Signature Not Verified
Digitally signed by JUDr. Ivana Kozáková
Date: 2012.03.27 08:47:04 +02:00

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 807-133/11
o ceně nemovitostí

rodinného domu č.p. 4 s přísl., postaveného na parc.č.st. 24, včetně pozemků parc.č.st. 24 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 385 (zahrada) a parc.č. 407 (trvalý travní porost) v obci Starý Petřín a k.ú. Nový Petřín, okr.Znojmo

Objednatel posudku:

JUDr. Ivana Kozáková
Exekutorský úřad Třebíč
Bráfova 53
674 01 Třebíč

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí pro účel exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 23.8.2011 posudek vypracovala:

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 2424 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Mor. Budějovicích 2.9.2011 Výtisk **C**

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí, t.j.:
rodinného domu č.p. 4 s přísl., postaveného na parc.č.st. 24, včetně pozemků parc.č.st. 24 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 385 (zahrada) a parc.č. 407 (trvalý travní porost) v obci Starý Petřín a k.ú. Nový Petřín, okr.Znojmo,
byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Ivanou Kozákovou v červnu 2011. Znalecký posudek má být zpracován podle skutečného technického a právnického stavu ke dni ocenění - t.j. k 23.8.2011. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedeným nemovitostem.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Rodinný dům č.p. 4 na parc.č.st. 24 včetně přísl. a pozemků parc.č.st. 24, parc.č. 385 a parc.č. 407
Adresa nemovitosti:	k.ú. Nový Petřín 671 06 Starý Petřín
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Starý Petřín
Katastrální území:	Nový Petřín
Počet obyvatel:	230

Výchozí cena stavebního pozemku Cp = 35 + (*a* - 1000) x 0,007414 = 35,0000 Kč/m^2
kde *a* je počet obyvatel v obci (pokud je *a* < 1000; použije se *a* = 1000)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m^2

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 23.8.2011.

4. Podklady pro vypracování posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětných nemovitostí - jednací číslo 042 EX 1602/05-29
2. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 120 pro obec Starý Petřín a k.ú. Nový Petřín, vyhotovený dálkovým přístupem dne 3.6.2011, obsahující v části A - údaje o vlastnících nemovitostí a vlastnickém režimu, v části B - údaje o oceňovaných nemovitostech, v části B1 a F - bez zápisu, v části C - omezení vlastnického práva nařízením exekuce, exekučním příkazem k prodeji nemovitostí, zástavním právem smluvním, zástavním právem z rozhodnutí státního orgánu, zástavním právem soudcovským, v části D - jiné zápisy (návrh na nařízení výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva, v části E - údaje o nabývacích titulech
3. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Nový Petřín
4. Územní plán obce Starý Petřín (část Nový Petřín)
5. Skutečnosti a výměry zjištěné znalcem na místě samém

6. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených
7. K zaměření nemovitostí byl použit laserový dálkoměr HILTI PD42, o výsledcích místního šetření byly provedeny příslušné zápisy a nákresy
8. Informace z internetových stránek - www. sreality.cz, www.reality.cz.
9. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEM 3000 fy PLUTO-OLT Praha 2011, v.2.99.7.
10. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovaným nemovitostem, t.j. k rodinnému domu č.p. 4 s přísl., postavenému na parc.č.st. 24 v obci Starý Petřín a k.ú. Nový Petřín, okr.Znojmo, včetně pozemků parc.č.st. 24 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 1996 m^2), parc.č. 385 - zahrada (o výměře 1271 m^2) a parc.č. 407 - trvalý travní porost (o výměře 1208 m^2) je na základě nabývacích titulů uvedených v části E na LV č. 120 zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV č. 120 pro obec Starý Petřín a k.ú. Nový Petřín, okr. Znojmo, ve prospěch

Klozová Jaroslava, Starý Petřín 23, 671 06 Šafov **podíl 1/2**
r.č. 485714/404

Česká republika **podíl 1/2**
ve správě
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
Rašínovo nábřeží 390/42, Praha 2, Nové Město, 128 00, Praha 28

jako podílové spoluvlastnictví k výše uvedeným nemovitostem.

Toto vlastnické právo není v době ocenění omezeno žádným věcným břemenem.

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku byla předložena dokumentace, jak výše uvedeno. Nebyla předložena žádná projektová dokumentace, a proto ocenění vychází ze stavu nemovitostí, jenž byl zjištěn při zaměření dne 23.8.2011. K ocenění je tedy přikročeno na základě zjištěného způsobu užívání nemovitosti, zjištěného provedení, dispozice a technického stavu.
Vzhledem k účelu zhotovení znal. posudku je přikročeno k ocenění nemovitosti obvyklou cenou.
Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny administrativní dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o oceňovací vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb.. Hlavní stavbou nemovitostí je dům č.p. 4, jenž má vliv na určení koeficientů K_i a K_p a který je po prověření všech kritérií rozhodných pro ocenění zatříděn jako dům rodinný. Obestavěný prostor rod. domu je menší než 1100 m^3, a bude tedy oceněn porovnávacím způsobem podle § 26a cit.vyhl. Vedlejší stavby (kolna a stodola), které tvoří příslušenství rod. domu a jejichž jednotlivá zastavěná plocha je menší než 100 m^2, ale celková zastavěná plocha je větší než 25 m^2, budou oceněny dle § 7 a příl.č. 8 cit.vyhl. Opotřebení bude stanoveno analytickou metodou. Venkovní úpravy jsou součástí ceny rodinného domu - nebudou

oceněny samostatně. Stavební pozemek parc.č.st. 24 bude oceněn podle § 28 odst. 1 a 2 a příl.č.21 k cit.vyhl.. Pozemek zahrady parc.č. 385, jenž tvoří se stavebním pozemkem parc.č.st. 24 a stavbami na něm postavenými jednotný funkční celek, se ocení dle § 28 odst. 5 a příl.č. 21 k cit.vyhl.. Pozemek parc.č. 407 - trvalý travní porost, jenž je v územním plánu obce Starý Petřín určen k zastavění rodinnými domy, se ocení dle § 32 a odst. 1 cit.vyhl..
Stanovení obvyklé ceny daných nemovitostí bude provedeno na základě :

- metoda porovnání tržních hodnot (inzerovaných cen)

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované nemovitosti - rodinný dům č.p.4 včetně příslušenství a pozemků parc.č.st. 24 a parc.č. 385 - jsou situovány ve východní okrajové části zastavěného území Nového Petřína, jenž je částí obce Starý Petřín, po východní straně silnice III.tř., jenž obcí probíhá. Pozemek trvalého travního porostu parc.č. 407 leží naproti rod. domu č.p. 4 - přes výše zmiňovanou silnici III.tř.. Rodinný dům je postaven jako samostatně stojící, je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží - půdorysný tvar písmene L, vyzděný je ze smíšeného zdiva tl. 50 - 70 cm, zastřešení je provedeno sedlovou střechou (pod střechou pouze půdní prostor, bez podkroví). Hlavní vstup do rod.domu je orientován na JV - do domu se vchází z prostoru dvorka přes verandu. Rod.dům má 3 pokoje, soc zázemí - 3 sprchové kouty, chodby, komoru, zděnou verandu a schodiště do půdního prostoru (dveře z vnějšího prostoru - ze dvora). Okna ze dvou obytných místností vedou k silnici - na JZ, okno z třetího pokoje vede na SZ. Naproti rod.domu - na východní straně dvora - je postavena kolna, jenž není podsklepena, má jedno nadzemní podlaží, zdivo smíšené tl. 50 cm, zastřešení sedlovou střechou. V zadní části dvora, po jeho západní straně, je postavena stodola, jenž není podsklepena, s jedním nadzemním podlažím, zastřešení sedlovou střechou. Zdivo převážně smíšené - ze tří stran, čelní (východní) strana je otevřená s jedním dřevěným pilířem.
Nemovitost byla zásobována vodou ze studny, která se nachází na dvoře. Odpadní vody svedeny do žumpy - na dvoře. El. energie zavedena světelná i motorová - v době ocenění odpojena. Dům není vytápěn.
Nemovitost byla postavena dle odborného odhadu před 80 lety - sousední nemovitost má na fasádě domu uveden letopočet 1932. Dle informací obyvatel Nového Petřína není nemovitost cca 10 let trvale obývána. Na domě nejsou prováděny žádné opravy, běžná údržba nedostatečná - trhliny v obvodovém zdivu patrně vzniklé nerovnoměrným sedáním základové spáry, střešní krytina rozvolněná (střechou zatéká), některé prvky krovu nutno vyměnit (napadeny červotočem a hnilobou), klempířské prvky jsou zrezivělé, nejsou osazeny žádné zařizovací předměty, omítky částečně opadané, dřevěné podlahy částečně vytrhané.
Po pravé straně rod. domu se nachází zděný plot, ve kterém jsou osazena plechová vstupní vrata na oceň. nemovitost. Vedle stodoly - napříč dvora - je kamenná zeď, patrně pozůstatek po hospodářském stavení. Plocha dvora je neudržovaná, zarostlá plevelem. Za pozemkem parc.č.st. 24 je pozemek zahrady parc.č. 385, jenž není rovněž udržovaná zarostlá travou, plevelem, nacházejí se na ní ovocné stromy, jenž nejsou ošetřovány.
Koeficient prodejnosti K_p (pro příslušenství rod. domu a stavební pozemek) stanovený dle stavby hlavní - zde dle rodinného domu, který dle příl. č. 39 vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb. činí 0,896, je v tomto případě v souladu s § 44 odst. 11 cit.vyhl. upraven na hodnotu 0,627. Tato úprava koeficientu K_p snížením o 30 % byla provedena za účelem přiblížení se tržním cenám obdobných nemovitostí v daném regionu, ve kterém je vyšší procento nezaměstnanosti, důsledkem čehož je nižší koupěschopnost. Dalším důvodem ke snížení K_p je morální a technické opotřebení nemovitosti (výše popsané nedostatky, jenž neumožňují bezproblémové užívání nemovitosti). Domnívám se, že koeficient K_p v původní výši je nepřiměřený, a proto bylo přikročeno k jeho snížení.

Pozemek parc.č.407 - trvalý travní porost, je neudržovaný, jsou na něm vysázeny ovocné stromy, jenž nejsou ošetřovány. Pozemek je územním plánem určen k zastavění rod. domy.
V lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost, se nevyskytují negativní vlivy. Poloha není zatížena problémovými sousedy, ani jinými nepříznivými vlivy z titulu osídlení.
Obec Starý Petřín, jejíž částí je i Nový Petřín, se nachází cca 27 km na západ od Znojma. Má 230 obyvatel, dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou. V části obce - v Novém Petříně - není žádná občanská vybavenost, není zde veřejný vodovod, kanalizace pouze dešťová, obec není plynofikována. Ve Starém Petříně je mateřská škola, prodejna se základním sortimentem zboží, hospoda.

8. Obsah posudku

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

a) Ocenění porovnávacím způsobem
a_1) Rodinný dům č.p. 4
b) Vedlejší stavby
b_1) Kolna
b_2) Stodola
c) Pozemky
c_1) Pozemek parc.č.st. 24
c_2) Pozemek parc.č. 385
c_3) Pozemek parc.č. 407

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C1.Porovnávací metoda

a) Rodinný dům č.p. 4 s přísl. na parc.č.st. 24 včetně pozemku parc.č.st. 24 a parc.č. 385
b) Pozemek parc.č. 407

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

a_1) Rodinný dům č.p. 4 - § 26a

Předmětem ocenění je rodinný dům č. pop. 4, jenž se nachází postaven na pozemku parc.č.st. 24 v obci Starý Petřín, k.ú. Nový Petřín. Pro účely ocenění se jedná o dům samostatně stojící. Dům byl postaven dle odborného odhadu cca před 80 lety. Dům není v posledních letech obýván, vyhlíží zanedbaným dojmem, nejsou ne něj prováděny žádné opravy, ani běžná údržba - trhliny v obvodovém zdivu patrně vzniklé nerovnoměrným sedáním základové spáry, střešní krytina rozvolněná (střechou zatéká), některé prvky krovu nutno vyměnit (napadeny červotočem a hnilobou), klempířské prvky jsou zrezivělé, nejsou osazeny žádné zařizovací předměty, omítky částečně opadané, dřevěné podlahy částečně vytrhané, nejsou osazeny žádné zařizovací předměty, objekt není vytápěn.
Rodinný dům není podsklepený, je přízemní, půdorysného tvaru písmene L, zastřešení je sedlovou střechou bez podkroví.
Dispoziční řešení: Hlavním vchodem do domu ze dvora (orientace k JV) vejdeme do zděné verandy, po jejíž levé straně je malá chodbička s dvěma dveřmi do dvou pokojů, jejichž okna směřují k silnici - na JZ. Naproti hlavnímu vstupu je vchod do další chodby, po jejíž levé straně jsou dveře vedoucí do dalšího pokoje, jehož jedno okno vede na SZ a druhé na verandu. Z chodby je vstup do 3 oddělených soc.zařízení, ve kterých jsou vyzděné sprchové kouty - nejsou osazeny žádné zařizovací předměty. Ze dvora (po pravé straně verandy) je vstup ke schodišti do půdního prostoru pod sedlovou střechou. Po levé straně verandy jsou dveře vedoucí do komory.
Základy jsou pravděpodobně kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé nosné kce jsou vyzděny ze smíšeného zdiva na tl. 50 - 70 cm. Zastropení je dřevěné trámové s rovným podhledem, zastřešení je provedeno sedlovou střechou s dřevěným vaznicovým krovem, jenž je místy napaden dřevokaznými škůdci a hnilobou. Střešní krytina je z pálených tašek, tašky místy rozvolněné (zatéká do konstrukce krovu). Klempířské kce z pozink. plechu napadené rzí. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, fasádní břizolitové (do dvora vápenné štukové). Vnitřní obklady jsou provedeny v místnostech soc.zařízení. Podlahy jsou ve dvou pokojích směrem k silnici prkenné, v třetím pokoji beton + dlažba, v ostatních místnostech je dlažba. Dveře jsou osazeny náplňové, okna jsou dřevěná špaletová a dřevěná zdvojená. Bleskosvod není osazen. Proveden rozvod vody do soc.zařízení - z kopané studny na dvoře, el.energie je v době ocenění odpojena, odkanalizování domu je provedeno do žumpy na dvoře domu. Dům není v době ocenění vytápěn. Další vybavení se v oceňovaném rod. domě nevyskytuje.
Z výše uvedeného o staveb.řešení a kčním provedení domu je patrné, že v souladu s ustanovením § 3 písmena c) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. se jedná o stavbu rodinného domu (objekt je určen k bydlení, nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží, podlahová plocha určena k bydlení je dominantní - dům není užíván k jiným účelům).
Obestavěný prostor rod. domu je menší než 1 100 m^3, jeho ocenění je tedy provedeno porovnávacím způsobem dle § 26a k vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb..

Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem:

Index konstrukce a vybavení: *(příl.č. 20a, tab.č.2)*

1. Druh stavby
rod. dům je samostatně stojící;
2. Provedení obvodových stěn
typ 1 - smíšené zdivo;
3. Tloušťka obvod. stěn
50-70 cm;
4. Podlažnost
hodnota 1 (výpočet níže);
5. Napojení na veřejné sítě (přípojky)
přípojka elektro - v době ocenění odpojeno, voda ze studny, kanalizace do žumpy;
6. Způsob vytápění stavby
v době ocenění není objekt vytápěn;
7. Základní příslušenství v RD
3 místnosti soc.zařízení - bez zařizovacích předmětů;
8. Ostatní vybavení v RD
rod. dům nemá další vybavení;
9. Venkovní úpravy
zanedbatelného rozsahu - uvedeny jsou v celkovém popisu nemovitosti;
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD
celková zastavěná plocha vedlejších staveb je větší než 25 m^2 - jsou oceněny samostatně;
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou
nad 800 m^2 - parc.č.st. 24 má výměru 1996 m^2, parc.č. 385 má výměru 1271 m^2;
12. Kritérium jinde neuvedené
oceň. dům není v posledních letech obýván, v době ocenění je ve stavu, jenž neumožňuje nezproblémové obývání (není vytápěn, nejsou osazeny zař.předměty);
13. Stavebně-technický stav
RD je ve špatném stavu (nutná celková rekonstrukce, shnilé a červotočem napadené prvky krovu, rozvolněné tašky, zrezivělé klempířské prvky, chybějící soc.zařízení, není řešeno vytápění nemovitosti, odpojena el.energie, místy opadané omítky, špatný stav dřevěných podlah).

Index polohy: *(příl.č. 18a, tab.č. 4)*

1. Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského
obec Starý Petřín je obcí bez většího významu;
2. Poloha nemovitosti
RD je postaven v k.ú. Nový Petřín - část Starého Petřína, Nový Petřín leží 2 km JV směrem od Starého Petřína, RD se nachází v okrajové východní části zastav.území Nového Petřína;
3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti
okolní zástavba rodinnými domy bez významnější okolní zeleně;
4. Obchod, služby, kultura v obci
v obci Starý Petřín se nachází obchod se základním sortimentem zboží;
5. Školství a sport v obci
v obci Starý Petřín mateřská škola , základní škola ve Vranově;
6. Zdravotní zařízení v obci
v obci Starý Petřín není žádná ordinace lékaře;

7. Veřejná doprava
dopravní dostupnost je zajištěna autobusovou regionální dopravou, četnost spojů je omezená;
8. Obyvatelstvo
v této lokalitě je nízká hustota obyvatel, nevyskytují se zde žádné záporné vlivy z titulu osídlení;
9. Nezaměstnanost v obci a okolí
v současné době se daný region potýká s vysokým stupněm nezaměstnanosti (v červenci 2011 je nezaměstnanost v Starém Petříně 11,80 %, ve Znojmě 11,30 %, v Jihomoravském kraji 9,20 %), v okolí jsou omezené pracovní možnosti;
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti
změny v okolní zástavbě nejsou v nejbližším období očekávány; je předpoklad zachování stávajícího stavu a významu tohoto obytného souboru;
11. Vlivy neuvedené
na danou oceň. nemovitost nepůsobí žádné jiné vlivy, jenž by měly dopad na její cenu;

Index trhu s nemovitostmi: *(příl.č. 18a, tab.č.1)*

1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi
s ohledem na vyšší procento nezaměstnanosti v daném regionu, jsou nemovitosti určené pro rodinné bydlení hůře obchodovatelné, s ohledem na špatný technický stav oceň. nemovitosti, jenž vyžaduje další investice na dokončení oprav a modernizaci, a s ohledem na lokalitu, ve které se oceň.nemovitosti nacházejí (chybí základní občanská vybavenost, vzdálenost do Znojma 27 km), lze hovořit o situaci, kdy poptávka je výrazně nižší než nabídka;
2. Vlastnictví nemovitostí
oceň. RD je postaven na vlastním pozemku;
3. Vliv právních vztahů na prodejnost
na prodejnost nemovitosti působí negativně okolnost, že prodávána bude pouze id. 1/2;

Způsob ocenění tohoto rodinného domu je uveden v § 26a vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb., a je zřejmý z níže uvedeného.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 roků

Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 3 208,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	6,89*10,00+9,17*6,48+5,87*2,42	=	142,53 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	142,53 m^2	2,92 m

Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	(6,89*10,00+9,17*6,48)*(0,10+2,62+0,30)	=	387,53 m^3
zastřešení:	(6,89*10,00+9,17*6,48)*(0,20+3,45/2)	=	247,02 m^3
veranda:	5,87*2,42*(2,70+2,85)/2	=	39,42 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	673,97 m^3

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 142,53 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 142,53 m^2

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	**č.**	**V_i**
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - Hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - Přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby - Lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - Stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 80 let: **0,70**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,70 =$ **0,182**

Index polohy:

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - žádný obchod	I	-0,03
5. Školství a sport v obci - žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení v obci - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - vyšší než je průměr v kraji	I	-0,06
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0,850}$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní	I	-0,05

Index trhu $\mathbf{I_T} = (1 + \sum_{i=1}^{3} T_i) = \mathbf{0,850}$

Celkový index I = $I_V * I_P * I_T$ = 0,182 * 0,850 * 0,850 = **0,131**

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 3 208,- Kč/m^3 * 0,131 = 420,25 Kč/m^3
Cena zjištěná porovnávacím způsobem
CP = CU * OP = 420,25 Kč/m^3 * 673,97 m^3 = 283 235,89 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	**283 235,89 Kč**
		283 235,89 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	1 / 2
Rodinný dům č.p. 4 - zjištěná cena	=	**141 617,95 Kč**

b) Vedlejší stavby

b_1) Kolna - § 7

Jedná se o ocenění kolny, která se nachází na východní straně dvora na parc.č.st. 24. Kolna není podsklepená, je jednopodlažní, vyzděná je ze smíšeného zdiva na tl. 50 cm, zastřešení sedlovou střechou s dřevěným krovem. Postavena byla cca před 80 lety.
kolna je založena na betonových základech proložených kamenem bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou vyzděny ze smíšeného zdiva na tl.50 cm. Zastropení je klenbou. Střecha je sedlová, střešní krytina je z eternitových šablon. Klempířské konstrukce chybí. Omítky vápenné. Vrata osazena dřevěná, jedno křídlo chybí, okno ocel. tabulkové. Podlaha je z dlažby. Další vybavení oceň. kolna nemá.
Zastavěná plocha kolny je menší než 100 m^2 a tvoří přísluš. stavbě hlavní (zde rod.dům č.p. 4), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyh.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb., a bude oceněna podle § 7 a příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m^3, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K_4, K_5, v konečné fázi potom též koeficienty K_i a K_p. Koef. vybavenosti K_4 je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujících se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl. Koeficienty K_5, K_i a K_p jsou dány vyhláškou (příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je potom upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	7,04*6,55*(0,10+2,68+0,30)	=	142,02 m^3
zastřešení:	7,04*6,55*(1,13+2,69/2)	=	114,13 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	256,15 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové+kamenné	S	100,00
2. Obvodové stěny	smíšené tl. 50 cm	S	100,00
3. Stropy	klenba	S	100,00
4. Krov	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100,00
5. Krytina	eternitové šablony	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100,00
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	100,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře	dřevěná vrata - chybí jedno křídlo	P	100,00
10. Okna	ocel.tabulkové	S	100,00
11. Podlahy	dlažba	S	100,00
12. Elektroinstalace	nefunkční	P	100,00

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	C	1,70	100,00	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře	P	3,00	100,00	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů:					93,55

Hodnota koeficientu vybavení K_4:	0,9355

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	7,10	100,0	1,00	7,10	7,58	80	100	80,00	6,0640
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,0	1,00	31,80	33,99	80	100	80,00	27,1920
3. Stropy	S	19,80	100,0	1,00	19,80	21,17	80	100	80,00	16,9360
4. Krov	S	7,30	100,0	1,00	7,30	7,80	80	90	88,89	6,9334
5. Krytina	S	8,10	100,0	1,00	8,10	8,66	80	90	88,89	7,6979
6. Klempířské konstrukce	C	1,70	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,0	1,00	6,10	6,52	40	45	88,89	5,7956
8. Schodiště	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
9. Dveře	P	3,00	100,0	0,46	1,38	1,48	80	80	100,00	1,4800
10. Okna	S	1,10	100,0	1,00	1,10	1,18	80	85	94,12	1,1106
11. Podlahy	S	8,20	100,0	1,00	8,20	8,77	80	85	94,12	8,2543
12. Elektroinstalace	P	5,80	100,0	0,46	2,67	2,85	40	40	100,00	2,8500
Součet upravených objemových podílů:					93,55	Opotřebení:				84,3138

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):		=	1 250,- Kč/m^3
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle provedení a vybavení stavby):		*	0,9355
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,1130
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,6272
Základní cena upravená		=	1 317,28 Kč/m^3
Plná cena:	256,15 m^3 * 1 317,28 Kč/m^3	=	337 421,27 Kč
Výpočet opotřebení analytickou metodou			
Opotřebení analytickou metodou: 84,3138 %			
Úprava ceny za opotřebení		-	284 492,69 Kč
			52 928,58 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:		*	1 / 2
Kolna - zjištěná cena		=	**26 464,29 Kč**

b_2) Stodola - § 7

Jedná se o ocenění stodoly, která se nachází na západní straně dvora na parc.č.st. 24. Stodola není podsklepená, je jednopodlažní, vyzděná je ze smíšeného zdiva na tl. 50 cm, zastřešení sedlovou střechou s dřevěným krovem. Postavena byla cca před 80 lety.
Stodola je založena na betonových základech proložených kamenem bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou vyzděny ze smíšeného zdiva na tl.50 cm, čelní stěna chybí - podepření dřevěným pilířem. Zastropení je dřevěné s viditelnými trámy. Střecha je sedlová, střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Omítky vápenné. Podlaha je betonová, část dusaná hlína. Další vybavení oceň. stodola nemá.
Zastavěná plocha stodoly je menší než 100 m^2 a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde rod.dům č.p. 4), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyh.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb., a bude oceněna podle § 7 a

příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m^3, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření a zjištěných z fotodokumentace. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K_4, K_5, v konečné fázi potom též koeficienty K_i a K_p. Koef. vybavenosti K_4 je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujících se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl.. Koeficienty K_5, K_i a K_p jsou dány vyhláškou (příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je potom upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	12,57*7,75*3,75	=	365,32 m^3
zastřešení:	12,57*7,75*3,20/2	=	155,87 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	521,19 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové proložené kamenem	S	100,00
2. Obvodové stěny	smíšené tl. 50 cm	S	70,00
	chybí čelní stěna - dřevěný pilíř	P	30,00
3. Stropy	dřevěné s viditelnými trámy	S	100,00
4. Krov	sedlová střecha, dřevěný krov	S	100,00
5. Krytina	pálená taška	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	z pozink. plechu	S	100,00
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	70,00
	chybí	C	30,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře	chybí	C	100,00
10. Okna	chybí	C	100,00
11. Podlahy	beton+dusaná hlína	P	100,00
12. Elektroinstalace	chybí	C	100,00

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	70,00	1,00	22,26
	P	31,80	30,00	0,46	4,39
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10

6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,00	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	70,00	1,00	4,27
	C	6,10	30,00	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100,00	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100,00	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					78,69

Hodnota koeficientu vybavení K_4:	0,7869

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	7,10	100,0	1,00	7,10	9,02	80	100	80,00	7,2160
2. Obvodové stěny	S	31,80	70,0	1,00	22,26	28,29	80	100	80,00	22,6320
	P	31,80	30,0	0,46	4,39	5,58	80	85	94,12	5,2519
3. Stropy	S	19,80	100,0	1,00	19,80	25,16	80	85	94,12	23,6806
4. Krov	S	7,30	100,0	1,00	7,30	9,28	80	85	94,12	8,7343
5. Krytina	S	8,10	100,0	1,00	8,10	10,29	80	85	94,12	9,6849
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,0	1,00	1,70	2,16	40	45	88,89	1,9200
7. Úprava povrchů	S	6,10	70,0	1,00	4,27	5,43	40	45	88,89	4,8267
	C	6,10	30,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
8. Schodiště	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
9. Dveře	C	3,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
10. Okna	C	1,10	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
11. Podlahy	P	8,20	100,0	0,46	3,77	4,79	80	85	94,12	4,5083
12. Elektroinstalace	C	5,80	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					78,69	Opotřebení:				88,4547

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m^3
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,7869
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,6272
Základní cena upravená	=	1 108,04 Kč/m^3
Plná cena: 521,19 m^3 * 1 108,04 Kč/m^3	=	577 499,37 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 88,4547 %

Úprava ceny za opotřebení	-	510 825,34 Kč
		66 674,03 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	1 / 2
Stodola - zjištěná cena	=	**33 337,02 Kč**

c) Pozemky

c_1) Pozemek parc.č.st. 24 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek parc.č.st. 24, který je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je na něm postaven rod. dům č.p. 4 spolu s příslušenstvím (kolna a stodola), zbylá výměra je využívána jako dvůr. Výměra pozemku je 1996 m^2. Pozemek, jenž má charakter pozemku stavebního resp. zastavěného, bude oceněn dle § 28 odst. 1 a 2, příl.č. 21 k vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb.. Základní cena stavebního pozemku pro obec Starý Petřín (230 obyv.) dle výše uvedené vyhl. představuje 35,- Kč/m^2. Tato cena bude upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 10% z důvodu méně výhodné polohy pozemku (Nový Petřín je od Starého Petřína vzdálen 2 km, chybí zde základní občanská vybavenost), snížení o 5 %, protože pozemek nelze napojit na veř.vodovod a snížení o 5 %, jelikož pozemek nelze napojit na veř.kanalizaci (v obci pouze dešťová kanalizace). Další úpravy ceny pozemku nepřipadají v úvahu - přístup k pozemku je po asfaltové komunikaci, je možnost napojení el. energii, pozemek je rovinný, nevyskytují se negativní účinky okolí, nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy, nejsou ztížené základové podmínky ani není omezeno užívání pozemku.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.24	1 996,00	35,00	69 860,-
Součet				69 860,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			-10 %	
Úprava ceny celkem			-10 %	- 6 986,-
Mezisoučet				62 874,-
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřej. kanalizaci			-5 %	
Úprava ceny celkem			-10 %	- 6 287,40
Mezisoučet				56 586,60
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,6272
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				76 980,23

76 980,23 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem: * 1 / 2

Pozemek parc.č.st. 24 - zjištěná cena **= 38 490,12 Kč**

c_2) Pozemek parc.č. 385 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek parc.č.385, který je v KN veden jako zahrada, tvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem parc.č.st. 24 a stavbami na něm postavenými (rod. dům s přísl.). Výměra pozemku je 1271 m^2. Pozemek bude oceněn dle § 28 odst. 5, příl.č. 21 k vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb.. Základní cena stavebního pozemku pro obec Starý Petřín (230 obyv.) dle výše uvedené vyhl. představuje 35,- Kč/m^2. Tato cena bude upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 10% z důvodu méně

výhodné polohy pozemku (Nový Petřín je od Starého Petřína vzdálen 2 km, chybí zde základní občanská vybavenost), snížení o 5%, jelikož pozemek není přístupný po zpevněné komunikaci, snížení o 5 %, protože pozemek nelze napojit na veř.vodovod a snížení o 5 %, jelikož pozemek nelze napojit na veř.kanalizaci (v obci pouze dešťová kanalizace). Další úpravy ceny pozemku nepřipadají v úvahu - je možnost napojení el. energii, pozemek je mírně svažitý k jihu, nevyskytují se negativní účinky okolí, nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy, nejsou ztížené základové podmínky ani není omezeno užívání pozemku.

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5. Základní cena = 35,- Kč/m^2.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]		Cena [Kč]
zahrada	385	1 271,00	35,00		44 485,-
Součet					44 485,-
Úprava ceny - příloha č. 21:					
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			-10 %		
Úprava ceny celkem			-10 %	-	4 448,50
Mezisoučet					40 036,50
2.1. přístup po nezpevněné komunikaci			-5 %		
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %		
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřej. kanalizaci			-5 %		
Úprava ceny celkem			-15 %	-	6 005,47
Mezisoučet					34 031,03
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				*	0,6272
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem					18 518,28
Cena pozemku nesmí být nižší než 20,- Kč za m^2. Cena pozemku: 1 271,00 m^2 * 20,- Kč/m^2 = 25 420,- Kč					
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem					25 420,-

		25 420,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	1 / 2

Pozemek parc.č. 385 - zjištěná cena **= 12 710,- Kč**

c_3) Pozemek parc.č. 407 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek parc.č. 407 - trvalý travní porost, který se nachází naproti rod. domu č.p. 4 - po jižní straně silnice III. tř., jenž probíhá obcí Nový Petřín. Pozemek není udržovaný, je zarostlý travou, nachází se na něm neošetřované ovocné stromy (1 hrušek, 3 švestky) a náletové dřeviny (černý bez). Výměra pozemku je 1208 m^2. Pozemek, který je určen ÚP k zastavění rod. domy, bude oceněn dle § 32 odst. 1, příl.č. 21 k vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb.. Základní cena stavebního pozemku pro obec Starý Petřín (230 obyv.) dle výše uvedené vyhl. představuje 35,- Kč/m^2. Tato cena bude upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 10% z důvodu méně výhodné polohy pozemku (Nový Petřín je od Starého Petřína vzdálen 2 km, chybí zde základní občanská vybavenost), snížení o 5 %, protože pozemek nelze napojit na veř.vodovod a snížení o 5 %, jelikož pozemek nelze napojit na veř.kanalizaci (v obci pouze dešťová kanalizace). Další úpravy ceny pozemku nepřipadají v úvahu - je možnost napojení el. energii, pozemek je mírně svažitý k jihu, nevyskytují se negativní účinky

okolí, nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy, nejsou ztížené základové podmínky ani není omezeno užívání pozemku.

Nestavební pozemek zahrnutý do územního plánu obce oceněný dle § 32 odst. 1.
Základní cena = 35,- Kč/m^2.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	407	1 208,00	35,00	42 280,-
Součet				42 280,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			-10 %	
Úprava ceny celkem			-10 %	- 4 228,-
Mezisoučet				38 052,-
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřej. kanalizaci			-5 %	
Úprava ceny celkem			-10 %	- 3 805,20
Mezisoučet				34 246,80
Úprava ceny dle § 32 odst. 1:				* 0,3000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,8960
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1690
Pozemek oceněný dle § 32 odst. 1 - celkem				19 966,82
Cena pozemku nesmí být nižší než 20,- Kč za m^2. Cena pozemku: 1 208,00 m^2 * 20,- Kč/m^2 = 24 160,- Kč				
Pozemek oceněný dle § 32 odst. 1 - celkem				24 160,-

24 160,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem: * 1 / 2

Pozemek parc.č. 407 - zjištěná cena **= 12 080,- Kč**

Rekapitulace cen nemovitosti – ve výši id. 1/2

a) Rodinný dům č.p. 4	=	141 617,95 Kč
b) Vedlejší stavby		
b_1) Kolna	=	26 464,29 Kč
b_2) Stodola	=	33 337,02 Kč
c) Pozemky		
c_1) Pozemek parc.č.st. 24	=	38 490,12 Kč
c_2) Pozemek parc.č. 385	=	12 710,- Kč
c_3) Pozemek parc.č. 407	=	12 080,- Kč

Výsledná cena id. 1/2 nemovitosti činí celkem **264 699,38 Kč**

Výsledná cena id. 1/2 nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí. . . . . 264 700,- Kč

slovy: ***Dvěstěšedesátčtyřitisícsedmset Kč***

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C 1.Porovnávací metoda

a) Rodinný dům č.p. 4 s přísl. na pozemku p.č.st. 24, včetně pozemků p.č.st. 24 a p.č. 385

Soubor srovnatelných nemovitostí byl získán z inzerce realitních kanceláří na Internetu.
Posuzovaná nemovitost – rodinný dům č.p. 385 postavený na pozemku parc.č.st. 24 - byla porovnávaná jako celek spolu s příslušenstvím (kolna a stodola) a s pozemky parc.č.st. 24 a parc.č. 385.

Seznam porovnatelných nemovitosti:

1. RD 2+1, Šafov, okr. Znojmo



Zděná, přízemní chalupa 2+1, částečně podsklepená, se sedlovou střechou. Dispozice: vstupní chodba, místnost s chemickým WC, kuchyně, obývací pokoj, v novém podkroví dvě ložnice. K domu náleží malý oplocený pozemek s posezením a pergolou. IS: voda–možno řešit studnou, el. 220/380 V.

Obec Šafov – 163 obyv., 3 km na JZ od Nového Petřína

Plocha parcely: neuvedeno
Zastavěná plocha: 140 m²

Inzerovaná cena : **260 000,- Kč**

2. RD 1+1, Blížkovice, okr. Znojmo



Přízemní RD 1+1, zastřešení sedlovou střechou. Zdivo smíšené, dům určen k rekonstrukci, stáří domu ca 80 let. U domu dvorek a předzahrádka. V domě je kuchyň, 1 pokoj, WC, koupelna. Dále navazují menší hospodářské budovy. Dům je vytápěn etážovým palivovým ústředním topením, má vodu z vlastní studny a je zároveň připojen na veřejný vodovod. Plyn vede kolem domu.

Obec Blížkovice – 1228 obyv., cca 24 km na SV od Nového Petřína

Plocha parcely: 186 m²
Zastavěná plocha: 96 m²

Inzerovaná cena : **320 000,- Kč**

3. RD 3+1, Plenkovice, okr. Znojmo



Řadový vnitřní RD 3+1, nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím a sedlovou střechou. V domě jsou tři místnosti a kuchyň. Za domem malý dvorek a kolny, které lze využít jako letní kuchyni a dílnu. Před domem předzahrádka. Nutná rekonstrukce domu.
Voda, el., plyn a odpady jsou napojeny v domě.

Obec Plenkovice – 364 obyv., 24 km na SV od Nového Petřína

Plocha parcely: 124 m²
Zastavěná plocha: 70 m²

Inzerovaná cena : **390 000,- Kč**

4. RD se 4 pokoji, Grešlové Mýto, okr. Znojmo



Nemovitost je rozdělena travnatým dvorem na dvě části. Vpravo se nachází 2 pokoje, započatá výstavba koupelny s rozvodem vody v plastu, topení plynové WAF. Vlevo jsou 2 menší místnosti, koupelna se splachovacím WC, umyvadlo. Pozemek ukončuje velká stodola, vhodná na garáž nebo pro další rozšíření obytné části. Střecha je v zachovalém stavu s možností půdního rozšíření. Obecní voda, studna, jímka, elektrika 220/380 V.

Obec Grešlové Mýto – 202 obyv., 22 km na SV od Nového Petřína

Plocha parcely: 369 m²
Zastavěná plocha: 176 m²

Inzerovaná cena : **430 000,- Kč**

5. RD 4+1, Prokopov, okr. Znojmo



RD 4+1 v Prokopově, v centru obce u rybníka. K domu náleží dvě oplocené zahrady (1088 m2), studna s užitkovou vodou, dílna, chlév. Pokoje jsou o velikosti 2x 20m2, 15 m2, 12m2, kuchyň 12 m2, spíž 3m2, sklep 4 m2, samostatné WC - septik, koupelna, prostorná půda je nad celou obytnou částí. Do domu je zaveden plyn, obecní voda, elektřina 230/400 W.

Obec Prokopov – 111 obyv., 26 km na SV od Nového Petřína

Plocha parcely: 1088 m²
Zastavěná plocha: 95 m²

Inzerovaná cena : **495 000,- Kč**

Srovnatelné nemovitosti leží do 26 km od Nového Petřína, srovnatelné nem.č.2 a č.3 leží v obci s vyšším počtem obyvatel než má Starý Petřín. Srovnatelné nem. č.3, č.4 a č.5 mají více místností. Všechny srovnatelné nem. mají menší výměru pozemků. S ohledem na výše uvedené inzerované ceny, se domnívám, že oceň. nemovitost by mohla být nabízena za 350 000,- Kč. V tom případě se přikláním k hodnotě stanovené porovnáv. způsobem ve výši 300 000,- Kč za oceňovanou nemovitost jako celek (350 000,- Kč x 0,85 (koef. zdroje získání ceny z inzerce) = 297 500,- Kč, zaokr. 300 000,- Kč) a 150 000,- Kč za spoluvl. podíl id.1/2.

Hodnota rod.domu č.p. 4 a pozemků p.č.st.24 a p.č. 385 (ve výši id. 1/2) ……..<u>150 000,- Kč</u>

b) Pozemek p.č. 407

Soubor srovnat.pozemků byl získán z inzerce realit.kanceláří na Internetu (www.sreality.cz).:

<u>Pozemek k výstavbě rodinných domů v Korolupech</u>



Stavební pozemek na okraji obce,veškeré ing. sítě na hranici pozemku.Pozemek je schválen v územním plánu obce na výstavbu RD nebo rekreačního domu. Rozloha 1810 m²

Inzerovaná cena : **190 000,- Kč/m² (cca 105 Kč/m²)**

<u>Pozemek k výstavbě ve Štítarech</u>



Pozemek o celkové ploše 95.000 m2 v jednom celku se nachází v lokalitě Štítary u Znojma. Hranici pozemku obepíná přístupová asfaltová silnice, k dispozici jsou veškeré možné sítě - vysoké napětí, plyn, kanalizace, voda. Pozemek lze využít na komerční výstavbu (cokoliv - benzínová stanice, dům pro seniory, komerční areál - sklady, výroba, kanceláře). Možná i výstavba rodinných domů.

Inzerovaná cena : **50,- Kč/m²**

Obecní stavební pozemky se v obci Starý Petřín dle informací získaných na Obecním úřadě Starý Petřín prodávají za 20,- Kč/m² (stejná cena vychází i dle ocenění admin.cenou dle vyhl. 3/2008 Sb., ve znění vyhl. č.364/2010 Sb.), proto se přikláním k obvyklé ceně oceňovaného pozemku ve výši 20,- Kč/m².

Pozemek parc.č. 407

Výměra pozemku parc.č. 407. . . . . .1208 m^2
Hodnota pozemku parc.č. 407 . . . . . 1208 m^2 x 20,- Kč/m^2 . . . . . .24 160,- Kč
Úprava spoluvl. podílem . . . . . . * 1/2

Hodnota id. 1/2 pozemku p.č. 407 stanovená porovnáv. metodou (zaokr.) .. . **12 000,- Kč**

Porovnávací metoda-rekapitulace (ve výši id. 1/2):

1. RD č.p. 4 s přísl. a pozemky parc.č.st. 24 a parc.č. 385 . . . . . .150 000,- Kč
2. Pozemek parc.č. 407 . . . . . 12 000,- Kč

**Obvyklá cena oceň.nemovitostí ve výši id. 1/2 stanovená porovnávací metodou – celkem. . . . . . .

D. Rekapitulace

Nemovitost	Administrativní cena (Kč) (ve výši id. 1/2)	Porovnávací hodnota (Kč) (ve výši id. 1/2)
RD č.p.4 s přísl. a pozemky parc.č.st. 24 a parc.č. 385	252 620,-	150 000,-
Pozemek parc.č. 407	12 080,-	12 000,-
Celkem	**264 700,-**	**162 000,-**

Závěrečná analýza

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k daným nemovitostem, které nemohou být vystiženy 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, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj.např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občan.vybavenost, životní prostředí apod. Odhad tržní hodnoty je stanovený na podkladě porovnávací metody. Výpočet věcné hodnoty nebyl v tomto případě proveden, jelikož nemá patřičnou vypovídající schopnost a účastníci obchodů k ní jen zřídka přihlížejí, a to pouze okrajově. Výnosová hodnota nebyla rovněž použita, protože obdobné objekty není v dané lokalitě obvyklé pronajímat a není proto možno dohledat obvyklé nájemné, výnosová hodnota vypočítaná na základě fiktivního nájemného by nebyla průkazná. Při vlastním odhadu tržní hodnoty se orientujeme na hodnotu stanovenou z porovnání a největší váhu přikládáme vlastnímu průzkumu trhu s nemovitostmi v daném regionu.

Silné stránky:
- nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
- zahrada u domu
- pozemek parc.č. 407 je ÚP určen k zastavění rod. domy
- celková výměra pozemků u RD je 3267 m²

Slabé stránky:
- obecně špatná ekonomická situace
- objekty RD v horším technickém stavu - nutnost investic do oprav a celkové modernizace
- lokalita bez základní občanské vybavenosti
- prodej pouze id. 1/2

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily oceňované nemovitosti.

Návrh obvyklé ceny daných nemovitostí ve výši spoluvl. podílu id.1/2 pro účel exekučního řízení odhaduji na:

162 000,- Kč

slovy: jednostošedesátdvatisíce korun českých (Kč)

E. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitostí:

Rodinného domu č.p. 4 na pozemku parc.č.st.24
v obci Starý Petřín a k.ú. Nový Petřín, okr. Znojmo
včetně příslušenství a pozemků parc.č.st.24, parc.č. 385 a parc.č. 407
dle LV č. 120
(ve výši spoluvl. podílu – id. 1/2)

ke dni ocenění 23.8.2011

Na základě provedené detailní analýzy, s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena výše uvedených nemovitostí pro účel exekučního řízení ve výši:

Obvyklá cena

162 000,- Kč

slovy: jednostošedesátdvatisíce Kč

V Mor. Budějovicích, 2.9.2011

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 807-133/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 133/11.

G. Seznam příloh

1. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 120 pro obec Starý Petřín a k.ú. Nový Petřín - 2 strany

2. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Nový Petřín

3. Územní plán obce Starý Petřín (část Nový Petřín)

4. Fotodokumentace oceň.nemovitosti