

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2234 – 79/13

o stanovení obvyklé ceny nemovitostí tj. rodinného domu č.p. 60 v části obce Hajany na pozemku st. parcela č. 53 - zastavěná plocha a nádvoří vč. pozemku a pozemek parcela č. 29/2 – zahrada vše vč. příslušenství zapsaných na LV 1828 pro katastrální území hajany u Blatné a obec Hajany a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice

Objednatel posudku :	EURODRAŽBY.CZ a.s., U Pískovny č.p. 890/1 182 00 Praha 8 <b>č.j. 249/2013-D</b>
Účel posudku :	Zjištění ceny nemovitostí pro nedobrovolnou dražbu a prodej
Posudek vypracoval :	Ing. Michal Sirový, znalec Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
Datum místního šetření :	28.5.2013
Zohlednění stavu ke dni :	28.5.2013
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	28.5.2013
Použitý oceňovací předpis :	Vyhláška MF č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č.456/2008 Sb. č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb., č.387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ) provést ocenění obvyklou cenou dle zákona č.151/1997 Sb. v platném znění
Zvláštní požadavky objednatele:	
V Českých Budějovicích dne	8.6.2013

Tento znalecký posudek obsahuje 26 stran včetně příloh a znalecké doložky a předává se ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení archivuje znalec.

## 1. NÁLEZ

### Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

1.1.1 Objednávka – EURODRAŽBY.CZ a.s., U Pískovny č.p. 890/1, 182 00 Praha 8, pod č.j. 249/2013-N ze dne 14.5.2013 s předáním podkladů mailem

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – vyhotovený dálkovým přístupem dne 10.5.2013, LV č. 1828

A: Vlastník :

1. Bláha Michal, č.p. 60, 388 01 Hajany 1/2

2. Dymáková Alena, Náměstí 2 č.p. 54, 387 32 Sedlice 1/2

B : Nemovitosti :

- st. parcela č. 53 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 615 m<sup>2</sup>

- parcela č. 29/2 – zahrada o výměře 518 m<sup>2</sup>

- rodinný dům č.p. 60 na st. parcele č. 53 – zastavěná plocha a nádvoří

vše v k.ú. hajany u Blatné a v obci Hajany – dále viz příloha č. 2

1.1.3 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 28.5.2013 – viz příloha č.3

1.1.4 Projektová dokumentace – nebyla znalci předložena

1.1.5 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 28.5.2013 za účasti znalce. Vlastníci ani zástupce vlastníků oceňovaných nemovitostí se místního šetření nezúčastnili. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí a fotodokumentace z veřejně přístupného prostoru.

1.1.6 Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření – viz příloha č. 1

1.1.7 Konzultace – na Obecním úřadě v Hajanech u paní starostky obce Vohryzkové, která znalci podala dostupné informace o oceňovaných stavbách.

1.1.8 Konzultace – u místních realitních kancelářích ve věci zjištění současného trhu s obdobnými rodinnými domy v lokalitě

1.1.9 Internet – zjištění stávajících nabídek rodinných domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní internetové servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.prolux.cz](http://www.prolux.cz), [www.jihočeskéreality.cz](http://www.jihočeskéreality.cz) apod.

1.1.10 Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno

1.1.11 Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

1.1.12 Vyhláška MF č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška )

## 1.2 Popis oceňovaného areálu

Oceňovaný objekt rodinného domu č.p. 60 stojící na st. parcele č. 53 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v části obce Hajany v katastrálním území hajany u Blatné a v obci Hajany v centru obce ve smíšené zástavbě převážně objektů pro bydlení ( starší rodinné domy ).

Celý areál, který není několik let užíván ( dříve byl užíván k bydlení ), tvoří výše uvedený objekt rodinného domu a dále objekty dvou stodol obě bez č.p. . Areál dotvářejí pozemek st. parcela č. 53 – zastavěná plocha a nádvoří zastavěná na části své výměry oceňovanými stavbami a pozemek parcela č. 29/2 – zahrada, která není zastavěna žádnou stavbou a která tvoří jednotný funkční celek s oceňovanými stavbami a se stavebním pozemkem. Dále celek dotvářejí venkovní úpravy, pravděpodobně přípojky inženýrských sítí a oplocení. Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, pravděpodobně na vlastní zdroj vody a na vlastní žumpu. V místě je možnost napojení i na zemní plyn. Příjezd k areálu je možný po místní zpevněné komunikaci.

Původní stáří oceňovaného RD je, dle odborného názoru znalce, cca 80-90 let. Objekt RD č.p. 60 prošel v roce 2007 částečnou rekonstrukcí, byla provedena dle sdělení starostky obce Hajany oprava kuchyně a koupelny. Technický stav objektu RD je zanedbaný vyžadující pravděpodobně rekonstrukci. Běžná údržba není prováděna vůbec, objekt chátrá. Objekty obou stodol jsou v původním technickém stavu vyžadující rekonstrukci a pravděpodobně je není možno bez předchozí rekonstrukce užívat.

Ocenění je provedeno podle skutečností zjištěných v den zaměření a prohlídky nemovitostí tj. účelu užívání, použité konstrukce, rozsahu prováděné běžné údržby, stáří, vybavení, způsobu provedení a předpokládané životnosti s tím, že stav rodinného domu vč. příslušenství je znalceem zohledněn ke dni místního šetření tj. 28.5.2013. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z předaných písemných podkladů, ze sdělení starostky obce Hajany paní Vohryzkové a doplněny vlastním odborným odhadem znalce.

Následně se ocenění provede dle obecně platných zásad v souladu s vyhláškou MF č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška ).

## **POZNÁMKA :**

**Znalci nebylo vlastníky oceňovaných nemovitostí umožněno provést prohlídku oceňovaných staveb, znalci nebyly vlastníky předány požadované podklady potřebné pro výpočet ( např. dokumentace oceňovaných staveb ). K místnímu šetření svolanému na den 28.5.2013 v 9:00 hod. se vlastníci ani zástupce vlastníků oceňovaných nemovitostí nedostavil. Ocenění je tudíž provedeno na základě vnějšího ohledání oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru a z dostupných podkladů.**

## **2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ**

Přehled ocenění :

- 2.1 Věcná hodnota ( časová cena ) ke dni odhadu
  - 2.1.1 Rodinný dům č.p. 60
  - 2.1.2 Stodola č. 1 bez č.p.
  - 2.1.3 Stodola č. 2 bez č.p.
  - 2.1.4 Venkovní úprava
  - 2.1.5 Pozemky st. parcela č. 53 a parcela č. 29/2
  - 2.1.6 Rekapitulace

- 2.2 Výnosová hodnota

- 2.3 Komparativní porovnávací metoda
- 2.4 Vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí
- 2.5 Rekapitulace

## **2.1 Věcná hodnota ( časová cena ) ke dni odhadu**

### Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit /postavit/ v cenové úrovni k datu ocenění / tzn. reprodukční výchozí cena/, snižená u staveb o přiměřené opotřebení.

Vzhledem k tomu, že podle provedených porovnání cena stanovená podle cenového předpisu ( dle vyhl. č.3/2008 Sb. ve znění novel s koeficientem indexu cen staveb ke dni odhadu ) v současné době odpovídá nákladům na postavení staveb, jsou u staveb převzaty ceny zjištěné výše podle cenového předpisu, bez koeficientu prodejnosti  $K_p$  a koeficientu polohového  $K_5$ .

### **2.1.1 Rodinný dům č.p. 60 ( § 5 )**

#### 2.1.1.1 Popis

Objekt rodinného domu je koncový řadový, pravděpodobně částečně podsklepený o neznámém rozsahu, jednopodlažní přibližně obdélníkového půdorysu s provedenou s provedenou vestavbou v části podkroví. Je zděný ze smíšeného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou.

V objektu je jedna bytová jednotka neznámé velikosti. Dům je napojen na přívod elektrické energie, na vlastní zdroj vody na vlastní žumpu ( v obci není veřejný vodovod ani kanalizace ). Před objektem je přípojka zemního plynu. Původní stáří rodinného domu je pravděpodobně 80 – 90 let, v roce 2007 byla provedena, dle sdělení starostky, částečná rekonstrukce některých místností objektu. Přes dva roky je objekt prázdný a neužívaný. Interiér objektu může být „vybydlený“.

Základy : základové pasy kamenné a betonové

Nosná konstrukce : zděná ze smíšeného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka

Stropy : dřevěné trámové s rovným podhledem

Střecha : sedlová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

#### Popis vybavení dle předpokladu znalce

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, cementový potěr, jekor

Schodiště : dřevěné

Okna : dřevěná zdvojená a dvojítá

Dveře : hladké

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové s radiátory a s kotlem na pevná paliva

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : koupelna s vanou, umyvadlem, sprchovým koutem, splachovací záchod

Rozvod plynu : nevyskytuje se  
 Zdroj teplé vody : EI boiler  
 Kuchyňské vybavení : linka s dřezem a sporákem a digestoří  
 Dispoziční řešení : nebylo možno zjistit

#### 2.1.1.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření a z odhadu znalce u rozměrů, které nebylo možno technicky změřit. Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky. Případné podsklepení nebylo možno zdokumentovat.

#### OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části ( m )	plocha ( m <sup>2</sup> )	výška ( m )	OP (m <sup>3</sup> )
17,00 * 7,20	= 122,40	= 2,90	354,96
celkem 1.NP	122,40		354,96
17,00 * 7,20	= 122,40	3,50/2 = 1,75	214,20
celkem zastřešení	122,40		214,20
celkem OP rodinný dům č.p. 60			569,16 m <sup>3</sup>

#### 2.1.1.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním určen k bydlení, 100 % podlahové plochy místností je určena k bydlení, je pravděpodobně podsklepen a jelikož má jedno nadzemní podlaží, stavebně upravené podkroví a jeden byt, splňuje požadavky na rodinný dům dle ustanovení § 3, odst. C) vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb.

Zastavěná plocha 1.NP je 122,40 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha 1.PP je není možno stanovit - m<sup>2</sup>

Poměr zastavěných ploch : 1.PP/1.NP = -/122,40 = - % Tj. objekt rodinného domu je pravděpodobně částečně podsklepen, rozsah podsklepení není možno stanovit

Zastavěná plocha 1.NP je 122,40 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha podkroví odhadem cca 70,00 m<sup>2</sup>

Poměr zastavěných ploch : podkroví/1.NP = 70,00/122,40 = 57,19 % Tj. objekt rodinného domu má stavebně upravené podkroví nad 1/3 zastavěné plochy 1.NP

**Rodinný dům je stavbou typu „A“ – koncový řadový, částečně podsklepený, jednopodlažní se sklonitou střechou, s provedenou vestavbou podkroví a se základní cenou 2 290,- Kč/m<sup>3</sup>**

#### 2.1.1.4 Koeficienty

Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky ( 1.PP, 1.NP, částečně zařízené podkroví, sedlová střecha )		Typ ZC	A 2 290,- Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor objektu dle projektu		OP	m <sup>3</sup> 569,16
Koeficient polohový	příloha č. 13 vyhlášky – neuplatněno	K <sub>s</sub>	1,00
Koeficient podkroví	nad 1/3 ZP 1.NP	K <sub>pod</sub>	1,09
Koeficient změny ceny staveb	dle přílohy č.38 vyhl.	K <sub>i</sub>	2,146
Koeficient prodejnosti	dle přílohy č.39 vyhl. neuplatněno	K <sub>p</sub>	1,000
Základní cena po první úpravě	= ZC x K <sub>pod</sub>	Kč/m <sup>3</sup>	ZC 2 496,10

Pořizovací cena konstrukcí navíc	Cena odhadnuta znalcem	Kč	CK	0,00	
Podíl ceny konstrukce navíc	= CK/ ( ZC' x OP x K <sub>5</sub> x Ki )	-	PK	0,00	
koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní vybavení dle předpokladu znalce				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl. Č.14	Upravený podíl
1	Základy	betonové pasy bez izolace	P	0.08200	0.03772
2	Svislé kce	smíšené zdivo	P	0.21200	0.09752
3	Stropy	dřevěné	S	0.07900	0.07900
4	Zastřešení	krov vázaný sedlový	S	0.07300	0.07300
5	Krytiny střech	tašková	S	0.03400	0.03400
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	0.00900	0.00900
7	Vnitřní omítky	omítky vápenné štukové	S	0.05800	0.05800
8	Fasádní omítky	omítky vápenné štukové	S	0.02800	0.02800
9	Vnější obklady	nevyskytuje se	CH	0.00500	0.00000
10	Vnitřní obklady	keramické	S	0.02300	0.02300
11	Schody	dřevěné	S	0.01000	0.01000
12	Dveře	hladké	S	0.03200	0.01600
13	Okna	dřevěná zdvojená	S	0.05200	0.05200
14	Podlahy obytných místnost.	jekor a dlažba	S	0.02200	0.02200
15	Podlahy ostatních místností	cementový potěr, dlažba	S	0.01000	0.01000
16	Vytápění	etážové s kotlem na PP	S	0.05200	0.05200
17	Elektroinstalace	220 V/380 V, automaty	S	0.04300	0.04300
18	Bleskosvod	nevyskytuje se	CH	0.00600	0.00000
19	Rozvod vody	studené a teplé	S	0.03200	0.03200
20	Zdroj teplé vody	El boiler	S	0.01900	0.01900
21	Instalace plynu	nevyskytují se	CH	0.00500	0.00000
22	Kanalizace	provedena	S	0,03100	0,03100
23	Vybavení kuchyní	linka, dřez, sporák	S	0.00500	0.00500
24	Vnitřní hygienic. vybavení	umyvadla, vana, sprchový kout	S	0.04100	0.04100
25	Záchod	splachovací	S	0.00300	0.00300
26	Ostatní	nevyskytuje se	CH	0.03400	0.00000
N	Navíc	-	-	0.00000	0.00000
	CELKEM			1.00000	0.79124
Koeficient vybavení stavby	( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-		0.79124
Základní cena upravená	ZCU = ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x K <sub>p</sub> x K <sub>pod</sub>		Kč / m <sup>3</sup>		4 238,38

### 2.1.1.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří rodinného domu je dle odborného odhadu znalce cca 80 – 90 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. V průběhu životnosti byla provedena částečná rekonstrukce v roce 2007, kdy dle vyjádření paní starostky Vohryzkové byly opraveny místnosti v 1.NP. Technický stav objektu odpovídá ke dni ocenění svému stáří, neprováděné běžné údržbě, dlouhodobému neužívání objektu a je celkově zanedbaný. Výrazná je šikmá trhlinka v obvodové zdi u jižního rohu budovy.

Dle přílohy č. 14 vyhlášky je použita při výpočtu opotřebení lineární metoda. Další životnost je znalcem stanovena na základě odborného odhadu.

Rok odhadu	2013
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1933
Stáří	80 let
Předpokládaná další životnost	30 let
Celková životnost	110 let
Procento ročního opotřebení	0,909 %
Opotřebení	72,73 %

### 2.1.1.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m <sup>3</sup>	2 290,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m <sup>3</sup>	4 238,38
Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>	569,16
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	2 412 316,36
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	2 412 316,36
Opotřebení	72,73	%	- 1 754 477,69
<b>Cena časová rodinného domu č.p. 60 ke dni odhadu</b>		<b>Kč</b>	<b>657 838,67</b>

### 2.1.2 Stodola č. 1 bez č.p. ( § 7 )

#### 2.1.2.1 Popis

Objekt stodoly navazuje na objekt rodinného domu u východní fasády. Je jednopodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou s možností zřízení podkroví. Objekt je zděný ze smíšeného převážně kamenného zdiva, stropy není možno ověřit.

Základy : kamenné pasy bez izolace

Nosná konstrukce : zděná ze smíšeného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka štuková

Vnitřní povrchy : omítky

Strop : není možno ověřit

Střecha : sedlová

Střešní krytina : tašková

Vrata : pravděpodobně dřevěná

Klempířské konstrukce : nevyskytují se

Podlahy : pravděpodobně betonové

Bleskosvod : nevyskytuje se

Vnitřní rozvody : nejsou uvažovány

Technický stav objektu :

Odpovídá svému stáří a neprováděné běžné údržbě a je celkově zanedbaný až havarijní. Stáří stavby je uvažováno cca 80-90 let. Z vnějšího ohlední je patrná propadlá část krovu a chybějící krytina

#### 2.1.2.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z odhadu znalce, rozměry nebylo možno změřit. Výpočty jsou prováděny podle zásad přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

## OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části ( m )	plocha ( m <sup>2</sup> )	výška ( m )	OP (m <sup>3</sup> )
17,20 * 5,50	= 94,60	= 2,80	264,88
celkem 1.NP	94,60		264,88
17,20 * 5,50	= 94,60	2,80/2 = 1,40	132,44
celkem zastřešení	94,60		132,44
celkem OP stodoly č. 1 bez č.p.			397,32 m <sup>3</sup>

## 2.1.2.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním a užíváním určen pro skladování, svou zastavěnou plochou 94,60 m<sup>2</sup> přesahuje 100 m<sup>2</sup>, tvoří příslušenství stavby hlavní, lze konstatovat, že se jedná o vedlejší stavbu. Ocenění se provede dle § 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění novel vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru základní cenou uvedenou v příloze č.8 stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou dle odst. 2 .

**Stodola je vedlejší stavbou typu „A/I“ – základní cena 1250,-Kč/m<sup>3</sup>**

## 2.1.2.4 Koeficienty

Vedlejší stavba dle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky - ( 1.NP, sedlová střecha )		typ	A/I		
		ZC	1 250,- Kč/m <sup>3</sup>		
Obestavěný prostor objektu		OP	m <sup>3</sup> 397,32		
Koeficient polohový	( příloha č. 13 vyhlášky )	neuplatněn	K <sub>5</sub> 1,00		
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	( příloha č. 38 vyhlášky )		K <sub>i</sub> 2,093		
Koeficient prodejnosti	( příloha č. 39 vyhlášky )	neuplatněn	K <sub>p</sub> 1,00		
Koeficient zařízení podkroví	neuplatněn	Kč	K <sub>pod</sub> 1,00		
Koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH= chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní vybavení stanoveno znalcem na základě odborného odhadu				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl.č. 14	Upravený podíl
1	Základy	základové pasy bez izolace	P	0.06200	0.02850
2	Obvodové konstrukce	zděné	S	0.30400	0.30400
3	Stropy	pravděpodobně chybí	CH	0.19300	0.00000
4	Krovy	dřevěný vázaný	S	0.10800	0.10800
5	Krytina	tašková	S	0.06900	0.06900
6	Klempířské konstrukce	nevyskytuje se	CH	0.01900	0.00000
7	Úprava povrchů	omítka vápenná	S	0.07900	0.07900
8	Schodiště	nevyskytuje se	CH	0.03800	0.00000
9	Dveře, vrata	dřevěné	S	0.03100	0.03100
10	Okna	nevyskytuje se	CH	0.01000	0.00000
11	Podlahy	betonové	S	0.06800	0.06800
12	Elektroinstalace	nevyskytuje se	CH	0.04900	0.00000
CELKEM				1.00000	0.65750
Koeficient vybavení stavby		( z výpočtu výše )		K <sub>4</sub>	0.65750
Základní cena upravená		ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x K <sub>p</sub>	Kč / m <sup>3</sup>	ZCU	1 720,18



### 2.1.2.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří se znalci nepodařilo zjistit, nedochovaly se žádné písemné dokumenty. Dle odborného odhadu znalce lze dovodit na stáří cca 80-90 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Technický stav špatný až havarijní. Výpočet opotřebení je proveden lineární metodou.

Rok odhadu	2013
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1933
Stáří	80 let
Předpokládaná další životnost	20 let
Celková životnost	100 let
Procento ročního opotřebení	1,00 %
Opotřebení	80,00 %

### 2.1.2.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	1 250,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	1 720,18
Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>	397,32
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	683 461,92
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	683 461,92
Opotřebení	80,00	%	- 546 769,53
<b>Cena časová stodoly č. 1 bez č.p. ke dni odhadu</b>		<b>Kč</b>	<b>136 692,39</b>

### 2.1.3 Stodola č. 2 bez č.p. ( § 7 )

#### 2.1.3.1 Popis

Objekt stodoly je postaven na východní hranici st. parcely č. 53, je samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou s možností zřízení podkroví. Objekt je zděný z cihelného zdiva, štítů jsou dřevěné. Stropy není možno ověřit.

Základy : kamenné pasy bez izolace

Nosná konstrukce : zděná z cihelného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka

Vnitřní povrchy : omítky

Strop : není možno ověřit

Střeška : sedlová

Střešní krytina : tašková

Vrata : pravděpodobně dřevěná

Klempířské konstrukce : nevyskytují se

Podlahy : pravděpodobně hliněné

Bleskosvod : nevyskytuje se

Vnitřní rozvody : nejsou uvažovány

Technický stav objektu :

Odpovídá svému stáří a neprováděné běžné údržbě a je celkově zanedbaný až havarijní. Stáří stavby je uvažováno cca 80-90 let.

### 2.1.3.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z odhadu znalce, rozměry nebylo možno změřit. Výpočty jsou prováděny podle zásad přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

#### OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části ( m )	plocha ( m <sup>2</sup> )	výška ( m )	OP (m <sup>3</sup> )
10,90 * 7,80	= 85,02	= 3,00	255,06
celkem 1.NP	85,02		255,06
10,90 * 7,80	= 85,02	3,50/2 = 1,75	148,79
celkem zastřešení	85,02		148,79
celkem OP stodoly č. 2 bez č.p.			403,85 m <sup>3</sup>

### 2.1.3.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním a užíváním určen pro skladování, svou zastavěnou plochou 85,02 m<sup>2</sup> přesahuje 100 m<sup>2</sup>, tvoří příslušenství stavby hlavní, lze konstatovat, že se jedná o vedlejší stavbu. Ocenění se provede dle § 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění novel vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru základní cenou uvedenou v příloze č.8 stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou dle odst. 2 .

**Stodola je vedlejší stavbou typu „A/I“ – základní cena 1250,-Kč/m<sup>3</sup>**

### 2.1.2.4 Koeficienty

Vedlejší stavba dle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky - ( 1.NP, sedlová střecha )		typ	A/I		
		ZC	1 250,- Kč/m <sup>3</sup>		
Obestavěný prostor objektu		OP	m <sup>3</sup> 403,85		
Koeficient polohový	( příloha č. 13 vyhlášky )	neuplatněn	K <sub>5</sub> 1,00		
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	( příloha č. 38 vyhlášky )		K <sub>i</sub> 2,093		
Koeficient prodejnosti	( příloha č. 39 vyhlášky )	neuplatněn	K <sub>p</sub> 1,00		
Koeficient zařízení podkroví		neuplatněn	Kč K <sub>pod</sub> 1,00		
Koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH= chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní vybavení stanoveno znalcem na základě odborného odhadu				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl.č. 14	Upravený podíl
1	Základy	základové pasy bez izolace	P	0.06200	0.02850
2	Obvodové konstrukce	zděné	S	0.30400	0.30400
3	Stropy	pravděpodobně chybí	CH	0.19300	0.00000
4	Krovy	dřevěný vázaný	S	0.10800	0.10800
5	Krytina	tašková	S	0.06900	0.06900
6	Klempířské konstrukce	nevyskytuje se	CH	0.01900	0.00000
7	Úprava povrchů	omítka vápenná	S	0.07900	0.07900
8	Schodiště	nevyskytuje se	CH	0.03800	0.00000
9	Dveře, vrata	dřevěné	S	0.03100	0.03100
10	Okna	nevyskytuje se	CH	0.01000	0.00000
11	Podlahy	hliněné	CH	0.06800	0.00000
12	Elektroinstalace	nevyskytuje se	CH	0.04900	0.00000
CELKEM				1.00000	0.58950

Koeficient vybavení stavby	( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	0.58950
Základní cena upravená	ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x K <sub>p</sub>	Kč / m <sup>3</sup>	ZCU 1 542,28

### 2.1.3.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří se znalci nepodařilo zjistit, nedochovaly se žádné písemné dokumenty. Dle odborného odhadu znalce lze dovodit na stáří cca 80-90 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Technický stav špatný až havarijní. Výpočet opotřebení je proveden lineární metodou.

Rok odhadu	2013
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1933
Stáří	80 let
Předpokládaná další životnost	20 let
Celková životnost	100 let
Procento ročního opotřebení	1,00 %
Opotřebení	80,00 %

### 2.1.3.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	1 250,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	1 542,28
Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>	403,85
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	622 849,78
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	622 849,78
Opotřebení	80,00	%	- 498 279,82
<b>Cena časová stodoly č. 2 bez č.p. ke dni odhadu</b>		<b>Kč</b>	<b>124 569,96</b>

### 2.1.4 Venkovní úprava ( § 10 )

Znalci se nepodařilo dokumentovat všechny venkovní úpravy, které tvoří příslušenství objektu RD č.p. 60. Pro potřeby ocenění je postačující provést ocenění zjednodušeným způsobem.

Z ohledání nemovitosti se jedná zejména o :

- Přípojky inženýrských sítí
- Oplocení

#### Ocenění venkovních úprav :

Ocenění venkovních úprav se provede dle § 10 odst. 2 vyhl. zjednodušeným způsobem ve výši 3,50 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované dle § 5 vyhl. ( rodinný dům a případně další stavby ) a z ceny stavby nebo staveb tvořící příslušenství k nim.

#### Výpočet ceny reprodukční venkovních úprav :

Cena stavby objektu rodinného domu č.p. 60	2 412 316,36 Kč
Cena stavby objektu stodoly č. 1 bez č.p.	683 461,92 Kč
Cena stavby objektu stodoly č. 2 bez č.p.	622 849,78 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	3 718 628,06 Kč

<u>Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem</u>	x 3,50 %
Cena reprodukční venkovních úprav zjednodušeným způsobem	130 151,98 Kč

Výpočet ceny časové venkovních úprav :

Cena stavby objektu rodinného domu č.p. 60	657 838,67 Kč
Cena stavby objektu stodoly č. 1 bez č.p.	136 692,39 Kč
Cena stavby objektu stodoly č. 2 bez č.p.	124 569,96 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	919 101,02 Kč
<u>Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem</u>	x 3,50 %
Cena časová venkovních úprav zjednodušeným způsobem	32 168,54 Kč

## 2.1.5 Pozemky st. parcela č. 53 a parcela č. 29/2

### 2.1.5.1 Metodika výpočtu ceny pozemku

Cena pozemků se zjistí tzv. indexovou metodou tzn. porovnáním srovnávacího ( pozemek o známé ceně a výměře ) a oceňovaného pozemku na základě indexů ( koeficientů ), které se mezi sebou pronásobí a výsledným indexem se násobí cena srovnávacího pozemku.

### 2.1.5.2 Výpočet ceny pozemku indexovou metodou

Výše uvedený pozemek st. parcela č. 53 - zastavěná plocha a nádvoří je na části své výměry zastavěna oceňovanými stavbami a má výměru 615 m<sup>2</sup>, pozemek parcela č. 29/2 - zahrada o výměře 518 m<sup>2</sup> není zastavěna žádnou stavbou a tvoří jednotný funkční celek s objektem RD a se st. pozemkem. Celková výměra oceňovaných pozemků je 1133 m<sup>2</sup>.

Srovnávací pozemek je nabízen k prodeji a leží v obci Blatná u komunikace vedoucí směrem na obec Hajany. Dle platného územního plánu obce Blatná je pozemek určen pro bytovou výstavbu. Inženýrské sítě ( vodovod, kanalizace, zemní plyn a EI ) jsou na hranici pozemku, ale nejsou připraveny k napojení. Pozemek má výměru 1163 m<sup>2</sup> je nabízen za cenu 523 350,- Kč/m<sup>2</sup>. Z důvodu zatím nerealizovaného převodu je nabídková cena korigována koeficientem 0,85 tj. cena pozemku uvažovaná ve výpočtu je ve výši 382,50 Kč/m<sup>2</sup>.

ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou			
a) srovnávací pozemek ( známá cena a výměra )			
Poloha srovnávacího pozemku	obec Blatná, převažuje funkce bydlení v RD		
Popis srovnávacího pozemku	rovinatý pozemek, nezastavěný žádnou stavbou, zpevněný příjezd, inženýrské sítě v místě, pozemek není stavebně připraven		
Výměra srovnávacího pozemku	VS	m <sup>2</sup>	1163
Cena srovnávacího pozemku	CS	Kč	0,85 x 523 350,-
Jednotková cena srovnávacího pozemku	JCS = CS/VS	Kč/m <sup>2</sup>	382,50
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	okraj zastavěné části obce Blatná, zpevněný příjezd	0.95
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně nepřipravený, IS u pozemku	1.40
C	Třída velikosti obce	2 až 5 tisíc obyvatel	0.50
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	Městská lokalita	1.20
E	Územní připravenost, infrastr.	Střední	0.75

F	Speciální charakteristiky	Nejsou		1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$	-	0.5985
b) oceňovaný pozemek				
Poloha oceňovaného pozemku		obec Hajany, centrum, bytová zástavba, bydlení v RD		
Popis oceňovaného pozemku		rovinatý, zastavěný stavbou RD, zpevněný příjezd, inženýrské sítě v místě částečně		
Výměra oceňovaného pozemku		615 + 518	m <sup>2</sup>	1133
Koeficienty pro výpočet indexu				
A	Územní struktura	centrum obce, bytová zástavba		1.00
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně připravený částečně		1.30
C	Třída velikosti obce	0 až 2 tisíc obyvatel		0.40
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	Vesnická lokalita		1.10
E	Územní připravenost, infrastr.	Horší		0.65
F	Speciální charakteristiky	Nejsou		1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	-	0.3718
Poměr indexů		$P_i = I_o / I_s$	-	0.621
Jednotková cena oceňovaného pozemku		$JCC = JCS \times P_i$	Kč/m <sup>2</sup>	237,62
Cena oceňovaných pozemků			Kč	269 223,46
Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku			-	1/1
<b>Cena oceňovaných pozemků ke dni odhadu</b>			<b>Kč</b>	<b>269 220,-</b>

### Rekapitulace časové a reprodukční ceny staveb a obvyklá cena pozemků

Stavba	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Rodinný dům č.p. 60	657 838,67 Kč	53,00 %	2 412 316,36 Kč
Stodola č. 1 bez č.p.	136 692,39 Kč	69,23 %	683 461,92 Kč
Stodola č. 2 bez č.p.	124 569,96 Kč	86,67 %	622 849,78 Kč
Venkovní úpravy	32 168,54 Kč		130 151,98 Kč
Stavby celkem / zaokrouhлено /	951 270,00 Kč		3 848 780,00 Kč
Pozemky st. parcela č.53 a parcela č. 29/2	269 220,00 Kč		269 220,00 Kč
<b>Oceňované nemovitosti celkem</b>	<b>1 220 490,00 Kč</b>		<b>4 118 000,00 Kč</b>

## **2.2 Výnosová hodnota areálu oceňovaných nemovitostí**

### 2.2.1 Metodika ocenění výnosovou hodnotou

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

Výnosová hodnota nemovitostí se stanovuje za předpokladu, že lze oceňovanou nemovitost ke dni ocenění pronajmout, popřípadě pronajmout s vynaložením nákladů, které jsou nutné pro uvedení nemovitosti do pronajimatelného stavu. Tyto nutné náklady se od zjištěné výnosové ceny nemovitostí odečítají.

### 2.2.2 Ocenění výnosovou hodnotou

Dle zjištění znalce je objekt RD č.p. 60 ve špatném technickém stavu, není zde předpoklad, že lze objekt pronajmout bez předchozích stavebních úprav. Nelze též stanovit možné reálné nájemné.

Navíc výnosová hodnota není u obdobných typů nemovitostí při prodeji zmiňována jako rozhodující ani není pro účel prodeje speciálně, z důvodu důležitosti, zjišťována. Výraznější váhu nemá ani při zjišťování obvyklé ceny. Z tohoto důvodu není znalcem, mj. i z důvodu pravděpodobné nereálnosti pronajmutí a z důvodu nadbytečnosti, zjišťována.

## **2.3 Porovnávací indexová metoda**

### 2.3.1 Metodika ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena je v zákoně č. 151/1997 Sb. v platném znění definována v § 2 jako cena „..., která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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...“.

Standardně se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Indexová metoda výpočtu obvyklé ceny je standardně používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

Porovnávací kritéria :

- korekce pramene ceny
- poloha nemovitosti
- velikost nemovitosti
- příslušenství nemovitosti
- technický stav nemovitosti

Znalcem bylo zjištěno, že jsou oceňované nemovitosti nabízeny realitní kanceláří k prodeji a že zatím není o oceňované nemovitosti žádný zájem např. na úrovni rezervace.

### **Srovnávací objekt č. 1**

*Prodej rodinného domu v obci Mačkov*

*Lokalita : zastavěná část obce Mačkov*



*Prodej RD 2+1, CP 238 m<sup>2</sup>, v obci Mačkov u Blatné, okr Strakonice. Nemovitost napojena na obecní kanalizaci, vlastní kopanou studnu, topení lokální na tuhá paliva v každé místnosti, ohřev TUV bojlerem. Možnost půdní vestavby. Prostorná stodola přímo navazuje na bydlení. Plná občanská vybavenost ve 3 km vzdálené Blatné. Dobrá dopravní dostupnost vlak, bus*

*Technický stav : k rekonstrukci*

*Zastavěná plocha : 118 m<sup>2</sup>*

*Celková cena pozemku : 238 m<sup>2</sup>*

***Nabídková cena : 659 000,- Kč***

### **Srovnávací objekt č. 2**

*Prodej rodinného domu v obci Kadov*

*Lokalita : centrum zastavěné části obce Kadov cca 5 km od Blatné*



*Patrový dům uprostřed vesnice Kadov. V přízemí klenuté místnosti, v patře prostorný byt s kachlovými kamny. Plyn zaveden, voda ve sklepě sousedního domu nebo společně s kanalizací přes ulici. K domu patří i malá hospodářská budova - kůlna nebo seník s kamenným sklípkem, rekonstrukce nutná.*

Technický stav : k rekonstrukci  
 Zastavěná plocha : 110 m<sup>2</sup>  
 Celková cena pozemku : 270 m<sup>2</sup>

**Nabídková cena : 495 000,- Kč**

### **Srovnávací objekt č. 3**

Prodej rodinného domu v obci Kadov

Lokalita : okraj zastavěné části obce Kadov cca 5 km od Blatné



Prodej rodinného domu, chalupy o velikosti 6+1 v původním stavu v centru malebné obce nedaleko Blatné. V přízemí je bývalý obchod - pekárna, kuchyňka, koupelna a sednice s kachlovými kamny. V prvním patře je pět prostorných místností. Na dvoře je stodola s vjezdem ze silnice a naproti celého objektu je samostatná zděná garáž. Dům je napojen na vlastní studnu a je zde plynová přípojka. Kanalizaci je nutno dořešit, nyní suché WC. Dům je celkově v zachovalém, ale původním stavu spíše k rekonstrukci.

Technický stav : k rekonstrukci

Zastavěná plocha : 130 m<sup>2</sup>

Celková cena pozemku : 414 m<sup>2</sup>

**Nabídková cena : 890 000,- Kč**

### **Porovnání objektů :**

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 1					
Č.	Obec / Lokalita	Velikost /Počet místností	Príslušenství / Garáž	Pozemek ( m <sup>2</sup> )	Jiné / stav
Oce ň. obj	RD – obec Hajany, zastavěná část obce Hajany, centrum	nebylo možno zjistit	stodola, hospodářský objekt, venkovní úpravy/ ne	1133	zanedbaný, k rekonstrukci
( 1 )	( 2 )	( 3 )	( 4 )	( 5 )	( 6 )
1	RD – obec Mačkov, zastavěná část obce Mačkov	2+1	stodola, venkovní úpravy/ ne	238	zanedbaný, k rekonstrukci
2	RD – obec Kadov, zastavěná část obce Kadov	4+1	kolna, venkovní úpravy/ ne	270	zanedbaný, k rekonstrukci



3	RD – obec Kadov, zastavěná část obce Kadov	6+1	garáž, dílna, venkovní úpravy/ ano	414	zanedbaný, k rekonstrukci
---	--	-----	------------------------------------	-----	---------------------------

## Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 2

Č.	Cena požadovaná / realizovaná	Koef. redukce na pramen ceny Kr	Cena po redukcii na pramen ceny = (7) * (8)	K 1 Poloha	K 2 Velikost	K 3 vybavení a stupeň rozestavěnosti	K 4 Celkový stav	K 5 Vliv pozemku	K 6 Úvaha a názor znalce	Index odlišnosti Io (10 až 15)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího = (9)/(16) Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	659 000	0,80	527 200	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,15	1,035	509 372,-
2	495 000	0,80	396 000	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	1,05	1,040	380 952,-
3	890 000	0,75	667 500	1,05	1,15	1,10	1,00	0,95	1,15	1,451	459 992,-
<b>Celkový průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>450 110,-</b>
Minimum										Kč	380 952,-
Maximum										Kč	509 372,-
K1 koeficient na úpravu polohy objektu ( kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného / lepší > 1, horší < 1 /											
K2 koeficient úpravy na velikost objektu či areálu ( kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného /lepší > 1, horší < 1/											
K3 koeficient úpravy na provedení a vybavení staveb v areálu ( kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného /lepší > 1, horší < 1/											
K4 koeficient úpravy na celkový technický stav : / srovnávací objekt celkově lepší : K 4 > 1, horší < 1 /											
K5 koeficient úpravy na vliv pozemku – velikost, vlastnictví : / srovnávací pozemek celkově lepší : K 5 > 1, horší < 1 /											
K6 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce : / analogicky : srovnávací objekt, kromě vlivu předchozích koeficientů ještě lepší : K 6 > 1, horší < 1 / společný dvůr											
Koeficient úpravy na pramen zjištěné ceny – sloupec ( 8 ) : skutečná kupní cena : Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Io Index odlišnosti Io = K1* K2 * K3 * K4 * K5 * K 6											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,0											

## 2.4 Vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí

Pro zjištění výše obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí použil znalec běžné a hojně používané metody zjišťování obvyklých cen, které jejichž je využíváno v metodikách našich např. bankovních domů či některých státních institucí ( např. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových ).

Nejdříve byla znalcem zjištěna cena areálu nákladovým způsobem ( cena časová a cena reprodukční ), která vystihuje výši nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

U obdobných staveb je tato cena v drtivé většině případů výrazně vyšší než cena obvyklá. Naopak tomu bývá u nemovitostí, o které je enormní zájem, leží v lukrativních lokalitách a jejichž prodej bývá realizován obratem, což ale není tento případ.

Dále byla zjišťována cena výnosovým způsobem, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Dle výše uvedeného zjištění je zřejmé, že výnosovou hodnotu není možné stanovit a lze uvažovat, že její hodnota se limitně bude blížit nule.

Jako poslední metoda určení obvyklé ceny byla znalcem použita porovnávací metoda indexová, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem ( nemovitostí ) a cenou sjednanou při jeho prodeji či cenou nabídkovou při prodeji v daném místě a čase.

Na závěr provedl znalec vyhodnocení výpočtů u jednotlivých způsobů ocenění a stanovení výsledné obvyklé ceny :

Oceňovaný areál s rodinným domem a dalšími hospodářskými objekty leží v centru obce Hajany. Objekt RD č.p. 60 je v podprůměrném technickém stavu, který nebyl několik let užíván, chátrá, běžná údržba není prováděna. I ostatní objekty vyžadují nemalé prostředky na rekonstrukci. Dle vyjádření paní starostky obce Hajany paní Vohryzkové prošla jedna ze stodol požárem. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na podprůměrné úrovni, v místě není prakticky žádná občanská vybavenost. Nemovitosti leží v zóně 1 tj. zóna se zanedbaným rizikem zatopení ( dle povodňové mapy ČAP z roku 2002 ) a neleží v žádném jiném ochranném pásmu. Poloha je vhodná k trvalému bydlení, v místě je běžný hluk, prach a exhalace od okolní dopravy.

O obdobné nemovitosti v dané skladě je v místě podprůměrný až průměrný zájem o čemž svědčí nabídka vícero obdobných nemovitostí na mnoha realitních internetových serverech v lokalitě. Za inzerované nabídkové ceny nejsou nemovitosti prodejné, nabídkové ceny jsou cenami maximálními a zároveň nad možnostmi trhu. Skutečné kupní ceny budou výrazně níže než ceny nabídkové. V poslední době nabídka obdobných nemovitostí mírně vzrostla, ale poptávka stagnuje, což má bezprostřední vliv na výši nabídkových resp. následně na výši realizovaných kupních cen.

Výše obvyklé ceny je pohyblivá mj. i v čase, což se odráží i ze situace v naší i světové ekonomice, která prochází výraznou recesí a která má bezprostřední vliv i na cenu obdobných nemovitostí. Ztížené možnosti úvěrování a zpřísněné podmínky pro příslib úvěrů obvyklou cenu obdobných nemovitostí v současné době výrazně snižují a omezují i okruh potenciálních kupců. V současné době je nejméně vhodná doba k prodejm. Obvyklá cena je pohyblivá i v čase během kterého chci či plánuji nemovitost prodat. Neodkladný či nedobrovolný prodej vyžadující výrazně kratší čas vymezený pro prodej úměrně snižuje i výslednou realizovanou cenu ( tzn. cena v tisni – není dle objednávky předmětem zjištění ).

Obvyklá cena se bude pohybovat mezi stanovenou cenou časovou a cenou výnosovou a bude se blížit ke zjištěné ceně porovnávací. Výsledná cena oceňovaných nemovitostí byla stanovena na základě odborného odhadu znalce z dostupných podkladů, vyhodnocení zjištěných cen a vyhodnocení uvedených vlivů, které mají přímý vliv na její výši.

## 2.5 Rekapitulace

Způsob ocenění	cena
Reprodukční cena	4 118 000,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	1 220 490,- Kč
Výnosová hodnota	není možné stanovit
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	450 110,- Kč
<b>Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí dle odborného odhadu znalce ke dni ocenění</b>	<b>430 000,- Kč</b>

Závěr :

1. Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí tj. rodinného domu č.p. 60 v části obce Hajany na pozemku st. parcela č. 53 - zastavěná plocha a nádvoří vč. pozemku a pozemek parcela č. 29/2 – zahrada vše vč. příslušenství zapsaných na LV 1828 pro katastrální území hajany u Blatné a obec Hajany a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice činí, dle zjištění znalce, ke dni ocenění

**430 000,- Kč**

slovy : čtyřistatřicettisíckorunčeských

2. Závady či jednotlivá práva, kromě omezení vlastnického práva vedeného v katastru nemovitostí, nejsou znalci známa, nebyly znalci povinnými sděleny a dle zjištění se znalce nevyskytují. Hodnota zástavního práva není od zjištěné obvyklé ceny odečtena.

v Českých Budějovicích dne 8.6.2013

Ing. Michal Sirový

Příloha :

4x fotodokumentace

1x kopie výpisu z KN, LV 1828

1x kopie katastrální mapy

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Předsedy krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.června 1999 č.j. Spr. 823/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2234 - 79/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 79/13.

## **CERTIFIKÁT QEN**

Znalec je držitelem certifikátu QEN - expert v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí vydaný Certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství v Brně dne 25.6.2009 pod č.95/64/QEN/2009-RE.

České Budějovice  
8. června 2013

Ing. Michal Sirový

**FOTODOKUMENTACE**

uliční pohled na RD č.p. 60



zadní pohled na stodoly přes parcelu č. 29/2



stodola č. 1 pře dvůr sousední nemovitosti



trhlina v jižním rohu objektu RD č.p. 60