

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1924-39-2020

rodinného domu č. p. 132, který je součástí pozemku parc. č. st. 129, včetně tohoto pozemku, pozemků parc. č. 27/1, parc. č. 27/3 a veškerého příslušenství, vše evidováno na LV č. 1244 pro k. ú. Studená, obec Studená, okres Jindřichův Hradec



NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům č. p. 132, pozemky a příslušenství

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Studená, k. ú. Studená

Adresa: Za Lávkou 132, 378 56 Studená

OBJEDNAVATEL: Mgr. Jana Payne, advokátka, insolvenční správce

Adresa: Dušní 928/1, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL: Ing. Tomáš Dostál

Adresa: Zahradní 479/25, 674 01 Třebíč

IČ: 47355999

telefon: 774800820

e-mail: tdostal@znalci.net

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení sp. zn. KSCB 41 INS 5090/2020

(ocenění stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA

880 000 Kč

Stav ke dni: 23. 3. 2020

Datum místního šetření: 23. 3. 2020

Za přítomnosti: vlastníka nemovitosti Věry Bradové a znalce

Počet stran: 22

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 3

V Třebíči, dne 6. 4. 2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je zjistit obvyklou (tržní) cenu nemovitosti - rodinného domu č. p. 132, který je součástí pozemku parc. č. st. 129, včetně tohoto pozemku, pozemků parc. č. 27/1, parc. č. 27/3 a veškerého příslušenství, vše evidováno na LV č. 1244 pro k. ú. Studená, obec Studená, okres Jindřichův Hradec.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "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 jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující 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.

Pro odhad tržní hodnoty byly použity tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit (postavit) v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Věcná hodnota nemovitosti bude stanovena pomocí THU (technicko-hospodářských ukazatelů) a je popsána v části ocenění.

Metoda Porovnávací

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku. V tržním ocenění rodinného domu je považována za stěžejní a určující pro stanovení obvyklé ceny.

Metoda Indexová

Tato metoda byla použita pro stanovení obvyklé ceny pozemků a je popsána v samostatné části posudku.

Přehled podkladů

- usnesení o insolvenčním návrhu dlužníků spojeném s návrhem na povolení oddlužení č. j. KSCB 41 INS 5090/2020-A-6
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1244 pro k. ú. Studená, obec Studená, okres Jindřichův Hradec, vyhotovený certifikovaným dálkovým přístupem do databáze ČÚZK dne 2. 3. 2020 pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 41 INS 5090/2020

- Objednávka znaleckého posudku na stanovení ceny v místě a čase obvyklé ze dne 16. 3. 2020 od advokátky a insolvenční správkyně Mgr. Jana Payne, M. iur. comp.
 - kopie katastrální mapy předmětného území pro katastrální území č. 758191 Studená, mapový list KMD, vyhotovená ke dni 3. 4. 2020 certifikovaným dálkovým přístupem do databáze ČÚZK
 - snímek letecké mapy předmětného k. ú. a přímo zástavby v lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost
 - informace a údaje sdělené zástupcem objednatele před započítáním prací na ocenění a v jejich průběhu
 - informace a údaje sdělené spoluvlastníkem nemovitosti Janou Augustovou před započítáním prací na ocenění a v jejich průběhu, zejména při místním šetření
 - skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření
 - zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ze dne 17. 6. 1997
 - vyhláška č. 441/2013 Sb. min. financí České republiky ze dne 17. 12. 2013, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ze dne 19. 9. 2014, vyhlášky č. 345/2015 Sb., ze dne 10. 12. 2015, vyhlášky č. 53/2016 Sb., ze dne 8. 2. 2016, vyhlášky č. 443/2016 Sb., ze dne 19. 12. 2016, vyhlášky č. 457/2017 Sb., ze dne 14. 12. 2017 a vyhlášky č. 188/2019 Sb., ze dne 24. 7. 2019
 - žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy
- K zaměření nemovitosti a následnému zpracování znaleckého posudku byly užity běžné technické pomůcky (laserový dálkoměr Stabila, 30 m ocelové pásmo, měřicí tyč, 3 m svinovací metr), platný oceňovací předpis a odborná literatura. Výsledný znalecký posudek byl zpracován na PC/AT pomocí softwarového vybavení fy Pluto Olt s.r.o.

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovanému domu č. p. 132, který je součástí pozemku parc. č. st. 129, včetně práva k tomuto pozemku, pozemkům parc. č. 27/1, parc. č. 27/3 a veškerému příslušenství, vše evidováno na LV č. 1244 pro k. ú. Studená, obec Studená, okres Jindřichův Hradec je ke dni ocenění zapsáno ve prospěch:

SJM Augusta Martin a Augustová Jana

Augusta Martin, trvale bytem Za Lávkou 132, 378 56 Studená

Augustová Jana, trvale bytem Za Lávkou 132, 378 56 Studená

Dle zápisu v Katastru nemovitostí a dle zjištění znalce je vlastnické právo k oceňované nemovitosti ke dni ocenění omezeno:

1. Zástavním právem smluvním ve prospěch Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, které bylo zřízeno Smlouvou o zřízení zástavního práva ze dne 16. 2. 2011 s právními účinky ke dni 17. 2. 2011
 2. Násobnými zahájeními exekuce a Exekucními příkazy k prodeji nemovitosti dle LV č. 1244 pro k. ú. Studená, obec Studená, okres Jindřichův Hradec
 3. Rozhodnutím o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) dle Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích KCSB 41 INS-5090/2020 -A-6 ze dne 27. 2. 2020 s právními účinky zápisu k 27. 2. 2020. Zápis proveden dne 2. 3. 2020
- Výše uvedená omezení vlastnického práva nemají vliv na výši ceny v místě a čase obvyklé.

Místopis

Studená

Status: Ostatní obce

Typ sídla: Obec

ZUJ (kód obce): 547263

NUTS5: CZ0313547263
LAU 1 (NUTS 4): CZ0313 - okres Jindřichův Hradec
NUTS3: CZ031 - Jihočeský kraj
NUTS2: CZ03 - Jihozápad
Obec s rozšířenou působností: Dačice
Katastrální plocha (ha): 4496
Počet bydlících obyvatel k 1.1.2019: 2295
Nadmořská výška (m n.m.): 618
První písemná zpráva (rok): 1365
PSČ: 378 56

Základní cena stavebních pozemků podle § 4, odst. 1: 322 Kč/m²

Studená je obec ležící v mělké kotlině Studenského potoka na úpatí nejvyššího vrcholu Českomoravské vrchoviny Javořice (837 m n. m.), uprostřed neporušené přírody. V obci má tradici masný průmysl, po výstavbě nového závodu Masny v sedmdesátých letech dvacátého století se jednalo o největší masokombinát na území ČSSR. Více než sto let zde působí továrna na výrobu knoflíků – výrobní družstvo Styl Studená. Od 16. století do roku 1995 fungoval v areálu zámku pivovar. Z občanské vybavenosti se ve Studené nachází základní škola, zdravotní středisko s lékárnou, obchody, tři hostince a hotel. Lokalita se zvýšeným sezónním turistickým ruchem leží nedaleko hranice Jihočeského kraje a kraje Vysočina asi 12 km západním směrem od Telče. Lokální realitní trh s nemovitostmi kopíruje výrazné oživení s počátkem v roce 2015. V oblasti je standardní, v současnosti nízká hladina nezaměstnanosti.

Celkový popis

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 132, který je součástí pozemku parc. č. st. 129, včetně tohoto pozemku, pozemků parc. č. 27/1, parc. č. 27/3 a veškerého příslušenství, vše evidováno na LV č. 1244 pro k. ú. Studená, obec Studená, okres Jindřichův Hradec.

Dům se nachází nedaleko centrální části obce, od které je oddělen Studenským potokem. Leží na západní hranici zastavěného území na konci svažitého na západ orientovaného území ukončeného údolní nivou vodního toku. Od místní komunikace je oddělen zatravněným pásem a oplocenou předzahrádkou. Dům je postaven v lokalitě spíše individuální zástavby převážně rodinnými domy. Parkovací možnosti v uličním traktu na sousedním pozemku. Lokalita má standardní pěší dostupnost nejužšího centra obce i zastávky hromadné dopravy, asi 250 m. Území není zasaženo žádnými negativními vlivy okolí (území s nízkým nebezpečím výskytu záplavy nebo povodně má hranici u západního průčelí domu).

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Komentář: bez rizik

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: bez rizik

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zástavní právo smluvní, Nařízení exekuce, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Insolvenční řízení, bez vlivu na výši obvyklé ceny nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: bez rizik

OBSAH**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Rodinný dům č. p. 132

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č. p. 132

OCENĚNÍ**1. Věcná hodnota staveb****1.1. Rodinný dům č. p. 132****Věcná hodnota dle THU**

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 132, který je součástí pozemku parc. č. st. 129, evidovaný na LV č. 1244 pro k. ú. Studená, obec Studená, okres Jindřichův Hradec.

Dům se nachází nedaleko centrální části obce, od které je oddělen Studenským potokem. Leží na západní hranici zastavěného území na konci svažitého na západ orientovaného území ukončeného úložní nivou vodního toku. Od místní komunikace je oddělen zatravněným pásem a oplocenou předzahrádkou.

Dům je zděný, celkově nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažními, přičemž 2. NP je částečné, a stavebně neupravenou půdou. Příslušenství je tvořeno pouze pozemky ve funkčním celku a na nich provedenými venkovními úpravami a trvalými porosty malého rozsahu.

Dispoziční řešení stavby:

1. NP: zádveří, chodba, schodiště, 2 x pokoj, kuchyň, komora, technická místnost, koupelna, samostatný záchod.

2. NP: schodiště, chodba, pokoj nad vstupem, na dvorním průčelí 4 x pokoj, malá kuchyň, koupelna, záchod.

Podkroví není - neupravená půda.

Na západní straně domu se nachází předzahrádka na pozemku parc. č. 27/1 a na východní straně je pozemek parc. č. 27/3, kde je relaxační zóna s trvalými porosty a náletem. Vedlejší stavby na pozemcích nejsou.

Stav domu a provedené rekonstrukce:

Dle stavu konstrukcí a dostupných informací se jedná o rodinný dům, který byl postaven v roce 1972 jako novostavba. Údržba pouze standardní spojená se zabezpečením provozuschopnosti stavby jako nájemní pro zaměstnance masokombinátu. Všechny konstrukční prvky dlouhodobé životnosti stavby jsou původní, bez provedených rekonstrukcí. Vlivem stáří a absence provedení stavebních rekonstrukcí je dům ve zhoršeném stavu, v podstatě před celkovou rekonstrukcí. Na vnitřním vybavení je patrné výrazné morální opotřebení. Ocenění domu je provedeno na základě všech dostupných informací s možností přístupu do všech jeho částí.

Konstrukční provedení stavby:

Základy jsou tvořeny betonovými pasy s kamenivem a izolací proti zemní vlhkosti se sníženou funkcí, což je patrné na viditelném zvlhnutí zdiva od zvýšené vlhkosti z návodního svahu a vysoké hladině zvodnělého horizontu v údolí. Zdivo objektu je cihelné standardní tloušťky s kamennou podezdívkou. Stropy jsou z keramických vložek Miako do betonových nosníků s rovným podhledem. Střecha je sedlová až téměř stanová na dřevěném krovu, na severní části je pultová střecha nad 2. NP a na východní straně je rovněž pultová střecha s vysokým spádem již od stropu 1. NP. Střešní krytinou jsou eternitové šablony na bednění s lokálním porušením před rekonstrukcí. Klempířské konstrukce jsou provedeny kompletně z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou dvojvrstvé vápenné štukové a jako venkovní úprava povrchu je vápenná hladká omítky na velké části porušená, místy chybí. Venkovní obklad není proveden, pouze vyspárovaný kamenný sokl v úrovni podezdívky. Vnitřní obklady jsou provedeny v koupelně, WC a v pracovním prostoru kamen v kuchyni, jako původní jednoduchý keramický obklad. Podlahy obytných místností jsou betonové s povlakem z dřevěných desek, ve dvou místnostech je povlak z dřevěných vlýsek. V ostatních místnostech je teracová a keramická dlažba. Dveře jsou původní dřevěné, plně hladké, nebo prosklené, osazené do ocelových zárubní. Okna jsou původní dřevěná dvojí se špaletou. Vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva, radiátory plechové žebrové bez termostatických hlav. Topná soustava je před rekonstrukcí. Elektroinstalace je provedena světelného i motorového el. proudu. Bleskosvod není proveden. Dům je napojen na obecní vodovod, je proveden rozvod studené i teplé vody. Ohřev teplé vody je zajištěn elektrickým boilerem. Kanalizace je provedena kompletním odkanalizováním do veřejného sběrného řádu. Je provedeno napojení domu na rozvod zemního plynu a jeho plynofikace, ke dni ocenění je plyn na přípojce odpojen. Kuchyň je vybavena podstandardně skříní na nádobí, dřezem a sporákem na tuhá paliva, bez dalších spotřebičů. Zařizovací předměty: 2x vana, umývadla, záchody klasické kombi splachovací. Ostatní vybavení není provedeno.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP hlavní stavba + přístavba	m ²
2. NP hlavní stavba	m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP hlavní stavba + přístavba	$10,00 \cdot 8,50 + 3,50 \cdot 8,50 + 10,80 \cdot 3,80 =$	155,79 3,00 m
2. NP hlavní stavba	$10,20 \cdot 8,50 + 3,60 \cdot 8,50 =$	117,30 2,90 m
	273,09 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP hlavní stavba + přístavba	$(10,00 \cdot 8,50 + 3,50 \cdot 8,50 + 10,80 \cdot 3,80) \cdot (3,00) =$ 467,37
NP	2. NP hlavní stavba	$(10,00 \cdot 8,50 + 3,50 \cdot 8,50) \cdot (2,90) =$ 332,78
Z	zastřešení	$10,00 \cdot 8,50 \cdot 3,20/3 + 3,50 \cdot 8,50 \cdot 0,80/2 + 10,80 \cdot 3,80 \cdot 5,60/2 =$ 217,48
	Obestavěný prostor - celkem:	1 017,62 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy izolované
2. Zdivo	zděné z cihelného zdiva tl. 40 - 45 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný vázaný krov
5. Krytina	osinkocementová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenné hladké omítky, kamenný sokl
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramický obklad, kuchyň, sociální zázemí
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	dřevěné plné, nebo prosklené
13. Okna	dřevěná dvojitá
14. Podlahy obytných místností	dřevotřískové desky, vlýsky
15. Podlahy ostatních místností	teracová a keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední
17. Elektroinstalace	světelná třífázová
18. Bleskosvod	není proveden
19. Rozvod vody	veřejný vodovod, studená i teplá
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	rozvod zemního plynu
22. Kanalizace	celkové odkanalizování
23. Vybavení kuchyně	skříň na nádobí, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	WC, umyvadla, vana
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena

5 595 Kč/m³

Množství

1 017,62 m³

Reprodukční cena

5 693 604 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	404 246	404 246	7,61
2. Zdivo	22,30	1 269 674	1 269 674	23,90
3. Stropy	8,40	478 263	478 263	9,00
4. Střecha	5,20	296 067	296 067	5,57
5. Krytina	3,20	182 195	182 195	3,43
6. Klempířské konstrukce	0,80	45 549	45 549	0,86
7. Vnitřní omítky	6,20	353 003	353 003	6,65
8. Fasádní omítky	3,10	176 502	176 502	3,32
9. Vnější obklady	0,40	22 774	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	130 953	130 953	2,47
11. Schody	2,40	136 647	136 647	2,57
12. Dveře	3,30	187 889	187 889	3,54
13. Okna	5,20	296 067	296 067	5,57
14. Podlahy obytných místností	2,20	125 259	125 259	2,36

15. Podlahy ostatních místností	1,10	62 630	62 630	1,18
16. Vytápění	4,40	250 519	250 519	4,72
17. Elektroinstalace	4,10	233 438	233 438	4,39
18. Bleskosvod	0,60	34 162	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	170 808	170 808	3,22
20. Zdroj teplé vody	1,80	102 485	102 485	1,93
21. Instalace plynu	0,50	28 468	28 468	0,54
22. Kanalizace	2,80	159 421	159 421	3,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	28 468	18 468	0,35
24. Vnitřní vybavení	5,10	290 374	180 374	3,40
25. Záchod	0,40	22 774	22 774	0,43
26. Ostatní	3,60	204 970	0	0,00
Upravená reprodukční cena		5 311 699 Kč		
Množství		1 017,62 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		5 220 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	156
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 017,62
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 220
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 220
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 311 996
Stav	roků	49
Další životnost	roků	31
Opotřebení	%	84,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	849 919

2. Hodnota pozemků Indexovou metodou

2.1. Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na LV č. 1244 pro k. ú. Studená, obec Studená, okres Jindřichův Hradec, a sice:

- stavební pozemek parc. č. st. 129, který je evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 156 m², jehož součástí je rodinný dům č. p. 132, jehož stavbou je celý pozemek zastavěn

- pozemek parc. č. 27/1, který je evidován v katastru nemovitostí jako zahrada o výměře 49 m², a který tvoří se stavbou a stavebním pozemkem funkční celek. Na pozemku se nachází oplocená předzahrádka, jedna okrasná tůje a venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu (oplocení předzahrádky HUP a přípojky na IS)

- pozemek parc. č. 27/3, který je evidován v katastru nemovitostí jako zahrada o výměře 181 m², a který tvoří se stavbou a stavebním pozemkem funkční celek. Na pozemku se nachází travní porost, v malé míře trvalé porosty, náletové dřeviny a venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu (obruha, zbytky opěrné zídky a zbytky oplocení)

Výše uvedené pozemky se nacházejí nedaleko centrální části obce, od které jsou odděleny Studenským potokem. Leží na západní hranici zastavěného území na konci svažitého na západ orientovaného území ukončeného údolní nivou vodního toku, na východní straně místní zpevněné přístupové komunikace vedoucí po ulici Za Lávkou.

Vzhledem ke skutečnosti, že pro lokalitu není vydána oficiální cenová mapa, budou pozemky

oceněny podle Indexové metody, která se původně v ČR používala, jako metoda pro zjištění ceny pozemků v nových spolkových zemích SRN. Základem je průměrná cena, ze které se provádí odvození pomocí koeficientů. Tato metoda užívaná u nás, vychází z principu zpřesnění základní ceny stavebního pozemku pomocí indexů, které specifikují územní strukturu, typ pozemku, velikost lokality a demografické podmínky, polohu pozemku z hlediska využitelnosti, územní připravenosti lokality a stavu její infrastruktury.

Touto metodou dojde k zohlednění odlišných vlastností oceňovaného pozemku ve vztahu k porovnávacímu etalonu (pozemek se zástavbou), a tím ke zpřesnění jednotkové ceny oceňovaného pozemku, zejména ve vztahu k tržní hodnotě a konkurenceschopnosti pozemku na lokálním realitním trhu. Jako základní cena stavebního pozemku bude použita jednotková cena zjištěná podle zvláštních předpisů, která ke dni ocenění činí pro lokalitu 322 Kč/m². Ocenění pozemků je patrné z níže uvedeného.

Výchozí cena [Kč/m²] = 322,00

Korekce výchozí ceny

A – územní struktura: společenská a obchodní centra	*	1,50
B – typ stavebního pozemku: stavebně připravený	*	1,50
C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: 2 000 až 5 000	*	0,60
D – obchodní, resp. průmyslová poloha: obytné domy	*	1,30
E – územní připravenost, infrastruktura: velmi dobrá	*	1,25
F – speciální charakteristiky volitelné: mírně vyšší obvyklé ceny	*	1,20

Výchozí cena upravená [Kč/m²] = 846,86

Jednotková cena stavebních pozemků [Kč/m²] = 846,86

Jednotková cena ostatních pozemků [Kč/m²]
846,86 Kč/m² * 0,15 = 127,03

Oceňované stavební pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
ostavěná plocha a nádvoří	st. 129	156
Výměra stavebních pozemků		156 m²

Cena stavebních pozemků [Kč]
156 m² * 846,86 Kč/m² = 132 110,16

Oceňované ostatní pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zahrada	27/1	49
zahrada	27/3	181
Výměra ostatních pozemků		230 m²

Cena ostatních pozemků [Kč]
230 m² * 127,03 Kč/m² = 29 216,67

Výsledná cena = 161 326,83 Kč

Výsledná tržní hodnota pozemků činí: 161 300,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č. p. 132

Oceňovaná nemovitá věc

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 132, který je součástí pozemku parc. č. st. 129, evidovaný na LV č. 1244 pro k. ú. Studená, obec Studená, okres Jindřichův Hradec.

Dům se nachází nedaleko centrální části obce, od které je oddělen Studenským potokem. Leží na západní hranici zastavěného území na konci svažitého na západ orientovaného území ukončeného údolní nivou vodního toku. Od místní komunikace je oddělen zatravněným pásem a oplocenou předzahrádkou.

Dům je zděný, celkově nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími, přičemž 2. NP je částečné, a stavebně neupravenou půdou. Příslušenství je tvořeno pouze pozemky ve funkčním celku a na nich provedenými venkovními úpravami a trvalými porosty malého rozsahu.

Dispoziční řešení domu, popis konstrukčních prvků stavby a jejich provedení, jako i údaje o stáří a opotřebení stavby jsou uvedeny v předcházející části posudku při ocenění věcnou hodnotou.

V této části znaleckého posudku bude ocenění domu provedeno porovnávací metodou. Dojde tedy k ocenění domu na základě porovnání cen obdobných nemovitostí, které byly realizovány na lokálním realitním trhu. Jedná se o rodinné domy postavené v řadové a individuální výstavbě v lokalitách Studená, Mrákotín, Počátky, Horní Ves a Žirovnice, které byly realizovány na lokálním realitním trhu a jejich vstupní cena je získána z kupní smlouvy, nebo z určené tržní ceny nemovitosti při jejím majetkovém ohodnocení v rámci dražby, exekučního, nebo insolvenčního řízení. Pro porovnání je použita rovněž jedna nemovitost z internetové inzerce, jejíž cena je upravena srážkou na snížení ceny a náklady realitní kanceláře ve standardní výši 0,85.

Použitý porovnávací etalon: užitná plocha (% ze zastavěné plochy jednotlivých podlaží), podle klíče: užitná plocha 1. PP, technické podlaží ve výši 40 % ze ZP, obytné 1. NP ve výši 80 % ZP, obytné 2. NP ve výši 80 % ze ZP, podkroví ve výši 60 % ZP, případné kombinované podlaží a podkroví: 70 - 75 % ZP. Tento etalon je nadstandardně reprezentativní, neboť se nejvíce blíží skutečné podlahové ploše porovnávacích nemovitostí, kterou nelze přesně zjistit a dojde tak k porovnání skutečně využitelné plochy při eliminaci ploch se sníženou využitelností pro bydlení. Pro zvýšení přesnosti byly navíc pro porovnání použity v převážné většině rodinné domy se stejně využitým obestavěným prostorem (nepodsklepené dvoupodlažní RD se sedlovou střechou bez podkroví).

Rekapitulace:

Výměra stavebního pozemku: 156 m², zastavěná plocha domu: 156 m².

Pozemky v jednotném funkčním celku celkem: 230 m².

Užitná plocha: 155,80 * 0,80 + 117,30 * 0,80 = 218,50 m².

Připojky: E, V, K, P.

Technický stav objektu: zhoršený, stabilizovaný, s výrazným morálním opotřebením. Příslušenství nemovitosti: zahrada, venkovní úpravy minimálního rozsahu, trvalé porosty nepatrného rozsahu.

Parkování: pouze venkovní trakt na cizím pozemku.

Užitná plocha:	218,50 m ²
Obestavěný prostor:	1 018,00 m ³
Zastavěná plocha:	156,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1. RD Mrákotín
Lokalita:	Mrákotín
Popis:	<u>Situace ve vztahu ke koeficientu polohy a realitního trhu:</u>

Rodinný dům 6+1 v obci Mrákotín, asi 5 km východním směrem od oceňované nemovitosti, na jižní straně místní zpevněné komunikace. Srovnatelné umístění, IS kompletní, mírná úprava na infrastrukturu a možnost zaměstnání ve prospěch Studené.

Popis porovnávací nemovitosti:

samostatně stojící rodinný dům v řadové zástavbě, nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a půdním prostorem nad celou půdorysnou plochou nadzemního podlaží. Za dvorním traktem domu je dvorní trakt a za ním pozemek ve funkčním celku (zahrada). Relaxační zóna se standardním vybavením.

Dispoziční řešení:

1. NP: zádveří, vstup, WC a koupelna, bytová jednotka 3+1
2. NP: schodiště, chodba, WC a koupelna, 2 pokoje, pracovna

Podkroví není - neupravená půda.

Popis konstrukčních prvků stavby:

Základy jsou tvořeny betonovými pasy s kamenivem a izolací proti zemní vlhkosti. Zdivo objektu je cihelné 45 cm. Stropy jsou z cihelných desek Hurdis do ocelových nosníků s rovným podhledem. Střecha je sedlová, dřevěný vázaný krov, střešní krytinou je pálená taška na laťování. Klempířské konstrukce jsou provedeny kompletně z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou dvojvrstvé vápenné štukové a jako venkovní úprava povrchu je břízlitová, částečně vápenná hladká omítky. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady jsou provedeny v koupelně, WC a v pracovním prostoru kuchyňské linky, jako keramický obklad. Podlahy obytných místností jsou betonové s textilním povlakem, v ostatních místnostech je keramická dlažba. Dveře jsou dřevěné, plně hladké, nebo prosklené. Okna jsou dřevěná, dvojitá, malá část zdvojená. Vytápění je ústřední kotlem na zemní plyn, radiátory plechové deskové, bez termostatických hlavice.

Rekapitulace:

celková zastavěná plocha domu: 138 m². Plocha stavebního pozemku: 382 m². Pozemek v jednotném funkčním celku 561 m².

Užitná plocha: $138,00 \cdot 0,80 + 138,00 \cdot 0,80 = 220,80 \text{ m}^2$.

Telefon: ano, elektřina: 220/380 V, voda: ano-veřejný vodovod, plyn: ano, zemní plyn, kanalizace: ano-veřejná síť. Příslušenství nemovitosti: vedlejší stavby, zahrada, venkovní úpravy, trvalé porosty. Parkování: vlastní garáž ve dvorním traktu (přístřešek).

Technický stav je dobrý, opotřebení je výrazně nižší (obdobné stáří, výrazně lepší údržba, výrazně vyšší poměr provedených rekonstrukcí). Provedení stavby je podobné, avšak vybavení stavby (sociální zázemí, kuchyň, množství a provedení) je na výrazně vyšší úrovni. Příslušenství stavby je vyšší, mírně vyšší výměra pozemků ve funkčním celku. Navíc vedlejší stavby. Celkově úprava na příslušenství domu ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Užitná plocha: 220,80 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - mírně slabší lokalita	1,05
K2 vybavení - výrazně vyšší	0,80
K3 opotřebení - výrazně nižší	0,70
K4 příslušenství - vyšší rozsah	0,90
K5 trhu - obdobná situace 2019	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c : místa - mírně slabší lokalita; vybavení - výrazně vyšší; opotřebení - výrazně nižší; příslušenství - vyšší rozsah; trhu - obdobná situace 2019;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 740 000	220,80	7 880	0,53	4 176

Název: 2. RD 6+2 Počátky

Lokalita: Počátky

Popis: Situace ve vztahu ke koeficientu polohy a realitního trhu:

Rodinný dům 6+2 v obci v obci Počátky, asi 9 km severozápadním směrem od oceňované nemovitosti, nedaleko jihozápadního okraje obce na jižní straně místní zpevněné komunikace. Srovnatelné umístění, IS kompletní, srovnatelná infrastruktura, bez úpravy koeficientem polohy.

Popis porovnávací nemovitosti:

samostatně stojící dům v řadové zástavbě, asi z poloviny podsklepený, se dvěma obytnými nadzemními podlažními, zastřešení sedlovou (stanovou) střechou. Garáž s vjezdem z ulice je v domě. Před domem malá předzahrádka, za domem zahrada a relaxační zóna. Dispoziční řešení:

1. PP: garáž, 2 x technická místnost.

1. NP: zádveří, chodba, schodiště, komora, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, sociální zázemí (oddělená koupelna a záchod), dětský pokoj a obytná místnost.

2. NP: schodišťová galerie, chodba, kuchyň, 2 x ložnice, koupelna, WC, dětský pokoj (pokoj pro hosty), příruční sklad.

Stáří, konstrukční provedení stavby, korekce koeficientem:

Stáří domu je 48 let, dobrý stav, standardní údržba. Výměna oken za plastová, ostatní původní. Základy jako betonové pasy s izolací. Svislé nosné konstrukce zděné z cihelného tvárniceového zdiva s tloušťkou zdiva 45 cm, bez zateplení, venkovní omítka břizolitová, spodní stavba s kamenným obkladem. Stropy spodní stavby z keram. stropních desek, další stropy dřevěné. Krov dřevěný vázaný, střešní krytina z pálené tašky pokládáné na laťování. Okna plastová s termoizolačním zasklením, žaluzie. Podlahy obytných místností betonové s plovoucím povlakem, ostatní místnosti podlahy betonové s keramickou dlažbou a PVC povlaky. Vnitřní keramický obklad v pracovním prostoru kuchyňské linky, koupelny, WC.

Vytápění: ústřední, plynový kotel, radiátory plechové deskové s termostatickými hlavici, po rekonstrukci. Provedení stavby je velmi podobné, opotřebení je výrazně nižší, když je dům pod lepší údržbou (kompletní výměna oken, podlahy, rozvody). Vnitřní vybavení je rovněž výrazně lepší, nově provedené sociální zázemí, kuchyň, bez morálního opotřebení, vyšší úroveň modernizace. Úprava koeficientem vnitřního vybavení prospěch porovnávací nemovitosti.

Popis příslušenství a korekce koeficientem:

Zastavěná plocha domu: 132 m². Užitná plocha: 78 * 0,40 + 132,00 * 0,8 + 132,00 * 0,80 = 219,20 m². Plocha stavebního pozemku: 312 m². Pozemek v jednotném funkčním celku 680 m². Příslušenství: vedlejší stavba, přístřešek, venkovní úpravy (oplocení, zpevněná plocha, přípojky na IS), trvalé porosty.

Telefon: ano, elektřina: 220/380 V, voda: ano-veřejný vodovod, plyn: ano, zemní plyn, kanalizace: ano-veřejná síť. Parkování: na vlastním pozemku ve vlastní garáži. Vyšší výměra pozemků, navíc zděná vedlejších stavba, lepší provedení relaxační zóny, napojení na IS je shodné. Celkově úprava koeficientem příslušenství ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Užitná plocha: 242,40 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - srovnatelná poloha	1,00
K2 vybavení - výrazně lepší	0,80
K3 opotřebení - výrazně nižší	0,80
K4 příslušenství - vyšší	0,90
K5 trhu - bez úpravy, realizace 2019	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2019

Zdůvodnění koeficientu Kc: místa - srovnatelná poloha; vybavení - výrazně lepší; opotřebení - výrazně nižší; příslušenství - vyšší; trhu - bez úpravy, realizace 2019;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 800 000	242,40	7 426	0,58	4 307

Název:

3. RD Horní Ves

Lokalita:

Horní Ves, Pelhřimov

Popis:

Situace ve vztahu ke koeficientu polohy a realitního trhu:

Rodinný dům 5+2 v obci Horní Ves, nedaleko jižního okraje obce, na severozápadní straně místní zpevněné přístupové komunikace vedoucí od silnice č. 132 (Horní Cerekev – Jarošov nad Nežárkou). Mírně nižší velikost obce, dobrá dopravní dostupnost, spádovost do Jihlavy, vzdálenost od oceňované nemovitosti je asi 12 km severním směrem, celkově bez úpravy na polohu a realitní trh, bez úpravy na zdroj ceny (obvyklá cena 2020).

Popis porovnávací nemovitosti:

Dům je zděný, nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a stavebně neupravenou půdou. K domu je na jihozápadní straně v úrovni 1. MP přistavěna vstupní veranda s terasou na její střeše, která je přístupná z úrovně 2. NP.

Dispoziční řešení:

1. NP: vstupní veranda, zádveří, chodba, schodiště, na dvorní straně 2 x pokoj, kuchyň, na uliční straně komora, schodiště, technická místnost, koupelna, samostatný záchod.

2. NP: schodiště, chodba, pokoj nad vstupem, na dvorním průčelí 2 x pokoj, pracovna, na uliční straně kuchyň, koupelna, samostatný záchod.

Podkroví není - neupravená půda.

Na severozápadní straně domu se nachází dvorní trakt, kde je zděná vedlejší stavba, která je využívána jako sklad, dílna a garáž s vjezdem od přístupové komunikace.

Stáří, konstrukční provedení stavby, korekce koef. opotřebení a vnitřního vybavení:

Kolaudace 1982, v roce 2006 byla provedena přístavba vstupní verandy a instalace venkovních rolet. Současně byla provedena rekonstrukce části vnitřního prostoru výměnou vstupních dveří, části vnitřních dveří a instalace plynového kotle včetně zásobníkového ohřevu TUV. Všechny konstrukční prvky dlouhodobé životnosti jsou původní. Údržba domu je však velmi dobrá s průběžnou výměnou opotřebovaných prvků krátkodobé životnosti stavby.

Zdivo objektu je z plynosilikátových tvárnic s cihelnou přízdívkou, stropy z keramických vložek Miako. Střecha je sedlová, dřevěný vázaný krov s výraznými valbami, střešní krytinou jsou eternitové šablony na bednění. Klempířské

konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové a jako venkovní úprava povrchu je břízlolit. Venkovní obklad není proveden, pouze vyspárováný kamenný sokl. Vnitřní obklady jsou provedeny v koupelně, WC a v pracovním prostoru kuchyňské linky. Podlahy betonové s PVC a textilním povlakem, v ostatních místnostech je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná zdvojená s venkovním krytím roletou. Vytápění je ústřední kotlem na zemní plyn. Dům je napojen na obecní vodovod, je proveden rozvod studené i teplé vody. Kanalizace je provedena do veřejného sběrného řádu. Je provedeno napojení domu na rozvod zemního plynu a jeho plynofikace. Kuchyň je vybavena standardní kuchyňskou linkou, dřezem a sporákem se sklokeramickou varnou deskou. Zařizovací předměty: vana, umývadla, zděný sprchový kout, záchody klasické kombi. Provedení stavby je obdobné, opotřebení je však výrazně nižší (rozsah rekonstrukce, bez výměny prvků dlouhodobé životnosti stavby). Vnitřní vybavení je na vyšší úrovni, zařizovací předměty po výměně asi 10 let. Nutná úprava koeficientem ve prospěch oceňované stavby.

Popis příslušenství a korekce koeficientem:

Výměra stavebního pozemku: 429 m², zastavěná plocha domu: 163,30 m². Užitná plocha: 163,30 * 0,80 + 150,80 * 0,80 = 251,30 m². Pozemky v jednotném funkčním celku celkem: 1 240 m². Přípojky: E, V, K, P. Technický stav objektu: stabilizovaný stav, bez morálního opotřebení. Příslušenství nemovitosti: vedlejší stavby, zahrada, venkovní úpravy, trvalé porosty.

Vyšší výměra pozemků i venkovních úprav, navíc vedlejší stavby. Celkově nutná výrazná úprava na příslušenství ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Pozemek: 2 635,00 m²

Užitná plocha: 251,30 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - bez úpravy	1,00
K2 vybavení - výrazně vyšší	0,80
K3 opotřebení - výrazně nižší	0,75
K4 příslušenství - vyšší	0,80
K5 trhu - Obvyklá cena 2020, bez úpravy	1,00



Zdroj: Obvyklá cena 2020

Zdůvodnění koeficientu K_c: místa - bez úpravy; vybavení - výrazně vyšší; opotřebení - výrazně nižší; příslušenství - vyšší; trhu - Obvyklá cena 2020, bez úpravy;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 200 000	251,30	8 754	0,48	4 202

Název: 4. RD Žirovnice

Lokalita: Žirovnice

Popis: Situace ve vztahu ke koeficientu polohy a realitního trhu:

Rodinný dům 6+2 v obci Žirovnice, ulice Zahradní, asi 300 m od severovýchodního okraje obce. Dům je dostupný po místní zpevněné přístupové komunikaci, se standardní pěší dostupností nejužšího centra. Jedná se o středně starou obytnou zástavbu individuálními rodinnými domy v řadové zástavbě. Celkově bez úpravy na lokalitu, bez úpravy na zdroj ceny a realitní trh (kupní smlouva, 2019).

Popis porovnávací nemovitosti:

samostatně stojící dům v řadové zástavbě, celkově podsklepený technickým

podlažím, se dvěma obytnými nadzemními podlažími, 2. NP je kombinované podlaží a podkroví (cca 30/70), zastřešení sedlovou střechou. Před domem je oplocená předzahrádka s vjezdem do dvorního traktu, kde je garáž. Za domem je pozemek zahrady, venkovní úpravy. Ve středové části pozemku se nachází vedlejší zděná stavba sloužící jako dílna, příruční sklad a garáž. Pozemek zahrady o výměře 740 m².

Dispoziční řešení:

1. PP (technické, částečně nad terénem): chodba, schodiště, na jižní straně původní kotelna, skladovací místnost a dále potravinový sklad a sklepní místnost.

1. NP: vstup z boku do zvýšeného podlaží, zádveří s napojením na komunikační chodbu a schodiště do 2. NP, za zádveřím je přijímací místnost, dále obytná místnost, kuchyň a obývací pokoj, ve středové části je sociální zázemí (oddělená koupelna a WC).

2. NP: schodiště, chodba, v podkroví 2 x pokoj, v podlaží kuchyň a z ní přístupný obývací pokoj, ve středové části je novější sociální zázemí (koupelna a samostatný záchod).

Stáří, konstrukční provedení stavby, korekce koef. opotřebení a vnitřního vybavení:

Kolaudace v roce 1970, stáří 50 let. V roce 2008 byla provedena rekonstrukce koupelny ve 2. NP, byl instalován plynový kotel s průtokovým ohřevem TUV a byla provedena výměna oken. Veškeré prvky dlouhodobé životnosti stavby jsou původní ve stabilizovaném stavu.

Základy jako betonové pasy s izolací. Svislé nosné konstrukce zděné z cihelného zdiva, tl. 45 cm, venkovní omítka břizolitová, obkladový sokl z kamene. Stropy ze stropních desek Hurdis s rovným podhledem. Krov dřevěný, střešní krytina pálená, okna plastová s termoizolačním zasklením. Vytápění je ústřední etážové, pomocí plynového kotle (původní kotel na TP jako záložní) radiátory plechové deskové.

Provedení stavby je podobné, opotřebení je však díky lepší údržbě a provedením rekonstrukcí výrazně nižší. Vnitřní vybavení a sociální zázemí je v lepším provedení, bez morálního opotřebení.

Popis příslušenství a korekce koeficientem:

Zastavěná plocha domu: 128 m². Užiténá plocha: $128,00 \cdot 0,4 + 128,00 \cdot 0,80 + 128 \cdot 0,70 = 255,20$ m². Plocha stavebního pozemku 216 m². Pozemek v jednotném funkčním celku 740 m². Příslušenství nemovitosti: vedlejší stavba, zahrada, venkovní úpravy, trvalé porosty. Elektřina: 220/380 V, voda: ano-veřejný vodovod, plyn: ano, zemní plyn, kanalizace: ano-veřejná síť. Vyšší výměra pozemků, nová vedlejší stavba v dobrém stavu, venkovní úpravy vyššího rozsahu, celkově úroveň ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Pozemek: 1 156,00 m²

Užitná plocha: 255,20 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - bez úpravy na lokalitu	1,00
K2 vybavení - výrazně lepší	0,80
K3 opotřebení - nižší	0,80
K4 příslušenství - větší rozsah	0,90
K5 trhu - Obvyklá cena 2019, bez úpravy	1,00



Zdroj: Obvyklá cena 2019

Zdůvodnění koeficientu K_c: místa - bez úpravy na lokalitu; vybavení - výrazně lepší; opotřebení - nižší; příslušenství - větší rozsah; trhu - Obvyklá cena 2019, bez úpravy;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 720 000	255,20	6 740	0,58	3 909

Název: 5. Prodej rodinného domu Studená

Lokalita: Studená, okres Jindřichův Hradec

Popis: Z realitní inzerce:

Prodej dvoupodlažního RD 4+1, obec Studená.

Nabízíme k prodeji dvoupodlažní rodinný dům 4+1 se zahradou v obci Studená na pomezí Jižních Čech a Vysočiny. V přízemí domu je velká veranda, odkud je přístup do kuchyně a do pokoje, který je průchozí do dalšího pokoje. Dále je zde koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. V patře je větší chodba s přístupem do dvou světlých pokojů, koupelny s vanou a na balkon s výhledem do zahrady. Prostorná půda skýtá možnost přístavby dalších pokojů. V roce 2015 položena nová střecha - tašky Bramac. Dům je částečně podsklepen a navazuje na něj garáž s výjezdem do ulice. Za domem je zahrada s kůlnou a menší dílnou. Vytápění domu je ústřední s plynovým kotlem a je možnost využít i lokálního topení na TP. Okna - plast. Na pozemku je vlastní studna s užitkovou vodou. V obci je veškerá občanská vybavenost a dobrá dopravní obslužnost. Obec Studená je zasazena do krásné scenérie kraje pod Javořicí. Toto skýtá nejen možnosti sportovního využití - cyklostezky, běžecké tratě, houbaření, rybolov, ale i kulturního využití - Telč (UNESCO), vzdálená 13 km.

Rekapitulace:

Zastavěná plocha domu: 128 m². Užitná plocha: 122,00 * 0,4 + 128,00 * 0,80 + 122 * 0,70 = 236,60 m². Plocha stavebního pozemku 282 m². Pozemek v jednotném funkčním celku 501 m². Příslušenství nemovitosti: vedlejší stavba, zahrada, venkovní úpravy, trvalé porosty. Elektřina: 220/380 V, voda: ano-veřejný vodovod, plyn: ano, zemní plyn, kanalizace: ano-veřejná síť. Vyšší výměra pozemků, navíc vedlejší stavba v dobrém stavu, venkovní úpravy vyššího rozsahu, celkově úprava ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Pozemek: 501,00 m²

Užitná plocha: 236,60 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - shodná obec, bez úpravy	1,00
K2 vybavení - výrazně vyšší	0,80
K3 opotřebení - výrazně nižší, nová střecha	0,70
K4 příslušenství - mírně vyšší	0,90
K5 trhu - realitní inzerce	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: místa - shodná obec, bez úpravy; vybavení - výrazně vyšší; opotřebení - výrazně nižší, nová střecha; příslušenství - mírně vyšší; trhu - realitní inzerce;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 870 000	236,60	7 904	0,45	3 557

Minimální jednotková porovnávací cena	3 557 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 030 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 307 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	4 030 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	218,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	880 555 Kč

Výsledná porovnávací hodnota RD včetně příslušenství činí: 880 560,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) je cena aktuálního trhu s nemovitostmi, tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a daném čase prodat, nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny, které je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu oceňovaného majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem do budoucnosti, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. na technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanskou vybavenost, demografické podmínky, stabilitu území ve vztahu k územnímu plánu, životnímu prostředí atd. Dále je třeba postihnout veškeré dluhy a závazky, které jsou na nemovitosti vázány. V neposlední řadě je nutno rovněž posoudit rizikovost případného prodeje předmětné nemovitosti.

Odhad obvyklé ceny je proveden na základě analýzy jednotlivých přístupů k ocenění majetku. Na základě výsledků lze konstatovat:

- **věcná hodnota nemovitosti** vyjadřuje substituční hodnotu majetku a pro vlastní ocenění není zásadní. Věcná hodnota odvozená z administrativní ceny je v nesouladu s tržní cenou, neboť v sobě nezahrnuje koeficient prodejnosti, který je pro tržní ocenění nepostradatelný. V ocenění byla proto použita metoda THU, která je zejména ve větších sídelních útvech, nebo v ekonomicky dobrých lokalitách, velmi dobrým pomocníkem pro stanovení skutečné tržní hodnoty nemovitosti. Přesnost této metody se snižuje se snižující se velikostí obcí, neboť zde bývají položkové ceny ponižovány vzhledem k vyšší konkurenci na stavebním trhu a možnostmi provádění některých stavebních prací svépomocí. Tato skutečnost se projevila u oceňované nemovitosti a její věcná hodnota (nákladové hledisko na pořízení stavby) je vyšší než cena v místě a čase obvyklá. Pro lepší vztah k obvyklé ceně je věcná hodnota upravena koeficientem velikosti obce.

- **porovnávací hodnota** vyjadřuje skutečnou prodejnost majetku, která je dána stavem poptávky a nabídky na trhu, objemem dispozičních zdrojů potenciálních investorů a využitelností nemovitosti, jakožto i zpeněžitelností oceňovaného majetku. V segmentu rodinných domů využívaných pro bydlení je porovnávací ocenění, v souladu s obecnou metodikou, považováno za zásadní. V tomto případě bylo použito cenové porovnání 1 m² užitné (využitelné) plochy nemovitosti s cenami za 1 m² užitné plochy srovnatelných nemovitostí z databáze znalce a spolupracujících realitních kanceláří. Porovnávací etalon (1 m² užitné plochy) je nejvíce reprezentativní, neboť porovnání zahrnuje pouze využitelnou plochu nemovitosti, bez ohledu na nevyužitá místa obestavěného prostoru a při použití porovnávacích objektů se stejně využitelným obestavěným prostorem (RD se dvěma obytnými podlažími) přináší nejpřesnější výstup. Užitná plocha byla stanovena ze zastavěné plochy využitelné části nemovitosti, dle metodiky popsané v části ocenění. Tímto porovnáním bylo zjištěno, že 1 m² užitné plochy srovnatelných nemovitostí se pohybuje ve srovnatelné lokalitě v rozmezí 3 600 – 4 300 Kč/m² užitné plochy s průměrnou cenou pro výpočet ve výši 4 030 Kč/m².

- **výnosová hodnota** majetku již vyjadřuje přímé indikátory trhu z hlediska dosahovaných budoucích příjmů s ohledem na širší možnosti využití. V segmentu obdobných nemovitostí je tato hodnota velmi těžko dosažitelná, neboť četnost pronájmu rodinných domů ve srovnatelných lokalitách je velmi řídká, a není tak k dispozici dostatečně obsáhlá databáze pro stanovení výnosové hodnoty. Proto tato metoda nebyla použita.

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č. p. 132

849 919,- Kč

Úprava na tržní cenu dle lokality Studená, koef. 0,86

730 900,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

161 000,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č. p. 132

880 600,- Kč

Porovnávací hodnota	880 600 Kč
Věcná hodnota	892 000 Kč
z toho hodnota pozemku	161 000 Kč

Závěr

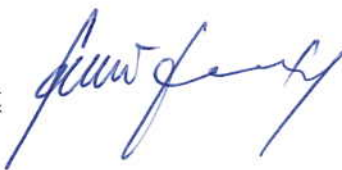
Na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod ocenění a zohlednění všech známých skutečností stanovuji obvyklou cenu rodinného domu č. p. 132, který je součástí pozemku parc. č. st. 129, včetně tohoto pozemku, pozemků parc. č. 27/1, parc. č. 27/3 a veškerého příslušenství, vše evidováno na LV č. 1244 pro k. ú. Studená, obec Studená, okres Jindřichův Hradec, ve stavu ke dni 23. 3. 2020 ve výši:

Obvyklá cena**880 000 Kč**

slovy: Osmsetosmdesát tisíc Kč

V Třebíči 6. 4. 2020

Ing. Tomáš Dostál
Zahradní 479/25
674 01 Třebíč
telefon: 774800820
e-mail: tdostal@znalci.net



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4. 3. 2000 č.j. Spr. 1533/2000 pro obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1924-39-2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 39-2020.

Posudek č. 1924-39-2020 byl vypracovaný v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., vyhláškou č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 457/2017 Sb. a posouzení odpovídá skutečnému stavu.

Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec.

Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

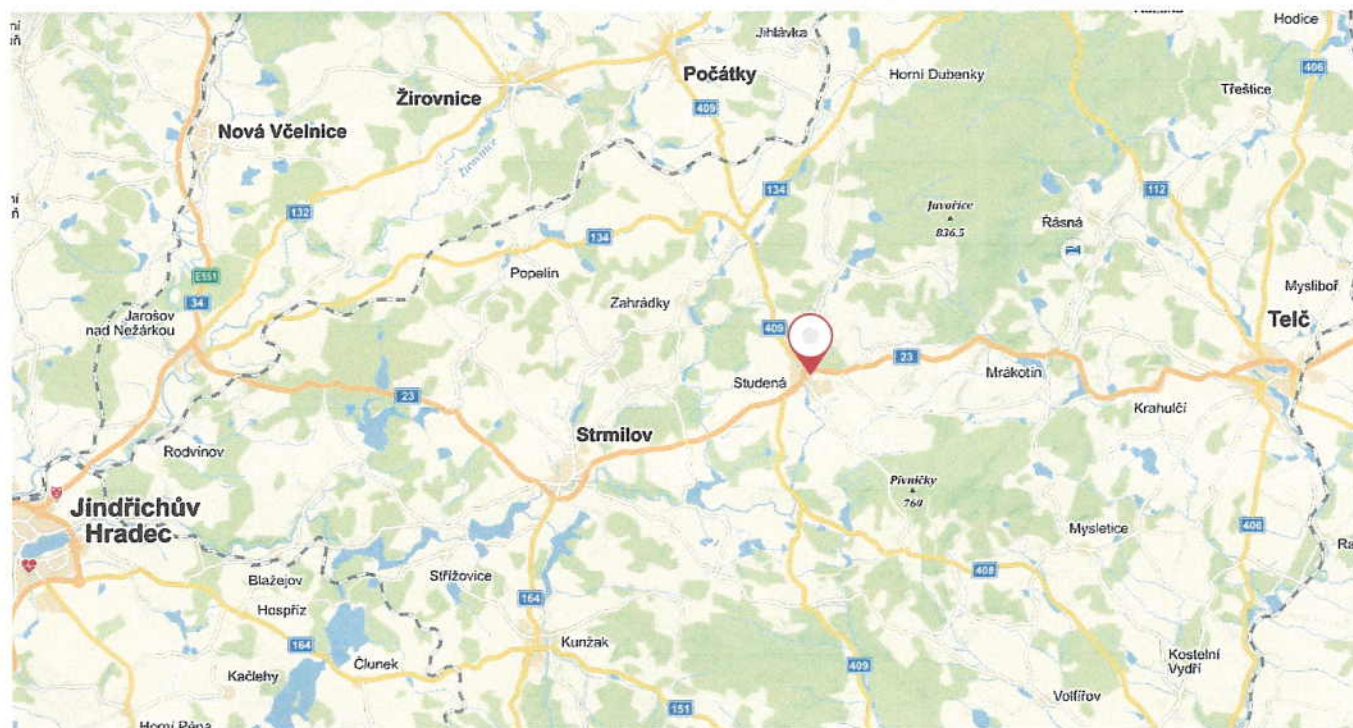


Koncesní listina:	Koncesní listina č. 371002-30977 vydaná dne 17. 5. 2006 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, nehmotný majetek a podnik.
--------------------------	--

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. Lokalizace předmětného území.
2. Fotodokumentace.
3. LV č. 1244 pro k. ú. Studená.
4. Kopie katastrální mapy předmětného území.

Lokalizace předmětného území



mapka okolí s vyznačením obce Studená



ortofotomapa lokality s vyznačením nemovitosti

Fotodokumentace



celkový pohled z jihozápadu



jednopodlažní část domu



zastřešení



kotelna



vstupní chodba



dřevěné schodiště



koupelna



kuchyň



obytná místnost

Katastrální mapa předmětného území

