

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2267 – 112/13

o stanovení obvyklé ceny nemovitostí tj. rodinného domu č.p. 5 v části obce Panenská Rozsídka na pozemku st. parcela č. 5 - zastavěná plocha a nádvoří vč. pozemku a pozemky parcela č. 12/1 – ostatní plocha, parcela č. 12/2 – ostatní plocha a parcela č. 15 – zahrada vše vč. příslušenství zapsaných na LV 71 pro katastrální území a obec Panenská Rozsídka a evidovaných u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Jihlava

Objednatel posudku :	EURODRAŽBY.CZ a.s., U Pískovny č.p. 890/1 182 00 Praha 8 <b>č.j. 393/2013-N</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 :	12.8.2013
Zohlednění stavu ke dni :	12.8.2013
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	12.8.2013
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:	provést ocenění obvyklou cenou dle zákona č.151/1997 Sb. v platném znění
V Českých Budějovicích dne	17.8.2013

Tento znalecký posudek obsahuje 27 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. 393/2013-N ze dne 26.7.2013 s předáním podkladů mailem

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – vyhotovený dálkovým přístupem dne 25.7.2013, LV č. 71

A: Vlastník :

1. SJM Tišl Kamil a Tišlová Lucie, oba bytem č.p. 36, 58841 Plandry

B : Nemovitosti :

- st. parcela č. 5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1212 m<sup>2</sup>

- parcela č. 12/1 – ostatní plocha o výměře 1287 m<sup>2</sup>

- parcela č. 12/2 – ostatní plocha o výměře 294 m<sup>2</sup>

- parcela č. 15 – zahrada o výměře 126 m<sup>2</sup>

- rodinný dům č.p. 5 na st. parcele č. 5 – zastavěná plocha a nádvoří

vše v k.ú. a v obci Panenská Rozsíčka – dále viz příloha č. 2

1.1.3 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 12.8.2013 – viz příloha č.3

1.1.4 Projektová dokumentace – nebyla znalci předložena

1.1.5 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 12.8.2013 za účasti znalce a vlastníků oceňovaných nemovitostí manželů Tišlových. Při místním šetření byla provedena prohlídka všech oceňovaných nemovitostí a fotodokumentace.

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

1.1.7 Konzultace – na Obecním úřadě v Panenské Rozsíčce, kde byly znalci podány dostupné informace o oceňovaných stavbách a parcelách

1.1.8 Konzultace – u místních realitních kanceláří 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. 5 stojící na st. parcele č. 5 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v části obce Panenská Rozsíčka v katastrálním území a v obci Panenská Rozsíčka přímo v centru zastavěné části obce Panenská Rozsíčka v lokalitě převážně objektů pro bydlení ( původní vesnické rodinné domy a zemědělské usedlosti ).

Celý areál, který byl užíván vlastníkem k trvalému bydlení, ale ke dni ocenění je prázdný a neužívaný, tvoří výše uvedený objekt rodinného domu a dále hospodářské objekty bývalých zemědělských staveb bez č.p. ( stáje s garáží, stodola, dřevěná bouda u stodoly ). Areál dotvářejí pozemky st. parcela č. 5 – zastavěná plocha a nádvoří zastavěná na části své výměry oceňovanými stavbami a pozemky parcela č. 12/1 – ostatní plocha, parcela č. 12/2 – ostatní plocha a parcela č. 15 – zahrada, které nejsou zastavěny žádnými stavbami a které tvoří jednotný funkční celek s oceňovanými stavbami a se stavebním pozemkem a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, oplocení, venkovní brána a zpevněné plochy. Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, na veřejný vodovod a kanalizace je svedena do vlastní jímky. Příjezd k areálu je možný po místní zpevněné asfaltové komunikaci.

Původní stáří oceňovaného RD je, dle sdělení vlastníka a dle odborného názoru znalce, cca 90 – 100 let. Objekt RD č.p. 5 prošel v průběhu své životnosti částečnými přestavbami, byla provedena novější přístavba verandy se vstupem u části jižní fasády, v posledních letech nové rozvody vody, elektro a kanalizace, topení, koupelna, kuchyně. Technický stav provedeným úpravám neodpovídá, jelikož byla rekonstrukce pouze částečná, běžná údržba nebyla v průběhu životnosti pravidelně prováděná a objekt je zcela vyklizen vč. demontáže kuchyňské linky, je současný stav celkově zanedbaný až zchátralý. Většina prvků krátkodobé životnosti je již na hranici životnosti a dle současných běžných standardů pro bydlení nejenom z pohledu stavebního, ale z pohledu hygienického, není objekt plně uzpůsoben k nezávadnému bydlení. Objekt RD vyžaduje zásadní rekonstrukci. Též objekty hospodářských staveb jsou v horším technickém stavu bez dlouhodobé údržby. Velká část vnitřních prostor slouží jako skladiště nepotřebných věcí či různého materiálu.

Areál není pronajat, pouze část parcely č. 12/1 – ostatní plocha je pronajata jinému subjektu. Nájemní smlouva nebyla znalci povinnými předložena, na jeho žádost a příslib nebyla ani následně zaslána. Za jakých podmínek byla nájemní smlouva uzavřena není znalci známo.

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 znalcem zohledněn ke dni místního šetření tj. 12.8.2013. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z předaných písemných podkladů, ze sdělení vlastníka paní Tišlové a jsou 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 :

- 2.1 Věcná hodnota ( časová cena ) ke dni odhadu
  - 2.1.1 Rodinný dům č.p. 5
  - 2.1.2 Stáje bez č.p.
  - 2.1.3 Stodola bez č.p.
  - 2.1.4 Venkovní úprava
  - 2.1.5 Pozemky st. parcela č. 5 a parcely č. 12/1, č. 12/2 a č. 15
  - 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. 5 ( § 5 )

##### 2.1.1.1 Popis

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní přibližně obdélníkového půdorysu s provedenou přístavbou verandy směrem do dvora a s možností vestavby podkrovní. Je zděný převážně ze smíšeného a kamenného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou, nad přístavbou verandy je pultová střecha. Na obytnou část navazují stáje a stodola.

V objektu je jedna bytová jednotka vel. 2+1 se sociálním zařízením. Dům je napojen na přívod elektrické energie, na veřejný vodovod a kanalizace je svedena do vlastní jímky. Původní stáří rodinného domu je dle vyjádření vlastníka a dle odborného názoru znalce 90 – 100 let.

Základy : základové pasy kamenné

Nosná konstrukce : zděná z kamenného a smíšeného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka

Stropy : dřevěné trámové s rovným podhledem, klenbové

Střecha : sedlová a pultová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : nevyskytuje se

Popis vybavení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, cementový potěr, plovoucí laminátová

Schodiště : žebříkové do půdního prostoru

Okna : dřevěná dvojitá

Dveře : dýhované, hladké

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

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové s kotlem na tuhá paliva

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : koupelna s vanou, umyvadlem, splachovací záchod

Rozvod plynu : nevyskytuje se

Zdroj teplé vody : EI boiler

Kuchyňské vybavení : byla demontována

Dispoziční řešení :

1.NP : veranda, koupelna, chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, spíž

Podkroví : volná půda

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.

## OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části ( m )	plocha ( m <sup>2</sup> )	výška ( m )	OP (m <sup>3</sup> )
20,50 * 7,40	= 151,70	= 3,80	576,46
7,80 * 2,20	= 17,16	srovnávací výška = 3,30	56,63
celkem 1.NP	168,86		633,09
20,50 * 7,40	= 151,70	3,20/2 = 1,60	242,72
celkem zastřešení	151,70		242,72
celkem OP rodinný dům č.p. 5			875,81 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, není podsklepen a jelikož má jedno nadzemní podlaží s možností zařízení 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 168,86 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha 1.PP je 0,00 m<sup>2</sup>

Poměr zastavěných ploch :  $1.PP/1.NP = 0,00/168,86 = 0,00 \%$  Tj. objekt rodinného domu je podsklepen pod 1/2 zastavěné plochy 1.NP / zde zcela nepodsklepen /

Zastavěná plocha 1.NP je 168,86 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha podkroví je cca 0,00 m<sup>2</sup>

Poměr zastavěných ploch :  $podkroví/1.NP = 0,00/168,86 = 0,00 \%$  Tj. objekt rodinného domu nemá stavebně upravené podkroví v celé zastavěné ploše 1.NP

**Rodinný dům je stavbou typu „A“ – samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní se sklonitou střechou, s možností vestavby 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.NP, sedlová střecha )		Typ ZC	A 2 290,- Kč/m <sup>3</sup>		
Obestavěný prostor objektu dle projektu		OP	m <sup>3</sup> 875,81		
Koeficient polohový	příloha č. 13 vyhlášky – neuplatněno	K <sub>5</sub>	1,00		
Koeficient podkroví	neuplatněno	K <sub>pod</sub>	1,00		
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'	2 290,00		
Požizovací cena konstrukcí navíc	Cena odhadnuta znalcem Kč	CK	0,00		
Podíl ceny konstrukce navíc	= CK/ ( ZC' x OP x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> ) -	PK	0,00		
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 bez izolace	P	0.08200	0.03772
2	Svislé kce	převážně smíšené zdivo	P	0.21200	0.09752
3	Stropy	dřevěné a klenby	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	nevyskytují se	CH	0.00500	0.00000
10	Vnitřní obklady	keramické	S	0.02300	0.02300
11	Schody	dřevěné žebříkové	P	0.01000	0.00460
12	Dveře	dýhované a hladké	S	0.03200	0.01600
13	Okna	dřevěná dvojitá	S	0.05200	0.05200
14	Podlahy obytných místnost.	PVC, plovoucí a dlažba	S	0.02200	0.02200
15	Podlahy ostatních místností	cementový potěr, dlažba	S	0.01000	0.01000
16	Vytápění	etážové	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	EI 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	nevyskytuje se	CH	0.00500	0.00000
24	Vnitřní hygienic. vybavení	umyvadla, vana	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	0.78084
Koeficient vybavení stavby		( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-	0.78084
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>	3 837,31

### 2.1.1.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří rodinného domu je dle odborného odhadu znalce cca 90 – 100 let. Přístavba zádveří verandy směrem do dvora je výrazně novější. V průběhu životnosti byla provedena částečná rekonstrukce ( vestavba koupelny, vnitřní rozvody, topení, část podlah ). Přes tyto úpravy je technický stav objektu velmi špatný, běžná údržba není prováděna dlouhodobě vůbec, dle současných standardů není objekt užitelný. Většina prvků krátkodobé životnosti je na hranici fyzické životnosti. Pro bezproblémové užívání nutno provést zásadní rekonstrukci.

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	1923
Stáří	90 let
Předpokládaná další životnost	30 let
Celková životnost	120 let
Procento ročního opotřebení	0,833 %
Opotřebení	75,00 %

### 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>	3 837,31
Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>	875,81
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	3 360 754,47
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	3 360 754,47
Opotřebení	75,00	%	- 2 520 565,85
<b>Cena časová rodinného domu č.p. 5 ke dni odhadu</b>		<b>Kč</b>	<b>840 188,62</b>

## **2.1.2 Stáje bez č.p. ( § 7 )**

### 2.1.2.1 Popis

Objekt stáji navazuje na objekt rodinného domu u západní fasády. Je jednopodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou s možností zřízení podkroví.

Objekt je zděný ze smíšeného, převážně kamenného, zdiva, stropy jsou cihelné klenbové. Objekt je sporadicky užíván ke skladování, velká část objektu je prázdná.

Základy : kamenné pasy bez izolace

Nosná konstrukce : zděná ze smíšeného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka štuková

Vnitřní povrchy : omítky štukové

Strop : klenbové

Střecha : sedlová

Střešní krytina : tašková

Dveře : dřevěné

Vrata : dřevěná

Okna : ocelové rámy jednoduše prosklené

Klempířské konstrukce : pozinkovaný plech

Podlahy : převážně betonové

Bleskosvod : nevyskytuje se

### 2.1.2.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření a z odhadu znalce u rozměrů, které 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> )
7,30 * 11,90	= 86,87	= 3,70	321,42
celkem 1.NP	86,87		321,42
7,30 * 11,90	= 86,87	3,20/2 = 1,60	138,99
celkem zastřešení	86,87		138,99
celkem OP stáji bez č.p.			460,41 m <sup>3</sup>

### 2.1.2.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním a užíváním určen ke dni ocenění pro skladování, svou zastavěnou plochou 86,87 m<sup>2</sup> nepřesahuje 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 .

**Stáje jsou 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> 460,41		
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				
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	klenbové	S	0.19300	0.19300
4	Krovy	dřevěný vázaný	S	0.10800	0.10800
5	Krytina	tašková	S	0.06900	0.06900
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0.01900	0.01900
7	Úprava povrchů	omítka vápenná štuková	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	kovová jednoduchá	P	0.01000	0.00460



11	Podlahy	betonové	S	0.06800	0.06800
12	Elektroinstalace	světelná	P	0.04900	0.02254
	CELKEM			1.00000	0.89664
Koeficient vybavení stavby		( z výpočtu výše )		K <sub>4</sub>	0.89664
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
					2 345,83

#### 2.1.2.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří se znalci nepodařilo zjistit, nedochovaly se žádné písemné dokumenty. Dle sdělení vlastníka je stáří cca 90-100 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Výpočet opotřebení je proveden lineární metodou. Technický stav velmi špatný, běžná údržba není prováděna vůbec. Objekt nelze bez předchozí rekonstrukce užívat.

Rok odhadu	2013
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1923
Stáří	90 let
Předpokládaná další životnost	20 let
Celková životnost	110 let
Procento ročního opotřebení	0,909 %
Opotřebení	81,82 %

#### 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>	2 345,83
Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>	460,41
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	1 080 043,59
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	1 080 043,59
Opotřebení	81,82	%	- 883 691,67
<b>Cena časová stáje bez č.p. ke dni odhadu</b>		<b>Kč</b>	<b>196 351,92</b>

### 2.1.3 Stodola bez č.p. ( § 7 )

#### 2.1.3.1 Popis

Stodola kolmo navazující na objekt stáji je jednopodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou s možností zřízení podkrovní. Objekt je zděný ze smíšeného zdiva, strop dřevěný trámový se záklopem bez podlahy a krov je dřevěný vázaný. Objekt není napojen na žádné inženýrské sítě. Je užíván pro skladování.

Základy : kamenné pasy

Nosná konstrukce : zděná ze smíšeného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka

Vnitřní povrchy : vápenná omítka

Strop : dřevěný trámový s prkenným záklopem

Střecha : sedlová  
 Střešní krytina : tašková  
 Vrata : dřevěná  
 Dveře : nevyskytují se  
 Okna : nevyskytují se  
 Podlahy : betonové  
 Klempířské konstrukce : nevyskytuje se  
 Bleskosvod : nevyskytuje se

### 2.1.3.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření a z odhadu znalce u rozměrů, které 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> )
28,50 * 8,40	= 239,40	= 3,50	837,90
celkem 1.NP	239,40		837,90
28,50 * 8,40	= 239,40	5,30/2 = 2,65	634,41
celkem zastřešení	239,40		634,41
celkem OP stodola bez č.p.			1 472,31 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 239,40 m<sup>2</sup> sice přesahuje 100 m<sup>2</sup>, ale tvoří příslušenství stavby hlavní, lze konstatovat, že pro výpočet věcné ceny je plně dostačující provést ocenění jako vedlejší stavba. 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 pro výpočet vedlejší stavbou typu „A/I“ – základní cena 1250,-Kč/m<sup>3</sup>**

### 2.1.3.4 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> 1 472,31		
Koeficient polohový	( příloha č. 13 vyhlášky )	neuplatněn	K <sub>s</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				
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	dřevěná trámové pouze se záklopem	P	0.19300	0.08878
4	Krovy	dřevěný	S	0.10800	0.10800

5	Krytina	tašková	S	0.06900	0.06900
6	Klempířské konstrukce	nevyskytují 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	nevyskytují se	CH	0.01000	0.00000
11	Podlahy	betonové hrubé	P	0.06800	0.03128
12	Elektroinstalace	nevyskytují se	CH	0.04900	0.00000
	CELKEM			1.00000	0.73956
Koeficient vybavení stavby		( z výpočtu výše )		K <sub>4</sub>	0.73956
Základní cena upravená		$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$	Kč / m <sup>3</sup>	ZCU	1 934,87

#### 2.1.3.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří se znalci nepodařilo zjistit, nedochovaly se žádné písemné dokumenty. Dle sdělení vlastníka je stáří cca 90-100 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Výpočet opotřebení je proveden lineární metodou. Technický stav průměrný, běžná údržba je prováděna sporadicky.

Rok odhadu	2013
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1923
Stáří	90 let
Předpokládaná další životnost	40 let
Celková životnost	130 let
Procento ročního opotřebení	0,769 %
Opotřebení	69,23 %

#### 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>	1 934,87
Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>	1472,31
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	2 848 728,45
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	2 848 728,45
Opotřebení	69,23	%	- 1 972 174,71
<b>Cena časová stodoly bez č.p. ke dni odhadu</b>		<b>Kč</b>	<b>876 553,74</b>

#### 2.1.4 Venkovní úprava ( § 10 )

Znalci se nepodařilo dokumentovat všechny venkovní úpravy, které tvoří příslušenství objektu RD č.p. 5. Pro potřeby ocenění je postačující provést ocenění zjednodušeným způsobem.

Z ohledání nemovitosti se jedná zejména o :

- Přípojky inženýrských sítí
- Oplocení a vstupní brána
- Zpevněné plochy
- Kanalizační jímka
- Dřevěná bouda u stodoly

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. 5	3 360 754,47 Kč
Cena stavby objektu stáží bez č.p.	1 080 043,59 Kč
Cena stavby objektu stodoly bez č.p.	<u>2 248 728,45 Kč</u>
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	7 289 526,51 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 3,50 %
Cena reprodukční venkovních úprav zjednodušeným způsobem	255 133,43 Kč

Výpočet ceny časové venkovních úprav :

Cena stavby objektu rodinného domu č.p. 5	840 188,62 Kč
Cena stavby objektu stáží bez č.p.	196 351,92 Kč
Cena stavby objektu stodoly bez č.p.	<u>876 553,74 Kč</u>
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	1 913 094,28 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 3,50 %
Cena časová venkovních úprav zjednodušeným způsobem	66 958,30 Kč

## **2.1.6 Pozemky st. parcela č. 5 a parcely č. 12/1, č. 12/2 a č. 15**

### 2.1.6.1 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.

### 2.1.6.2 Výpočet ceny pozemku indexovou metodou

Výše uvedený pozemek st. parcela č. 5 - zastavěná plocha a nádvoří je na části své výměry zastavěn oceňovanými stavbami a má výměru 1212 m<sup>2</sup>. Pozemky parcela č. 12/1 – ostatní plocha o výměře 1287 m<sup>2</sup>, parcela č. 12/2 – ostatní plocha a parcela č. 15 – zahrada tvoří s oceňovanými stavbami jednotný funkční. Celková výměra oceňovaných pozemků je 2919 m<sup>2</sup>.

Srovnávací stavební pozemek je nabízen k prodeji a leží na okraji obce Panenská Rozsíčka. Dle platného územního plánu obce Panenská Rozsíčka je pozemek určen pro bytovou výstavbu. Inženýrské sítě jsou v dosahu, je zřízen sjezd z komunikace. Pozemek má výměru 1403 m<sup>2</sup> je nabízen za cenu 434 930,- Kč/m<sup>2</sup>. Z důvodu zatím nerealizovaného převodu je nabídková cena korigována koeficientem 0,80 tj. cena pozemku uvažovaná ve výpočtu je ve výši 248,- Kč/m<sup>2</sup>.

ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou
---

a) srovnávací pozemek ( známá cena a výměra )
---

Poloha srovnávacího pozemku		obec Panenská Rozsíčka, převažuje funkce bydlení v RD	
Popis srovnávacího pozemku		rovinatý pozemek, nezastavěný žádnou stavbou, zpevněný příjezd, inženýrské sítě v místě, pozemek stavebně připraven	
Výměra srovnávacího pozemku	VS	m <sup>2</sup>	1403
Cena srovnávacího pozemku	CS	Kč	0,80 x 434 930,-
Jednotková cena srovnávacího pozemku	JCS = CS/VS	Kč/m <sup>2</sup>	248,-
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	okraj zastavěné části obce Panenská Rozsíčka, zpevněný příjezd	1.00
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně připravený	1.45
C	Třída velikosti obce	0 až 2 tisíc obyvatel	0.40
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	Vesnická lokalita	1.15
E	Územní připravenost, infrastr.	Horší	0.65
F	Speciální charakteristiky	Nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$	-
			0.43355
b) oceňovaný pozemek			
Poloha oceňovaného pozemku		obec Panenská Rozsíčka, centrum obce, vesnická zástavba, bydlení v RD venkovského typu	
Popis oceňovaného pozemku		rovinatý, zastavěný stavbou RD a dalších zemědělských staveb, zpevněný příjezd, inženýrské sítě v místě vč. zemního plynu	
Výměra oceňovaného pozemku	1212 m <sup>2</sup> - zastavěná plocha 1287 + 294 + 126 m <sup>2</sup> funkční celek	m <sup>2</sup>	2919
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	centrum samostatné části obce, bytová zástavba	1.00
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně připravený	1.45
C	Třída velikosti obce	0 až 2 tisíc obyvatel	0.40
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	Vesnická lokalita	1.15
E	Územní připravenost, infrastr.	Horší	0.65
F	Speciální charakteristiky	Větší výměra	0.80
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	-
			0.34684
Poměr indexů		$P_i = I_o / I_s$	-
			0.80
Jednotková cena oceňovaného pozemku č. 65		JCC = JCS x P <sub>i</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
			198,40
Cena oceňovaných pozemků		Kč	579 129,60
Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku		-	1/1
<b>Cena oceňovaných pozemků ke dni odhadu</b>		<b>Kč</b>	<b>579 130,-</b>

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

Stavba	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Rodinný dům č.p. 5	840 188,62 Kč	75,00 %	3 360 754,47 Kč
Stáje bez č.p.	196 351,92 Kč	81,82 %	1 080 043,59 Kč
Stodola bez č.p.	876 553,74 Kč	69,23 %	2 848 728,45 Kč
Venkovní úpravy	66 958,30 Kč		255 133,43 Kč
Stavby celkem / zaokrouhlo /	1 980 050,00 Kč		7 544 660,00 Kč
Pozemky st. parcela č. 5 a parcely č. 12/1, č. 12/2 a č. 15	579 130,00 Kč		579 130,00 Kč
<b>Oceňované nemovitosti celkem</b>	<b>2 559 180,00 Kč</b>		<b>8 123 790,00 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. 5 v horším technickém stavu, není zde předpoklad, že lze objekt pronajmout bez předchozích rozsáhlých stavebních úprav. Nelze též stanovit možné reálné nájemné.

Navíc výnosová hodnota není u obdobných typů nemovitostí při prodejkách 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 a lze konstatovat, že její hodnota se limitně blíží nule.

## 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 prodejkách 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 oblíbenosti...“.

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

### ***Oceňovaný objekt nabízený na internetovém realitním serveru***

*Prodej rodinného domu ( zemědělské usedlosti ) v obci Panenská Rozsíčka  
Lokalita : centrum obce*



*Prodej zemědělské usedlosti o celkové ploše 2919 m<sup>2</sup>, v obci Panenská Rozsíčka. Usedlost má uzavřený dvůr, stáje s garáží, stodolu a výběh pro zvířata. Rozsáhlý půdní prostor pro skladování sena.*

*Zastavěná plocha : 1212 m<sup>2</sup>*

*Užitná plocha : 200 m<sup>2</sup>*

*Celková cena pozemku : 2919 m<sup>2</sup>*

***Nabídková cena : 1 150 000,- Kč***

Oceňované nemovitosti jsou nabízeny k prodeji na internetových realitních serverech za cenu 1 150 000,- Kč. Objekt je nabízen již přes půl roku. Z toho jednoznačně vyplývá, že výše nabídková cena je nad očekáváním trhu a skutečná kupní cena bude, vzhledem k délce zveřejněné nabídky, podstatně méně.

**Srovnávací objekt č. 1**

Prodej rodinného domu v obci Brtnička

Lokalita : zastavěná část obce



K prodeji rodinný dům v obci Brtnička - nutná rekonstrukce. 2+1 + přilehlé maštale s klenutým stropem-možno zrekonstruovat na obytné prostory. 2 stodoly, rozlehlý zcela uzavřený dvůr 500 m<sup>2</sup>, předzahrádka 400 m<sup>2</sup>. Půda nad celým objektem, částečně podsklepeno. Voda, elektřina, jímka. Možnost zprovoznění vlastní studny. Malá vesnička, krásná okolní příroda - objekt ideální jako rekreační chalupa, možnost ustájení koní.

Objekty k rekonstrukci

Zastavěná plocha : 1570 m<sup>2</sup> vč. nádvoří

Užitná plocha : neuvedeno

Celková cena pozemku : 2000 m<sup>2</sup>

**Nabídková cena : 670 000,- Kč**

**Srovnávací objekt č. 2**

Prodej rodinného domu v obci Vílanec

Lokalita : zastavěná část obce



Prodej jednopodlažního RD se zahradou a garáží na pozemku o celkové ploše 488 m<sup>2</sup>. Dům po rekonstrukci, vytápěn ústředním topením napojeným na krbovou vložku nebo plynový kotel. V domě jsou klenuté a dřevěné stropy, možnost půdní vestavby.

Zastavěná plocha : 120 m<sup>2</sup>

Užitná plocha : 80 m<sup>2</sup>



Celková cena pozemku : 488 m<sup>2</sup>

**Nabídková cena : 1 150 000,- Kč**

**Srovnávací objekt č. 3**

Prodej rodinného domu v obci Rohozná

Lokalita : zastavěná část obce



Nabízíme rodinný dům po částečné rekonstrukci. Dům se nachází v obci Rohozná, poblíž měst Jihlava, Pelhřimov a Telč. Polovina domu vybourána a nově vyzděna. Nová okna, radiátory. Přivedena nová kanalizace, obecní vodovod, funkční starý bezplatný vodovod. Plynová přípojka je na hranici pozemku. K domu patří stodola, sklípek, kolničky, dvě předzahrádky a zahrada. Plocha pozemku 882 m<sup>2</sup>. V okolí se nachází dvě sjezdovky pro lyžaře. Nemovitost je ve stavu rekonstrukce, přesto je možné v ní plně obývat 2 místnosti. Dispozice domu je 5 + 1 a komora.

Zastavěná plocha : 270 m<sup>2</sup>

Užitná plocha : 140 m<sup>2</sup>

Celková cena pozemku : 882 m<sup>2</sup>

**Nabídková cena : 780 000,- 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 Panenská Rozsíčka, centrum obce	2+1	stodola, stáje, venkovní úpravy/ ano	2919	k rekonstrukci
( 1 )	( 2 )	( 3 )	( 4 )	( 5 )	( 6 )
1	RD – obec Brtnička, zastavěná část obce	2+1	maštale, 2x stodola, venkovní úpravy/ ne	2000	podprůměrný, k rekonstrukci
2	RD – obec Vilanec, zastavěná část obce	2+1	garáž, venkovní úpravy/ ano	488	průměrný, po částečné rekonstrukci

3	RD – obec Rohozná, zastavěná část obce	5+1	stodola, sklípek, kolna venkovní úpravy/ ne	882	podprůměrný, 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	670 000	0,80	485 600	1,00	0,80	1,00	1,00	0,95	1,00	0,760	638 947,-
2	1 150 000	0,80	920 000	1,00	0,85	1,15	1,25	0,90	1,10	1,210	760 547,-
3	780 000	0,80	624 000	1,00	0,85	1,05	1,10	0,92	1,00	0,903	690 869,-
<b>Celkový průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>696 790,-</b>
Minimum										Kč	638 947,-
Maximum										Kč	760 547,-
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. Oceňované nemovitosti jsou i mezi nemovitostmi nabízenými k prodeji na různých realitních serverech. Nabídková cena ve výši 1,15 mil. Kč je cenou maximální a jelikož jsou nabízeny již delší dobu v řádu měsíců a zatím nebyly prodány, je možno konstatovat že aktuální cena nabídková je nad možnostmi trhu a skutečná prodejní cena bude výrazně níže.

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 Panenská Rozsíčka. Objekt obytné části zemědělské usedlosti č.p. 5 je v zcela zanedbaném technickém stavu bez možnosti bezproblémového užívání. Části prvků stavby jsou na hranici své technické životnosti ( část vnitřních omítek, část podlah, okna, dveře apod. ). I ostatní objekty vyžadují nemalé prostředky na rekonstrukci. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na podprůměrné úrovni, v místě není prakticky žádná občanská vybavenost.

Nemovitosti neleží v zátopové oblasti ani v žádném 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 zájem o čemž svědčí nabídka vícero obdobných nemovitostí na mnoha realitních internetových serverech v lokalitě vč. objektu oceňovaného. 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 a plánuji nemovitost prodat. Neodkladný či nedobrovolný prodej vyžadující výrazně kratší čas vymezený pro prodej úměrně snižuje i výslednou realizovanou cenu ( tzn. cena v tisíci – 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	8 123 790,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	2 559 180,- Kč
Výnosová hodnota	nelze stanovit
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	696 790,- Kč
<b>Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí dle odborného odhadu znalce ke dni ocenění</b>	<b>690 000,- Kč</b>

Závěr :

1. Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí tj. rodinného domu č.p. 5 v části obce Panenská Rozsíčka na pozemku st. parcela č. 5 - zastavěná plocha a nádvoří vč. pozemku a pozemky parcela č. 12/1 – ostatní plocha, parcela č. 12/2 – ostatní plocha a parcela č. 15 – zahrada vše vč. příslušenství zapsaných na LV 71 pro katastrální území a obec Panenská Rozsíčka a evidovaných u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Jihlava činí, dle zjištění znalce, ke dni ocenění

**690 000,- Kč**

slovy : šestsetdevadesátisíkorunčeských

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 se, kromě nájemní smlouvy na část pozemku č. 12/1 – ostatní plocha, která nebyla znalci předložena, nevyskytují. Hodnota zástavního práva není ve výši obvyklé ceny zohledněna.

v Českých Budějovicích dne 17.8.2013

Ing. Michal Sirový

Příloha :

4x fotodokumentace

1x kopie výpisu z KN, LV 71

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 2267 - 112/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 112/13.

### **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  
17. srpna 2013

Ing. Michal Sirový

**FOTODOKUMENTACE**

uliční pohled na RD č.p. 5



pohled na stodolu ze dvora





koupelna v RD č.p. 5



kuchyně v RD č.p. 5