

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2389 – 44/14

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. st. parcely č. 27 – zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 15 stojící na pozemku v části obce Zátoň a pozemek parcela č. 350/2 – zahrada vše vč. příslušenství zapsaných na LV 222 pro katastrální území Všeměry-Zátoň a obec Větrní a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov

Objednatel posudku :	EURODRAŽBY.CZ a.s., Čimická č.p. 780/61 181 00 Praha 8 <b>č.j. 163/2014-A</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 :	2.4.2014
Zohlednění stavu ke dni :	2.4.2014
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	2.4.2014
Použitý oceňovací předpis :	Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška )
Zvláštní požadavky objednatele:	provést ocenění obvyklou cenou dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění zákona č.303/2013 Sb.
V Českých Budějovicích dne	7.4.2014

Tento znalecký posudek obsahuje 25 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., Čimická č.p. 780/1, 181 00 Praha 8, pod č.j. 163/2014-A ze dne 12.3.2014 s předáním podkladů mailem
- 1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – vyhotovený dálkovým přístupem dne 17.2.2014, LV č. 222
- A: Vlastník :
1. Petříková Šárka, Zátoň č.p. 15, 381 01 Větrní 1/1
- B : Nemovitosti :
- st. parcela č. 27 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 231 m<sup>2</sup> se stavbou RD č.p. 15 stojící na pozemku
  - parcela č. 350/2 – zahrada o výměře 5345 m<sup>2</sup>
- vše v k.ú. Všeměry-Zátoň a v obci Větrní – dále viz příloha č. 2
- 1.1.3 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 31.3.2014 – viz příloha č.3
- 1.1.4 Projektová dokumentace – nebyla znalci předložena
- 1.1.5 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 2.4.2014 za účasti znalce a vlastníka oceňovaných nemovitostí paní Šárky Petříkové. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, zaměření objektů a fotodokumentace
- 1.1.6 Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření – viz příloha č. 1
- 1.1.7 Konzultace – na Obecním úřadě v obci Větrní, kde byly znalci podány dostupné informace o oceňovaných stavbách.
- 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. 441/2013 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. 15 stojící na st. parcele č. 27 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v katastrálním území Všeměry-Zátoň a v obci Větrní na severovýchodním okraji části obce Zátoň vlevo u místní komunikace vedoucí směrem na část obce Práčov na okraji místní vesnické zástavby převážně objektů pro bydlení ( starší vesnické rodinné domy a zemědělské usedlosti ).

Celý areál, který je užíván vlastníkem k trvalému bydlení, tvoří rodinný dům č.p. 15 a objekt domácí dílny bez č.p. a pozemky st. parcela č. 27 – zastavěná plocha a nádvoří zastavěná na části své výměry oceňovanými stavbami a parcela č. 350/2 – zahrada, které není zastavěna žádnými stavbami a která tvoří jednotný funkční celek s oceňovanými stavbami a se stavebním pozemkem. Dále celek dotvářejí venkovní úpravy tj. především přípojky inženýrských sítí, oplocení, betonová terasa a zpevněné plochy. Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, přípojkou na vlastní studnu a na vlastní žumpu. Příjezd k areálu je možný po místní zpevněné asfaltové komunikaci.

Původní stáří oceňovaného RD je, dle odborného odhadu znalce, cca 70-80 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Technický stav objektu RD je, vzhledem ke stáří a nepravidelně prováděné běžné údržbě průměrný až podprůměrný. Objekt prošel v 70. letech minulého století celkovou rekonstrukcí. Vybavení a zařízení objektu je standardní.

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. 2.4.2014. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z předaných písemných podkladů, ze sdělení vlastníka a jsou doplněny vlastním odborným odhadem znalce.

Následně se ocenění provede dle obecně platných zásad v souladu s vyhláškou MF č. 441/2013 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. 15
  - 2.1.2 Domácí dílna bez č.p.
  - 2.1.3 Venkovní úprava
  - 2.1.4 Pozemky st. parcela č. 27 a parcela č. 350/2
  - 2.1.5 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 nemovitou věc 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. 441/2013 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.

### 2.1.1 Rodinný dům č.p. 15 ( § 13 )

#### 2.1.1.1 Popis

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, částečně podsklepený, jednopodlažní přibližného obdélníkového půdorysu s provedenou vestavbou podkroví. U východní fasády je přistaveno jednopodlažní zádveří a u západní fasády je přistaven objekt domácí dílny. Částečné podsklepení je provedeno u západní fasády, kdy je využito svazitosti terénu. Objekt je zděný ze smíšeného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s polovalbičkami a s taškovou krytinou.

V objektu jsou dvě bytové jednotky, jedna bytová jednotka vel. 3+1 v 1.NP a druhá bytová jednotka vel. 3+0 je v podkroví. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na vlastní zdroj vody a na vlastní žumpu. Původní stáří rodinného domu je cca 70-80 let. V 70. letech minulého století byla provedena rekonstrukce objektu a pravděpodobně i vestavba podkroví. Objekt je užíván k trvalému bydlení.

Základy : základové pasy kamenné a betonové

Nosná konstrukce : zděná ze smíšeného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka

Stropy : dřevěné trémové s rovným podhledem a klenbové

Střeška : sedlová s polovalbičkami

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : proveden

#### Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, PVC, cementový potěr

Schodiště : betonové

Okna : kovová zdvojená

Dveře : hladké a dřevěné

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

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové s kotlem na pevná paliva

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : koupelna s vanou, umyvadlem a splachovacím záchodem

Rozvod plynu : nevyskytuje se

Zdroj teplé vody : EI bojler

Kuchyňské vybavení : linka s dřezem a se sporákem

#### 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> )
6,60 * 3,60 – odhad	= 23,76	= 2,20	52,27
celkem 1.PP	23,76		52,27
15,50 * 8,80	= 136,40	= 2,70	368,28
2,60 * 4,80	= 12,48	srovnatelná výška = 2,10	26,21
celkem 1.NP	148,88		394,49
15,50 * 8,80	= 136,40	0,50 + 4,00/2 = 2,50	341,00
celkem zastřešení	136,40		341,00
celkem OP rodinný dům č.p. 15			787,76 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 částečně podsklepen a jelikož má jedno nadzemní podlaží, stavebně upravené podkroví a dva byty, splňuje požadavky na rodinný dům dle ustanovení § 3, odst. C) vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb.

Zastavěná plocha 1.NP je 148,88 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha 1.PP je 23,76 m<sup>2</sup>

Poměr zastavěných ploch : 1.PP/1.NP = 23,76/148,88 = 16 % Tj. objekt rodinného domu je částečně podsklepen do 1/2 zastavěné plochy 1.NP

Zastavěná plocha 1.NP je 148,88 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha podkroví je cca 110,00 m<sup>2</sup>

Poměr zastavěných ploch : podkroví/1.NP = 110,00/148,88 = 74,00 % Tj. objekt rodinného domu má stavebně upravené podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.NP

**Rodinný dům je stavbou typu „A“ – samostatně stojící, 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 § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky ( 1.PP, 1.NP, podkroví a sedlová střecha )		Typ	A		
		ZC	2 290,- Kč/m <sup>3</sup>		
Obestavěný prostor objektu dle výpočtu		OP	m <sup>3</sup>		
			787,76		
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky - ostatní obce nad 1000 obyvatel	K <sub>5</sub>	0,90		
Koeficient podkroví	nad 2/3 zastavěné plochy 1.NP	K <sub>pod</sub>	1,12		
Koeficient změny ceny staveb	dle přílohy č. 41 vyhl.	K <sub>i</sub>	2,126		
Základní cena po první úpravě	= ZC x K <sub>pod</sub>	Kč/m <sup>3</sup>	ZC'		
			2 564,80		
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 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 a kamenné pasy	P	0.08200	0.03772
2	Svislé kce	smíšené zdivo	P	0.21200	0.09752

3	Stropy	dřevěné a klenbové	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 břizolitové	S	0.02800	0.02800
9	Vnější obklady	kabřincové pásy	S	0.00500	0.00500
10	Vnitřní obklady	keramické běžné	S	0.02300	0.02300
11	Schody	betonové	S	0.01000	0.01000
12	Dveře	hladké	S	0.03200	0.03200
13	Okna	dřevěná zdvojená	S	0.05200	0.05200
14	Podlahy obytných místnost.	PVC 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 pevná paliva	S	0.05200	0.05200
17	Elektroinstalace	220 V/380 V, automaty	S	0.04300	0.04300
18	Bleskosvod	proveden	S	0.00600	0.00600
19	Rozvod vody	studené i teplé	S	0.03200	0.03200
20	Zdroj teplé vody	El bojler	S	0.01900	0.01900
21	Instalace plynu	nevyskytuje se	CH	0.00500	0.00000
22	Kanalizace	provedena	S	0,03100	0,03100
23	Vybavení kuchyní	dřez, linka a sporák	S	0.00500	0.05000
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	0.80224
	Koeficient vybavení stavby	( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-	0.80224
	Základní cena upravená	ZCU = ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x K <sub>pod</sub>		Kč / m <sup>3</sup>	3 936,98

### 2.1.1.5 Stáří a opotřebení

Objekt rodinného domu je cca 70-80 let starý. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. V 70. letech minulého století byla provedena celková rekonstrukce objektu s vestavbou podkroví. Technický stav objektu odpovídá ke dni ocenění svému stáří, nepravidelně prováděné běžné údržbě, a je celkově průměrný až podprůměrný. Dle přílohy č. 21 vyhlášky je použita při výpočtu opotřebení lineární metoda. Další životnost je znalcem stanovena na základě odborného odhadu.

Rok odhadu	2014
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1939
Stáří	75 let
Předpokládaná další životnost	50 let
Celková životnost	125 let
Procento ročního opotřebení	0,80 %
Opotřebení	60,00 %

### 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>	3 936,98
Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>	787,76
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	3 101 398,07
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	3 101 398,07
Opotřebení	60,00	%	- 1 860 838,84
<b>Cena časová rodinného domu č.p. 15 ke dni odhadu</b>		<b>Kč</b>	<b>1 240 559,23</b>

### 2.1.2 Domácí dílna bez č.p. ( § 16 )

#### 2.1.2.1 Popis

Objekt domácí dílny je přistavěn u části západní fasády rodinného domu. Je jednopodlažní, částečně podsklepený se sedlovou střechou. Objekt je zděné konstrukce, stropy jsou betonové, krov dřevěný vázaný. Objekt je užíván ke skladování a podsklepená část, která je díky sklonitosti pozemku přístupná z úrovně upraveného terénu je užívána jako garáž.

Základy : betonové pasy

Nosná konstrukce : zděná pravděpodobně z cihelného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : břizolitová omítka

Vnitřní povrchy : vápenná omítka

Strop : betonové

Střecha : sedlová

Střešní krytina : tašková betonová

Vrata či dveře : dřevěné

Okna : dřevěné a výplně z luxferů

Klempířské konstrukce : pozinkovaný plech

Podlahy : cementový potěr

Bleskosvod : nevyskytuje se

Vnitřní rozvody : rozvod EI

#### 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> )
4,00 * 5,70	= 22,80	= 2,50	57,00
celkem 1.PP	22,80		57,00
6,60 * 5,70	= 37,62	= 2,50	94,05
celkem 1.NP	37,62		94,05
6,60 * 5,70	= 37,62	2,50/2 = 1,25	47,03
celkem zastřešení	37,62		47,03
celkem OP domácí dílny bez č.p.			198,08 m <sup>3</sup>

### 2.1.2.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním a užíváním určen pro skladování resp. garážování, svou zastavěnou plochou 37,62 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 § 16 vyhlášky č. 441/2013 Sb. vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru základní cenou uvedenou v příloze č. 14 stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou dle odst. 2 .

**Domácí dílna je vedlejší stavbou typu „A/I“ – základní cena 1 250,- Kč/m<sup>3</sup>**

### 2.1.3.4 Koeficienty

Vedlejší stavba dle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky ( 1.NP, sedlová střecha )				typ ZC	A/I 1250,- Kč/m <sup>3</sup>	
Obestavěný prostor objektu			OP	m <sup>3</sup>	198,08	
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky	ostatní obce nad 1000 obyvatel		K <sub>5</sub>	0,90	
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	příloha č. 41 vyhlášky			K <sub>i</sub>	2,075	
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	0.02852	
2	Obvodové konstrukce	zděná	S	0.30400	0.30400	
3	Stropy	betonové	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 a břizolitová	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	dřevěná	S	0.01000	0.01000	
11	Podlahy	betonové	S	0.06800	0.06800	
12	Elektroinstalace	nevyskytuje se	S	0.04900	0.04900	
	CELKEM			1.00000	0.92852	
Koeficient vybavení stavby	( z výpočtu výše )			K <sub>4</sub>	0.92852	
Základní cena upravená	ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub>			Kč / m <sup>3</sup>	ZCU	2 167,51

### 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 50 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Technický stav je průměrný, běžná údržba je dlouhodobě prováděna nahodile v menším rozsahu. Opotřebení je stanovena lineární metodou.

Rok odhadu	2014
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1964
Stáří	50 let
Předpokládaná další životnost	30 let
Celková životnost	80 let



Procento ročního opotřebení	1,25 %
Opotřebení	62,50 %

### 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>	2 167,51
Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>	198,08
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	429 340,38
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	429 340,38
Opotřebení	62,50	%	- 268 337,74
<b>Cena časová domácí dílny bez č.p. ke dni odhadu</b>		<b>Kč</b>	<b>161 002,64</b>

### 2.1.3 Venkovní úprava ( § 18 )

#### 2.1.3.1 Popis

Znalci se nepodařilo dokumentovat všechny venkovní úpravy, které tvoří příslušenství objektu RD č.p. 15 např. inženýrské sítě. Pro potřeby ocenění je postačující provést ocenění zjednodušeným způsobem.

Z ohledání nemovitosti se jedná zejména o :

- Přípojky inženýrských sítí
- Oplocení
- Zpevněné plochy
- Opěrná zeď
- Terasa betonová

#### 2.1.3.1 Ocenění venkovních úprav :

Ocenění venkovních úprav se provede dle § 18 odst. 2 vyhl. zjednodušeným způsobem ve výši 3,50 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované dle § 13 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. 15	3 101 398,07 Kč
Cena stavby objektu domácí dílny bez č.p.	429 340,38 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	3 530 738,45 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 3,50 %
Cena reprodukční venkovních úprav zjednodušeným způsobem	123 575,85 Kč

#### Výpočet ceny časové venkovních úprav :

Cena stavby objektu rodinného domu č.p. 15	1 240 559,23 Kč
Cena stavby objektu domácí dílny bez č.p.	161 002,64 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	1 401 561,87 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 3,50 %
Cena časová venkovních úprav zjednodušeným způsobem	49 054,67 Kč

## 2.1.4 Pozemky st. parcela č. 27 a parcela č. 350/2

### 2.1.4.1 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.

### 2.1.4.2 Výpočet ceny pozemku indexovou metodou

Výše uvedený pozemek st. parcela č. 27 - zastavěná plocha a nádvoří je na části své výměry zastavěna oceňovanými stavbami a má výměru 231 m<sup>2</sup>, pozemek parcela č. 350/2 – zahrada o výměře 5345 m<sup>2</sup> není zastavěna žádnými stavbami a tvoří jednotný funkční celek s objektem RD a se st. pozemkem. Celková výměra oceňovaných pozemků je 5576 m<sup>2</sup>.

Srovnávací pozemek je nabízen k prodeji na internetovém serveru [www.realtikajih.cz](http://www.realtikajih.cz) a leží na okraji zastavěné části sousední obce Přídolí a je určen stávajícím územním plánem obce pro výstavbu rodinného domu. Inženýrské sítě nejsou připraveny, možnost napojení na rozvod elektrické energie, nutný vlastní vrt a ČOV. Pozemek má výměru 2036 m<sup>2</sup> je nabízen za cenu 241,- Kč/m<sup>2</sup>. Z důvodu zatímní nerealizace prodeje je nabídková cena srovnávacího pozemku redukována koeficientem 0,80.

OCENĚNÍ POZEMKU INDEXOVOU POROVNÁVACÍ METODOU			
a) srovnávací pozemek ( známá cena a výměra )			
Poloha srovnávacího pozemku		okraj zastavěné části obce Přídolí, objekty pro bydlení, možnost výstavby RD	
Popis srovnávacího pozemku		Pozemek určený stávající ÚP pro výstavbu RD, možnost napojení na EI, nezpevněný příjezd, nutno vlastní studna a ČOV, běžný hluk a prach od dopravy, žádné ochranné pásmo	
Výměra srovnávacího pozemku		VS	m <sup>2</sup> 2036
Cena srovnávacího pozemku		CS	Kč 0,80 x 490 000,-
Jednotková cena srovnávacího pozemku		JCS = CS/VS	Kč/m <sup>2</sup> 192,80
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	okraj zastavěné části obce Přídolí, venkovská zástavba	0.90
B	Typ stavebního pozemku	stavebně nepřipravený	1.20
C	Třída velikosti obce	0 až 2 tisíce obyvatel	0.50
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	lokalita s vesnickými rodinnými domy	1.20
E	Územní připravenost, infrastr.	střední -	0.70
F	Speciální charakteristiky	Nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		Is = A x B x C x D x E x F	- 0.4536
b) oceňovaný pozemek			
Poloha srovnávacího pozemku		samostatná část obce Zátoň, objekty pro bydlení, zastavěná stavbou RD	
Popis srovnávacího pozemku		Pozemek zastavěný objektem RD, napojení na EI, kanalizaci, a vodovod, běžný hluk a prach od dopravy	
Výměra srovnávacího pozemku		231 + 5345	m <sup>2</sup> 5576
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	samostatná část obce Zátoň, venkovská zástavba	0.85

B	Typ stavebního pozemku	připravený částečně	1.25
C	Třída velikosti obce	2 až 5 tisíce obyvatel	0.60
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	lokalita vesnické zástavby	1.10
E	Územní připravenost, infrastr.	horší	0.60
F	Speciální charakteristiky	- velká výměra pozemku	0.70
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	-
Poměr indexů		$P_i = I_o / I_s$	-
Jednotková cena oceňovaného pozemku		$JCC = JCS \times P_i$	Kč/m <sup>2</sup>
Cena oceňovaného pozemku			Kč
Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku			-
<b>Cena obvyklá pozemku st. parcela č. 27 a parcela č. 350/2</b>		<b>Kč</b>	<b>698 000,-</b>

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

Stavba	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Rodinný dům č.p. 15	1 240 559,23 Kč	60,00 %	3 101 398,07 Kč
Domácí dílna bez č.p.	161 002,64 Kč	62,50 %	429 340,38 Kč
Venkovní úpravy	49 054,67 Kč		123 575,85 Kč
Stavby celkem / zaokrouhлено /	1 450 620,00 Kč		3 654 310,00 Kč
Pozemky st. parcela č. 27 a parcela č. 350/2	698 000,00 Kč		698 000,00 Kč
<b>Oceňované nemovitosti celkem</b>	<b>2 148 620,00 Kč</b>		<b>4 352 310,00 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

Oceňovaný objekt RD č.p. 15 není ke dni ocenění pronajat. Jeho technický stav pronajmutí umožňuje. Pro výpočet je použito simulované nájemné, které je znalcem stanoveno na základě odborného odhadu ve výši 7 000,- Kč/měsíc a vychází ze součtu nájemného za celý oceňovaný areál vč. příslušenství a zohledňuje technický stav oceňovaných nemovitostí.

Výnosové ocenění – konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného		
Objekt rodinný dům	Nájemné ročně – předpoklad v daném místě, objekt ke dni ocenění	
Nájemné / odhad dle místních poměrů reálně dosažitelný /	Kč/měsíc	7 000
Počítáno 12 měsíců	měsíců/rok	12
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč/rok	84 000,00
Redukce z důvodu nepronajmutí	90 %	x 0,90
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč/rok	75 600,00
Výdaje na dosažení příjmů		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční cena RD vč. příslušenství	RC ( Kč )	3 654 310,00
Časová cena RD včetně příslušenství	ČC ( Kč )	1 450 620,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T ( roků )	30
Stáří stavby původní	S ( roků )	100
Celková životnost	Z ( roků )	125
Opotřebením hlavní stavby	A ( % )	60,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,75
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u ( % )	3,00
Úročítelem pro výpočet amortizace	q ( - )	1,03
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti / dle odhadu provedeného znalcem /	Kč/rok	2 500,00
Pojištění nemovitosti / $0.0008 \times RC$ /	Kč/rok	2 923,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy / $0.0075 \times RC$ /	Kč/rok	27 407,00
Správa nemovitostí	Kč/rok	0,00
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem $(\check{C}C \times i) / (q)^T - 1$	Kč/rok	30 491,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	63 322,00
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	75 600,00
Výdaje ročně celkem	Kč	63 322,00
Čisté roční nájemné	Kč	12 278,00

Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného ?	ano	Výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	12 278,00
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	6,00
Výnosová hodnota před provedením opravy a bez provize	Kč	204 637,82
Odpočet nákladů na opravu pro znovuzprovoznění	Kč	0,00
<b>Výnosová hodnota RD včetně příslušenství ke dni odhadu</b>	<b>Kč</b>	<b>204 640,-</b>

## 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 prodejkch 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, pozemek apod. ).

Porovnávací kriteria :

- korekce pramene ceny
- poloha nemovitosti
- velikost nemovitosti
- příslušenství nemovitosti
- technický stav nemovitosti
- odborný názor znalce

Znalec provedl výběr srovnávacích objektů jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a [www.realitymix.cz](http://www.realitymix.cz) .

#### **Srovnávací objekt č. 1**

*Prodej rodinného domu v Hořicích na Šumavě  
Lokalita : část obce Šebanov*



*Samostatně stojící RD 4+1 v klidné části na okraji obce Šebanov spadající pod obec Hořice na Šumavě. Jedná se o částečně podsklepenou stavbu ze smíšeného zdiva s dřevěnými okny a sedlovou střechou krytou taškami. Dům je v dobrém udržovaném stavu. V přízemí*

se nachází veranda, chodba, dřevěné schodiště, kuchyň, obývací pokoj, koupelna s vanou a toaletou, komora a kotelna. V patře je ložnice, dva pokoje a balkon. O vytápění se stará kotel na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici z vlastní studny, odpady jsou svedeny do septiku. K domu náleží pěkná udržovaná zahrada. Základní občanská vybavenost jako je obchod, škola, pošta a zdravotnické zařízení se nachází v 2 km vzdálené obci Hořice na Šumavě.

Zastavěná plocha : 120 m<sup>2</sup>

Celková plocha pozemku : 403 m<sup>2</sup>

**Nabídková cena : 1 499 000,- Kč**

### **Srovnávací objekt č.2**

Prodej rodinného domu v Přídolí

Lokalita : část obce Práčov



Rodinný dům o dispozici 4+1 v obci Přídolí je ve výborném stavu, na vlastním pozemku o výměře 808 m<sup>2</sup>, s bazénem udržovanou zahradou, sklepem a venkovním posezením s krbem. Vytápěn ústředním topením na tuhá paliva, krbová kamna. Prostorná garáž s dílnou a velkým balkonem, výhled na okolí. Vhodné jak k rekreaci tak trvalému bydlení, v klidném prostředí a blízkosti Č. Krumlova.

Zastavěná plocha : 141 m<sup>2</sup>

Celková plocha pozemku : 808 m<sup>2</sup>

**Nabídková cena : 1 650 000,- Kč po slevě z 1 900 000,- Kč**

### **Srovnávací objekt č. 3**

Prodej rodinného domu v obci Větřní

Lokalita : část obce Větřní

Prodej RD v okrajové klidné části Větřní. Dům má 5 pokojů a 2 garáže, každou pro 2 auta, z toho jedna je v samostatně stojícím zděném domku. V přízemí je předsíň, chodba, technická místnost, obývací pokoj, ložnice, kuchyně s jídelním koutem, koupelna s vanou a sprchovým koutem. V patře jsou dva pokoje, chodba, šatna a koupelna s vanou a toaletou.

*Jeden z pokojů je uzpůsoben na instalaci kuchyňské linky. Dům je možné využít jako*



*dvougenerační, má samostatné měření elektřiny pro oba byty. Půda skýtá prostor pro uložení věcí. Voda je rozvedena do domu z vlastní studny a odpad je sveden do septiku. Vytápění zabezpečuje kotel na tuhá paliva, ohřev vody 2 samostatné bojler. V domě je i částečné podlahové topení a má ve všech místnostech plastová okna. Dům je připraven k okamžitému nastěhování bez investic do rekonstrukce*

*Zastavěná plocha : 158 m<sup>2</sup>*

*Plocha parcely : 576 m<sup>2</sup>*

**Cena nabídková : 2 195 000,- 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 Větřní, samostatná část obce Zátoň	3+1 a 3+0	domácí dílna, venkovní úpravy/ ano	5576	průměrný -
( 1 )	( 2 )	( 3 )	( 4 )	( 5 )	( 6 )
1	RD – obec Hořice na Šumavě, část obce Šebanov	4+1	kolna, venkovní úpravy/ne	403	podprůměrný
2	RD – obec Přídolí, samostatná část obce Práčov	4+1	dílna, venkovní úpravy/ ano	808	dobrý
3	RD – obec Větřní, zastavěná část obce Větřní	5+1	stodola, venkovní úpravy/2x ano	576	dobrý

## 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 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	1 499 000	0,70	1 049 300	1,00	1,00	1,00	0,95	0,82	1,15	0,896	1 171 290,-
2	1 650 000	0,80	1 320 000	1,00	0,95	1,10	1,25	0,87	1,10	1,250	1 055 931,-
3	2 195 000	0,75	1 646 250	1,20	1,00	1,10	1,30	0,94	1,05	1,629	1 010 869,-
<b>Celkový průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>1 079 360,-</b>
Minimum										Kč	1 010 869,-
Maximum										Kč	1 171 290,-

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. Zde je naopak cena nižší než možná obvyklá cena především z důvodu výše možného reálného nájemného.



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 leží na okraji samostatné části obce Zátoň v lokalitě zastavěné několika vesnickými rodinnými domy. Rodinný dům č.p. 15 je s přihlédnutím ke svému stáří a nepravidelně prováděné běžné údržbě spíše v podprůměrném technickém stavu. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na podprůměrné úrovni. Občanská vybavenost se v místě prakticky nevyskytuje. Nemovitosti leží mimo zátopovou oblast na úbočí svahu tvořící údolí řeky Vltavy se západní orientací a s nerušeným výhledem do krajiny. Neleží v žádném ochranném pásmu, poloha je vhodná k trvalému bydlení i k rekreaci, v místě je minimální hluk, prach a exhalace od okolní dopravy.

O obdobné nemovitosti je v dané lokalitě spíše podprůměrný 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 výrazně 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 tísni – 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	4 352 310,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	2 148 620,- Kč
Výnosová hodnota	204 640,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 079 360,- Kč
<b>Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí dle odborného odhadu znalce ke dni ocenění</b>	<b>1 050 000,- Kč</b>

Závěr :

1. Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí tj. st. parcely č. 27 – zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 15 stojící na pozemku v části obce Zátoň a pozemek parcela č. 350/2 – zahrada vše vč. příslušenství zapsaných na LV 222 pro katastrální území Všeměry-Zátoň a obec Větřní a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov činí, dle zjištění znalce, ke dni ocenění

**1 050 000,- Kč**

slovy : jedenmilionpadesáttisickorunčeských

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 ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

v Českých Budějovicích dne 7.4.2014

Ing. Michal Sirový

Příloha :

4x fotodokumentace

1x kopie výpisu z KN, LV 222

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 2389 - 44/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 44/14.

## **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  
7. dubna 2014

Ing. Michal Sirový

**FOTODOKUMENTACE**

pohled na RD č.p. 15 a domácí dílnu od jihu



část výměry přilehlého pozemku č. 350/2



kuchyně v 1.NP objektu RD č.p. 15



koupelna v 1.NP objektu RD č.p. 15