jakýchkoliv omezení vlastnických nebo dispozičních práv.

Obvyklou cenu rodinného domu č.p. 1 na pozemku p.č. St. 43/1 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 43/1 a p.č. St. 44, vše v k.ú. Spělov, obec Dolní Cerekev, v části obce Nový Svět, kraj Vysočina ke dni 28.6.2012 **vč. zohlednění nájemního práva dle Smlouvy o nájmu bytu** odhadujeme ve výši :

1.360.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliontřistašedesátisíc korun českých

Pozn. Tato hodnota je stanovena pro právně zcela bezproblémový stav, tj. pro stav bez odečtení jakýchkoliv omezení vlastnických nebo dispozičních práv, vyjma výše uvedeného zatížení nemovitosti předloženou Smlouvou o nájmu bytu.

V Brně dne 16.7.2012

Seznam příloh :

1. Fotodokumentace
2. Situační mapy
3. Výpis z katastru nemovitostí
4. Náhled katastrální mapy
5. Smlouva o nájmu bytu

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 41 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních byl předán objednavateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/67 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, ceny a odhady nemovitostí, tržní oceňování majetku a tržní oceňování podniků rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j.701/ 92-OOD ze dne 7.12.1992 a č.j. 230/97 - OOD ze dne 4.3.1998.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 174/12 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří (ústavem).

Odměna účtována přiloženou fakturou.

Ing. Klára Schenková
zodpovědný zpracovatel

Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

FOTODOKUMENTACE ze dne 28.6.2012



Pohledy na oceňovanou nemovitost z přístupové komunikace



Pohled na rodinný dům ze zahrady



Pohled na rodinný dům z ulice



Kuchyně v 1.NP



Obývací pokoj v 1.NP



Ložnice v 1.NP



Koupelna s WC v 1.NP



Kuchyně ve 2.NP



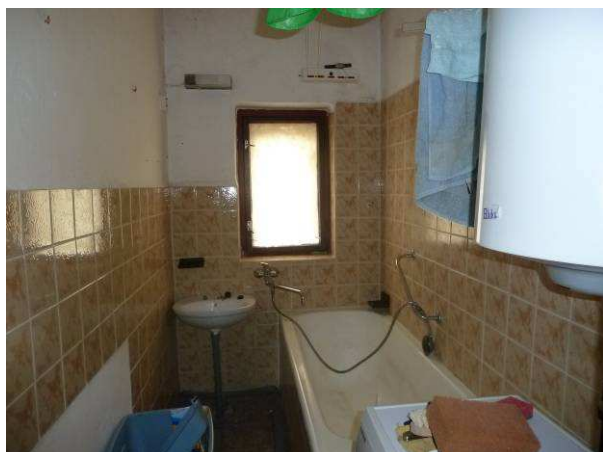
Pokoj ve 2.NP



Kuchyně ve 2.NP



Pokoj ve 2.NP



Koupelna ve 2.NP



WC ve 2.NP



Schodiště do podkroví



Plíseň v pokoji ve 2.NP



Podkroví - ložnice



Půda



Sklepy v 1.PP



Dřevník s dílnou

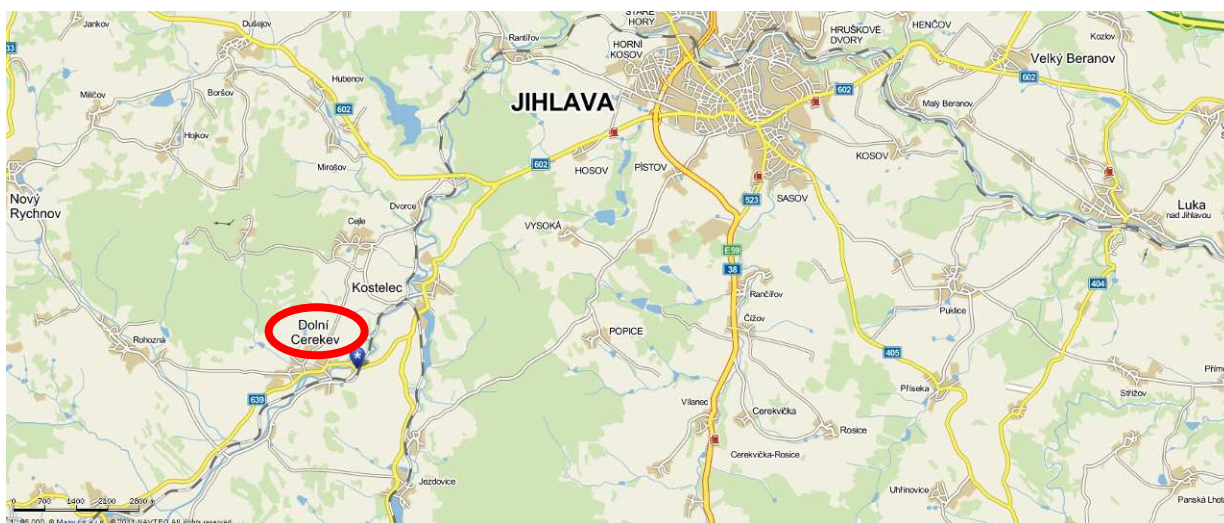
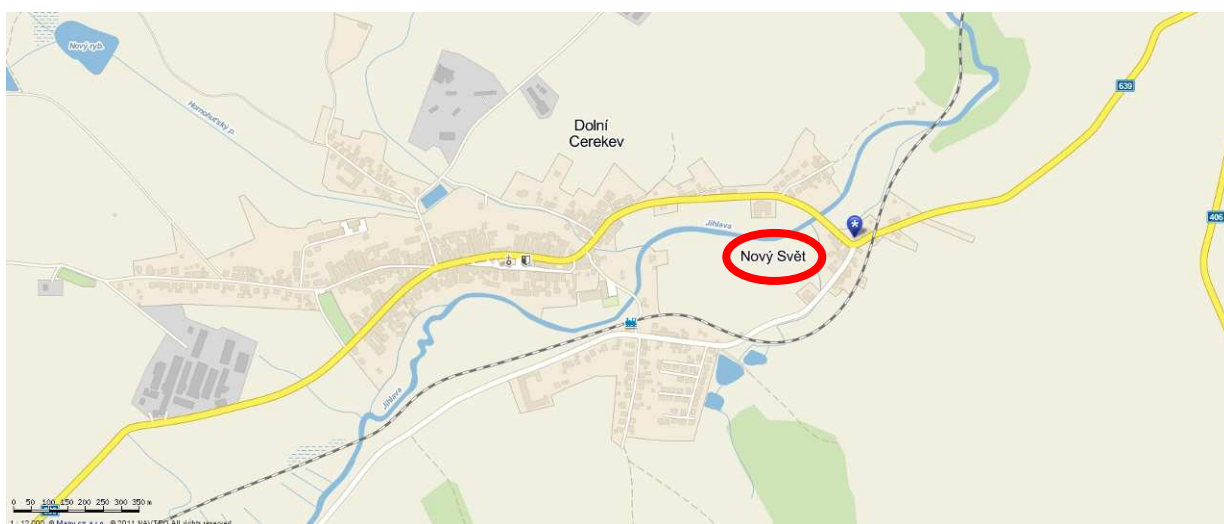


Bývalý včelín



Skleníky

SITUAČNÍ MAPY



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.05.2012 23:15:02

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 587044 Dolní Cerekev
 Kat.území: 752801 Spělov List vlastnictví: 70
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Teper Tomáš, Domanín 284, 696 83 Domanín	771229/2225	

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 43/1	713	zastavěná plocha a nádvoří			
St. 44	176	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště		
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany		Na parcele
Nový Svět, č.p. 1		rod.dům			St. 43/1

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky ve výši 3.300.000,- Kč s příslušenstvím, budoucí pohledávky do výše 3.300.000,- Kč, vzniklé do 31.10.2042.

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 44 V-1321/2007-707
 1929/62, Praha 4, Krč, 140 00 Praha Parcela: St. 43/1 V-1321/2007-707
 4, RČ/IČO: 45244782 Stavba: Nový Svět, č.p. 1 V-1321/2007-707

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 0265158129/1 ze dne 13.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.03.2007.

V-1321/2007-707

o Nařízení exekuce

Teper Tomáš, Domanín 284, 696 83 Z-1876/2010-803
 Domanín, RČ/IČO: 771229/2225

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 50 EXE-958/2010 -11 ze dne 25.02.2010.; uloženo na prac. Karviná

Z-1876/2010-803

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Teper Tomáš, Domanín 284, 696 83 Z-2136/2010-707
 Domanín, RČ/IČO: 771229/2225,
 Stavba: Nový Svět, č.p. 1
 Teper Tomáš, Domanín 284, 696 83 Z-2136/2010-707
 Domanín, RČ/IČO: 771229/2225,
 Parcela: St. 43/1
 Teper Tomáš, Domanín 284, 696 83 Z-2136/2010-707
 Domanín, RČ/IČO: 771229/2225,
 Parcela: St. 44

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 č.j. 034EX-253/2010 -9 (50Exe 958/2010) ze dne 15.03.2010.

Z-2136/2010-707

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.05.2012 23:15:02

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 587044 Dolní Cerekev
Kat.území: 752801 Spělov List vlastnictví: 70
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

Teper Tomáš, Domanín 284, 696 83 Z-2013/2010-803
Domanín, RČ/IČO: 771229/2225

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 50 EXE-958/2010 -11 ze dne 25.02.2010.; uloženo na prac. Karviná

Z-2013/2010-803

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Teper Tomáš, Domanín 284, 696 83 Z-2475/2010-707
Domanín, RČ/IČO: 771229/2225,
Stavba: Nový Svět, č.p. 1
Teper Tomáš, Domanín 284, 696 83 Z-2475/2010-707
Domanín, RČ/IČO: 771229/2225,
Parcela: St. 44
Teper Tomáš, Domanín 284, 696 83 Z-2475/2010-707
Domanín, RČ/IČO: 771229/2225,
Parcela: St. 43/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 č.j. 034EX-252/2010 -6 (2EXE 546/10-17) ze dne 25.03.2010.

Z-2475/2010-707

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Teper Tomáš, Domanín 284, 696 83 Z-10725/2010-403
Domanín, RČ/IČO: 771229/2225

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Brně KSBR 26INS-6464/2010 -A-23 ze dne 15.10.2010.; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-10725/2010-403

o Zástavní právo soudcovské

- pohledávka ve výši 74.785,- Kč
- pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 1.6.2010

Všeobecná zdravotní pojišťovna Parcela: St. 44 Z-9044/2010-707
České republiky, Orlická 2020/4, Stavba: Nový Svět, č.p. 1 Z-9044/2010-707
Praha 3, Vinohrady, 130 00 Praha 3, Parcela: St. 43/1 Z-9044/2010-707
RČ/IČO: 41197518

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud v Jihlavě č.j. 2E-49/2010 -17 ze dne 09.06.2010. Právní moc ke dni 12.10.2010.

Z-9044/2010-707

o Zástavní právo soudcovské

- pohledávka ve výši 134.655,00 Kč s příslušenstvím
- pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 28.5.2010

Okresní správa sociálního Parcela: St. 43/1 Z-11214/2011-707
zabezpečení Jihlava, Wolkerova Parcela: St. 44 Z-11214/2011-707
4448/37, Jihlava, 586 01 Jihlava 1, Stavba: Nový Svět, č.p. 1 Z-11214/2011-707
RČ/IČO: -001

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud v Jihlavě č.j. 12 E-44/2010 -17 ze dne 04.06.2010. Právní moc ke dni

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.05.2012 23:15:02

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 587044 Dolní Cerekev
Kat.území: 752801 Spělov List vlastnictví: 70
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

08.07.2010.

Z-5775/2010-707

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 22.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.04.2005.

V-1999/2005-707

Pro: Teper Tomáš, Domanín 284, 696 83 Domanín

RČ/IČO: 771229/2225

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 24.05.2012 23:21:11

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

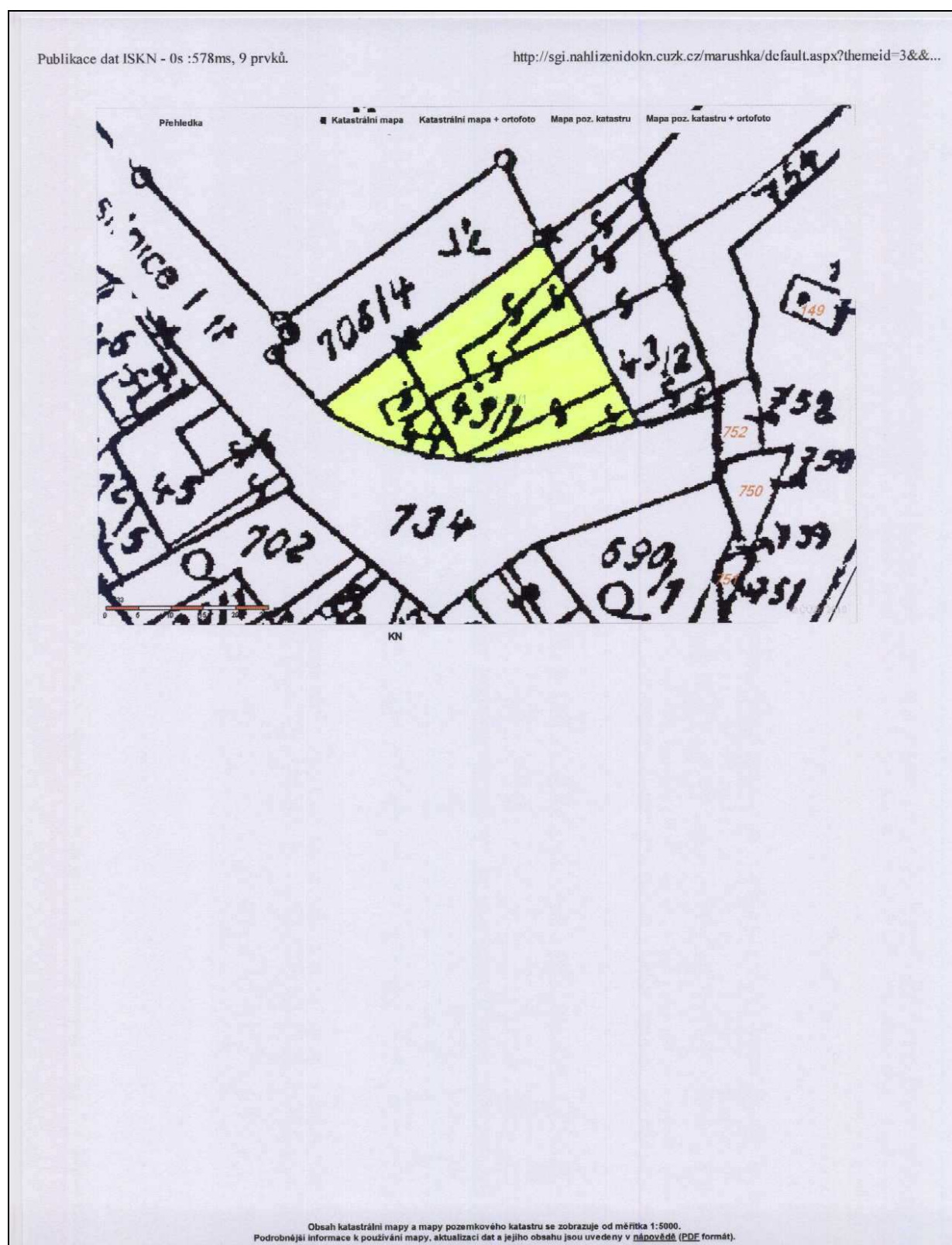
Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 3

NÁHLED KATASTRÁLNÍ MAPY



SMLOUVA O NÁJMU BYTU ze dne 20.12.2009

Tomáš Teper, r.č. 771229/2225, bytem Wolkerova 1892/18, 586 01 Jihlava

(dále jen „pronajímatel“)

a

manželé Josef Růžička, r.č. 310614/046 a Olga Růžičková, r.č. 315605/407, oba bytem Nový Svět 1, 588 45 Dolní Cerekev

(dále jen „nájemci“)

uzavřeli níže uvedeného dne

Smlouvu o nájmu bytu

I.

1.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem domu č.p. 1 (rodinný dům), v části obce Nový Svět, postaveného na pozemku st. p. č. 43/1, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Jihlava, pro obec Dolní Cerekev a k. ú. Spělov, na LV 70.

1.2 Účastníci této smlouvy se vzájemně dohodli, že předmětem nájmu dle této smlouvy je bytová jednotka o velikosti 3+1, která se nachází v přízemí shora uvedeného domu (dále jen „byt“).

II.

2.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemcům do užívání předmět nájmu uvedený v čl. I. shora, a to včetně veškerých součástí, vybavení a zákonného příslušenství, a nájemci předmět nájmu do svého užívání přijímají.

2.2 Spolu s předmětem nájmu jsou nájemci oprávněni společně s bytovou jednotkou užívat sklep, půdu, zahradu, skleník a dřevník.

2.3 Byt může být nájemci užíván v souladu s touto smlouvou pouze k bydlení. K jakékoliv změně nebo rozsahu užívání bytu je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. Užívání předmětu nájmu k jinému účelu, než k bydlení je nepřípustné.

III.

3.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od podpisu této smlouvy do 12.5.2030.

IV.

4.1 Nájemci se zavazují platit pronajímateli nájemné ve výši 1.000,-Kč (slovy: jedentisíckorunčeských) měsíčně. Úhrady spojené s užíváním bytu jsou nájemci povinni hradit přímo dodavatelům služeb (vodné, stočné, elektřina, komunální odpady).

4.2 Smluvní strany se vzájemně dohodly, že roční nájemné ve výši 12.000,- Kč je splatné na příslušný rok jednorázově, a to vždy nejpozději k 31.1. příslušného kalendářního roku, za který je nájemné placeno. Nájemné bude hrazeno pronajímateli v hotovosti. Úhrady za služby jsou nájemci povinni platit ve lhůtě splatnosti jednotlivým dodavatelům služeb.

V.

5.1 Nájemci se seznámili se stavem předmětného nájmu a tento přebírají bez závad, způsobilý k okamžitému nastěhování, bydlení a užívání.

VI.

6.1 Nájemce jsou povinni užívat předmět nájmu přiměřeně k jeho povaze a určení.

6.2 Nájemci nejsou oprávněni dát byt do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6.3 Nájemci nejsou oprávněni provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavebně technické úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6.4. Nájemci jsou povinni odstranit závady a poškození, které způsobili v bytě a domě sami nebo těmi, kterým umožnili do bytu či domu přístup, a uhradit vzniklé škody. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemců závady a poškození odstranit a požadovat od nájemců náhradu.

6.5 Předmět nájmu jsou nájemci povinni po uplynutí doby nájmu vrátit do původního stavu včetně vyčištění, vyklizení a předat pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu, a to včetně klíčů.

VII.

7.1 Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemcům ve stavu způsobilém k užívání a zajistit nájemcům užívání společných prostor domu dle účelu smlouvy na dobu dohodnutou.

7.2 Pronajímatel je povinen po předchozím oznámení nájemci provádět nebo zajistit v předmětu nájmu opravy, plynoucí z povinnosti majitele domu - mimo oprav uvnitř bytu, které si provádí nájemci sami na vlastní náklady.

VIII.

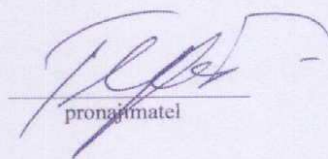
8.1 Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.

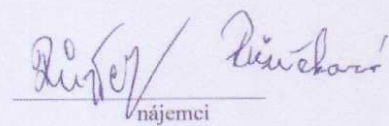
8.2 Smluvní strany se vzájemně dohodly, že původní vztah práva užívání nemovitosti se souhlasem majitele k předmětu nájmu podpisem této smlouvy zaniká.

8.3 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemci a jeden pronajímatel, přičemž oba mají hodnotu originálu. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky.

8.4 Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Novém Světě dne 20.12.2009


pronajímatel


nájemci