

ZNALECKÝ POSUDEK

. 2386 – 41/14

o stanovení obvyklé ceny nemovitých veı tj. st. parcely č. 16/2 – zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 4 stojící na pozemku v asti obce Práčov a pozemku parcela č. 880/3 – zahrada vše vc. prısluenstvı zapsanych na LV 180 pro katastrální uzemı Zátes a obec Přídolí a evidovanych u Katastrálního uradu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště esky Krumlov

Objednatel posudku :	EURODRAŽBY.CZ a.s., imicka .p. 780/61 181 00 Praha 8 č.j. 162/2014-A
účel posudku :	Zjištění ceny nemovitostí pro nedobrovolnou dražbu a prodej
Posudek vypracoval :	Ing. Michal Sirový, znalec Jirovcova 1621/19, 370 01 eske Budějovice
Datum místního ˇetrenı :	31.3.2014
Zohlednění stavu ke dni :	31.3.2014
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	31.3.2014
Použitý oceňovací předpis :	Vyhlaška MF . 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku . 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhlaska) provést ocenění obvyklou cenou dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně nekterych zákonů ve znění zákona č.303/2013 Sb.
Zvláštní požadavky objednatele:	
V eskych Budějovicích dne	1.4.2014

Tento znalecký posudek obsahuje 23 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. 162/2014-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. 180
- A: Vlastník :
1. SJM Mráz Petr a Mrázová Šárka, Práčov 4, 381 01 Přídolí 1/1
- B : Nemovitosti :
- st. parcela č. 16/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 137 m² se stavbou objektu bydlení č.p. 4 stojící na pozemku
 - parcela č. 880/3 – zahrada o výměře 884 m²
- vše v k.ú. Zátes a v obci Přídolí – 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 31.3.2014 v 15:00 hod. za účasti znalce a vlastníka oceňovaných nemovitostí paní Šárky Mrázové, která umožnila znalci prohlídku oceňovaných nemovitostí. 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 Úřadě městyse Přídolí, 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, www.prolux.cz, 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. 4 stojící na st. parcele č. 16/2 – zastavěná plocha a nádvoří se nachází na okraji zastavěné části obce Práčov v katastrálním území Zátes a v obci Přídolí v lokalitě zastavěné převážně bytovou zástavbou vesnických rodinných a bytových domů.

Celý areál, který je ke dni ocenění užíváný vlastníky k trvalému bydlení, tvoří samostatně stojící objekt rodinného domu č.p. 4, dále objekt přístřešku u východní fasády, další venkovní úpravy a pozemky st. parcela č. 16/2 – zastavěná plocha a nádvoří, která je zastavěna oceňovanou stavbou RD a parcela č. 880/3 – zahrada, která je kolem rodinného domu, je užívána jako zahrada, i když zcela neudržovaná a tvoří jednotný funkční celek.

Celek dotvářejí venkovní úpravy (oplocení, přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy na zahradě). Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, na veřejný vodovod a kanalizaci. V místě není možnost napojení na zemní plyn. Příjezd k domu je možný po místní zpevněné asfaltové komunikaci.

Původní stáří domu je, dle odborného odhadu znalce, cca 80 – 100 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. V průběhu posledních let byla provedena postupná rekonstrukce objektu (např. vnitřní rozvody, podlahy, koupelna, kuchyně, okna, vytápění, část fasády). Technický stav objektu odpovídá ke dni ocenění svému stáří, nepravidelně prováděné běžné údržbě a je celkově průměrný ve stádiu nedokončené rekonstrukce.

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. 31.3.2014. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z předaných písemných podkladů, ze sdělení sousedů, dle předloženého znaleckého posudku 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. 4
 - 2.1.2 Venkovní úprava
 - 2.1.3 Pozemky st. parcela č. 16/2 a parcela č. 880/3
 - 2.1.4 Rekapitulace věcné a reprodukční ceny
- 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 /, snížená 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 podle cenového předpisu.

2.1.1 Rodinný dům č.p. 4 (§ 13)

2.1.1.1 Popis

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, částečně podsklepený, dvojpodlažní přibližného obdélníkového půdorysu se sedlovou resp. valbovou střechou. Objekt je vystaven na mírném svahu. Konstrukci tvoří smíšené zdivo, stropy jsou dřevěné trámové, krov je sedlový a valbový dřevěný vázaný s taškovou krytinou.

V objektu je jedna bytová jednotky, v pravé části vel. 5+1. Dům je napojen na přívod elektrické energie, na přípojku vody, kanalizace je svedena do místního řadu. Objekt byl užíván rodinnou vlastníka k trvalému bydlení.

Základy : základové pasy betonové či kamenné s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti

Nosná konstrukce : zděná ze smíšeného a cihelného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka, jižní fasáda není dokončena

Stropy : dřevěné

Střecha : sedlová a valbová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, PVC, jekory

Schodiště : dřevěné

Okna : plastová zdvojená

Dveře : hladké a dřevěné, vstupní kovové

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

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové napojené na kotel na pevná paliva

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : koupelna s vanou, umyvadlem a záchod splachovací

Rozvod plynu : nevyskytuje se

Zdroj teplé vody : EI bojler

Kuchyňské vybavení : linka s dřezem a se sporákem

Dispoziční řešení :

V 1.NP je kuchyně, dva pokoje, zádveří a schodiště do podkroví

Ve 2.NP je chodba, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj a koupelna

2.1.1.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření a z odhadu znalce u rozměrů, které nešlo technicky změřit. Znalci nebyl zpřístupněn sklep. Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části (m)	plocha (m ²)	výška (m)	OP (m ³)
5,00 * 3,00 odhad	= 15,00	srovnatelná výška = 2,00	30,00
celkem 1.PP	15,00		30,00
10,00 * 13,70	= 137,00	= 2,80	383,60
celkem 1.NP	137,00		383,60
10,00 * 13,70	= 137,00	= 2,80	383,60
celkem 2.NP	137,00		383,60
10,00 * 13,70	= 137,00	3,70/2 = 1,85	253,45
10,00 * 5,00/2 odpočet valby		3,70/6 = 0,62	- 15,50
celkem podkroví a zastřešení	137,00		237,95
celkem OP rodinný dům č.p. 4			1 035,15 m ³

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 dvě nadzemní podlaží, s možností stavebně upravit 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 137,00 m²

Zastavěná plocha 1.PP je 15,00 m²

Poměr zastavěných ploch : 1.PP/1.NP = 15,00/137,00 = 10,9 % Tj. objekt rodinného domu je podsklepen do 1/2 zastavěné plochy 1.NP

Zastavěná plocha 1.NP je 137,00 m²

Zastavěná plocha podkroví je 00,00 m²

Poměr zastavěných ploch : podkroví/1.NP = 0,00/137,00 = 0,00 % Tj. objekt rodinného domu má stavebně upravené podkroví pod 1/3 zastavěné plochy 1.NP / zde zcela bez vestavby /

Rodinný dům je stavbou typu „B“ – částečně podsklepený, dvojpodlažní se sklonitou střechou, s možností vestavby podkroví a se základní cenou 1 975,- Kč/m³

2.1.1.4 Koeficienty

Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky (1.PP, 1.NP, 2.NP, sedlová a valbová střecha)		Typ	B
		ZC	1 975,- Kč/m ³
Obestavěný prostor objektu dle výpočtu	OP	m ³	1035,15
Koeficient polohový obec s 668 obyvateli	příloha č. 20 vyhlášky - ostatní obce do 1000 obyvatel pol. 6	K ₅	0,80
Koeficient podkroví	není uplatněno	K _{pod}	1,00
Koeficient změny ceny staveb	dle přílohy č. 41 vyhl.	K _i	2,126
Základní cena po první úpravě	= ZC x K _{pod}	ZC'	1 975,00
Požizovací cena konstrukcí navíc	Cena odhadnuta znalcem	CK	0,00
Podíl ceny konstrukce navíc	= CK/ (ZC' x OP x K ₅ x K _i)	PK	0,00
koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH = chybi, P = podstandardní, N = nadstandardní		

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl. Č.14	Upravený podíl
1	Základy	kamenné pasy bez izolace	P	0.07100	0.03266
2	Svislé kce	smíšené zdivo	P	0.22300	0.10258
3	Stropy	dřevěné	S	0.08400	0.08400
4	Zastřešení	krov vázaný	S	0.05200	0.05200
5	Krytiny střech	tašková	S	0.03200	0.03200
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	0.00800	0.00800
7	Vnitřní omítky	omítky vápenné štukové	S	0.06200	0.06200
8	Fasádní omítky	omítky štukové a neprovedeny	P	0.03100	0.01426
9	Vnější obklady	nevyskytuje se	CH	0.00400	0.00000
10	Vnitřní obklady	keramické běžné	S	0.02300	0.02300
11	Schody	dřevěné	S	0.02400	0.02400
12	Dveře	hladké	S	0.03300	0.03300
13	Okna	plastová zdvojená	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	0.01100	0.01100
16	Vytápění	etážové s kotlem na pevná paliva	S	0.04400	0.04400
17	Elektroinstalace	220 V/380 V, automaty	S	0.04100	0.04100
18	Bleskosvod	proveden	S	0.00600	0.00600
19	Rozvod vody	studené i teplé	S	0.03000	0.03000
20	Zdroj teplé vody	El bojler	S	0.01800	0.01800
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	0.00500
24	Vnitřní hygienic. vybavení	1x koupelna s vanou	S	0.05100	0.05100
25	Záchod	splachovací	S	0.00400	0.00400
26	Ostatní	odvětrání, anténa	S	0.03600	0.03600
N	Navíc	-	-	0.00000	0.00000
CELKEM				1.00000	0.81550
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)		K ₄	-
Základní cena upravená		ZCU = ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _{pod}		Kč / m ³	2 739,33

2.1.1.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří objektu nebylo sděleno vlastníkem. Dle odborného odhadu znalce je původní stáří cca 80 – 100 let. Drtivá většina konstrukcí dlouhodobé životnosti je původní, většina prvků krátkodobé životnosti byla vyměněna. Objekt prochází v posledních letech celkovou rekonstrukcí, která však nebyla dosud dokončena. Běžná údržba je prováděna nahodile. Technický stav objektu je průměrný. 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	1934
Stáří	80 let
Předpokládaná další životnost	60 let
Celková životnost	140 let

Procento ročního opotřebení	0,7143 %
-----------------------------	----------

Opotřebení	57,14 %
------------	---------

2.1.1.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ³	1 975,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ³	2 739,33
Obestavěný prostor	OP	m ³	1 035,15
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	2 835 617,45
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	2 835 617,45
Opotřebení	57,14	%	- 1 620 271,81
Cena časová rodinného domu č.p. 4 ke dni odhadu		Kč	1 215 345,64

2.1.2 Venkovní úprava (§ 18)

2.1.2.1 Popis

Znalci se nepodařilo dokumentovat všechny venkovní úpravy, které tvoří příslušenství objektu RD č.p. 4. Pro potřeby ocenění je postačující provést ocenění zjednodušeným způsobem.

Z ohledání nemovitosti se jedná zejména o :

- Přípojky inženýrských sítí
- Oplocení
- Zpevněné plochy
- Pergola

2.1.2.1 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. 4	2 835 617,45 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	2 835 617,45 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 3,50 %
Cena reprodukční venkovních úprav zjednodušeným způsobem	99 246,61 Kč

Výpočet ceny časové venkovních úprav :

Cena stavby objektu rodinného domu č.p. 4	1 215 345,64 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	1 215 345,64 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 3,50 %
Cena časová venkovních úprav zjednodušeným způsobem	42 537,10 Kč

2.1.3 Pozemky st. parcela č. 16/2 a parcela č. 880/3

2.1.3.1 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.

2.1.3.2 Výpočet ceny pozemku indexovou metodou

Výše uvedený pozemek st. parcela č. 16/2 - zastavěná plocha a nádvoří je zastavěna oceňovanou stavbou RD č.p. 4 a má výměru 137 m² a parcela č. 880/3 – zahrada o výměře 884 m² není zastavěna žádnými stavbami a tvoří jednotný funkční celek s objektem RD a se st. pozemkem. Celková výměra oceňovaných pozemků je 1021 m².

Srovnávací pozemek je nabízen k prodeji na internetovém serveru www.realtikajih.cz a leží na okraji zastavěné části 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 m² je nabízen za cenu 241,- Kč/m². 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 ²	2036
Cena srovnávacího pozemku	CS	Kč	0,80 x 490 000,-
Jednotková cena srovnávacího pozemku	JCS = CS/VS	Kč/m ²	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 Přídolí Práčov, 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	137 + 884	m ²	1021
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	samostatná část obce Práčov, venkovská zástavba	0.90

B	Typ stavebního pozemku	připravený částečně	1.35
C	Třída velikosti obce	0 až 2 tisíce obyvatel	0.50
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	lokalita vesnické zástavby	1.20
E	Územní připravenost, infrastr.	horší	0.60
F	Speciální charakteristiky	nejsou	1.00
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 ²
Cena oceňovaného pozemku			Kč
Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku			-
Cena obvyklá pozemku st. parcela č. 16/2 a parcela č. 880/3		Kč	189 810,-

Rekapitulace časové a reprodukční ceny staveb a obvyklá cena pozemků

Stavba	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Rodinný dům č.p. 4	1 215 345,64 Kč	51,67 %	2 835 617,45 Kč
Venkovní úpravy	42 537,10 Kč		99 246,61 Kč
Stavby celkem / zaokrouhlo /	1 257 880,00 Kč		2 934 860,00 Kč
Pozemky st. parcela č. 16/2 a parcela č. 880/3	189 810,00 Kč		189 810,00 Kč
Oceňované nemovitosti celkem	1 447 690,00 Kč		3 124 670,00 Kč

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. 4 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)	2 934 860,00
Časová cena RD včetně příslušenství	ČC (Kč)	1 257 880,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30
Stáří stavby původní	S (roků)	80
Celková životnost	Z (roků)	100
Opotřebení hlavní stavby	A (%)	57,14
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 nemovitostí / dle odhadu provedeného znalcem /	Kč/rok	2 500,00
Pojištění nemovitostí / 0.0008 x RC /	Kč/rok	2 348,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy / 0.0075 x RC /	Kč/rok	22 011,00
Správa nemovitostí	Kč/rok	0,00
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem (ČC x i) / (q) ^T - 1	Kč/rok	26 440,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	53 299,00
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	75 600,00
Výdaje ročně celkem	Kč	53 299,00
Čisté roční nájemné	Kč	22 301,00
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného ?	ano	Výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	22 301,00
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	6,00
Výnosová hodnota před provedením opravy a bez provize	Kč	371 682,60
Odpočet nákladů na opravu pro znovuzprovoznění	Kč	0,00
Výnosová hodnota RD včetně příslušenství ke dni odhadu	Kč	371 680,-

2.3 Porovnávací indexová metoda

2.3.1 Metodika ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena je v zákoně č. 151/1997 Sb. v platném znění definována v § 2 jako cena „..., která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby...“.

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

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

Porovnávací kritéria :

- 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 reálních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serverech www.sreality.cz a www.realitymix.cz .

Srovnávací objekt č. 1

Prodej rodinného domu v Rožmitále na Šumavě

Lokalita : část obce Čeřín



Prodej menšího zděného RD / chalupy 4+1, na rovinatém pozemku u Českého Krumlova. Orientace - jihozápad. Objekt po rekonstrukci (2010): nová koupelna, kuchyň, dlažby,

podlahy, plast okna, sítě, atd.. Dispozice: 1.NP - vstupní chodba, prostorný obývací pokoj s krbem, kuchyň, koupelna (sprch.kout) s WC, 2 NP - 2x ložnice, hala s dětským koutem, komora, vstup na půdu. K domu patří kolna. IS: vytápění na tuhá paliva, ohřev vody - boiler, elektrina 230 / 380V, voda - vlastní studna - NÍZKÉ PROVOZNÍ NÁKLADY!

Zastavěná plocha : 70 m²

Celková plocha pozemku : 400 m²

Nabídková cena : 1 440 000,- Kč sleva z 1 590 000,- 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 m², 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 m²

Celková plocha pozemku : 808 m²

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 Větrní. Dům má 5 pokojů a 2 garáže, každou pro 2 auta, z toho jedna je v samostatně stojícím zděném domku. V přízemí je předstíň, 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 bojlerky. 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 m²

Plocha parcely : 576 m²

Cena nabídková : 2 195 000,- Kč

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 1					
Č.	Obec / Lokalita	Velikost / Počet místností	Příslušenství / Garáž	Pozemek (m ²)	Jiné / stav
Oceň. obj.	RD – obec Přídolí, samostatná část obce Práčov	5+1	venkovní úpravy/ ano	1021	průměrný, nedokončená rekonstrukce
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	RD – obec Rožmitál na Šumavě, část obce Čeřín	4+1	kolna, venkovní úpravy/ ano	400	dobrý
2	RD – obec Přídolí, samostatná část obce Práčov	4+1	dílna, venkovní úpravy/ ano	808	dobrý
3	RD – obec Větrní, zastavěná část obce Větrní	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 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 I _o (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	1 440 000	0,75	1 080 000	1,05	0,95	1,05	1,15	0,92	1,10	1,219	886 019,-
2	1 650 000	0,80	1 320 000	1,00	1,00	1,10	1,15	0,97	1,10	1,214	977 955,-
3	2 195 000	0,75	1 646 250	1,20	1,00	1,10	1,20	0,94	1,15	1,553	961 424,-
Celkový průměr										Kč	941 800,-
Minimum										Kč	886 019,-
Maximum										Kč	977 955,-

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 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 výpočtu je zřejmé, že výnosová hodnota je naopak výrazně nižší než cena obvyklá především proto, že reálná obvyklé nájemné je v nižší cenové úrovni a na druhou stranu náklady spojené s užíváním nemovitostí resp. spojené s vlastnictvím nemovitostí jsou vyšší.

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 rodinný dům leží v zastavěném území samostatné části obce Práčov v obci Přídolí v lokalitě místní nízkopodlažní bytové zástavby vesnického typu. Objekt je v průměrném technickém stavu po nedokončené rekonstrukci (chybí dokončit polovinu fasády a některé prvky krátkodobé životnosti např. část obkladů). Běžná údržba je dlouhodobě prováděna nahodile. Přilehlá zahrada není dlouhodobě udržována.

Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na průměrné úrovni. Občanská vybavenost není v místě žádná, základní vybavenost je v kmenové části obce Přídolí (obecní úřad, pošta, škola, školka, hřiště, hospoda, obchod se základním sortimentem apod.).

Autobusová zastávka se spojením do nedalekého Českého Krumlova je v sousedství objektu. Nemovitosti neleží v zátopové oblasti, poloha je vhodná k trvalému bydlení. O obdobné nemovitosti je v místě jednoznačně 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 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 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 primární vliv na její výši.

2.5 Rekapitulace

Způsob ocenění	cena
Reprodukční cena	3 124 670,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	1 447 690,- Kč
Výnosová hodnota	371 680,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	941 800,- Kč
Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí dle odborného odhadu znalce ke dni ocenění	920 000,- Kč

Závěr :

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí tj. st. parcely č. 16/2 – zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 4 stojící na pozemku v části obce Práčov a pozemku parcela č. 880/3 – zahrada vše vč. příslušenství zapsaných na LV 180 pro katastrální území Zátes a obec Přidolí a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov činí, dle zjištění znalce, ke dni ocenění

920 000,- Kč

slovy : devětsetdvacettisíckorunčeských

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 1.4.2014

Ing. Michal Sirový

Příloha :
4x fotodokumentace
1x kopie výpisu z KN, LV 180 – strana 1,8
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 2386 - 41/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 41/14.

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
1. dubna 2014

Ing. Michal Sirový

FOTODOKUMENTACE

pohled na RD č.p. 4 od příjezdové komunikace



zadní pohled na RD č.p. 4



kuchyňská linka v 1.NP



koupelna ve 2.NP