

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 489-30-14

## o ceně obvyklé:

- jednotky č. 1049/6, kterou je byt, včetně podílu o velikosti 628/3665 na bytovém domě č. p. 1049 a na pozemku p. č. 1373/1, včetně veškerého příslušenství, vše v katastrálním území Třeboň, obci Třeboň, části obce Třeboň II, LV č. 3422 a LV č. 2564

## Objednatel znaleckého posudku:

Královská dražební, a.s.  
IČ : 248 11505  
Kateřinská 482/26  
128 00 Praha-Nové Město

## Účel znaleckého posudku:

Stanovení **ceny obvyklé** nemovitých věcí pro dražební účely

Dle tržních metodik a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. **podle stavu ke dni 15. 7. 2014 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. František Průša  
Víta Nejedlého 632  
537 01 Chrudim III.  
telefon: 604 635 555  
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, výtisk č. 1 a č. 2. Výtisk č. 3 je uložen v archivu znalce.

V Chrudimi 17. 7. 2014

**výtisk č. 1**

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

### O ceně obvyklé:

- jednotky č. 1049/6, kterou je byt, včetně podílu o velikosti 628/3665 na bytovém domě č. p. 1049 a na pozemku p. č. 1373/1, včetně veškerého příslušenství, vše v katastrálním území Třeboň, obci Třeboň, části obce Třeboň II, LV č. 3422 a LV č. 2564

**V zákonu 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 prodeji 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 se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."*

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:**

**1. Cena zjištěná** - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb.).

**2. Porovnávací způsob** – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

**3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Byt v č. p. 1049  
Adresa předmětu ocenění: Táboritská 1049  
379 01 Třeboň  
Kraj: Jihočeský  
Okres: Jindřichův Hradec  
Obec: Třeboň  
Část obce: Třeboň II  
Katastrální území: Třeboň  
Počet obyvatel: 8 588

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15. 7. 2014 za přítomnosti zástupce objednatele.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

*Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:*

- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 3422 pro katastrální území Třeboň a obec Třeboň, okres Jindřichův Hradec
- snímek mapy katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Jindřichův Hradec
- informace a údaje sdělené majitelem nemovitosti
- internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, apod.
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření za použití laserového dálkoměru, ocelového pěti metru, fotografického přístroje Canon
- konzultace se soudními znalci a realitními makléři.

*Použité předpisy, literatura a další podklady:*

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Svátková Jana,  
Táboritská 1049, Třeboň II, 37901 Třeboň

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Znalci nebyla předložena žádná projektová dokumentace, či jiná dokumentace a ani jiné stavebně právní dokumenty. .

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v lázeňském městě Třeboň, konkrétně v části Třeboň II. Nemovitá věc leží jižně od historického centra. Západní část nemovité věci lemuje silnice, která se na kruhovém objezdu napojuje na silnici E 49, která pak lemuje severní část nemovité věci. Z druhé strany je však nemovitá věc obklopena zelení. Nakupovací možnosti se nacházejí naproti nemovité věci, ihned přes ulici stojí supermarket Penny Market. MHD je do 200 m od domu. Ve vzdálenosti necelých 500 metrů se nachází autobusové nádraží. V blízkosti do 1 km možnost sportovního vyžití na místním stadiónu či v místních lázních. V okolí se dále nachází poliklinika, finanční, městský a katastrální úřad, mateřská škola, základní škola, střední školy. Vše v dosahu do 1 km. Ve městě je veškerá občanská vybavenost.

### **Popis objektů**

#### **Jednotka č. 1049/6 - byt**

Jedná se o bytovou jednotku č. 1049/6, o velikosti 2+1, která je situována v 1. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 1049 s dispozicí 1PP/3NP, v ulici Táborská, v obci Třeboň, stavba stojí na pozemku p. č. 1373/1. Vše zapsané na LV č. 3422, LV č. 2564, pro katastrální území Třeboň.

Bytová jednotka se sestává z následujících místností a příslušenství:

- a) Předsíň
- b) Koupelna
- c) WC
- d) 2 pokoje
- e) Kuchyně
- f) Sklep

***Celková podlahová plocha činí 62,8 m<sup>2</sup> + sklep 3 m<sup>2</sup>.***

Vybavení bytové jednotky:	původní dřevěná okna, podlahy dřevěné, umyvadlo, klasická vana, WC mísa s nádrží, kuchyňská linka, elektrický sporák, pračka
Energie využívané v bytě:	rozvod elektřiny, vodovod, odkanalizování do kanalizace
Vytápění v bytě:	plynová topidla WAV
Ohřev vody v bytě:	el. bojler
Omítky v bytě:	hladké vápenné
Podlahy v bytě:	podlahy z PVC, v obytných místnostech kryté koberci
Popis stavu bytu:	standardní byt v udržovaném původním stavu

### **Územní plán:**

z hlediska územního plánu se nemovitá věc nachází v ploše „ pro bydlení městské kolektivní“.

### **Doprava:**

přístup a příjezd je bezproblémový z veřejné komunikace p.č. 1373/3, ve vlastnictví města Třeboň

### Inženýrské sítě:

možné napojení na všechny inženýrské sítě

## **8. Předpoklady pro vypracování ocenění**

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s „Předmětem“ ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu odhadce. Veškeré informace o „Předmětu“ ocenění byly převzaty od zástupců objednatele ocenění a vlastníka nemovitostí. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladů předložených objednatelem a vlastníkem. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely objednatele – viz účel ocenění, v případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek o ceně obvyklé je časově omezen horizontem nejvýše šesti měsíců od data zpracování a to vzhledem k možným odchylkám v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji.

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Cena obvyklá uvedená v závěru posudku se může (i zásadně) lišit od ceny sjednané.

## **9. Obsah posudku**

### **Ocenění nákladovým způsobem – cena věcná (dle cenového předpisu)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

### **Ocenění porovnávacím způsobem**

V principu se jedná o vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí

### **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny**

Podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a zjištěných cen.

## **B. POSUDEK**

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou".

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

### **B1.) ocenění nákladovým způsobem – (dle cenového předpisu)**

#### **Věcná hodnota**

##### **Metoda stanovení věcné hodnoty**

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

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

Pro výpočet opotřebování stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

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

##### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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

V roce 2014 se stále na trhu setkáváme s omezujícím faktorem, kterým je snaha bankovního sektoru eliminovat riziko plynoucí z očekávaného poklesu cen nemovitostí. Za účelem reálného zajištění hypotečních úvěrů většina českých bank jednak zpřísnila interní podmínky poskytování úvěrů a dále také snížila maximální výši hypotečního úvěru na úroveň 80 % tržní hodnoty nemovitosti. Oba tyto aspekty se mohou projevit na straně koupěschopné poptávky, která se bude zřejmě i nadále snižovat. Lze proto očekávat, že během následujících několika měsíců, pod tlakem slabé poptávky a vyšší nabídky, budou ceny nemovitostí dále klesat. V Třeboni je kompletní občanská vybavenost. Poptávka po bytech je však v této době a lokalitě nižší než nabídka, čímž dochází ke snižování cen obdobných bytů.

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

4

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,960$$

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

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Třeboň, části obce Třeboň II, ulice Táboritká. V okolí oceňované jednotky se nachází rezidenční zástavba. Zastávka MHD je do 200 m od domu. Byt je umístěn v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, nákupní možnosti u domu. Centrum města vzdáleno cca 1,5 km, ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost.

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,02
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	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	V. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	-0,02
7 Hromadná doprava	V. Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,00
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	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

11

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

i = 2

## Pozemek

### a) Pozemky na LV číslo 2564 – § 4

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

Název obce: Třeboň  
Název okresu: Jindřichův Hradec

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	I. Nevyjmenovaná statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A	0,95
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava či integrovaná doprava, železniční zastávka a autobusová zastávka	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,200,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,115,49$  Kč/m<sup>2</sup>

**Index trhu:**  $I_T = 0,960$

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

Způsob ochrany nemovitosti: památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
3 Ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	-0,01
4 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
5 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

6

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

**Index polohy:**  $I_P = 1,000$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,950$



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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 1\,059,7155 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1373/1	zastavěná plocha a nádvoří	158	167 435,05

**Pozemky na LV číslo 2564 – určená cena: 167 435,05 Kč**

#### Rekapitulace cen pozemku:

a) Pozemky na LV číslo 2564	167 435,05 Kč
<b>Cena pozemku činí ke dni odhadu celkem:</b>	<b>167 435,05 Kč</b>
Jednotka č. 1049/6 – spoluvlastnický podíl: 628 / 3 665	28 690,10 Kč

#### Byt

##### a) Jednotka č. 1049/6 – § 38

#### Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
Předsíň	3,50	1,00	3,50
Koupelna	10,00	1,00	10,00
WC	2,50	1,00	2,50
2 pokoje	37,80	1,00	37,80
Kuchyně	9,00	1,00	9,00
Sklep	3,00	0,10	0,30
	<b>65,80</b>		<b>63,10</b>

#### Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

**Kraj:** Jihočeský  
**Obec:** Třeboň  
**Počet obyvatel:** 8 588  
**Základní cena (ZC):** 14 056,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01

8 Vytápění bytu	II. Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace:	1984
Stáří stavby (y):	30
Koeficient pro úpravu (s):	0,850

Index konstrukce a vybavení  $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10})$ : 0,935

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 13 142,36 Kč/m<sup>2</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 0,960

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,000

**Cena bytu určená porovnávacím způsobem:**

**CB<sub>p</sub> = PP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 63,10 × 13 142,36 × 0,960 × 1,000 = 796 111,60 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku = 167 435,05 Kč

Spoluvlastnický podíl: ×  $\frac{628}{3\,665}$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 28 690,10 Kč

+ 28 690,10 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 824 801,70 Kč**

**Jednotka č. 1049/6 – určená cena: 824 801,70 Kč**

## Rekapitulace

### Rekapitulace cen pozemku:

a) Pozemky na LV číslo 2564	167 435,05 Kč
<b>Cena pozemku činí ke dni odhadu celkem:</b>	<b>167 435,05 Kč</b>
Jednotka č. 1049/6 – spoluvlastnický podíl: 628 / 3 665	28 690,10 Kč

### *Ceny bytu bez odpočtu opotřebení:*

a) Jednotka č. 1049/6	824 801,70 Kč
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>824 800,- Kč</b>

### *Výsledné ceny bytu včetně opotřebení:*

a) Jednotka č. 1049/6	824 801,70 Kč
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>824 800,- Kč</b>

**Určená cena: 824 800,- Kč**

Cena slovy: osmsetdvacetčtyřítisíceosmset Kč

<b>ocenění nákladovým způsobem (dle cenového předpisu)</b>	<b>824 800,- Kč</b>
--	---------------------

## **B2.) ocenění porovnávacím způsobem**

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

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

Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu informací o trhu zákonitě rostoucí přesností hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

### ***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 inzercí 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),

### **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.

Pro porovnání byly použity mimo jiné následující objekty:

1.) prodej bytu 3+1, Vrchlického, Třeboň - Třeboň II

1.300.000,- Kč



Prodej bytu 3+1 o celkové výměře 65 m<sup>2</sup> s balkonem, to vše ve 3.NP panelového domu s výtahem, ležícím v blízkosti centra města. Byt je ve standardním stavu. Neproběhly zde dosud žádné rekonstrukce. K bytu náleží sklep a standardní společné prostory domu. Vytápění je řešeno domovním plynovým kotlem. Dům je zateplen a opatřen novou fasádou. Dům se nachází v klidném prostředí malého sídliště obklopeného zelení. Místo leží mimo hlavní komunikační tah a je součástí „strategického“ území města s veškerou občanskou vybaveností (úřady, restaurace, obchodní síť, ordinace lékařů, lékárny, školy, školky, pošta, autobusové nádraží...), s navazujícím přírodním prostředím rybníku Svět, se vstupem do zámeckého parku a historického centra města. Samotný byt pak disponuje možností úprav spočívajících ve změně základní dispozice místností a výjimečností lokality, orientace oken jižním (kuchyně a pokoj) a západním směrem (obývací pokoj s balkonem, další obytná místnost).

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) , nabízeno AREA T, Agentura Reality Třeboň, ID zakázky: 3104239708

Vyhodnocení: větší dispozice, byt má balkon, dům zateplen, umístěný v klidném prostředí

2.) prodej bytu 2+1, Táboritská, Třeboň - Třeboň II

1.360.000,- Kč



Prodej velkého bytu 2+1 o celkové výměře 58m<sup>2</sup> s balkonem v lokalitě Třeboň II, v obci Třeboň se nachází v 1.NP cihlového domu bez výtahu ul. Táboritská. Celková plocha bytu je 54m<sup>2</sup> bez balkonu. Byt je ve standardním stavu, po rekonstrukci - plastová okna, nová koupelna s WC. Z kuchyně je přístup na balkon. Vytápění je lokální plynové, ohřev vody je zajištěn elektrickým

bojlerem. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a dálkový vodovod. Okna jsou orientována na východ a západ. Veškerá občanská vybavenost v místě.  
Byt je v osobním vlastnictví bez zástav.

Zdroj: [www:sreality.cz](http://www.sreality.cz) , nabízeno M & M reality holding, ID zakázky: 373070

Vyhodnocení: srovnatelná dispozice, byt má balkon, nová plastová okna

### 3.) prodej bytu 2+1, Svobody, Třeboň - Třeboň II

1.250.000,- Kč



Prodej bytu 2+1 v 1.NP, v obci Třeboň, ul. Svobody. Byt je v osobním vlastnictví, výměra 47 m<sup>2</sup>. V bytě byly nově udělány stoupačky, jinak je v původním stavu s umakartovým koupelnovým jádrem. Byt se nachází v přízemí samostatně stojícího panelového domu s výtahem v širším centru Třeboně, nedaleko Palackého náměstí a rybníka Svět. Dům je zateplen, vnitřní prostory byly rekonstruovány a dům má vlastní plynovou kotelnu. Parkování u domu. Byt se skládá ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně s komorou a sklepní kóje.

Zdroj: [www:sreality.cz](http://www.sreality.cz) , nabízeno 1. Třeboňská realitní kancelář, ID zakázky: 457

Vyhodnocení: dispozice srovnatelná, dům je zateplen, umakartové jádro

#### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé rozdíly mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží ocenit 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*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

V případě výše uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je při zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny. Koeficient redukce ceny 0,9 – 0,95.

nemovitost - místo (město)	velikost bytu	cena celková v Kč	užit. plocha m <sup>2</sup>	garáž, gar. stání
Třeboň, Vrchlického	3+1	1 300 000 Kč	65	ne
Třeboň, Táboritská	2+1	1 360 000 Kč	54	ne
Třeboň, Svobody	2+1	1 250 000 Kč	47	ne

nemovitost - místo (město)	reálnost prodeje	cena po korekci v Kč	poloha (obslužnost)	vybavenost bytu
Třeboň, Vrchlického	0,95	1 235 000 Kč	0,95	1,05
Třeboň, Táboritská	0,95	1 292 000 Kč	1,00	1,00
Třeboň, Svobody	0,95	1 187 500 Kč	0,95	1,05

nemovitost - místo (město)	příslušenství (balkon ...)	tech. stav	velikost ( byt)	ostatní (jiné) vlivy	cena odvozená v Kč
Třeboň, Vrchlického	0,95	0,90	0,95	1,05	1 050 652 Kč
Třeboň, Táboritská	0,95	0,95	1,05	1,00	1 224 332 Kč
Třeboň, Svobody	1,00	0,90	1,10	1,05	1 231 320 Kč

odvozená cena - min.				1 050 652 Kč
odvozená cena - max.				1 224 332 Kč
<b>porovnávací hodnota</b>				<b>1 200 000 Kč</b>

K1 poloha

K3 příslušenství

K5 ostatní (jiné) vlivy

K2 stav a vybavení

K4 velikost, dispozice

Cena odvozená = cena po redukcii na pramen ceny x (K1\*K2\*K3\*K4\*K5)

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí byly vybrány výše uvedené srovnávací nemovité věci. Tyto srovnávací nemovité věci jsou s oceňovanými nemovitými věcmi poměrně dobře srovnatelné. Úpravnými koeficienty K1 – K5 jsou pokud možno eliminovány rozdíly v umístění nemovitostí, ve stavu a vybavení, v rozsahu příslušenství, ve velikosti bytu a dispozici. Výsledná porovnávací hodnota je stanovena ve výši **1 200 000,- Kč**.

<b>ocenění porovnávacím způsobem</b>	<b>1 200 000,- Kč</b>
--------------------------------------	-----------------------

## C. Závěr

Znaleckým posudkem byly standardními metodami stanoveny jednotlivé hodnoty nemovitých věcí tj. nákladová cena a srovnávací hodnota a navržena obvyklá cena předmětných nemovitých věcí. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní nemovité věci byl následující rozbor:

### Faktory pozitivně ovlivňující cenu:

- dopravní obslužnost (autobus, vlak)
- veškerá občanská vybavenost
- příslušenství bytu - sklep

### Faktory negativně ovlivňující cenu:

- poloha - umístění BD u hlavní silnice
- byt bez balkonu
- původní stav bytu - nerekonstruován

### Z uvedené rekapitulace je patrné:

Věcná hodnota představuje tzv. znovu pořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, ve výši:

**824.800,-Kč**

Tržní hodnotu obecně nejlépe vystihuje hodnota stanovená porovnávací metodou, shrnující zkušenosti s obvyklou obchodovatelností obdobného majetku v regionu. V daném případě bylo provedeno nepřímé porovnání a to ve výši:

**1.200.000,-Kč**

Po porovnání jednotlivých hodnot, zvážení všech aspektů, pozitivních a negativních faktorů a převážně s ohledem na polohu nemovitosti a technický stav, byla navržena obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství ve výši: **1.200.000,- Kč**

**c e n a o b v y k l á**

**1.200.000,-Kč**



## **D. Odborný odhad - cena obvyklá**

- jednotky č. 1049/6, kterou je byt, včetně podílu o velikosti 628/3665 na bytovém domě č. p. 1049 a na pozemku p. č. 1373/1, včetně veškerého příslušenství, vše v katastrálním území Třeboň, obci Třeboň, části obce Třeboň II, LV č. 3422 a LV č. 2564

**c e n a o b v y k l á**

**1.200.000,-Kč**

=====

slovy: (jeden milion dvě stě tisíc korunčeských)

V Chrudimi 17. 7. 2014

Ing. František Průša  
Víta Nejedlého 632  
537 01 Chrudim  
telefon: 604 635 555  
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

## **E. DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č. j. Spr. 2630/ 99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí

Jsem si vědom důsledků vědomě nepravdivého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 489-30-14 znaleckého deníku.

## **F. SEZNAM PŘÍLOH**

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3422	2 x A4
Informativní snímek katastrální mapy	1 x A4
Mapa oblasti, letecký snímek	1 x A4
Fotodokumentace nemovitosti	1 x A4

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2014 07:45:55

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547336 Třeboň

Kat.území: 770230 Třeboň

List vlastnictví: 3422

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Svátková Jana, Táboritská 1049, Třeboň II, 37901 Třeboň	595915/0780	

### B Nemovitosti

#### Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1049/6	byt	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území	byt.z.	628/3665
<b>Vymezeno v:</b>				
Budova	Třeboň II, č.p. 1049, byt.dům, LV 2564 na parcele 1373/1, LV 2564			
Parcela	1373/1	zastavěná plocha a nádvoří		158m2

#### B1 Jiná práva - Bez zápisu

#### C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

##### o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši Kč 750.000,- s příslušenstvím, budoucích pohledávek do výše Kč 1.125.000,- do 31.12.2034 a budoucích pohledávek do výše Kč 1.125.000,- do 31.12.2034

AKCENTA, spořitelni a úvěrní                      Jednotka: 1049/6                      V-23/2013-333  
družstvo, Gočárova třída 312/52,  
Pražské Předměstí, 50002 Hradec  
Králové, RČ/IČO: 64946851

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. číslo-ZN321/2012 ze dne 09.01.2013.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 14.01.2013.

V-23/2013-333

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### D Jiné zápisy - Bez zápisu

#### Plomby a upozornění - Bez zápisu

#### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 345/1998 ze dne 20.10.1997. Právní účinky vkladu ke dni 21.5.1998.

POLVZ:402/1998                      Z-24400402/1998-333

Pro: Svátková Jana, Táboritská 1049, Třeboň II, 37901 Třeboň                      RČ/IČO: 595915/0780

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.  
strana 1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2014 07:45:55

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547336 Třeboň

Kat.území: 770230 Třeboň

List vlastnictví: 3422

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

**Upozornění:** Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.07.2014 08:21:05

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....





