

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 12770-2240/2015

O ceně:

**I)** nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 5** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Buzice, č.p. 40, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 5), a dále pozemku **p.č. 12/1** - zahrada, vše v k.ú. Buzice, obec Buzice, okres Strakonice.

**II)** nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 89** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Buzice, č.p. 75, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 89), pozemku **p.č. 732/3** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 732/4** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 732/11** - zahrada, vše v k.ú. Buzice, obec Buzice, okres Strakonice.

**III)** nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 97** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Buzice, č.p. 53, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 97), vše v k.ú. Buzice, obec Buzice, okres Strakonice.

**Objednavatel posudku:**

JUDr. Jíří Bulvas  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 1  
Jablonecká 322  
190 00 Praha 9  
IČ: 61187836

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení **č.j. 146 EX 1011/11-159**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 5.10.2015 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v 5 vyhotoveních, z nichž 4 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 36 stran a 34 stran příloh.

V Praze, dne 10.12.2015

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 2.9.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha 1, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 EX 1011/11-159**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

**I)** nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 5** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Buzice, č.p. 40, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 5), a dále pozemku **p.č. 12/1** - zahrada, vše v k.ú. Buzice, obec Buzice, okres Strakonice.

**II)** nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 89** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Buzice, č.p. 75, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 89), pozemku **p.č. 732/3** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 732/4** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 732/11** - zahrada, vše v k.ú. Buzice, obec Buzice, okres Strakonice.

**III)** nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 97** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Buzice, č.p. 53, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 97), vše v k.ú. Buzice, obec Buzice, okres Strakonice.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

**Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 5.10.2015, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 5.10.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2603, pro k.ú. Buzice, obec Buzice, okres Strakonice, vyhotovený objednavatelem dne 2.9.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Buzice, obec Buzice, okres Strakonice, vyhotovená znaleckým ústavem dne 5.10.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou publikovány na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [maps.google.com](http://maps.google.com), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz).

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Jihočeský  
**Okres:** Strakonice  
**Obec:** Buzice  
**Katastrální území:** Buzice (616401)

**List vlastnictví číslo:** 2603

**Vlastník:**

Barková Libuše  
Na hranicích 358/17, Čimice, 18100 Praha 8

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

### I) Rodinný dům č.p. 40 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 5 a p.č. 12/1

Jedná se o přízemní, zřejmě nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva s využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Buzice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Buzice 40, 388 01 Buzice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném až mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 969/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, a dále přes pozemek p.č. 922/9 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Buzice, č. p. 79, 38801 Buzice.

Dle sdělení starosty obce, v obci Buzice je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností (z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně identifikovat jednotlivé prvky rekonstrukce). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

### Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

#### a) vedlejší stavby:

U rodinného domu, vpravo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Na zadní část této navazuje přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

#### b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na zděných sloupcích a podezdívce ze smíšeného zdiva
  - kamenná zeď
- kovová vrata s drátěným pletivem
- kovová vrátka s drátěným pletivem
- betonová dlažba - dvůr
- přístupový chodník - betonová dlažba
- přípojky IS

**Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.**

## **II) Rodinný dům č.p. 75 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 89, p.č. 732/3, p.č. 732/4 a p.č. 732/11**

Jedná se o přízemní, zřejmě nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Buzice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Buzice 75, 388 01 Buzice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 969/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice.

Dle sdělení starosty obce, v obci Buzice je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

### **Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

#### **a) vedlejší stavby:**

Na zadní část rodinného domu (pohled z přístupové komunikace) navazuje přízemní vedlejší stavba pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou betonovou.

#### **b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech na ocelových sloupcích a kamenné podezdívce
- kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech
- kovová vrátka s drátěným pletivem v kovových rámech
- venkovní schody betonové s Teraco
- přístupový chodník betonový
- přípojky IS

**Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.**

### **III) Rodinný dům č.p. 53 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 97**

Jedná se o přízemní, zřejmě nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva s využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Buzice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Buzice 53, 388 01 Buzice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu, a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 969/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice.

Dle sdělení starosty obce, v obci Buzice je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností (z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně identifikovat jednotlivé prvky rekonstrukce). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

#### **Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

##### **a) vedlejší stavby:**

Na zadní část rodinného domu (pohled z přístupové komunikace) navazuje přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

##### **b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
  - kamenná zeď
- kovová vrata s dřevěnými latěmi
- kovová vrátka s dřevěnými latěmi
- studna
- přístupový chodník betonová dlažba
- přípojky IS

**Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.**

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **Rodinný dům č.p. 40 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 5 a p.č. 12/1**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 40
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

### **Rodinný dům č.p. 75 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 89, p.č. 732/3, p.č. 732/4 a p.č. 732/11**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 75
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

### **Rodinný dům č.p. 53 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 97**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 53
- 2) Pozemky
  - a) Pozemek
- 3) Ocenění porovnávací metodou



## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

### Rodinný dům č.p. 40 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 5 a p.č. 12/1

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$$

### Rodinný dům č.p. 75 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 89, p.č. 732/3, p.č. 732/4 a p.č. 732/11

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$$

### Rodinný dům č.p. 53 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 97

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$$

## Ocenění

### Rodinný dům č.p. 40 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 5 a p.č. 12/1

#### 1) Objekty

##### 1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

##### 1.a.1) Rodinný dům č.p. 40 – § 35

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	6,77×20,72	=	140,27 m <sup>2</sup>
Podkroví	6,77×20,72	=	140,27 m <sup>2</sup>
Součet:		=	280,54 m <sup>2</sup>

**Podlažnost:** 280,54 / 140,27 = 2,00

#### Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	6,77×20,72×3,16	=	443,27 m <sup>3</sup>
Zastřešení	6,77×20,72×3,37×0,50	=	236,36 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	679,63 m <sup>3</sup>

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová s polovalbami	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – měděné (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

#### Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

<b>Kraj:</b>	Jihočeský
<b>Obec:</b>	Buzice
<b>Počet obyvatel:</b>	165
<b>Základní cena (ZC):</b>	1 994,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1935  
 Stáří stavby (y): 80  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,564

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 1 124,62 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 1,000

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,061

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>P</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 679,63 × 1 124,62 × 1,000 × 1,061 = 810 949,35 Kč**

**Rodinný dům č.p. 40 – zjištěná cena: 810 949,35 Kč**

## 2) Pozemky

### 2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

#### 2.a.1) Pozemky – § 4

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Buzice  
 Název okresu: Strakonice

**Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: ZC<sub>v</sub> = 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku: ZC = ZC<sub>v</sub> × O<sub>1</sub> × O<sub>2</sub> × O<sub>3</sub> × O<sub>4</sub> × O<sub>5</sub> × O<sub>6</sub> = 156,06 Kč/m<sup>2</sup>**

**Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: vp = 1 731 m<sup>2</sup>

**Redukční koeficient: R = (200 + 0,8 × vp) ÷ vp = 0,916**

**Index trhu: I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00

pásma		
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,061$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,061$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 151,6710 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 5	Zastavěná plocha a nádvoří	804	121 943,48
12/1	Zahrada	927	140 599,02
	Součet:	1 731	262 542,50

**Pozemky – zjištěná cena:**

**262 542,50 Kč**

### 3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

#### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### **1) RD Horosedly, okres Písek**

Novostavba RD 4+kk v obci Horosedly. Celková plocha je 827 m<sup>2</sup>. V přízemí domu se nachází prostorný obývací pokoj s moderním kuchyňským koutem. Dále tři pokoje, z toho dva mají vlastní šatnu. Velká moderní koupelna s vanou a samostatným sprchovým koutem. Součástí je zahrada o ploše 687 m<sup>2</sup>, dvě zastřešená parkovací místa, dílna, technická místnost s plynovým kotlem. Kolaudace v roce 2012.

Nabídková CENA: 2 990 000,- Kč

### **2) RD Čížová - Krašovice, okres Písek**

Koncový řadový RD 4+1 se zahradou na okraji obce Krašovice spadající pod obec Čížová. Jedná se o nepodsklepenou stavbu ze smíšeného zspana s plastovými okny a sedlovou střechou krytou taškami, zastavěná plocha činí 652 m<sup>2</sup>, obytná je cca 100 m<sup>2</sup>. Dům je v dobrém udržovaném stavu. V přízemí se nachází veranda, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, dva pokoje, koupelna s vanou, samostatná toaleta a kotelna. O vytápění se stará kotel na tuhá paliva a plynový kotel s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní a z vlastní studny (užitková), odpady jsou svedeny do septiku. K domu náleží hospodářská budova a pěkná udržovaná zahrada o rozloze 359 m<sup>2</sup>. Nemovitost je oplocena.

Nabídková CENA: 2 949 000,- Kč

### **3) RD Lety, okres Písek**

Před 8 lety kompletně zrekonstruovaný RD, který se nachází 5 km od Orlické přehrady (65 km od kraje Prahy jen 44 min jízdy autem). Předmětem prodeje je pozemek o celkové výměře 572 m<sup>2</sup> (na pozemku naprosté soukromí pozemek obehnan zděným oplocením + tůje), na kterém se nachází samotný zrekonstruovaný dům, pergola, studna, vydlážděný příjezd a také stodola, která je rozdělena na 3 části: 1) nově zbudovaná velká společenská místnost a samostatná kuchyň s funkční pecí, 2) sklad s dílnou (možnost parkování), samostatná skladová místnost. Přízemí domu tvoří: vstupní předstíň, chodba se vstupem do podkrovní, hala, větší obytná místnost, kuchyň, obývací pokoj, 2x ložnice, koupelna s WC (sprchový kout i vana) a také pavlač. V podkrovní se nachází půdní prostor vhodný k vestavbě (po vybudování možný pronájem turistům, návštěvníkům přehrady nebo k i trvalému bydlení). Suterén tvoří 4 místnosti: skladová místnost s vodárnou, kotelna, sklad paliva a další skladové prostory. Dům je napojen: el. 230/400V, telefon, má vlastní zdroj vody, odpady svedeny do septiku a vytápění zajišťuje ústřední topení na tuhá paliva. Dům nebo stodolu možno využít částečně i ke komerčním účelům služby apod. (dům se nachází u průjezdové komunikace směrem k orlické přehradě-možnost umístění poutačů či reklam). U domu 3 parkovací místa + možnost parkování ve dvoře.

Nabídková CENA: 2 650 000,- Kč

### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dobrá docházková vzdálenost do centra obce
- objekt po provedených rekonstrukcích

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- neúplná občanská vybavenost obce
- v obci není plynové vedení
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**



**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>RD Horosedly, okres Písek</b>	
Výchozí cena (VC):	2 990 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 164 021,16 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Čížová - Krašovice, okres Písek</b>	
Výchozí cena (VC):	2 949 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 956 390,98 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Lety, okres Písek</b>	
Výchozí cena (VC):	2 650 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 804 232,80 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{objektivizační}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{pozemku}} \times K_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	2 804 232,80 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$ ):	2 974 881,65 Kč
Maximální jednotková cena:	3 164 021,16 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	2 975 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 2 975 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 2 975 000,- Kč**

## Rodinný dům č.p. 75 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 89, p.č. 732/3, p.č. 732/4 a p.č. 732/11

### 1) Objekty

#### 1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

##### 1.a.1) Rodinný dům č.p. 75 – § 35

###### Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha:  $8,41 \times 24,33 + 1,83 \times 6,69 = 216,86 \text{ m}^2$

Podlažnost:  $216,86 / 216,86 = 1,00$

###### Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba  $8,41 \times 24,33 \times 3,33 + 1,83 \times 6,69 \times 2,10 = 707,08 \text{ m}^3$

Zastřešení  $8,41 \times 24,33 \times 3,41 \times 0,50 = 348,87 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem:  $= 1\,055,95 \text{ m}^3$

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

###### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová s polovalbou	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška betonová	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná ven-dovnitř otevíratelná	5,20 %	Podstandardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:**

<b>Kraj:</b>	Jihočeský
<b>Obec:</b>	Buzice
<b>Počet obyvatel:</b>	165
<b>Základní cena (ZC):</b>	1 994,- Kč/m <sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2**

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I<sub>v</sub> (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace:	1935
Stáří stavby (y):	80
Koeficient pro úpravu (s):	0,600

Index konstrukce a vybavení  $(I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13})$ : 0,474

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>v</sub>):** 945,16 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 1,000

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,061

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>P</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 1 055,95 × 945,16 × 1,000 × 1,061 = 1 058 922,25 Kč**

**Rodinný dům č.p. 75 – zjištěná cena: 1 058 922,25 Kč**

## 2) Pozemky

### 2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

#### 2.a.1) Pozemky – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Buzice  
Název okresu: Strakonice

#### Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,000,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 156,06$  Kč/m<sup>2</sup>

#### Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 2\,907$  m<sup>2</sup>

**Redukční koeficient:**  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,869$

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

#### Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 1,061$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,061$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 143,8887 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 89	Zastavěná plocha a nádvoří	772	111 082,08
732/3	Trvalý travní porost	1 333	191 803,64
732/11	Zahrada	658	94 678,76
	Součet:	2 763	397 564,48

**Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
3 Povrchy	II. S nezpevněným povrchem	-0,05
4 Vlivy ostatní neuvedené	I. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,60

**Index cenového porovnání:**  $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,270$

**§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 36,6164 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
732/4	Ostatní plocha - ostatní komunikace	144	5 272,76

**Součet cen všech typů pozemků:** = 402 837,24 Kč

**Pozemky – zjištěná cena:** **402 837,24 Kč**

### 3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

#### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

#### 1) RD Sedlice, okres Strakonice

RD 3+1 80m<sup>2</sup> a veranda 17m<sup>2</sup>, s možností půdní vestavby. Dům má dřevěná špaletová okna, ústřední vytápění je zajištěno plynovým kotlem, je napojen na kanalizaci a městský vodovod. K domu náleží prostorná garáž s dílnou 75m<sup>2</sup> a mimo dům byl ve skále vybudován sklípek 5m<sup>2</sup>. Je zde autobusové i vlakové spojení.

Nabídková CENA: 1 800 000,- Kč

**2) RD Blatná - Skaličany, okres Strakonice**

Chalupa se nachází ve spodní části obce, je orientována na JV a řešena jako 2+1 s možností dostavby podkroví. K nemovitosti dále náleží garáž, dílna, sklep, kolna a dřevník. Při vstupu do obytné části domu vejde do předsíně. Z ní dále pokračujeme vlevo do kuchyně, ve které je kuchyňská linka a plně funkční původní pec s možností dalšího 1,5 lůžka a zajišťující vytápění. Z kuchyně se vchází do obývacího pokoje. Z předsíně se dále dostaneme do druhého obytného pokojíku a nově zrekonstruované koupelny s vanou a sprchovým koutem. V obytné části jsou nová plastová okna a na podlahách dlažba. Na prostornou půdu se vchází opět z předsíně po dřevěném schodišti. Tento prostor nabízí možnost vybudování pěkného obytného podkroví po celé délce obytné části. Na pozemku studna s pitnou vodou. Kanalizace do septiku. Ohřev vody el. bojlerem. Rozmístění přístavků a kůlny na předzahrádce u stavení nabízí několik možností jak rozšířit zahradu například pro zahradní sezení.

Nabídková CENA: 1 390 000,- Kč

**3) RD Mačkov, okres Strakonice**

RD 6+1 s garáží a zahradou v klidné části obce Mačkov ležící v blízkosti města Blatná. Jedná se o nepodsklepenou cihlovou stavbu s dřevěnými okny a polovalbovou střechou krytou taškami, zastavěná plocha činí 549 m<sup>2</sup>, obytná je cca 120 m<sup>2</sup>. V přízemí se nachází předsíň, schodiště, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, pokoj, spíž a toaleta. V patře jsou tři pokoje, koupelna s vanou a toaletou a balkon. O vytápění se stará kotel na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní, odpady jsou svedeny do kanalizace. K domu náleží uzavřený dvůr, garáž, stodola a zahrada o rozloze 706 m<sup>2</sup>. Nemovitost je oplocena.

Nabídková CENA: 1 349 000,- Kč

**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dobrá docházková vzdálenost do centra obce

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- v obci není plynové vedení
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

#### Seznam porovnávaných objektů:

<b>RD Sedlice, okres Strakonice</b>	
Výchozí cena (VC):	1 800 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 722 488,04 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Blatná - Skaličany, okres Strakonice</b>	
Výchozí cena (VC):	1 390 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 266 803,37 Kč
Váha (V):	1,0



<b>RD Mačkov, okres Strakonice</b>	
Výchozí cena (VC):	1 349 000,- Kč
Množství (M):	1,00
$K_{\text{polohy}}$ :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$ :	1,10
$K_{\text{konstrukce}}$ :	1,00
$K_{\text{pozemku}}$ :	1,05
$K_{\text{technického stavu}}$ :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 167 965,37 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{objektivizační}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{pozemku}} \times K_{\text{technického stavu}})$

Minimální jednotková cena:	1 167 965,37 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	1 385 752,26 Kč
Maximální jednotková cena:	1 722 488,04 Kč

#### **Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	1 390 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 390 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 1 390 000,- Kč**

**Rodinný dům č.p. 53 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 97****1) Objekty****1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.****1.a.1) Rodinný dům č.p 53 – § 35****Podlaží:**

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	$8,95 \times 10,01 + 8,95 \times 8,73$	=	167,72 m <sup>2</sup>
Podkroví	$8,95 \times 10,01 + 8,95 \times 8,73$	=	167,72 m <sup>2</sup>
Součet:		=	335,44 m <sup>2</sup>

**Podlažnost:** 335,44 / 167,72 = 2,00

**Obestavěný prostor (OP):**

Vrchní stavba	$(8,95 \times 10,01 + 8,95 \times 8,73) \times 3,43$	=	575,29 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(8,95 \times 10,01 + 8,95 \times 8,73) \times 3,60 \times 0,50$	=	301,90 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	877,19 m <sup>3</sup>

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová s polovalbami	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – měděné (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:**

<b>Kraj:</b>	Jihočeský
<b>Obec:</b>	Buzice
<b>Počet obyvatel:</b>	165
<b>Základní cena (ZC):</b>	1 994,- Kč/m <sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2**

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I<sub>v</sub> (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace:	1935
Stáří stavby (y):	80
Koeficient pro úpravu (s):	0,600

Index konstrukce a vybavení  $(I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13})$ : 0,564

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>v</sub>):** 1 124,62 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 1,000

**Index polohy (I<sub>p</sub>):** 1,061

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:** = **1 046 682,25 Kč**

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 877,19 \times 1\,124,62 \times 1,000 \times 1,061$$

Rodinný dům č.p 53 – zjištěná cena:

1 046 682,25 Kč

## 2) Pozemky

### 2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

#### 2.a.1) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Buzice  
Název okresu: Strakonice

**Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,000,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 156,06$  Kč/m<sup>2</sup>

**Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 1\,101$  m<sup>2</sup>

**Redukční koeficient:**  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,982$

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 1,061$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,061$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 162,5992 \text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 97	Zastavěná plocha a nádvoří	1 101	179 021,72

**Pozemek – zjištěná cena:****179 021,72 Kč****3) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Výběr porovnatelných vzorků:**

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

**1) RD Horosedly, okres Písek**

Novostavba RD 4+kk v obci Horosedly. Celková plocha je 827 m<sup>2</sup>. V přízemí domu se nachází prostorný obývací pokoj s moderním kuchyňským koutem. Dále tři pokoje, z toho dva mají vlastní šatnu. Velká moderní koupelna s vanou a samostatným sprchovým koutem. Součástí je zahrada o ploše 687 m<sup>2</sup>, dvě zastřešená parkovací místa, dílna, technická místnost s plynovým kotlem. Kolaudace v roce 2012.

Nabídková CENA: 2 990 000,- Kč

**2) RD Čížová - Krašovice, okres Písek**

Koncový řadový RD 4+1 se zahradou na okraji obce Krašovice spadající pod obec Čížová. Jedná se o nepodsklepenou stavbu ze smíšeného zspana s plastovými okny a sedlovou střechou krytou taškami, zastavěná plocha činí 652 m<sup>2</sup>, obytná je cca 100 m<sup>2</sup>. Dům je v dobrém udržovaném stavu. V přízemí se nachází veranda, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, dva pokoje, koupelna s vanou, samostatná toaleta a kotelna. O vytápění se stará kotel na tuhá paliva a plynový kotel s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní a z vlastní studny (užitková), odpady jsou svedeny do septiku. K domu náleží hospodářská budova a pěkná udržovaná zahrada o rozloze 359 m<sup>2</sup>. Nemovitost je oplocena.

Nabídková CENA: 2 949 000,- Kč

**3) RD Lety, okres Písek**

Před 8 lety kompletně zrekonstruovaný RD, který se nachází 5 km od Orlické přehrady (65km od kraje Prahy jen 44 min jízdy autem). Předmětem prodeje je pozemek o celkové výměře 572 m<sup>2</sup> (na pozemku naprosté soukromí pozemek obehnaný zděným oplocením + túje), na kterém se nachází samotný zrekonstruovaný dům, pergola, studna, vydlážděný příjezd a také stodola, která je rozdělena na 3 části: 1) nově zbudovaná velká společenská místnost a samostatná kuchyň s funkční pecí, 2) sklad s dílnou (možnost parkování), samostatná skladová místnost. Přízemí domu tvoří: vstupní předsíň, chodba se vstupem do podkroví, hala, větší obytná místnost, kuchyň, obývací pokoj, 2x ložnice, koupelna s WC (sprchový kout i vana) a také pavlač. V podkroví se nachází půdní prostor vhodný k vestavbě (po vybudování možný pronájem turistům, návštěvníkům přehrady nebo k i trvalému bydlení). Suterén tvoří 4 místnosti: skladová místnost s vodárnou, kotelna, sklad paliva a další skladové prostory. Dům je napojen: el. 230/400V, telefon, má vlastní zdroj vody, odpady svedeny do septiku a vytápění zajišťuje ústřední topení na tuhá paliva. Dům nebo stodolu možno využít částečně i ke komerčním účelům služby apod. (dům se nachází u průjezdové komunikace směrem k orlické přehradě-možnost umístění poutačů či reklam). U domu 3 parkovací místa + možnost parkování ve dvoře.

Nabídková CENA: 2 650 000,- Kč

**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dobrá docházková vzdálenost do centra obce
- objekt po provedených rekonstrukcích

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- neúplná občanská vybavenost obce
- v obci není plynové vedení
- obtížná možnost dalšího rozšíření objektu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>RD Horosedly, okres Písek</b>	
Výchozí cena (VC):	2 990 000,- Kč
Množství (M):	1,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 997 493,73 Kč
Váha (V):	1,0

<b>RD Čížová - Krašovice, okres Písek</b>	
Výchozí cena (VC):	2 949 000,- Kč
Množství (M):	1,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 808 571,43 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Lety, okres Písek</b>	
Výchozí cena (VC):	2 650 000,- Kč
Množství (M):	1,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 656 641,60 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	2 656 641,60 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	2 820 902,25 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	2 997 493,73 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	2 820 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 2 820 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 2 820 000,- Kč**



## C. REKAPITULACE

---

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení 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 majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

### I) Rodinný dům č.p. 40 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 5 a p.č. 12/1

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

### II) Rodinný dům č.p. 75 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 89, p.č. 732/3, p.č. 732/4 a p.č. 732/11

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

### III) Rodinný dům č.p. 53 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 97

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**  
 2 975 000,- + 1 390 000,- + 2 820 000,- = **7 185 000,- Kč**

**REKAPITULACE**

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	2 916 550,- Kč
Cena pozemků	844 400,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>3 760 950,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem - Rodinný dům č.p. 40 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 5 a p.č. 12/1</b>	<b>2 975 000,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem - Rodinný dům č.p. 75 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 89, p.č. 732/3, p.č. 732/4 a p.č. 732/11</b>	<b>1 390 000,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem - Rodinný dům č.p. 53 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 97</b>	<b>2 820 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou</b>	<b>0,- Kč</b>

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**7 185 000,- Kč**

**Cena slovy: sedmmilionůjednostoosmdesátpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
 Ing. Štěpán Orálek  
 Ing. Radek Mikuláš  
 Ondřej Mlčoch  
 Ing. Hana Hrnčiarová

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 10.12.2015

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
 znalecký ústav

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
 jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 12770-2240/2015 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy