

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2230 – 75/13

- o stanovení obvyklé ceny nemovitostí tj. jiného nebytového prostoru čp/čj 904/2 v 1. nadzemním podlaží / přízemí / v průmyslovém objektu č.p. 904 v části obce Strakonice I. s příslušenstvím a s podílem na společných částech domu č.p. 904 a pozemku st. parcela č. 2116/3 – zastavěná plocha a nádvoří ve výši id. 12421/143286 zapsaných na LV č. 9458 resp. budova č.p. 904 a pozemek st. parcela č. 2116/3 - zastavěná plocha a nádvoří na LV č. 9457 vše s příslušenstvím pro katastrální území a obec Strakonice a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice

Objednatel posudku :	EURODRAŽBY.CZ a.s., U pískovny 890/1 182 00 Praha 8 – Kobylisy IČO : 250 23 217 <b>č.j. 205/2013-N</b>
Účel posudku :	Zjištění ceny nemovitostí pro nedobrovolnou dražbu
Posudek vypracoval :	Ing. Michal Sirový, znalec Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
Datum místního šetření :	20.5.2013
Zohlednění stavu ke dni :	20.5.2013
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	20.5.2013
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 )
Zvláštní požadavky objednatele: V Českých Budějovicích dne	nejsou 26.5.2013

Tento znalecký posudek obsahuje 22 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 – písemná EURODRAŽBY.CZ a.s., U pískovny č.p. 890/1, Praha 8 pan Jan Mikloško ze dne 3.5.2013 s předáním podkladů mailem č.j. 205/2013-N.

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – ze dne 15.4.2013 vyhotovený dálkovým přístupem, LV 9458

A: Vlastník :

1. Krám Jaroslav Ing., Spálená 261, 388 01 Blatná

B : Nemovitosti :

- jiný nebytový prostor č. 904/2 v průmyslové budově č.p. 804 na st. parcele č. 2116/3 – zastavěná plocha a nádvoří, spoluvlastnický podíl id. 12421/143286, LV budovy a pozemku č. 9458

C : Omezení vlastnického práva : viz příloha č. 2

D : Jiné zápisy : bez zápisu

E : Nabývací tituly : viz příloha č. 2

vše v k.ú. a v obci Strakonice – viz příloha č. 2

1.1.3 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 26.5.2013 – viz příloha č. 3

1.1.4 Projektová dokumentace - nebyla předložena

1.1.5 Kolaudační rozhodnutí - nebylo předloženo

1.1.6 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 20.5.2013 za účasti znalce a vlastníka Ing. Kráma, který znalci umožnil vnitřní prohlídku nebytového prostoru.

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

1.1.8 Konzultace – na Katastrálním úřadě ve Strakonicih ve věci prostudování prohlášení vlastníka objektu č.p. 904 a zjištění potřebných výměr nebytového prostoru

1.1.9 Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nebytovými prostory v uvedené lokalitě.

1.1.10 Internet – zjištění stávajících nabídek nebytových prostor v osobním vlastnictví na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) , [www.prolux.cz](http://www.prolux.cz) , [www.jihomoravskereality.cz](http://www.jihomoravskereality.cz) apod.

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

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

1.1.13 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

Jiný nebytový prostor čp/čj 904/2 se nachází v přízemí / 1. nadzemním podlaží / objektu č.p. 904, zapsaného v katastru nemovitostí jako průmyslový objekt, v části obce Strakonice I. v Písecké ulici v lokalitě smíšené zástavby převážně objektů občanské vybavenosti.

Přístup a příjezd je umožněn odbočkou z hlavní veřejné komunikace přes pozemky, které jsou ve vlastnictví privátních osob. Jedná se o parcelu č. 1536/2 a parcelu č. 809/6 obě ve vlastnictví povinného Ing. Kráma a o parcelu č. 810, která je v podílovém spoluvlastnictví ČR ( podíl id. 1/4 ) a několika privátních osob ( celkový podíl id. 3/4 ). Bezprostřední příjezd a přístup není tudíž právně zajištěn.

Dům je bezprostředně napojen na veřejné rozvody inženýrských sítí – elektro, vodovod, kanalizace, teplovod a slaboproud.

Na základě prohlášení vlastníka dle zák. č. 72/94 Sb. v platném znění bylo v objektu celkem vyčleněno 41 bytových a nebytových jednotek. Společně oceňovaným jiným nebytovým prostorem č. 904/2 je oceňován spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 904 a na pozemku st. parcela č. 2116/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 422 m<sup>2</sup> ve výši id. 12421/143286, který tvoří zastavěnou plochu objektu.

Objekt č.p. 904 je v katastru zapsán jako průmyslová budova, což není v souladu se skutečným využitím, kdy jsou v objektu převážně vyčleněny bytové jednotky: Podlahové plochy bytových jednotek převažují, z čehož vyplývá, že má objekt charakter bytového domu.

Dle zjištění znalce byl objekt kolaudován pravděpodobně na konci 60. let minulého století. Technický stav objektu č.p. 904 a oceňovaného jiného nebytového prostoru čp/čj 904/2 je průměrný, běžná údržba je prováděna nahodile.

Pozemek je zatížen běžným hlukem a prachem od okolní dopravy, neleží v žádném ochranném pásmu ani v zátopové oblasti.

Povinný Ing. Jaroslav Krám znalci sdělil, že je oceňovaný prostor čp/čj 904/2 pronajat na základě nájemní smlouvy, ale nájemní smlouvu znalci nepředložil. V prostoru je provozována prodejna Devil Car s motorkami a doplňky. Dále povinný sdělil, že je nájemní smlouva uzavřena mezi propojenými osobami tzn. nájemce nebytového prostoru je obchodní společnost s.r.o. ve vlastnictví povinného. Údaje sdělené povinným nebylo možno znalcem ověřit.

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 bytového domu a nebytového prostoru vč. příslušenství je znalcem zohledněn ke dni místního šetření tj. 20.5.2013. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z ústní informace povinného a vlastníka Ing. Kráma, předaných písemných podkladů 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 ).

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

### **Přehled ocenění :**

1. Věcná hodnota ( časová cena )
  - 1.1 Jiný nebytový prostor čp/čj 904/2
  - 1.2 Pozemek st. parcela č. 2116/3 / indexová metoda /
2. Výnosová hodnota bytu čp/čj 904/2
3. Komparativní /porovnávací /metoda zjištění ceny bytu čp/čj 904/2
4. Rekapitulace a závěr

## 1. Věcná hodnota ( časová cena )

### 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 /, snížená 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 č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb. 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  $K_5$ .

Dle zatímních zkušeností znalce je při zjištění věcné hodnoty jiného nebytového prostoru výstižnější, provést výpočet jako by šlo o prostor bytový ve stejném typu stavby, v jakém se nebytový prostor nachází. Výpočet dle přílohy č. 2 vyhl. s použitím základové ceny pro nebytový prostor ( cena dle druhu budovy, sloupec 5 x koef. 3,4 ) nedává reálné hodnoty pro jednotkovou nákladovou cenu.

### 1.1 Jiný nebytový prostor čp/čj 904/2

#### 1.1.1 Popis

Budova č.p. 904, ve které se nachází oceňovaný nebytový prostor má obdélníkový půdorys, je nepodsklepená s pěti nadzemními podlažími a s plochou střechou. Objekt má jeden hlavní vchod v centrální části objektu a dva další vchody z čelní fasády přímo do nebytových prostor umístěných v 1.NP.

Objekt má centrální schodiště ve středu dispozice bez výtahu. V 1.NP jsou nebytové prostory mj. i oceňovaný a v dalších nadzemních podlažích jsou převážně bytové jednotky. Celkem je v objektu 41 bytových a nebytových jednotek. Objekt je v současné době plně užíván vč. nebytových prostor, o podrobnějším využití bytů nemá znalec žádné informace. Dům je napojen bezprostředně na všechny inženýrské sítě kromě zemního plynu.

Oceňovaný nebytový prostor čp/čj 904/2 leží v 1. NP ( přízemí ). Má prodejní místnost, denní místnost ( kancelář ), předsíň, WC a úklid, sklad a sprchový kout. V místě rohu prodejny byl prostor předělen příčkou, takže část nebytového prostoru je přístupná pouze s centrální chody domu a nikoli přímo z ulice přes prodejnu.

Půdorys : obdélníkový

Nosná konstrukce svislá : železobetonový skelet

Nosná konstrukce vodorovná : železobetonové panely

Izolace : není možno zjistit

Vnější povrchy obvodových stěn : silikátová omítka

Střecha : plochá

Střešní krytina : asfaltové natavované pásy

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, teplovod

#### Vybavení bytové jednotky čp/čj 904/2

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková

Strop : rovný podhled

Podlaha : keramická dlažba, PVC, jekor

Okna : plastová zdvojená

Dveře : hladké plné i prosklené

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty

Vytápění : etážové se zdrojem mimo budovu

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : nevyskytuje se

Zdroj teplé vody : mimo budovu

Kuchyňské vybavení : čajová kuchyňka

Sociální zařízení : 2x WC, 2x umyvadlo, sprcha, výlevka

### 1.1.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z údajů převzatých znalcem z předložené části kupní smlouvy. Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

#### JINÝ NEBYTOVÝ PROSTOR čp/čj 904/2 - podlahová plocha

Místnost /výměra dle projekt. dokumentace/	Výměry ploch ( m <sup>2</sup> )			
	Bytová plocha		společné prostory a jiné nepronajaté	provozní plochy
	obytná	příslušenství		
1. NP				
prodejna				63,31
předsíň				5,10
denní místnost				14,00
WC a úklid				17,00
sklad				20,70
sprchový kout				4,10
	nejsou	nejsou	nepočítáno	124,21
CELKEM m <sup>2</sup>	124,21			

Podlahová plocha místností se zkosenými stropy, je-li v místě zkosení výška menší než 2 m, je ve výpočtu zohledněna koef. 0,80.

Podlahová plocha sklepa či komor mimo byt, je-li místností, je ve výpočtu zohledněna koef. 0,80. Zde použito i u začleněné podlahové plochy garáže, která je užívána jako příslušenství bytu.

Podlahová plocha sklepní kóje, není-li místností, je ve výpočtu zohledněna koeficientem 0,10.

Podlahová plocha balkonu, terasy a pavlačí je ve výpočtu zohledněna koeficientem 0,17.

Podlahová plocha nebytu celkem – odhadem	m <sup>2</sup>	124,21
Odpočet podlahové plochy místností se zkosenými stropy	m <sup>2</sup>	- 0,00
Odpočet podlahové plochy sklepa je-li místností – sklepní místnost mimo byt	m <sup>2</sup>	- 0,00
Odpočet podlahové plochy sklepní kóje	m <sup>2</sup>	- 0,00
Odpočet podlahové plochy terasy, balkonu	m <sup>2</sup>	- 0,00
Podlahová plocha nebytu s odpočty celkem	m <sup>2</sup>	124,21
Podlahová plocha místností se zkosenými stropy x koeficient 0,80	m <sup>2</sup>	0,00
Podlahová plocha sklepa je-li místností x koeficient 0,80	m <sup>2</sup>	0,00
Podlahová plocha sklepní kóje x koeficient 0,10	m <sup>2</sup>	0,00
Podlahová plocha terasy, balkonu x koeficient 0,17	m <sup>2</sup>	0,00
Podlahová plocha nebytu č. 904/2 po přepočtu pro výpočet	m <sup>2</sup>	124,21

### 1.1.3 Koeficienty

Nákladovým způsobem oceněno jako bytový prostor v budově typu J – objekt bytový typový. ( komentář viz výše ).

Nebytový prostor podle §13 a přílohy č. 2 vyhlášky - byt v domech typových vícebytových ( 1. NP až 5. NP, rovná střecha )		typ	J		
		ZC	8 020,-Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha bytu		PP	m <sup>2</sup>		
			124,21		
Koeficient druhu konstrukce	( příloha č. 4 vyhlášky )	K <sub>1</sub>	1,037		
Koeficient polohový	( příloha č. 13 vyhlášky )	K <sub>5</sub>	1,00		
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	( příloha č. 38 vyhlášky )	K <sub>i</sub>	2,131		
Koeficient prodejnosti	( příloha č. 39 vyhlášky ) neuplatněn	K <sub>p</sub>	1,000		
Koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl. č.14	Upravený podíl
1	Základy	Betonové pasy s izolací	S	0.05400	0.05400
2	Svislé konstrukce	Montované ŽB plošné	S	0.18200	0.18200
3	Stropy	Montované ŽB	S	0.08400	0.08400
4	Zastřešení	Montované ŽB	S	0.04900	0.04900
5	Krytiny střech	Natavované asfaltové pásy	S	0.02300	0.02300
6	Klempířské konstrukce	Kompletní z pozinku	S	0.00700	0.00700
7	Úprava vnitřních povrchů	Omitky stříkané jednovrstvé	S	0.05700	0.05700
8	Úprava vnějších povrchů	Silikátová omítka	S	0.02900	0.02900
9	Vnitřní obklady keramické	Keramické běžné	S	0.01300	0.01300
10	Schody	Prefa s povrchem z teraca	S	0.02900	0.02900
11	Dveře	Hladké	S	0.03300	0.03300
12	Vrata	Neuvažuje se	-	-	-
13	Okna	Plastová zdvojená	S	0.05300	0.05300
14	Povrchy podlah	Jekory a dlažby	S	0.03000	0.03000
15	Vytápění	Ústřední s radiátory	S	0.04800	0.04800
16	Elektroinstalace	220 V, poj. automaty	S	0.05100	0.05100
17	Bleskosvod	Instalován	S	0.00400	0.00400
18	Vnitřní vodovod	Studená i teplá voda	S	0.03200	0.03200
19	Vnitřní kanalizace	Instalována	S	0.03100	0.03100
20	Vnitřní plynovod	Nevyskytuje se	CH	0.00400	0.00000
21	Ohřev teplé vody	Centrální ohřev	S	0.02200	0.02200
22	Vybavení kuchyní	Čajová kuchyňka	P	0.01900	0.00874
23	Vnitřní hygienická zařízení	WC, umyvadlo, vana	S	0.03900	0.03900
24	Výtahy	Nevyskytují se	CH	0.01300	0.00000
25	Ostatní	STA, větrání	S	0.05700	0.05700
26	Instalační jádro	Zděné jádro	S	0.03700	0.03700
Na	Konstrukce navíc	Nevyskytuje se	CH	0.00000	0.00000
CELKEM				1.00000	0.97274
Koeficient vybavení stavby		( z výpočtu výše )		K <sub>4</sub>	0.97274
Základní cena upravená		ZC x K <sub>1</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x K <sub>p</sub>	Kč / m <sup>2</sup>	ZCU	17 239,84

### 1.1.4 Stáří a opotřeben

Přesné stáří domu nebylo možno zjistit, dle odborného odhadu znalce je možné uvažovat o stáří z konce 60. let minulého století. Běžná údržba není prováděna pravidelně a v požadovaném rozsahu. Technický stav nebytové jednotky je průměrný.

Pro výpočet opotřeben byla znalcem použita lineární metoda výpočtu opotřeben s tím, že další životnost stavby je znalcem stanovena na základě odborného odhadu.

Rok odhadu	2013
Rok kolaudace / začátek užívání / po rekonstrukci	1969
Stáří	45 let
Předpokládaná další životnost	55 let
Celková životnost	100 let
Procento ročního opotřeben	1,00 %
Opotřeben	45,00 %

### 1.1.5 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m <sup>2</sup>	8 020,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m <sup>2</sup>	17 239,84
Podlahová plocha bytu včetně příslušenství	PP	m <sup>2</sup>	124,21
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x PP	Kč	2 141 360,53
Opotřeben	45,00	%	- 963 612,24
<b>Cena časová bytu čp/čj 904/2 ke dni odhadu</b>		<b>Kč</b>	<b>1 177 748,29</b>

## 1.2 St. parcela č. 2116/3 – zastavěná plocha a nádvoří

### 1.2.1 Metodika výpočtu ceny pozemku

Cena pozemku 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.

### 1.2.2 Výpočet ceny pozemku indexovou metodou

Výše uvedený pozemek st. parcela č. 2116/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 422 m<sup>2</sup> je zastavěna objektem č.p. 904.

Srovnávací pozemek je nabízen k prodeji a leží v zastavěné části obce Strakonice v ulici Sv. Čecha. Dle platného územního plánu je pozemek určen pro bytovou výstavbu. Inženýrské sítě ( vodovod, kanalizace, EI a teplovod ) jsou u pozemku, ale nejsou připraveny. Pozemek je nabízen za cenu 1347,- 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 cca 1 145,- Kč/m<sup>2</sup>.

ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou	
a) srovnávací pozemek ( známá cena a výměra )	
Poloha srovnávacího pozemku	obec Strakonice, zastavěné části obce severně od centra, smíšená zástavba, převažuje funkce bydlení

Popis srovnávacího pozemku		Stavební pozemek pro výstavbu BD, rovinatý, zpevněný příjezd, IS u pozemku,	
Výměra srovnávacího pozemku	VS	m2	787
Cena srovnávacího pozemku	CS	Kč	0,85 x 1 060 000,-
Jednotková cena srovnávacího pozemku	JCS = CS/VS	Kč/m2	1145,-
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	Zastavěné části obce severně od centra, smíšená zástavba, převažuje funkce bydlení	1.10
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně připravený	1.35
C	Třída velikosti obce	20 až 50 tisíce obyvatel	0.70
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	Městská lokalita	1.30
E	Územní připravenost, infrastr.	Dobrá	0.80
F	Speciální charakteristiky	Nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$	-
			1.08108
b) oceňovaný pozemek			
Poloha oceňovaného pozemku		obec Strakonice, zastavěné části obce v centru, smíšená zástavba, převažuje funkce bydlení	
Popis oceňovaného pozemku		svažitý pozemek jižní orientace, zastavěný stavbou BD, zpevněný příjezd, inženýrské sítě v místě	
Výměra oceňovaného pozemku		m2	422
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	zastavěná část obce, smíšená zástavba, převažuje funkce komerční	1.05
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně připravený	1.40
C	Třída velikosti obce	20 až 50 tisíce obyvatel	0.70
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	Městská lokalita	1.30
E	Územní připravenost, infrastr.	Dobrá	0.80
F	Speciální charakteristiky	Nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	-
			1.07016
Poměr indexů		$P_i = I_o / I_s$	-
			0.9898
Jednotková cena oceňovaného pozemku		JCC = JCS x Pi	Kč/m2
			1133,32
Cena oceňovaných pozemků		Kč	478 261,-
Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku		-	12421/143286
<b>Cena spoluvlastnického podílu pozemku st. parcela č. 2116/3 ke dni odhadu</b>		<b>Kč</b>	<b>41 460,-</b>

### Rekapitulace časové a reprodukční ceny oceňovaných nemovitostí

Stavba / zaokrouhлено /	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Nebytový prostor čp/čj 904/2	1 177 750,- Kč	45,00 %	2 141 360,- Kč
Podíl st. parcely č. 2116/3	41 460,- Kč		41 460,- Kč
celkem	1 219 210,- Kč		2 182 820,- Kč



## 2. Výnosová hodnota

### 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.

Povinný Ing. Jaroslav Krám znaleci sdělil, že je oceňovaný prostor čp/čj 904/2 pronajat na základě nájemní smlouvy, ale nájemní smlouvu znaleci nepředložil. Dále povinný sdělil, že je nájemní smlouva uzavřena mezi propojenými osobami tzn. nájemce nebytového prostoru je obchodní společnost s.r.o. ve vlastnictví povinného. V protoru je provozován obchod s motorkami a auto a moto doplňky. Výše nájemného je 21 600,- Kč/měsíc tj. 2090,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní smlouvou 3 měsíce. Výše nájemného je konečná, dle sdělení povinného není pronajímatel plátcem DPH. Údaje sdělené povinným nebylo možno znalce ověřit.

Dle zjištění znalce je nájemné stanovené nájemní smlouvou nad rámec tržního nájemného v daném místě a čase v odhadu o cca 35-45 %. Obdobné nebytové prostory je možné v místě pronajmout za nižší nájemné. Z tohoto důvodu je ve výpočtu provedena redukce výše nájemného výrazně nižším koeficientem 0,60, který zohledňuje nejenom riziko nepronajmutí prostoru v čase, ale stávající nájemné nad rámec tržního nájemného uzavřeného mezi propojenými osobami.

### 2.2 Výpočet výnosové hodnoty

Výnosové ocenění – konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného		
objekt	Nájemné ročně – předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Nebytový prostor č. 904/2 výměra	m <sup>2</sup>	124,00
Jednotkové nájemné nebytu dle smlouvy	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	174,20
Celkem příjem z nájemného měsíčně	Kč/měsíc	21 600,00
Redukce z důvodu nepronajmutí + vyšší než tržní nájemné	-	x 0,60
Celkem příjem z nájemného ročně po redukci	Kč/měsíc	12 960,-
Celkem příjem z nájemného ročně po redukci	Kč/rok	155 520,-
Výdaje na dosažení příjmů		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční cena bytu vč. příslušenství /zaokrouhлено/	RC ( Kč )	2 141 360,-
Časová cena bytu včetně příslušenství /zaokrouhлено/	ČC ( Kč )	1 177 750,-
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T ( roků )	30
Stáří stavby	S ( roků )	45
Celková životnost	Z ( roků )	100
Opotřebení	A ( % )	45,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,75
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u ( % )	3,00
Úročítel pro výpočet amortizace	q ( - )	1,03
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitostí / dle výpočtu provedeného znalce /	Kč/rok	1 124,00
Pojištění nemovitostí / 0.0008 x RC /	Kč/rok	1 713,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy / 0.0070 x RC /	Kč/rok	16 060,00
Správa nemovitostí	Kč/rok	1 800,00

Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem $(\dot{C} \times i) / (q)^T - 1$	Kč/rok	24 755,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	45 569,00
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	155 520,-
Výdaje ročně celkem	Kč	45 569,-
Čisté roční nájemné	Kč	109 951,-
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného ?	ano	Výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	109 951,-
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	9,00
Výnosová hodnota před provedením opravy a bez provize	Kč	1 221 680,-
Odpčet nákladů na opravu pro znovuzprovoznění	Kč	0,00
<b>Výnosová hodnota v současném stavu / zaokrouhlo /</b>	<b>Kč</b>	<b>1 221 680,-</b>

### 3. Komparativní ( porovnávací ) metoda zjištění ceny bytu čp/čj 904/2

#### 3.1 Metodika ocenění porovnávací indexovou metodou

Ocenění porovnávací metodou bylo znalcem provedeno na základě porovnání podobných nebytových prostorů jako celek. Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, které bezprostředně ovlivňují výslednou tržní cenu.

Následně znalec provedl výběr srovnávacích objektů – nebytových jednotek jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serveru [www.SREALITY.cz](http://www.SREALITY.cz) a [www.jihoceskereality.cz](http://www.jihoceskereality.cz). Obdobné nebytové jednotky v panelových domech ve srovnatelném technickém stavu nejsou v místě obchodovány, proto znalec použil jako srovnávací nové prodejny ve zděné zástavbě.

Porovnávací kritéria :

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

Výpočet je zpracován v níže uvedené tabulce, stručný popis srovnatelných nebytových jednotek je uveden níže ( text u jednotlivých nabídek je doslovně převzat z jednotlivých inzerátů ) :

### **Srovnávací nebytová jednotka č. 1**

Prodej nebytového prostoru ve Strakonících

Lokalita : část obce Jezárky, zastavěná část obce Strakonice



Nebytový komerční prostor v lokalitě Jezárky o velikosti 62,55m<sup>2</sup>. Možnost využití na kancelář, butik, prodejnu ap. Velmi dobrá dostupnost do centra města.

Technický stav : velmi dobrý, novostavba

Podlahová plocha nebytu : 62,55 m<sup>2</sup>

**Nabídková cena k jednání : 1 625 280,- Kč**

### **Srovnávací nebytová jednotka č. 2**

Prodej nebytového prostoru ve Strakonících

Lokalita : část obce Strakonice I., Bavorova ul.



Prodejní hala ve Strakonících s pěti parkovacími místy, kanceláří, skladem, šatnou a sociálem. Vhodná jako prodejna, montážní hala pro lehkou výrobu, opravná a prodejna aut nebo motorek, s dobrým parkováním pro klienty a výborným přístupem i pro nákladní auta.

Technický stav : průměrný

Podlahová plocha nebytu : 260 m<sup>2</sup>

**Nabídková cena k jednání : 4 500 000,- Kč**

**Srovnávací nebytová jednotka č. 3**

Prodej nebytového prostoru ve Strakonících

Lokalita : část obce Jezárky, zastavěná část obce Strakonice



Komerční prostor 120,38 m<sup>2</sup> v přízemí nově postavených bytových domů v lokalitě Jezárky, mezi ulicemi Leknínová a Labutí. Využití na obchod, kancelář, ordinaci ap. Možnost dokončení dle požadavků klienta. Skvělá dostupnost do centra města

Technický stav : velmi dobrý, novostavba

Podlahová plocha nebytu : 120 m<sup>2</sup>

**Nabídková cena k jednání : 2 949 310,- Kč**

**Srovnávací nebytová jednotka č. 4**

Prodej nebytového prostoru ve Strakonících

Lokalita : část obce Jezárky, zastavěná část obce Strakonice



Nebytové prostory o CP 103,48 m<sup>2</sup> v přízemí zděného bytového domu ve Strakonících, lokalita Jezárky. Výstavba domu byla dokončena v roce 2010. Tento nebytový prostor je vhodný pro obchod s nepotravinářským sortimentem nebo lze využít jako sklad. K dispozici sociální zázemí a úklidová místnost. Zavedena voda, plyn, elektřina. Okna i vchodové dveře jsou plastová, podlaha betonová, topení ústřední dálkové. Objekt se nachází v obydlené lokalitě rozvíjející se čtvrti, v okolí obchod, prodejna IT, papírnictví, kancelář. Parkování před domem s bezbarierovým přístupem.

Technický stav : velmi dobrý, novostavba

Podlahová plocha nebytu : 103 m<sup>2</sup>

**Nabídková cena k jednání : 2 535 260,- Kč**

**Porovnání nebytových jednotek ( prostorů )**

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 1					
Č.	Obec / Lokalita	Velikost /Počet místností	Prislušenství / Garáž	Pozemek ( m2 )	Jiné / stav
Oce ň. obj	Nebytová jednotka panelový dům – obec Strakonice, část obce Strakonice I., Pisecká ul.	124 m2 vč. sociálního zařízení	průměr/ ne	-	průměr
( 1 )	( 2 )	( 3 )	( 4 )	( 5 )	( 6 )
1	Nebytová jednotka zděný dům – obec Strakonice, část obce Strakonice I., Jezárky	63 m2	průměr/ ne	-	novostavba
2	Nebytová jednotka – hala – obec Strakonice, část obce Strakonice I., Bavorova ul.	260 m2	průměr / ne	-	průměr
3	Nebytová jednotka zděný dům – obec Strakonice, část obce Strakonice I., Jezárky	120 m2	průměr / ne	-	novostavba
4	Nebytová jednotka zděný dům – obec Strakonice, část obce Strakonice I., Jezárky	103 m2	průměr / ne	-	novostavba

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 2											
Č.	Cena požadovaná / realizovaná	Koef. redukce na pramen ceny Kr	Cena po redukcí na pramen ceny = ( 7 ) * ( 8 )	K 1 Poloha	K 2 Velikost	K 3 Provedení a vybavení	K 4 Celkový stav	K 5 Vliv pozemku	K 6 Úvaha a názor znalce	Index odlišnosti lo (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	1 625 280	0,80	1 300 224	1,00	0,67	1,10	1,40	1,00	1,10	1,135	1 145 592,-
2	4 500 000	0,80	3 600 000	1,00	1,67	1,00	1,15	1,00	1,15	2,209	1 528 135,-
3	2 949 310	0,80	2 359 448	1,00	1,00	1,10	1,40	1,00	1,10	1,694	1 392 826,-
4	2 535 260	0,80	2 028 208	1,00	0,88	1,10	1,40	1,00	1,10	1,491	1 360 556,-
<b>Celkový průměr ceny bytu</b>										<b>Kč</b>	<b>1 356 780,-</b>
Minimum										Kč	1 145 592,-
Maximum										Kč	1 528 135,-
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 $< 1$ /
Koeficient úpravy na pramen zjištěné ceny – sloupec ( 8 ) : skutečná kupní cena : Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
Io Index odlišnosti $Io = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,0

#### 4. Rekapitulace

V níže uvedené tabulce jsou rekapitulovány jednotlivé ceny oceňovaného jiného nebytového prostoru různými metodami v rámci výpočtu znalcem. Oceňovaný nebytový prostor leží v lokalitě s průměrným zájmem potenciálních kupců. V místě je potřebná občanská vybavenost, průměrná nezaměstnanost i kupní síla obyvatel. Možným budoucím rizikem se jeví vlastnictví pozemku, přes který je umožněn přístup do nebytového prostoru, privátním subjektem. Výsledná obvyklá cena je stanovena znalcem na základě odborného odhadu, podkladů a zjištění a vychází z uvedených zjištěných cen oceňovaných nemovitostí. Obvyklá cena se bude pohybovat v úrovni ceny výnosové.

Způsob ocenění / zaokrouhlo /	cena
Reprodukční cena	2 182 820,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	1 219 210,- Kč
Výnosová hodnota	1 221 680,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 356 780,- Kč
<b>Obvyklá cena bytu čp/čj 904/2 dle odborného odhadu znalce</b>	<b>1 250 000,- Kč</b>

#### Závěr :

Obvyklá cena výše oceňovaných nemovitostí tj. jiného nebytového prostoru čp/čj 904/2 v 1. nadzemním podlaží / přízemí / v průmyslovém objektu č.p. 904 v části obce Strakonice I. s příslušenstvím a s podílem na společných částech domu č.p. 904 a pozemku st. parcela č. 2116/3 – zastavěná plocha a nádvoří ve výši id. 12421/143286 zapsaných na LV č. 9458 resp. budova č.p. 904 a pozemek st. parcela č. 2116/3 - zastavěná plocha a nádvoří na LV č. 9457 vše s příslušenstvím pro katastrální území a obec Strakonice a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice činí dle zjištění znalce ke dni ocenění

**1 250 000,- Kč**

slovy : jedenmilóndvěšestěpadesáttisickorunčeských

2. Závady či jednotlivá práva, kromě omezení vlastnického práva vedeného v katastru nemovitostí, nebyla povinným sdělena. Jako závada se jeví existence nájemní smlouvy na pronájem oceňovaného nebytového prostoru, která však nebyla povinným znalci předložena. Znalci bylo povinným sděleno, že nájemní smlouva je uzavřena mezi propojenými osobami (vlastník oceňovaného nebytového prostoru tj. pronajímatel je zároveň vlastníkem obchodní společnosti, která je nájemcem), dále byla sdělena výše

nájemného a doba pronájmu na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Jelikož je nájemné nad úrovní tržního nájemného v daném místě a čase, je zřejmé, že nájemní smlouva, i z pohledu výnosu z nájemného, není závadou snižující hodnotu oceňovaných nemovitostí ( viz rozbor výše ). Lze, tudíž konstatovat že hodnota závady se blíží nule. Hodnota zástavního práva evidovaného v katastru nemovitostí není odečtena o stanovené obvyklé ceny.

v Českých Budějovicích dne 26.5.2013

Ing. Michal Sirový

Příloha :

4x fotodokumentace

1x výpis z KN, LV č. 9458

1x kopie strany 2 kupní smlouvy

## **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 2230 - 75/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 75/13.

## **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  
26. května 2013

Ing. Michal Sirový



**FOTODOKUMENTACE**

čelní pohled na objekt č.p. 904 z Písecké ulice  
( oceňovaný nebytový prostor vpravo dole )



obchod s motorkami a příslušenstvím



kancelář v nebytovém prostoru 904/2



čajová kuchyňka v nebytovém prostoru 904/2