

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 5169-12/2018

Objednatel znaleckého posudku: Dražební společnost Prokonzulta a.s.
Křenová 26
60200 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Dolní Bolíkov 37, Cizkrajov, okres Jindřichův
Hradec

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 18.12.2017

Zpracováno ke dni: 18.12.2017

Zhotovitel: XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Ondřej Busta
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.01.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu výše $\frac{1}{4}$ rodinného domu č. p. 37 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 38, 65 v obci Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Dolní Bolíkov pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. p. 37, obec Cizkrajov
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Bolíkov 37, Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Cizkrajov
Ulice:	
Katastrální území:	Dolní Bolíkov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18.12.2017 za přítomnosti paní Lacinové, manželky spoluvlastníka nemovitosti pana Lud'ka Laciny.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM, LV 185, územní plán obce Cizkrajov.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Podíl $\frac{1}{4}$: Lacina Bohumil, č. p. 92, 58861 Kostelec
Podíl $\frac{1}{2}$: Lacina Jindřich, Dolní Bolíkov 37, 37881 Cizkrajov
Podíl $\frac{1}{4}$: Lacina Luděk, Cihelna 188, Telč-Staré Město, 58856 Telč

Nemovitosti:

Rodinný dům č. p. 37 vč. příslušenství a pozemek parc. č. st. 38, 65 v obci Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Dolní Bolíkov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení v podobě dvou samostatně přístupných sklepů, je zde půda a obytné podkroví není vybudované. Odhadem byl objekt postaven v roce 1900. Odhadem v roce 1977 proběhla přístavba zadní části domu. Odhadem v roce 2002 proběhla rekonstrukce elektrorozvodů.

Základy jsou smíšené, konstrukce objektu je smíšená, tloušťka stěn je 35 cm v novější části, v původní části domu více jak 45 cm. Stropy jsou nad 1.PP klenby, nad 1.NP dřevěné. Dům má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena bobrovkou a klempířské prvky z části chybí, z části jsou plechové. Vnější omítky objektu: vápenocementové, částečně chybí a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům 2x 1+1. V domě se nachází chodba o výměře 6,29 m², chodba o výměře 2,79 m², koupelna o výměře 2,47 m², kuchyně o výměře 11,69 m², kuchyně o výměře 20,66 m², pokoj o výměře 12,21 m², pokoj o výměře 29,70 m², sklep o výměře 17,54 m². Podlahová plocha činí 85,81 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 103,35 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná zdvojená, jedno okno plastové. Obytné prostory jsou orientovány na sever, jih, východ. Koupelna v objektu není vybavena, WC je řešeno jako chemické a suché WC na pozemku. V domě jsou dřevěné plně interiérové dveře, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je vybavena v novější části kuchyňskou linkou bez vestavěných spotřebičů. V původní části bez kuchyňské linky. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech jsou položeny koberce, kuchyně má na podlaze lino, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdroj vody – studna. Dům nemá řešenou kanalizaci, suché WC má jímku a rozvod zemního plynu není připojen. V domě je topení řešeno lokálně kamny na TP. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Objekt má stěny provedené podstandardně, původní zdivo kamenné, smíšené, v novější části zdivo obnažené bez fasádních úprav, střecha je zastaralá, okna domu jsou zastaralá, podlahy vykazují známky poškození, vybavení v domě je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům je ve špatném stavu. Předpoklad provedení rekonstrukcí.

Na pozemku se nachází okrasné dřeviny, ovocné dřeviny a oplocení pozemku tvoří pletivo na dřevěných sloupcích + část plot dřevěný. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné cestě ve vlastnictví Jihočeského kraje, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, k samotnému pozemku pak přes parcelu ve vlastnictví obce. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. K objektu náleží studna, suché WC, 2x kolna.

Dům je umístěn v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu. Vybavenost vztažena k obci Cizkrajov.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na pozemku se nachází studna, hloubka 14 metrů, stáří ohadem totožné se stavbou hlavní.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl výše $\frac{1}{4}$ ve vlastnictví pana Laciny Lud'ka, Cihelna 188, Telč-Staré Město, 58856 Telč.

Dle KN je u omezení vlastnického práva evidováno: exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Lacina Jindřich, nařízení exekuce - Lacina Luděk, zahájení exekuce - Lacina Jindřich, zahájení exekuce - Lacina Luděk, zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Tabulkový popis													
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt											
	Počet nadzemních podlaží	1											
	Podsklepení	částečné											
	Podkroví	ne											
	Půda	ano											
	Dům byl postaven v roce	1900											
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem											
	Rozsah rekonstrukce domu	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Konstrukce</th> <th>Rozsah</th> <th>Rok (odhadem)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>úprava dispozice – přístavba zadní části</td> <td>částečná rek.</td> <td>1977</td> </tr> <tr> <td>rozvody elektřiny</td> <td>částečná rek.</td> <td>2002</td> </tr> </tbody> </table>	Konstrukce	Rozsah	Rok (odhadem)	úprava dispozice – přístavba zadní části	částečná rek.	1977	rozvody elektřiny	částečná rek.	2002		
	Konstrukce	Rozsah	Rok (odhadem)										
	úprava dispozice – přístavba zadní části	částečná rek.	1977										
	rozvody elektřiny	částečná rek.	2002										
	Základy	smíšené											
	Konstrukce	smíšená											
	Stropy	nad 1.PP klenby, nad 1.NP dřevěné											
	Tloušťka stěn	35 cm, 45 cm a více											
	Střecha	sedlová											
	Krytina střechy	bobrovka											
	Klempířské prvky	část plech, jinak chybí											
	Vnější omítky	vápenocementové, chybí											
	Vnitřní omítky	vápenocementové											
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená, jedno okno plastové											
	Orientace oken obytných místností	sever, jih, východ											
	Koupelna(y)	chybí											
	Toaleta(y)	chemické WC, suché WC na pozemku											
	Vstupní dveře	dřevěné											
	Typ zárubní	ocelové											
	Vnitřní dveře	dřevěné plné											
	Osvětlovací technika	lustry											
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů											
	Dispozice RD	2x 1+1											
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>chodba</td> <td>6,29 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>chodba</td> <td>2,79 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>2,47 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Ostatní prostory	chodba	6,29 m ²	Ostatní prostory	chodba	2,79 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	2,47 m ²		
	Ostatní prostory	chodba	6,29 m ²										
Ostatní prostory	chodba	2,79 m ²											
Koupelna, WC	Koupelna	2,47 m ²											

		<table><tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>11,69 m²</td></tr><tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>20,66 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>pokoj</td><td>12,21 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>pokoj</td><td>29,70 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>85,81 m²</td></tr><tr><td>příslušenství</td><td>sklep</td><td>17,54 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>103,35 m²</td></tr><tr><td colspan="3">Zastavěná plocha 1. NP oceňovaného domu činí 116,45 m².</td></tr></table>	Kuchyně	Kuchyně	11,69 m ²	Kuchyně	Kuchyně	20,66 m ²	Pokoj	pokoj	12,21 m ²	Pokoj	pokoj	29,70 m ²	Podlahová plocha		85,81 m ²	příslušenství	sklep	17,54 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		103,35 m ²	Zastavěná plocha 1. NP oceňovaného domu činí 116,45 m ² .		
	Kuchyně	Kuchyně	11,69 m ²																							
	Kuchyně	Kuchyně	20,66 m ²																							
	Pokoj	pokoj	12,21 m ²																							
	Pokoj	pokoj	29,70 m ²																							
	Podlahová plocha		85,81 m ²																							
	příslušenství	sklep	17,54 m ²																							
	Podlahová plocha vč. příslušenství		103,35 m ²																							
	Zastavěná plocha 1. NP oceňovaného domu činí 116,45 m ² .																									
	Elektrina	230V a 400V																								
	Vodovod	studna																								
	Svod splašek	neřešeno, WC suché na pozemku																								
	Plynovod	ne																								
Řešení vytápění v domě	kamna																									
Topná tělesa	kamna na TP																									
Řešení ohřevu vody	bojler																									
Podlahy v domě	obytné místnosti: koberce kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba																									
Popis stavu rodinného domu	špatný, předpoklad provedení rekonstrukci																									
Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: poškozený prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: podstandardní prvek																									
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny																								
	Venkovní stavby	studna, suché WC, 2x kolna																								
	Sklon pozemku	rovinatý																								
	Oplocení	pletivo + dřevěný																								
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné cestě ve vlastnictví Jihočeského kraje, a dále přes parcelu ve vlastnictví obce																								
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami																								
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce																								
	Vybavenost (vztaheno k obci Cizkrajov)	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu																								
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav																								
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku																								

	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	<p>Na pozemku se nachází studna, hloubka 14 metrů, stáří ohadem totožné se stavbou hlavní.</p> <p>Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl výše ¼ ve vlastnictví pana Laciny Luďka, Cihelna 188, Telč-Staré Město, 58856 Telč.</p> <p>Dle KN je u omezení vlastnického práva evidováno: exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Lacina Jindřich, nařízení exekuce - Lacina Luděk, zahájení exekuce - Lacina Jindřich, zahájení exekuce - Lacina Luděk, zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.</p>	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 18.12.2017 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. p. 37, obec Cizkrajov, k.ú. Dolní Bolíkov

Rodinný dům Dolní Bolíkov č. 37 obec Cizkrajov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dolní Bolíkov, Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec	PP 85.81 m ² , 2x 1+1, částečně podsklepený, 1 NP, půda	Špatný, před rekonstrukcí	1546 m ²	bez vyb. koupelny, voda studna, suché WC, vytápění lok. TP, kolna
1	Báňovice, okres Jindřichův Hradec	PP 70 m ² , 2+1, sklípek, 1 NP, půda	původní, po částečných rekonstrukcích	720 m ²	voda - místní zdroj, plyn na hranici pozemku, vytápění lokálně, stodola, studna
2	Písečné, okres Jindřichův Hradec	PP 145 m ² , podsklepený, 1 NP, půda	původní, před rekonstrukcí	1427 m ²	kanalizace tratí, vytápění lokálně, hospodářská část, studna
3	Studenská, Strmilov, okres Jindřichův Hradec	PP 85 m ² , 3+1, částečně podsklepený, 1 NP, půda	původní	634 m ²	vytápění centrálně TP, plyn, voda, kanalizace obecní
4	Havlíčkova, Kunžak, okres Jindřichův Hradec	PP 85 m ² , 2+1, 1 NP, půda	před rekonstrukcí	1594 m ²	voda, kanalizace obecní, vytápění lokálně TP, vedlejší stavby
5	Staré Hobzí, okres Jindřichův Hradec	UP 105 m ² , 2+1, částečně podsklepeno, 1 NP, půda	původní, dobrý	770 m ²	vytápění lok. TP, voda obecní, kanalizace jímka, plynová + kanaliz. přípojka, kůlna, garáž, stodola

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaná o objektu odvozená ze srovnání
1	590.000 Kč	0.8	472.000,00 Kč	1.01	0.97	1.15	0.83	1.05	1.15	1.1292	417.995 Kč
2	490.000 Kč	0.8	392.000,00 Kč	0.95	1.10	1.07	0.98	1.00	1.11	1.2163	322.289 Kč
3	750.000 Kč	0.8	600.000,00 Kč	1.18	1.00	1.10	0.82	1.25	0.98	1.3038	460.193 Kč
4	499.000 Kč	0.8	399.200,00 Kč	1.19	1.00	1.07	1.01	1.12	1.05	1.5124	263.951 Kč
5	700.000 Kč	0.8	560.000,00 Kč	1.05	1.05	1.11	0.84	1.15	1.20	1.4186	394.755 Kč
Celkem průměr											371.836,60 Kč
Minimum											263.951,00 Kč
Maximum											460.193,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											78.353,32 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											293.483,28 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											450.189,92 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu – zohledněna poloha objektu, velikost obce, vzdálenost k větším obcím, srovnatelné blízké lokality K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu – zohledněna velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav – zohledněn stav objektu, oc. nem. bez vybavení koupelny K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – zohledněna velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti – zohledněn způsob vytápění, připojení na IS K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce – zohledněna přítomnost vedlejších staveb Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář:

Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Případné rozdíly jsou upraveny koeficienty.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

371.837 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

372.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům Dolní Bolíkov č. 37 obec Cizkrajov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dolní Bolíkov, Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec	PP 85,81 m ² , 2x 1+1, částečně podsklepený, 1 NP, půda	Špatný, před rekonstrukcí	1546 m ²	bez vyb. koupelny, voda studna, suché WC, vytápění lok. TP, kolna
1	Báňovice, okres Jindřichův Hradec	PP 70 m ² , 2+1, sklípek, 1 NP, půda	původní, po částečných rekonstrukcích	720 m ²	voda - místní zdroj, plyn na hranici pozemku, vytápění lokálně, stodola, studna
2	Písečné, okres Jindřichův Hradec	PP 145 m ² , podsklepený, 1 NP, půda	původní, před rekonstrukcí	1427 m ²	kanalizace trativod, vytápění lokálně, hospodářská část, studna
3	Studenská, Strmilov, okres Jindřichův Hradec	PP 85 m ² , 3+1, částečně podsklepený, 1 NP, půda	původní	634 m ²	vytápění centrálně TP, plyn, voda, kanalizace obecní
4	Havlíčkova, Kunžak, okres Jindřichův Hradec	PP 85 m ² , 2+1, 1 NP, půda	před rekonstrukcí	1594 m ²	voda, kanalizace obecní, vytápění lokálně TP, vedlejší stavby
5	Staré Hobzí, okres Jindřichův Hradec	UP 105 m ² , 2+1, částečně podsklepeno, 1 NP, půda	původní, dobrý	770 m ²	vytápění lok. TP, voda obecní, kanalizace jímka, plynová + kanaliz. přípojka, kůlna, garáž, stodola

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	8.428,57	0,80	6.742,86
2	3.379,31	0,80	2.703,45
3	8.823,53	0,80	7.058,82
4	5.870,59	0,80	4.696,47
5	6.666,67	0,80	5.333,33
Maximální hodnota		7.058,82	(případ č.3)
Minimální hodnota		2.703,45	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		2,6110	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		5.306,99	
Odchylka max hodnoty od průměru		1.751,83	
Odchylka min hodnoty od průměru		2.603,54	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.2)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	8.428,57	0,80	6.742,86
2	3.379,31	0,80	2.703,45
3	8.823,53	0,80	7.058,82
4	5.870,59	0,80	4.696,47
5	6.666,67	0,80	5.333,33
Maximální hodnota		7.058,82	(případ č.3)
Minimální hodnota		4.696,47	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,5030	OK
Aritmetický průměr		5.957,87	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům Dolní Bolíkov č. 37 obec Cizkrajov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Dolní Bolíkov, Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec	PP 85,81 m ² , 2x 1+1, částečně podsklepený, 1 NP, půda	Špatný, před rekonstrukcí	1546 m ²	bez vyb. koupelny, voda studna, suché WC, vytápění lok. TP, kolna	X
1	Báňovice, okres Jindřichův Hradec	PP 70 m ² , 2+1, sklípek, 1 NP, půda	Dobrý	720 m ²	voda - místní zdroj, plyn na hranici pozemku, vytápění lokálně, stodola, studna	3
2	Písečné, okres Jindřichův Hradec	PP 145 m ² , částečně podsklepený, 1 NP, půda	původní, před rekonstrukcí	1427 m ²	kanalizace trativod, vytápění lokálně, hospodářská část, studna	4
3	Studenská, Strmilov, okres Jindřichův Hradec	PP 85 m ² , 3+1, částečně podsklepený, 1 NP, půda	původní	634 m ²	vytápění centrálně TP, plyn, voda, kanalizace obecní	1
4	Havlíčková, Kunžak, okres Jindřichův Hradec	PP 85 m ² , 2+1, 1 NP, půda	před rekonstrukcí	1594 m ²	voda, kanalizace obecní, vytápění lokálně TP, vedlejší stavby	1
5	Staré Hobzí, okres Jindřichův Hradec	UP 105 m ² , 2+1, částečně podsklepeno, 1 NP, půda	původní, dobrý	770 m ²	vytápění lok. TP, voda obecní, kanalizace jímka, plynová + kanaliz. přípojka, kůlna, garáž, stodola	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	8.428,57	0,80	6.742,86	3	20.228,58
2	3.379,34	0,80	2.703,45	4	2.703,45
3	8.823,53	0,80	7.058,82	1	7.058,82
4	5.870,59	0,80	4.696,47	1	4.696,47
5	6.666,67	0,80	5.333,33	2	10.666,66

Mezisoučet	7	42.650,53
Celkem		6.092,93

Základní cena: 6.092,93 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$6.092,93 * 0,9050 = \mathbf{5.514,10 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\mathbf{5.514,10 \text{ Kč/m}^2}$$

$$* 85,81 \text{ m}^2$$

$$= \mathbf{473.164,92 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{473.000,-- \text{ Kč}}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

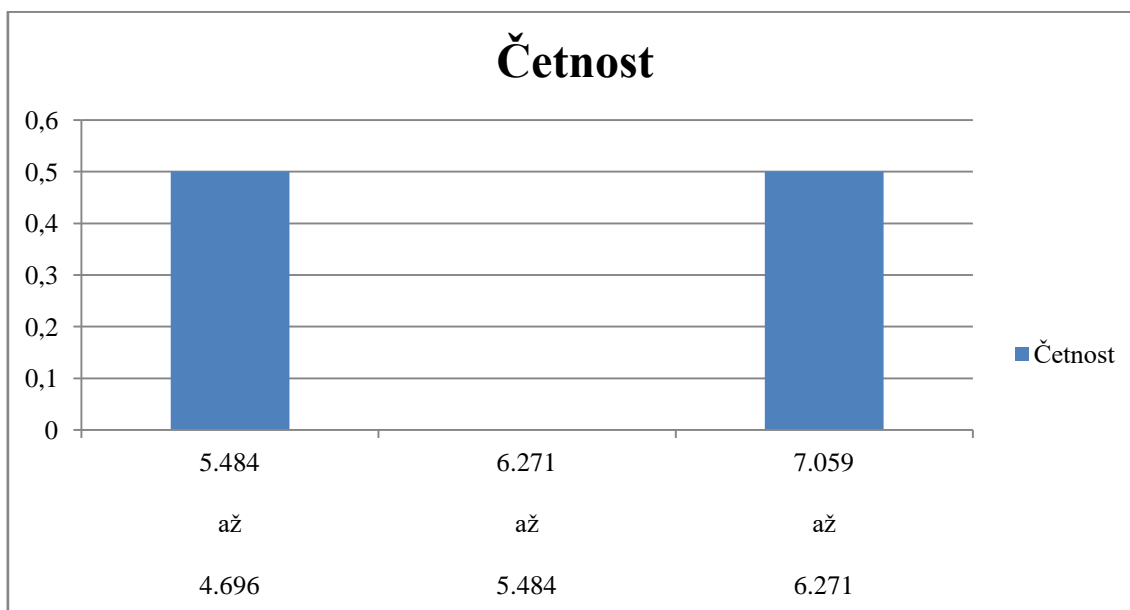
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	8.429	0,80	6.742,86
2	3.379	0,80	2.703,45
3	8.824	0,80	7.058,82
4	5.871	0,80	4.696,47
5	6.667	0,80	5.333,33

Střední hodnota	5.957,87
Medián	6.038,10
Rozdíl max-min	2.362,35
Minimum	4.696,47
Maximum	7.058,82

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
4.696	až	5.484	2	0.5
5.484	až	6.271	0	0
6.271	až	7.059	2	0.5



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 4.696,47 Kč/m² do 7.058,82 Kč/m²

* 85,81 m²

od 403.004,09 Kč do 605.717,34 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 403.000,-- Kč do 606.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

372.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

473.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 403.000,-- Kč do 606.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu rodinného domu č. p. 37 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 38, 65 v obci Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Dolní Bolíkov, ke dni ocenění 18.12.2017 na:

400 000,- Kč

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu výše ¼. Vzhledem ke skutečnosti že tržní atraktivita minoritních spoluvlastnický podílů je výrazně nižší, je potřeba tuto skutečnost dostatečně zohlednit. Z tohoto důvodu redukuje stanovenou obvyklou cenu o 25%.

Přepočet ceny včetně úpravy spoluvlastnickým podílem:

$(400\,000,-\text{ Kč} - 25\%) \times \frac{1}{4} = 75\,000,-\text{ Kč}$

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu spoluvlastnického podílu výše ¼ rodinného domu č. p. 37 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 38, 65 v obci Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Dolní Bolíkov, ke dni ocenění 18.12.2017 na:

75 000,- Kč

Slovy: Sedmdesátpěttisíc Kč

Vypracoval:

XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Ondřej Busta
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.01.2018

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 5169-12/2018 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 38
Obec:	Cizkrajov [546054]
Katastrální území:	Dolní Bolíkov [617873]
Číslo LV:	185
Výměra [m ²]:	586
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Dolní Bolíkov [17876] , č. p. 37; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 38
Stavební objekt:	č. p. 37
Adresní místa:	č. p. 37

Informace o pozemku

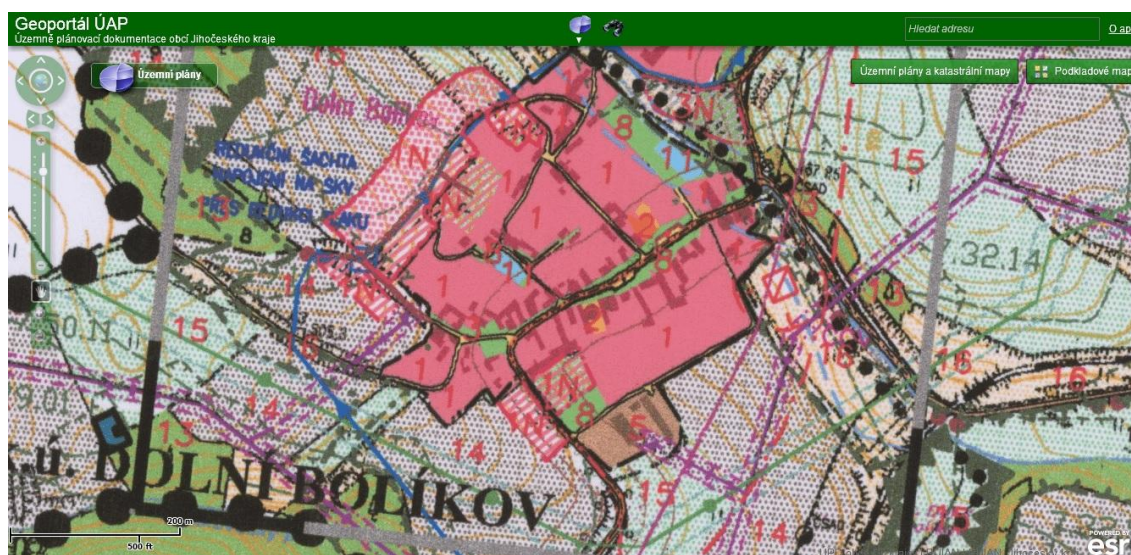
Parcelní číslo:	65
Obec:	Cizkrajov [546054]
Katastrální území:	Dolní Bolíkov [617873]
Číslo LV:	185
Výměra [m ²]:	960
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost






Výřez z katastrální mapy



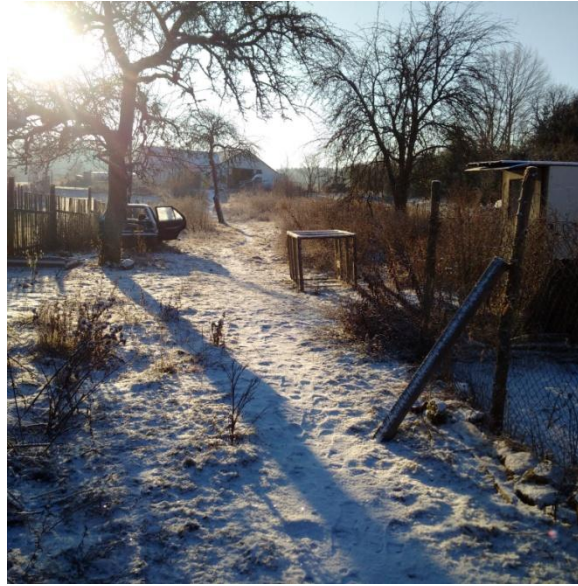
Výřez z územního plánu



STAV	NÁVRH I. etapa	NÁVRH II. etapa	
			PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

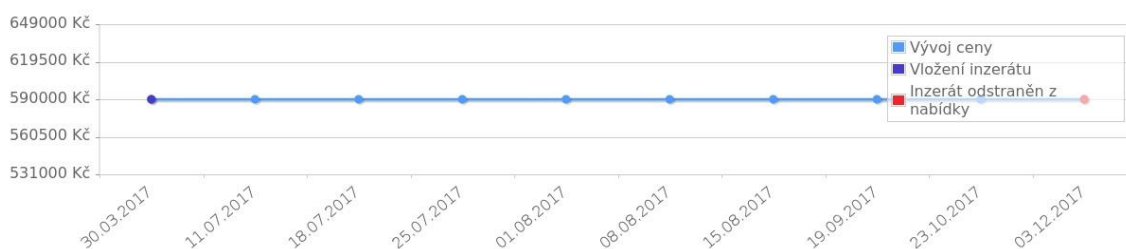


Prodej, Rodinný dům, 68 m², Báňovice, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 590.000 Kč

Adresa: Báňovice, okres Jindřichův Hradec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Báňovice, okres Jindřichův Hradec	Plocha užitná	68
Cena	590000	Podlahová plocha	70
Poznámka k ceně	590 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	720
Provize	Neuvedeno	Elektrína	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smišená	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	214	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Prodej rodinného domu v obci Báňovice. O celkové ploše 720 m². Probíhá rekonstrukce. Dispozičně 2+1. Součástí domu je zahrada o ploše 214 m², stodola a sklípek. Zemní plyn na hranici pozemku. Nové rozvody vody a odpadu v plastu. Elektrické rozvody v mědi. Na pozemku vlastní kopaná studna. Konstrukce smíšená. Druh krytiny: pálené tašky a eternit. S financováním rádi pomůžeme. Více info u RK. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 145 m², Písečné, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 490.000 Kč

Adresa: Marketa, Písečné, okres Jindřichův Hradec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Písečné, okres Jindřichův Hradec	Plocha užitná	145
Cena	490000	Podlahová plocha	145
Poznámka k ceně	490 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha přidruženého pozemku	1427
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	416	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

Nemovitost se nachází v odloučené zastavěné části obce Marketa, v lokalitě rodinných domů. Rodinný dům je samostatně stojící dům s menším podsklepením (klenutý prostor s max. výškou 1,40 m) a navazující hospodářskou částí. Voda je do stavby napojena z kopané studny. Kanalizace je odváděna funkčním trativodem. Příslušenství tvoří přístavba hospodářské části, venkovní úpravy – přípojky inženýrských sítí a oplocení. Přístavba hospodářské části má v nedávné době provedenou výměnu střešní krytiny. Kopaná studna s hloubkou cca 3-4 m, má betonové skružení. Trvalé porosty jsou minimálního rozsahu, oplocení z pletiva s vjezdovou branou. Cena je pouze orientační, nemovitost bude prodána za nejvyšší nabídnutou cenu. Způsob podávání nabídek, stejně jako veškeré další podrobné informace získáte v naší realitní kanceláři.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

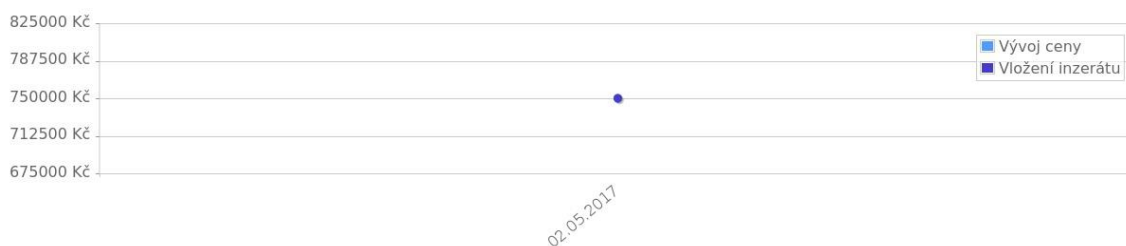


**Prodej, Rodinný dům, 85 m²,
Studenská, Strmilov**

Celková cena: 750.000 Kč

Adresa: Studenská, Strmilov, okres
Jindřichův Hradec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Studenská, Strmilov	Plocha užitná	105
Cena	750000	Podlahová plocha	85
Poznámka k ceně	750 000 Kč za nemovitost, včetně provize, bez poplatků, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	634
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	120	Umístění objektu	Rušná část obce

Slovní popis

Prodej částečně podsklepeného rodinného domu 3+1 se zahradou o obytné ploše 85 m². Dům je vytápěn kotlem na pevná paliva s ústředním vytápěním a je napojen na plyn, vodovod, kanalizaci a el. energii (momentálně energie odpojeny). Pokud zájemce nebude požadovat koupit dům i se zahradou poskytneme slevu ve výši 60.000,- Kč. Dům nabízíme k prodeji i formou splátek ve výši 10.000,- Kč/měs. po dobu 12 let a realizačním poplatkem 30.000,- Kč pro RK. K dispozici ihned. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 85 m²,
Havlíčková, Kunžak**

Celková cena: 499.000 Kč

Adresa: Havlíčková, Kunžak, okres
Jindřichův Hradec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Havlíčková, Kunžak	Plocha užitná	85
Cena	499000	Podlahová plocha	85
Poznámka k ceně	499 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	1594
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Jiné
Zastavěná plocha (m2)	370	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

Prodej rodinného domu 2+1 v Kunžaku. Dům se nachází vedle náměstí. Je ve stavu k rekonstrukci. Dům je napojený na veřejný vodovod a kanalizaci. Střecha a krovy jsou v dobrém stavu. U domu je uzavřený dvůr, za domem velká zahrada s ovocnými stromy. Volné ihned. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 105 m², Staré Hobzí, okres Jindřichův Hradec

Celková cena: 700.000 Kč

Adresa: Staré Hobzí, okres Jindřichův Hradec

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Staré Hobzí, okres Jindřichův Hradec	Plocha užitná	105
Cena	700 000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	700 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	770
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m²)	280	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Exkluzivní prodej RD 2+1 ve Starém Hobzí u Dačic, okr. J. Hradec. Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji RD 2+1 s uzavřeným dvorem a zahradou v obci Staré Hobzí u Dačic. Jedná se o částečně podsklepený přízemní rodinný dům, který se prodává včetně zařízení. Obytná část sestává ze dvou pokojů a kuchyně, spíže, koupelny společné s WC a verandy. Vytápění domu je kamny na TP. Podlahy: beton, dřevo, dlažba. Na obytnou část navazuje kůlna ze které je vstup na prostornou půdu, vhodnou pro další využití. Z uzavřeného dvora je přístup do garáže a do stodoly, která je průchozí na zahradu orientovanou JZ směrem. Dům je napojen na obecní vodovod. Odpady jsou řešeny odpadní jímkou. Obec má veřejnou kanalizaci a je plynofikována (obě přípojky jsou zavedeny do nemovitosti). V obci je veškerá občanská vybavenost a dobrá dopravní obslužnost. Obec Staré Hobzí se nachází v okrese Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský. Staré Hobzí leží mezi městy Dačice a Jemnice, v nejvýchodnější části Jihočeského kraje. V údolí, západně od městečka, protéká řeka Moravská Dyje.

4. Fotodokumentace

