

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 174 – 117 / 2010

dle Usnesení č.j. 59 EX 835/08-53

Objednavatel: **Exekutorský úřad Brno-venkov**
JUDr. Robert Pazák, soudní exekutor
Sídlo: nám. Svobody 15, 602 00 Brno
IČ: 18764878

Zhotovitel: **Odhadci a znalci CZ, s.r.o.**
Sídlo: Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové
IČ: 2630 2047
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398.
Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů
kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika,
s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.
mail: info@znalci-cr.cz

Účel posudku: Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 59 EX 835/08-53 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Robertem Pazákem, dne 18.02.2010.

Posudek obsahuje: 42 stran včetně příloh

Posudek se předává: v jednom vyhotovení

Výtisk číslo: 1

Zpracováno: 05.04.2010

Obsah posudku	strana
A NÁLEZ.....	3
1 Úkol a předmět ocenění	3
2 Místní šetření	3
3 Den ocenění	3
4 Podklady	3
5 Uznávané metody ocenění	4
B POSUDEK	8
1 Aplikovaná metoda ocenění.....	8
2 Ocenění	9
3 Vyhodnocení.....	30
C REKAPITULACE	31
D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	31
E PŘÍLOHY	32

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je dle Usnesení č.j. 59 EX 835/08-53:

- stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství,
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených

Jedná se o ocenění budovy ve vlastnictví povinné, nezapsané v katastru nemovitostí, stojící na pozemku parc.č. 112, budova byla zkolaudována kolaudačním rozhodnutím Městského úřadu - stavebního úřadu Dobříš, č.j. Výst. 707/2001-T ze dne 12.3.2001, které nabylo právní moci dne 3.4.2001 a dále o ocenění pozemku parc.č. 112, k.ú. Hřiměždice kraj, obec Hřiměždice, zapsáno na LV č. 554, vedeného KÚ pro Středočeský kraj, KP Příbram.

Předmět ocenění:

Hlavní stavba:

budova rodinného domu stojícího na pozemku parc.č. 112

Příslušenství:

vedlejší stavby: zahradní altán, sklad, fóliovník

venkovní úpravy: oplocení vč. podezdívky, vjezdová brána a branka, zpevněné plochy, přípojky inž. sítí, trvalé porosty

Pozemek parc.č. 112

Technický popis stavebního objektu, jeho konstrukčního provedení a technického vybavení je detailně proveden níže v části B - Posudek.

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 19.03.2010 za přítomnosti současného uživatele nemovitosti.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 19.03.2010, což je den ocenění.

4 PODKLADY

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 554, k.ú. Hřiměždice, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 16.06.2008
- Snímek katastrální mapy
- Kolaudační rozhodnutí
- Usnesení č.j. 59 EX 835/08-53
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření nemovitosti
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb.
- vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Výnosová hodnota nemovitostí, Ceduk 2004
- Zbyněk Zazvonil - Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- Orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů dle měrných jednotek objektů - báze II. pololetí 2009, Porings, s.r.o.
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2009
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2009
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2008
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Financování developerských projektů (2009)

5 UZNÁVANÉ METODY OCENĚNÍ

5.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitostí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztahena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

5.2 Metoda výnosová

Tato metoda bere v úvahu uskutečněný nebo očekávaný příjem z majetku. Tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti, tak aby byla získána současná hodnota očekávaných výnosů.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na provoz nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Některé metodiky odpočítávají i neprovozní náklady (zejména odpisy). Domnívám se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá

své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovitosti návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$\text{Návratnost [roky]} = \text{počáteční investice [Kč]} / \text{roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]}$$

Základní matematický vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

$$VHN = \sum_{t=1}^n \frac{\check{C}V_t}{(1+VMN_t)^t}$$

kde: VHN ... výnosová hodnota nemovitosti
ČV_t ... čisté příjmy z nemovitosti v roce *t*
VMN ... výnosová míra nemovitosti = diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti
n ... zbývající doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)

V anglosaských zemích je obvykle používána metoda „jednoduchá kapitalizace“:

$$VHN = \frac{\check{C}V_{\text{trvalý}}}{VMN}$$

kde: ČV_{trvalý} ... trvalé čisté příjmy z nemovitosti (teoreticky do nekonečna)
V německy hovořících zemích je obvykle používána metoda „časově omezené renty“:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde: ČV ... každoroční čisté příjmy z nemovitosti
 $q = 1 + i$, kdy *i* = výnosová míra nemovitosti (diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti)
n ... zbývající doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)
HP ... hodnota pozemku (pokud je zbývající doba užití nemovitosti velká (cca od 50 let výše), blíží se současná hodnota pozemku nule)

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovitostí je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se diskontují budoucí příjmy, má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) značný vliv. V podmínkách ČR se konstrukce výpočtu výše diskontní míry (někdy též míry kapitalizace) obvykle odvíjí od úvahy, že celková míra kapitalizace má dvě složky:

- bezriziková míra výnosnosti
- přírážky za riziko

Jako základ pro hodnocení bezrizikové míry výnosnosti je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů. Informace o těchto cenných papírech jsou v aktuální podobě volně k dispozici např. na Internetu, včetně pomocných on-line kalkulátorů.

Přirážky k bezrizikovému výnosu se pak obvykle pojí s riziky, které lze shrnout do tří bodů:

Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitost pronajmát takovým nájemníkům a za takové nájemní, které byly uvažovány v propočtu příjmů.

Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) - tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců - jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovitosti přestane být zájem - tzv. „ekonomická životnost“.

Přirážka za rizika právními povahy

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjaty věcné břemena, práva na náhradní bydlení, zda stavby stojí na pozemcích jiných vlastníků, zda přístup k nemovitosti je možný jen přes pozemky jiných vlastníků, soudní spory apod.

5.3 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kancelářích v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodejů nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který shromažďuje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen

nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen.

V tomto znaleckém posudku provádíme odhad obvyklé ceny předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Úkolem oceňovatelů je proto zejména prezentovat jejich odborný pohled na věc, který by ovšem měl korespondovat s pokud možno co nejširší výsečí z portfolia potenciálních kupujících. To potvrzuje i článek autora Ing. Ivana Žikeše uveřejněný v odborném čtvrtletníku „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009, str. 50: „Důležitou dovedností odhadce musí být schopnost vcítění se do uvažování investora. Znamená to umět si odpovědět na otázky, které si takový investor klade - proč bych si onu nemovitost měl kupovat, jaké přinese benefity, jaká je perspektiva takové investice, jaká je návratnost.“ Přesto je však pravděpodobné a časté, že existuje zájemce se zvláštním úhlem pohledu, případně zájemce disponující informacemi, které nejsou nijak veřejně přístupné a známé. Takový zájemce se pak nachází mimo výše zmíněnou výseč potenciálních kupujících a proto i cena, kterou je ochoten za danou nemovitost vydat, je mimo běžnou relaci. Z těchto důvodů odborná veřejnost považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovitosti právě veřejnou dražbou, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitost.

Metoda přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti:

Index odlišnosti I_O vyjadřuje vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně. Je-li hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než nemovitosti oceňované, je index vyšší než 1. Index je bezrozměrné číslo.

$$I_O = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_X; \text{ koeficienty nejsou závazné}$$

kde: I_O ... index odlišnosti

např.: K_1 ... koeficienty úpravy na zdroj informace o ceně

K_2 ... koeficienty úpravy na polohu nemovitosti

K_3 ... koeficienty úpravy na velikost objektu

K_4 ... koeficienty úpravy na celkový stav

K_5 ... koeficienty úpravy na vybavenost

K_X ... koeficienty úpravy jiné

matematický vztah pro výsledný výpočet:

$$TC_O = \frac{\sum_{i=1}^n ITC_{S_i}}{n}$$

kde: TC_O ... obvyklá (tržní) cena oceňované nemovitosti

ITC_{S_i} ... indexovaná tržní cena odvozená ze srovnávací nemovitosti S_i : $I_O \times TC_{S_i}$

S_i ... srovnávací nemovitost

n ... počet srovnávacích nemovitostí

zdroj: Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 340 a další

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je běžný rodinný dům, u kterého je možné nalézt statisticky významný soubor obdobných objektů včetně pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domníváme se, že je vhodné pro ocenění použít metodu komparativní. Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmínkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určenými v rozvinutých ekonomikách, i když v určitých aspektech a u některých majetkových hodnot lze i u nás již stanovit srovnávací metodou cenu, která není zcela nereálná. Přesto se v našich podmínkách, zejména z důvodu opatrnosti a maximální objektivity, stanovuje obvyklá cena také na základě metod nákladových a výnosových.

Nákladový způsob ocenění ovšem zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitosti (zjišťuje náklady na znovupořízení staveb, s odpočtem přiměřeného opotřebení). Domníváme se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitosti, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci posuzovacích řízení.

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitosti. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora - investora, jehož cílem je maximalizace užítku ze svého majetku a bude proto pronajatelné prostory pronajímat. To se však u podobných objektů sloužících pro rezidenční bydlení nepředpokládá, odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikujeme.

Komparativní způsob ocenění je proveden ve dvou variantách: a) srovnáním s realitním trhem ve smyslu bodu A.5.3 tohoto posudku metodou přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti; b) porovnávací metodou dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění (vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a 460/2009 Sb.), která ocenění provádí na základě ucelené databáze srovnatelných či alespoň obdobných nemovitostí vůči oceňované nemovitosti. Databáze je zpracována dle skutečných prodejů - vyhlášku každoročně aktualizuje a vydává Ministerstvo financí ČR.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

2 OCENĚNÍ

2.1 Komparativní metoda ocenění

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Popis:

Dům je půdorysně postaven ve tvaru písmene „L“, je samostatně stojící, situovaný na svažitém pozemku. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Centrum obce Hřiměždice je ve vzdálenosti 1 km, do Příbrami je vzdálenost 22 km. Přístup k objektu je možný přes vjezdovou bránu a brankou, oplocení je provedeno pouze z uliční části a částečně okolo pozemku. Inženýrské sítě: je provedeno napojení na el. energii, vlastní studnu, kanalizace je do jímky, plynovod není.

Konstrukční řešení a technické vybavení rodinného domu:

Doba výstavby:	v roce 2001		
Počet podlaží:	nepodsklepeno, 2 nadzemní podlaží (příčemž 2.NP je upravené podkrovní)		
Základy:	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti místy neúčinnou		
Nosné konstrukce:	zděné z cihel, nezatepleno		
Stropy:	dřevěné trámové s rovným podhledem		
Sřecha:	tvar sedlový s vikýři a valbový, krov je dřevěný	Krytina střechy:	pálená (tašky)
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody, okenní parapety, oplechování střešních prostupů z pozinkovaného plechu		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové omítky, obklady keramické na WC, v koupelně, v kuchyni, dřevěné obklady		
Vnější povrchy:	vápenocementové omítky, dřevěné obklady, impregnace		
Schody:	dřevěné		
Dveře:	dřevěné hladké plné s kovovými zárubněmi, vstupní jsou dřevěné - masivní	Vrata:	nejsou
Okna:	dřevěná s dvojitým zasklením		
Povrch podlah:	dle účelu užití místnosti: keramická dlažba, lepené PVC, plovoucí podlaha, palubky		

Vytápění:	el. přímotopy, krb		
Ohřev teplé vody:	zajišťován lokálními el. ohřivači, zásobníkovými		
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody	Hygienické vybavení:	1.NP – 1x WC splachovací oddělené od koupelny, 2x WC s koupelnou; v koupelně umyvadlo, vana 2.NP – 1x WC splachovací oddělené od koupelny, 1x WC s koupelnou; v koupelně umyvadlo, vana
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů;	Vnitřní plynovod:	není proveden
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V) a zásuvka motorového proudu (400V); bleskosvod není instalován		
Výtahy:	nejsou	Vybavení kuchyní:	sporák (na el. energii)
Ostatní:	např. vzduchotechnika, hydranty, rozvod EPS, EZS, strukturovaná kabeláž, vestavěné skříně, rozvod domácího telefonu, rozvod antén pod omítkou - nebylo zjištěno		

Dispozice:

1.NP: vstup, hala, schodišťový prostor.

Levé křídlo: chodba, WC, spíž, kuchyně, jídelna, obývací pokoj, chodba, ložnice, WC s koupelnou

Pravé křídlo: chodba, kuchyně, 2 místnosti, WC s koupelnou

2.NP: schodišťový prostor, hala, WC s koupelnou, chodba, 3 místnosti, WC, půda

Konstrukční řešení a technické vybavení zahradního altánu:

Jedná se o jednoduchou stavbu, půdorysně ve tvaru čtverce. Nosné konstrukce jsou dřevěné trámové, jednostranně obité. Střeška je valbová s dřevěným krovem, krytinu tvoří tzv. „kanadský šindel“. Podlaha je dřevěná, okna, dveře a klempířské konstrukce chybí. Jinak je objekt bez jakéhokoliv dalšího technického vybavení.

Konstrukční řešení a technické vybavení skladu:

Sklad je postaven ve tvaru obdélníka, nosné konstrukce jsou dřevěné trámové, jednostranně obité. Střeška je sedlová s dřevěným krovem, krytinu tvoří pálené tašky. Vrata jsou dřevěná, dvoukřídlá. Klempířské konstrukce chybí. Jinak je objekt bez jakéhokoliv dalšího technického vybavení.

Konstrukční řešení a technické vybavení fóliovníku:

Fóliovník má obdélníkový tvar a je tvořen kovovou, půlkulatou konstrukcí na betonových patkách a je potažený průhlednou fólií. Bez dalšího technického vybavení.

Srovnávací parametry:

Název	Obestavěný prostor [m ³]	Zastavěná plocha [m ²]	Užitná plocha [m ²]
Rodinný dům	1 042,40	252,00	247,80
Zahradní altán	29,20	12,90	10,30
Sklad	59,00	22,40	16,30
Fóliovník	25,80	15,50	14,70
Pozemky	-	302,80	5 775,20

Srovnávací kritéria:

č.	Kriterium	Popis kritéria
A – OBEC		
1	Velikost obce	obyvatel 390, z toho 265 v produkt. věku
2	Správa, úřady	obecní úřad, pošta, ostatní v Příbrami
3	Poptávka po nemovitostech	nabídka převyšuje poptávku
4	Přírodní okolí	velmi dobré
5	Obchod a služby	základní sortiment
6	Školství	není
7	Zdravotnictví	ordinace všeobecného lékaře
8	Kultura, sport	nedostatečné vybavení
9	Ubytování	není
10	Struktura zaměstnanosti	nedostatečná nabídka
11	Životní prostředí	velmi dobré
B – UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI		
12	Poloha vzhledem k centru obce	na okraji
13	Dopravní podmínky	příjezd až k objektu
14	Orientace ke svět. stranám	kombinovaná
15	Konfigurace terénu	svažitý terén
16	Převládající zástavba	bydlení
17	Parkovací možnosti	za oplocením nebo obtížně před oplocením nehlídané
18	Obyvatelstvo v sousedství	nebylo zjišťováno
19	Územní plán	schválený úz. plán
20	Inženýrské sítě	všechny kromě plynu
C – VLASTNÍ NEMOVITOST		
21	Typ stavby	vhodný
22	Dostupnost jednotlivých podlaží	pouze po schodišti

23	Regulace nájemného	žádná
24	Výskyt radonu	neměřeno
25	Další možnosti ohrožení	velmi omezené až náhodné
26	Příslušenství nemovitosti	vhodné (identifikace viz výše)
27	Možnosti dalšího rozšiřování	jsou (po vlastních pozemcích)
28	Technická hodnota stavby	viz níže
29	Údržba stavby	průměrná
30	Pozemky celkem	6 078 m ²

Technický stav:

Objekt byl postaven v roce 2001. Prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) i prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou v dobrém technickém stavu. Objekt je bez viditelných statických poruch a jeho stavebně - technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a použitým stavebním materiálům a spíše průměrné údržbě.

Oplocení z uliční části je tvořeno dřevěným plotem na kovových sloupcích, vjezdová brána a branka jsou dřevěné. Vše je v horším technickém stavu. Oplocení větší části pozemku chybí.

Rizika ekonomické povahy:

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit finanční prostředky na obnovu a dokončení.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 554 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Srovnávací nemovitosti (SN):**1) Rodinný dům v Kosově Hoře**

Rodinný dům v Kosově Hoře. Dům má v přízemí kotelnu, sklad, spíž, kuchyň, obývací pokoj, sociální zař., v patře 4x pokoj, sociální zařízení, dům má velikou snadno přístupnou půdu, u domu je malý pozemek na parkování, zahrada. V obci je částečná vybavenost, celková v Sedlčanech 5 km. Praha po příbramské silnici cca 70 km, Slapy 10 km.

Typ objektu	řadový
Zastavěná plocha	172 m ²
Užitná plocha	240 m ²
Počet podlaží objektu	2
Plocha parcely	1 000 m ²
Typ objektu	patrový
Typ budovy	cihlová
Stav budovy	po rekonstrukci
Popis vybavení	Nová kuchyňská linka, ostatní dohodou
Umístění nemovitosti	centrum obce
Plocha zahrady	800 m ²
Ostatní plocha	200 m ²
Voda	Voda - dálkový vodovod
Odpad	Kanalizace
Telekomunikace	Telefon
Topení	Ústřední - tuhá paliva

Cena nabídková: 1 900 000,- Kč



Zdroj: Dumrealit.cz Online
Husova 175
393 01 Pelhřimov
www.dumrealit.cz
Tel.: 777 790 388

2) Rodinný dům v obci Hříměždice

Jedná se o stavení ve tvaru písmene „L“ s uzavřeným dvorem. Ze dvora se vychází na zahradu pod domem se samostatným vjezdem a na menší zahradu. Dům má 5 obytných místností s kuchyní. Na tuto část budovy navazuje zastřešená dílna z kamenného zdiva s průchodem na spodní zahradu. Tato boční část budovy je zakončena garáží. Dům je napojen na studnu, v domě je funkční rozvod vody, vytápěn je kamny na tuhá paliva. V obci je obchod, restaurace, pošta, fotbalové hřiště a další drobná obč. vybavenost. Autobus zajišťuje několikrát denně spojení do nedaleké Příbrami (20km), Dobříše (15km), Sedlčan (15km) i Prahy (55km).

Typ objektu	samostatný
Zastavěná plocha	845 m ²
Počet podlaží objektu	1
Plocha parcely	1 630 m ²
Typ objektu	přízemní
Typ budovy	cihlová
Stav budovy	velmi dobrý
Vybavení	Ano
Popis vybavení	sporák, nábytek - starší
Umístění nemovitosti	klidná část obce
Nebytové prostory	Garáž
Voda	Voda - zdroj pro celý objekt, Voda - rozvod studené a teplé vody
Vybavenost	Pošta
Topení	Lokální - tuhá paliva
Doprava	silnice, autobus
Elektřina	Elektro - 230 V
ostatní	Plot

Cena nabídková: 2 080 000,- Kč



Zdroj: AVAREAL.CZ
Teplá u Třebenic
411 15 Teplá u Třebenic 4
www.avareal.cz
Tel.: +420 416 594 787

3) Samostatný rodinný dům, okr. Benešov

Rodinný dům o velikosti 5+1 v obci Sedlec-Prčice (okr. Příbram), na pozemku 565 m², dvojgaráž, zahradní domek. Všechny IS zavedeny, plyn, obecní vodovod, kanalizace, vytápění kotlem na tuhá paliva.

Typ objektu	samostatný
Zastavěná plocha	126 m ²
Užitná plocha	180 m ²
Počet podlaží objektu	3
Plocha parcely	565 m ²
Typ objektu	přízemní
Typ budovy	cihlová
Stav budovy	dobrý
Umístění nemovitosti	klidná část obce
Voda	Voda - dálkový vodovod
Odpad	Kanalizace
Plyn	Plynovod
Telekomunikace	Telefon
Topení	Ústřední - tuhá paliva
Elektřina	Elektro - 230 V, Elektro - 380 V

Cena nabídková: 2 200 000,- Kč



Zdroj: ČESKOMORAVSKÁ REALITNÍ a.s.
Hlavní 4/1151
141 00 Praha 4
www.cmr.cz
Tel.: 775 775 600

4) Řadový rodinný dům v Hřiměždicích

Rekonstruovaný rodinný dům v obci Hřiměždice, 800 m od Slapské nádrže a 12 km od Dobříše. Dům byl před 6ti lety kompletně rekonstruován. Suterén: garáž a sklep. Přizemí: vstup do domu přes terasu, vstupní chodba, jídelna s kuchyní, obývací pokoj, zastřešená terasa, koupelna a WC, komora. 1.patro - podkroví: 2 ložnice, šatna, koupelna a WC, komora. Vybavenost: el. 220/380V - elektrické přímotopy, teplovzdušný krb k vytápění domu, vodovod, kanalizace.

Typ objektu	řadový
Zastavěná plocha	120 m ²
Užitná plocha	260 m ²
Plocha parcely	180 m ²
Typ objektu	přízemní
Typ budovy	smíšená
Stav budovy	dobrý
Vybavení	Ano
Popis vybavení	.
Sklep	Ano
Počet bytů	1
Nebytové prostory	Garáž
Voda	Voda - dálkový vodovod
Odpad	Kanalizace
Topení	Ústřední - elektrické
Elektřina	Elektro - 230 V, Elektro - 380 V

Cena nabídková: 2 700 000,- Kč



Zdroj: ARKA REALITY
Václavské náměstí 1
261 01 Příbram II
www.arka.cz
Tel.: 318 628 651

5) Dvougenerační rodinný dům s garáží, Stará Voda, okr. Příbram

Rodinný dům o velikosti 6+2 se dvěma balkony a garáží v okrese Příbram. Dům má tři vchody, zahrada je mírně svažité a je oplocena, na ní je ještě zděná kůlna, vlastní studna i jímka, je zavedena elektrika 220 /380V. V prvním podlaží se nalézá garáž, kotelna, dva sklepy. Ve druhém podlaží je kuchyň, spíž, koupelna, WC, obývací pokoj, dvě ložnice a terasa. Ve třetím podlaží je koupelna, WC, tři pokoje, dvě komory a dva balkony.

Typ objektu	samostatný
Zastavěná plocha	150 m ²
Užitná plocha	458 m ²
Počet podlaží objektu	3
Podzemní podlaží	1
Plocha parcely	1 595 m ²
Typ objektu	patrový
Typ budovy	cihlová
Stav budovy	dobrý
Vybavení	Ano
Popis vybavení	.
Sklep	Ano
Počet bytů	1
Umístění nemovitost	kliďná část obce
Zahrada	Ano
Nebytové prostory	Garáž
Voda	Voda - zdroj pro celý objekt
Odpad	Kanalizace
Topení	Ústřední - tuhá paliva
Elektřina	Elektro - 230 V, Elektro - 380 V

Cena nabídková: 3 000 000,- Kč



Zdroj: MK-reality
Bohdanečská 249
190 17 Praha 9
www.mk-reality.cz
Tel.: + 420 728 103 200

6) Dvougenerační vila, Chotilsko, okr. Příbram

Dvougenerační vila o velikosti 2x 3+1, terasa, garáž, celé podsklepeno. V suterénu domu je garáž a oddělené místnosti - sklady. V přízemí jsou 3 pokoje, kuchyň, WC, koupelna, předsíň a vstupní hala. V horním neobývaném patře jsou další 3 pokoje, WC, koupelna, předsíň a vstup na půdu.

Typ objektu	samostatný
Zastavěná plocha	115 m ²
Užitná plocha	167 m ²
Počet podlaží objektu	2
Plocha parcely	337 m ²
Typ objektu	patrový
Typ budovy	cihlová
Stav budovy	velmi dobrý

Cena nabídková: 3 100 000,- Kč



Zdroj: M&M reality holding a. s.
Skořepka 1058/8
110 00 Praha 1, Staré Město
mmreality.cz
Tel.: 800 100 446

7) Rodinná vila v obci Mokřice u Krásné Hory nad Vltavou

Rodinná vilao velikosti 9+1 s plochou pozemku 3 950 m². Tato vila se nachází u lesa v klidné části obce Mokřice. Přízemí: čtyři pokoje, dvě komory, koupelna a WC. Druhé patro: čtyři pokoje, dvě komory, koupelna a WC. V podkroví se nachází další pokoj. Veškerá občanská vybavenost v nedaleké Krásné Hoře nad Vltavou.

Typ objektu	samostatný
Zastavěná plocha	240 m ²
Užitná plocha	580 m ²
Počet podlaží objektu	3
Podzemní podlaží	1
Plocha parcely	3 950 m ²
Typ objektu	patrový
Typ budovy	cihlová
Stav budovy	před rekonstrukcí
Popis vybavení	...
Umístění nemovitosti	okraj obce
Voda	Voda - zdroj pro celý objekt
Topení	Ústřední - tuhá paliva

Cena nabídková: 3 120 000,- Kč



Zdroj: Dumrealit.cz Nemo
nám.Dr.Theurera 202
261 01 Příbram
www.dumrealit.cz/nemo
Tel.: 739 057 636

8) Dvougenerační rodinný dům, Březnice

Rodinný dům má samostatné vchody. Oba byty jsou včetně koupelny a kuchyně. První patro domu je zateplené. V přízemí v obývacím pokoji je vývod na krbová kamna. Na zahradě za domem je skleník, zahrádka, ovocné stromy. Přípojka plynu je asi 4 m od domu. Vzdálenost od Prahy 65 km. Sítě kompletní, topení ústřední na TP.

Typ objektu	samostatný
Zastavěná plocha	341 m ²
Užitná plocha	230 m ²
Počet podlaží objektu	2
Plocha parcely	1 315 m ²
Typ objektu	patrový
Typ budovy	cihlová
Stav budovy	po rekonstrukci

Cena nabídková: 3 150 000,- Kč



Zdroj: BOHEMIAN EXPRESS
třída Karla IV. 634/25
500 02 Hradec Králové
www.majitele.cz
Tel.: 495 530 083

9) Rodinný dům, Hříměždice

Rodinný dům se dvěma samostatnými bytovými jednotkami o velikosti 2+1 a 3+1. V roce 2006 byl částečně rekonstruován - vodovodní a odpadové svody, elektroinstalace, rozvody ÚT včetně radiátorů, kotel na TP a v horní části interiéry a nová plastová a střešní okna. Dům je částečně podsklepen, má vlastní studnu, je napojen na místní kanalizační síť. Celková plocha pozemku je 575 m², zastavěná plocha 130 m² a užitná plocha 170 m². Dům je v klidné části obce. Praha 50 km, Dobříš 15 km, Sedlčany, Příbram.

Typ objektu	samostatný
Zastavěná plocha	130 m ²
Užitná plocha	170 m ²
Plocha parcely	575 m ²
Typ objektu	přízemní
Typ budovy	cihlová
Stav budovy	velmi dobrý
Umístění nemovitost	klidná část obce
Odpad	Kanalizace
Topení	Lokální - tuhá paliva
Elektřina	Elektro - 230 V, Elektro - 380 V

Cena nabídková: 3 490 000,- Kč



Zdroj: ForLife Reality
Na Folimance 2118/5
120 00 Praha 2
www.forlifereality.cz
Tel.: 222 560 065

10) Rodinný dům v Hříměždicích

Rodinný dům v klidné části obce Hříměždice. Dům byl zkolaudován v roce 1985, je v udržovaném stavu s vlastní studnou, jímkou a připraven na připojení k obecní kanalizaci. Přízemí domu je dispozičně řešeno bytem 3+1 s koupelnou a WC. Patro je řešeno jako 2+1 s prostornou halou, koupelnou a WC. Celý objekt je zhotoven z cihel a tvárníc. Okna jsou dřevěná, podlahy betonové. Vytápění je řešeno lokálně v jednotlivých místnostech. Rodinný dům je kompletně podsklepen, na zahradě o výměře 1 201 m² je k dispozici malý zahradní domek a kolna.

Typ objektu	samostatný
Zastavěná plocha	110 m ²
Užitná plocha	210 m ²
Počet podlaží objektu	2
Podzemní podlaží	1
Plocha parcely	1 311 m ²
Typ objektu	patrový
Typ budovy	cihlová
Stav budovy	velmi dobrý
Počet bytů	2
Voda	Voda - rozvod studené a teplé vody
Odpad	Kanalizace
Topení	Lokální - tuhá paliva

Cena nabídková: 3 726 000,- Kč



Zdroj: Dumrealit.cz Nemo
nám.Dr.Theurera 202
261 01 Příbram
www.dumrealit.cz/nemo
Tel.: 731 493 311

Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflktuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního

inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., M.B.A. na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti:

Popis metody viz bod A.5.3 znaleckého posudku.

Srovnávací nemovitosti	Cena ke srovnání [Kč]	Index odlišnosti I_o				Upravená cena [Kč]
		zdroj	poloha	velikost	tech. stav a vybavenost	
SN 1	1 900 000	0,90	1,00	1,00	1,00	1 710 000
SN 2	2 080 000	0,90	1,00	1,00	1,15	2 152 800
SN 3	2 200 000	0,90	1,00	1,00	1,00	1 980 000
SN 4	2 700 000	0,90	1,00	1,00	1,10	2 673 000
SN 5	3 000 000	0,90	1,00	1,00	1,10	2 970 000
SN 6	3 100 000	0,90	1,00	1,00	1,00	2 790 000
SN 7	3 120 000	0,90	1,00	1,00	1,15	3 229 200
SN 8	3 150 000	0,90	1,00	1,00	1,00	2 835 000
SN 9	3 490 000	0,90	1,00	1,10	1,00	3 455 100
SN 10	3 726 000	0,85	1,00	1,05	1,10	3 658 001
n: počet srovnávacích nemovitostí						10
Obvyklá cena [Kč]						2 745 310
Obvyklá cena [Kč] po zaokrouhlení:						2 750 000

Statistické veličiny:

Směrodatná odchylka [SO]	636 426
Minimální hodnota	1 710 000
AP - SO	2 113 574
Aritmetický průměr [AP]	2 750 000
AP + SO	3 386 426
Maximální hodnota	3 658 001

2.2 Porovnávací způsob ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování

a₁) Rodinný dům - § 26a

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Středočeský kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 9 roků
Základní cena ZC (příloha č. 20a): 4 480,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	252,00 m ²	2,60 m
2.NP:	84,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor:

OP celkem: = 1 042,40 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 252,00 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 336,00 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,33

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Typ 3 - Cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na veřejné sítě (přípojky) - Přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby - Lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu	II	-0,05
13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 9 let: 1,00

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 1,00 = 0,765$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Výnam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - na okraji zastavěného území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
5. Školství a sport - žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
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 - vlivy snižující cenu	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = 0,810$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 0,900$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,765 * 0,810 * 0,900 = 0,558$$

Ocenění:

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I = 4\,480,- \text{ Kč/m}^3 * 0,558 = 2\,499,84 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = ZCU * OP = 2\,499,84 \text{ Kč/m}^3 * 1\,042,40 \text{ m}^3 = 2\,605\,833,22 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům - zjištěná cena} = 2\,605\,833,22 \text{ Kč}$$

b) Vedlejší stavby

b₁) Zahradní altán - § 7

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:

typ F

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz.
podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Krov: neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC: 1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	12,90 m ²	1,80 m

Obestavěný prostor:

OP celkem: = 29,20 m³

Výpočet koeficientu K₄:

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100,00	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100,00	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100,00	0,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10
6. Klempířské konstrukce	C	1,60	100,00	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100,00	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,70	100,00	0,00	0,00
10. Okna	C	1,40	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100,00	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					53,80

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,5380

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 1,5750

Úprava koeficientu prodejnosti o: -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 1,1813

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8): = 970,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle provedení a vybavení stavby): * 0,5380

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 14 - dle významu obce): * 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,1210

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 1,1813

Základní cena upravená = 1 111,41 Kč/m³

Plná cena: 29,20 m³ * 1 111,41 Kč/m³ = 32 453,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 10 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 10 = 50,000 \%$

Zahradní altán - zjištěná cena

- 16 226,59 Kč
= 16 226,58 Kč

b₂) Sklad - § 7

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:

typ F

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz.

podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód CZ - CC:

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	22,40 m ²	1,90 m

Obestavěný prostor:

OP celkem: = 59,00 m³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100,00	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100,00	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100,00	0,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10
6. Klempířské konstrukce	C	1,60	100,00	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,00	100,00	0,46	2,76
9. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100,00	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					49,46

Hodnota koeficientu vybavení K₄:

0,4946

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 1,5750

Úprava koeficientu prodejnosti o: -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 1,1813

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	970,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,4946
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1210
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,1813
Základní cena upravená	=	1 021,75 Kč/m ³
Plná cena: 59,00 m ³ * 1 021,75 Kč/m ³	=	60 283,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 10 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 10 = 50,000 % - 30 141,63 Kč

Sklad - zjištěná cena = 30 141,62 Kč

c) Foliovníky skružové - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 19.4. Foliovníky skružové

Kód CZ - CC: 127113

Plocha: 15,50 m²Úprava koeficientu prodejnosti K_p § 44 odst. 11.Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 1,5750

Úprava koeficientu prodejnosti o: -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 1,1813

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 15,50 m ² * 910,- Kč/m ²	=	14 105,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,2110
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,1813
Plná cena:	=	31 314,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 10 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 10 = 50,000 % - 15 657,09 Kč

Foliovníky skružové - zjištěná cena = 15 657,08 Kč

d) Pozemky

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. 395	252,00	35,00	8 820,-
Součet				8 820,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 1,5750
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				30 186,23

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Trvalý travní porost	112	5 826,00	35,00	203 910,-
Součet				203 910,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				* 0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 1,5750
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				279 150,75

Pozemky - zjištěná cena = 309 336,98 Kč

Rekapitulace:

a) Rodinný dům	=	2 605 833,22 Kč
b) Vedlejší stavby		
b ₁) Zahradní altán	=	16 226,58 Kč
b ₂) Sklad	=	30 141,62 Kč
c) Foliovníky skružové	=	15 657,08 Kč
d) Pozemky	=	309 336,98 Kč
Výsledná cena nemovitosti činí celkem		2 977 195,48 Kč
Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí		2 977 200,- Kč

3 VYHODNOCENÍ

Komparativní metoda - srovnání na realitním trhu	2 750 000,- Kč
Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování	2 977 200,- Kč

Na základě dostupných informací, na základě popsaných parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených šetření a na základě výsledků použitých metod ocenění indikujeme obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši:

2 750 000,- Kč

C REKAPITULACE

Obvyklou cenu budovy ve vlastnictví povinné, nezapsané v katastru nemovitostí, stojící na pozemku parc.č. 112, budova byla zkolaudována kolaudačním rozhodnutím Městského úřadu - stavebního úřadu Dobříš, č.j. Výst. 707/2001-T ze dne 12.3.2001, které nabylo právní moci dne 3.4.2001 a dále pozemku parc.č. 112, k.ú. Hřiměždice kraj, obec Hřiměždice, zapsáno na LV č. 554, vedeného KÚ pro Středočeský kraj, KP Příbram, indikujeme ke dni ocenění na:

2 750 000,- Kč

slovy: Dvamilionysedmsetpadesáttisíc korun českých

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 174 – 117 / 2010 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 05.04.2010

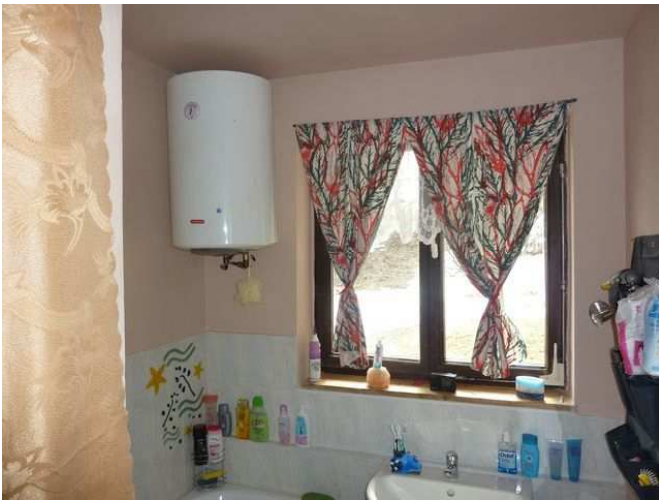
Podpis za znalecký ústav:

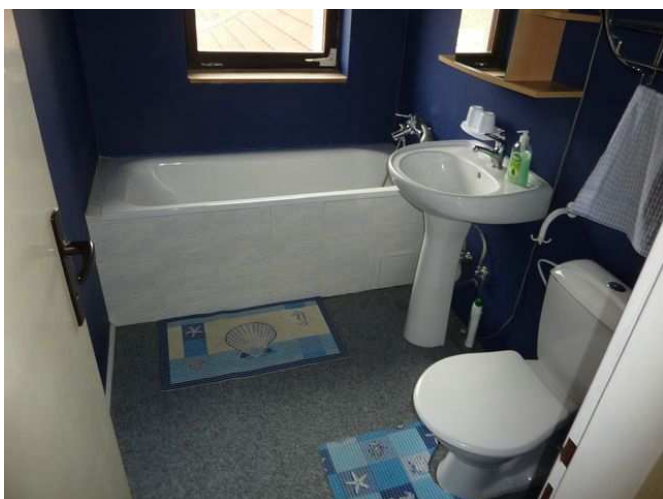
Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

E PŘÍLOHY

1. Barevná fotodokumentace
2. Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 554, k.ú. Hřiměždice, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 16.06.2008
3. Snímek katastrální mapy
4. Kolaudační rozhodnutí Městského úřadu - stavebního úřadu Dobříš, č.j. Výst. 707/2001-T ze dne 12.3.2001, které nabylo právní moci dne 3.4.2001









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2008 14:16:50

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540285 Hřiměždice

Kat.území: 649058 Hřiměždice

List vlastnictví: 554

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SIMI s.r.o., Čajkovského 1713/22, Praha 3, Žižkov,
130 00 Praha 3

47550457

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

112	6078	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
-----	------	----------------------	--	-----------------------

113	755	ostatní plocha	ostatní komunikace	
-----	-----	----------------	--------------------	--

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

1 Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: KÚ pro Středočeský kraj, KP Praha-západ na základě listin: 1Nc 2807/2003-8 ;

SIMI s.r.o., Čajkovského 1713/22, Z-4308/2004-211
Praha 3, Žižkov, 130 00 Praha 3,
RČ/IČO: 47550457

1 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 112		Z-2012/2005-211
Parcela: 113		Z-2012/2005-211

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha-západ 100 EX-48/2004 -58 ze dne 16.02.2005.
Z-2012/2005-211

1 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1.200.000,- Kč s přísl., smlouva ze dne 24.1.1996, právní účinky vkladu dne 15.2.1996

Erste (CR) a.s., v likvidaci, Národní 973/41, Praha 1, Staré Město, 110 00 Praha 1, RČ/IČO: 45795568	Parcela: 112 Parcela: 113	Z-10890/2007-211 Z-10890/2007-211
--	------------------------------	--------------------------------------

Listina Smlouva V2 310/1996

POLVZ:28/1997 Z-6400028/1997-211

1 Zástavní právo zákonné

ve výši 327.737,- Kč s přísl.

Finanční úřad Praha-západ, Na Pankráci 975/95, Praha 4, Nusle, 140 21	Parcela: 112 Parcela: 113	Z-10890/2007-211 Z-10890/2007-211
---	------------------------------	--------------------------------------

Listina Rozhodnutí správce daně o uplatnění rozsahu zákonného zástavního práva 93839/2001 ze dne 11.05.2001. Právní moc ke dni 15.06.2001.

Z-5033/2001-211

1 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

SIMI s.r.o., Čajkovského 1713/22, Z-14256/2007-211
Praha 3, Žižkov, 130 00 Praha 3,
RČ/IČO: 47550457, Parcela: 112

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2008 14:16:50

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540285 Hřiměždice

Kat.území: 649058 Hřiměždice

List vlastnictví: 554

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

SIMI s.r.o., Čajkovského 1713/22, Z-14256/2007-211
Praha 3, Žižkov, 130 00 Praha 3,
RČ/IČO: 47550457, Parcela: 113

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Plzeň-jih 16 Ex-70/2001 ze dne 20.09.2007.

Z-14256/2007-211

1 Zástavní právo soudcovské

pro pohledávku 430,-Kč,

pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 29.6.2007

Okresní správa sociálního

Parcela: 112

Z-15340/2007-211

zabezpečení Praha - západ, Trojská

Parcela: 113

Z-15340/2007-211

1997/13a, Praha 8, Libeň, 182 00

Praha 82

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Příbrami 23 E-635/2007 -6 ze dne 28.08.2007.

Z-15340/2007-211

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Příbrami 23 E-635/2007 -6 ze dne 28.08.2007. Právní moc ke dni 07.11.2007.

Z-19106/2007-211

1 Zástavní právo soudcovské

pro pohledávku 32 404,-Kč

pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 29.6.2007

Okresní správa sociálního

Parcela: 112

Z-15352/2007-211

zabezpečení Praha - západ, Trojská

Parcela: 113

Z-15352/2007-211

1997/13a, Praha 8, Libeň, 182 00

Praha 82

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Příbrami 22 E-635/2007 12 ze dne 28.08.2007.

Z-15352/2007-211

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Příbrami 22 E 635-/2007 12 ze dne 28.08.2007. Právní moc ke dni 07.11.2007.

Z-19107/2007-211

1 Zástavní právo soudcovské

pro pohledávku 41 566,-Kč

pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 29.6.2007

Okresní správa sociálního

Parcela: 112

Z-15353/2007-211

zabezpečení Praha - západ, Trojská

Parcela: 113

Z-15353/2007-211

1997/13a, Praha 8, Libeň, 182 00

Praha 82

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Příbrami 21 E-636/2007 6 ze dne 28.08.2007.

Z-15353/2007-211

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Příbrami 21 E-636/2007 -6 ze dne 28.08.2007. Právní moc ke dni 07.11.2007.

Z-19139/2007-211

1 Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ na základě listin: 1Nc-2003/2001;

SIMI s.r.o., Čajkovského 1713/22, Z-17243/2007-211

Praha 3, Žižkov, 130 00 Praha 3,

RČ/IČO: 47550457

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2008 14:16:50

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540285 Hřiměždice

Kat.území: 649058 Hřiměždice

List vlastnictví: 554

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

1 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

SIMI s.r.o., Čajkovského 1713/22, Z-7236/2008-211
Praha 3, Žižkov, 130 00 Praha 3,
RČ/IČO: 47550457, Parcela: 112
SIMI s.r.o., Čajkovského 1713/22, Z-7236/2008-211
Praha 3, Žižkov, 130 00 Praha 3,
RČ/IČO: 47550457, Parcela: 113

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Brno-venkov 59EX-835/2008 -4 ze dne 14.04.2008.
Z-7236/2008-211

1 Nařízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na základě listin: 35 Nc-10203/2008 -9;

SIMI s.r.o., Čajkovského 1713/22, Z-7878/2008-211
Praha 3, Žižkov, 130 00 Praha 3,
RČ/IČO: 47550457

D Jiné zápisy - Bez zápisu**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

1 Smlouva (dohoda) V1 2317/1993 Kupní smlouva ze dne 23.7.93, registrována dne 20.9.93

POLVZ:78/1993

Z-6400078/1993-211

Pro: SIMI s.r.o., Čajkovského 1713/22, Praha 3, Žižkov, 130 00
Praha 3

RČ/IČO: 47550457

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

112**52954****6078**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.06.2008 15:05:24

Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

235702

Městský úřad Dobříš

stavební úřad

Městský úřad Dobříš,
Mírové náměstí 119
263 01 Dobříš

Telefon: 0305/22248, 22246
Fax 0305/22248
e-mail: su@dob.czn.cz

Č.j. Výst.707/2001-T

Vyřizuje: Tesárek (Telefon:0305/22246)

SIMI s.r.o., Dubečská č.p. 73/6, 100 00 Praha 10

(2)
MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBŘÍŠ
MÍROVÉ NÁMĚSTÍ 119
263 01 DOBŘÍŠ

Dobříš, dne 12.03.2001

Řeš rozhodnutí nabylo právní moci
dne 31. 2001
a je vykonatelné.

K o l a u d a č n í r o z h o d n u t í

Městský úřad Dobříš, stavební úřad, obdržel dne 13.02.2001 Váš návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavbu **Rodinný dům, jímka, el. přípojka a oplocení, Hříměždice - Přední Háje**, na pozemcích parc. č. 112, 113, kat. území Hříměždice, pro kterou bylo vydáno stavební povolení dne 07.09.1995, pod č.j. Výst.673/95-T.

Po přezkoumání návrhu a na základě výsledku ústního jednání spojeného s místním šetřením, Městský úřad Dobříš, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů - úplné znění vyhlášeno pod č. 197/1998 Sb. (dále jen 'stavební zákon') podle § 82 odst. 1 stavebního zákona

p o v o l u j e u ž í v á n í

stavby Rodinný dům, jímka, el. přípojka a oplocení, Hříměždice - Přední Háje, na pozemcích parc. č. 395, kat. území Hříměždice, která obsahuje:

- Přízemí : zádveří, vstupní hala, hala, ložnice pro hosty, koupelna a WC, obývací pokoj, jídelna, kuchyň, prádelna, WC, vodárna, terasa.
- Podkroví : chodba, ložnice, koupelna, pokoj, koupelna a WC, 2 dětské pokoje, komora.

Městský úřad Dobříš, stavební úřad podle § 82 odst. 1 a 2 stavebního zákona a § 34 vyhlášky č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, stanoví pro užívání stavby tyto podmínky:

1. Stavba bude řádně udržována a užívána k účelu, ke kterému byla kolaudována.
2. Stavebníci požádají příslušný OÚ o přidělení č.p.
3. Po dokončení zbývajících částí rodinného domu bude požádáno o zahájení kolaudačního řízení na předmětnou část stavby.

Stavební úřad schvaluje drobné odchylky provedení stavby oproti ověřené dokumentaci podle výkresů skutečného provedení stavby. Ověřená dokumentace skutečného provedení stavby se jako součást tohoto rozhodnutí předává stavebníkovi. Tyto odchylky nevyžadují zvláštní řízení.

O d ů v o d n ě n í

Dne 13.02.2001 podala SIMI s.r.o., Dubečská č.p. 73/6, 100 00 Praha 10, návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí stavby Rodinný dům, jímka, el. přípojka a oplocení.

Stavba byla povolena rozhodnutím ze dne 07.09.1995 s číslem jednacím Výst.673/95-T.

Stavební úřad opatřením ze dne 19.02.2001 oznámil zahájení kolaudačního řízení dotčeným orgánům státní správy a všem známým účastníkům řízení. Současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na den 06.03.2001.

Vzhledem k tomu, že při místním šetření nebyly na stavbě zjištěny vady a nedodělky, které brání užívání, bylo možno vydat kolaudační rozhodnutí. Nedokončená část stavby tvoří samostatný úsek a po dokončení stavebních prací musí stavebníci požádat o její kolaudaci.

Ke kolaudačnímu řízení byly předloženy následující doklady:

- geometrický plán
- revizní zpráva elektrického zařízení
- revizi komínů
- certifikát na nepropustnost jímký

V kolaudačním řízení bylo prokázáno, že stavba byla provedena podle ověřené dokumentace stavebního povolení. Podmínky územního rozhodnutí a stavebního povolení byly splněny. Drobné odchylky skutečného provedení stavby, které neohrožují bezpečnost a zdraví osob a nebrání řádnému a nerušenému užívání stavby, stavební úřad schválil.

V kolaudačním řízení byly konstatovány vyhovující výsledky předepsaných zkoušek. Bylo přihlédnuto k stanoviskům dotčených orgánů státní správy vydaným v průběhu řízení, která byla přiložena k návrhu.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení k referátu regionálního rozvoje, oddělení územního plánování a stavebního řádu Okresního úřadu Příbram, podáním učiněným u zdejšího stavebního úřadu.

Kolaudační rozhodnutí je současně osvědčením, že kolaudovaná stavba je způsobilá k provozu.

Stavba smí být užívána až po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.



vedoucí odboru
ing. Bohumil Zbiral

b.z.

Doručí se:

Účastníci řízení:

- stavebníci (doporučeně do vlastních rukou na doručenkou):
SIMÍ s.r.o., Dubečská č.p. 73/6, 100 00 Praha 10

Obec Hříměždice

Správním poplatku nepodléhá.