

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2518 – 48/15

o odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí tj. parcely č. 74 – zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 26 stojící na pozemku v části obce Zahájí vč. příslušenství zapsaných na LV 4 pro katastrální území Zahájí u Hluboké nad Vltavou a obec Zahájí a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice

Objednatel posudku :	EURODRAŽBY.CZ a.s., Čimická č.p. 780/61 181 00 Praha 8 č.j. 857/2014-A
Účel posudku :	Zjištění ceny nemovitých věcí pro veřejnou nedobrovolnou dražbu
Posudek vypracoval :	Ing. Michal Sirový, znalec Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
Datum místního šetření :	7.5.2015
Zohlednění stavu ke dni :	7.5.2015
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	7.5.2015
Oceňovací předpis platný ke dni ke dni ocenění :	Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 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	9.5.2015

Tento znalecký posudek obsahuje 28 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. 857/2014-A ze dne 24.4.2015 s předáním podkladů mailem

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – vyhotovený dálkovým přístupem dne 27.8.2015, LV č. 4

A: Vlastník :

1. Voráčková Edita Zuzana, Zahájí č.p. 26, 373 48 Zahájí

1/1

B : Nemovitosti :

- parcela č. 74 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 304 m² se stavbou rodinného domu č.p. 26 stojící na pozemku

vše v k.ú. Zahájí u Hluboké nad Vltavou – dále viz příloha č. 2

1.1.3 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 5.5.2015 – viz příloha č.3

1.1.4 Projektová dokumentace – nebyla znalci předložena

1.1.5 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 7.5.2015 v 8:00 hod. za účasti znalce a pana Voráčka. 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 Zahájí, 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. ve znění novely č. 199/2014 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. 26 stojící na st. parcele č. 74 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v katastrálním území Zahájí u Hluboké nad Vltavou a v obci Zahájí v části obce Zahájí přímo v centru obce v lokalitě místní vesnické zástavby převážně objektů pro bydlení (starší vesnické rodinné domy a zemědělské usedlosti).

Celý areál, který je ke dni ocenění prázdný a neužívaný, tvoří rodinný dům č.p. 26, objekt vedlejší stavby dílny bez č.p. a stavby průjezdu bez č.p. a pozemek parcela č. 74 - zastavěná plocha a nádvoří, která je na části své výměry zastavěna oceňovanými stavbami. Celek dotvářejí venkovní úpravy tj. především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a studna před domem.

Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, přípojkou na veřejný vodovod a kanalizace je svedena do místního řadu. V přilehlé komunikaci je veden zemní plyn s hlavním uzávěrem plynu na fasádě objektu. Příjezd k domu je možný přímo z hlavní komunikace.

Původní stáří oceňovaného RD nebylo znalcem zjištěno, dle odborného odhadu znalce je možno uvažovat s původním stářím ze 40. let minulého století. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Technický stav objektu RD je, vzhledem ke stáří a neprováděné běžné údržbě, zanedbaný a některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení. Viz výpočet opotřebení.

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. 7.5.2015. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z předaných písemných podkladů, ze sdělení zástupce vlastníka a jsou doplněny vlastním odborným odhadem znalce.

1.3 Definice pojmů

1.3.1 Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

1.3.2 Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

1.3.3 Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

1.3.4 Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

1.3.5 Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

1.3.6 Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

1.3.7 Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

1.3.8 Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

1.3.9 Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

1.3.10 Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Přehled ocenění :

- 2.1 Věcná hodnota (časová cena) ke dni odhadu
 - 2.1.1 Rodinný dům č.p. 26
 - 2.1.2 Domácí dílna bez č.p./č.e.
 - 2.1.3 Průjezd bez č.p./č.e.
 - 2.1.4 Venkovní úprava
 - 2.1.5 Pozemek parcela č. 74
 - 2.1.6 Rekapitulace reprodukční a věcné ceny
- 2.2 Komparativní porovnávací metoda
- 2.3 Vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí
- 2.4 Rekapitulace a závěr

2.1 Věcná hodnota (časová cena) ke dni odhadu

2.1.1 Rodinný dům č.p. 26

2.1.1.1 Popis

Objekt rodinného domu č.p. 26 je samostatně stojící, částečně podsklepený (prostory sklepa nebyly přístupny), jednopodlažní obdélníkového půdorysu s možností vestavby podkroví. Objekt je zděný převážně z cihelného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou.

Příjezd a přístup do domu je přes průjezd a uzavřený dvůr, v objektu je jedna bytová jednotka vel. 3+1 s jednou koupelnou. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na obecní vodovod, kanalizace je svedena do obecní kanalizace a na fasádě objektu je hlavní uzávěr zemního plynu. Před objektem je navíc vlastní studna. Původní stáří rodinného domu je, dle sdělení zástupce vlastníka, cca ze 40. let minulého století. Objekt je ke dni ocenění prázdný a neužívaný.

Základy : základové pasy betonové a kamenné

Nosná konstrukce : zděná

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka

Stropy : dřevěné trémové s omítnutým podhledem

Střeška : sedlová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, cementový potěr, plovoucí

Schodiště : nevyskytuje se

Okna : dřevěná dvojitá

Dveře : hladké a dřevěné

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

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové s elektrokotlem a krbová vložka s rozvodem

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : koupelna s umyvadlem a vanou a splachovacím záchodem
 Rozvod plynu : není proveden
 Zdroj teplé vody : EI bojler
 Kuchyňské vybavení : byla demontována

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 (např. podsklepení, výška krovu). 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)
odhad - nebylo přístupno	= 30,00	odhad od UT = 1,50	45,00
celkem 1.PP	30,00		45,00
18,00 * 7,10	= 127,80	srovnatelná výška = 3,50	447,30
celkem 1.NP	127,80		447,30
18,00 * 7,10	= 127,80	3,40/2 = 1,70	217,26
celkem zastřešení	127,80		217,26
celkem OP rodinný dům č.p. 26			709,56 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 jedno nadzemní podlaží, stavebně upravitelné podkroví a jednu bytovou jednotku, splňuje požadavky na rodinný dům dle ustanovení § 3, odst. C) vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb.

Zastavěná plocha 1.NP je 127,80 m²

Zastavěná plocha 1.PP je 30,00 m²

Poměr zastavěných ploch : 1.PP/1.NP = 30,00/127,80 = 23,6 % Tj. objekt rodinného domu je podsklepen do 1/2 zastavěné plochy 1.NP

Zastavěná plocha 1.NP je 127,80 m²

Zastavěná plocha podkroví je 0,00 m²

Poměr zastavěných ploch : podkroví/1.NP = 0,00/127,80 = 0,00 % Tj. objekt rodinného domu nemá stavebně upravené podkroví

Rodinný dům je stavbou typu „A“ – koncový řadový, částečně podsklepený, jednopodlažní se sklonitou střechou, s možností vestavby podkroví a se základní cenou 2 290,- Kč/m³

2.1.1.4 Koeficienty

Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky (1.PP, 1.NP, sedlová střecha)		Typ ZC	A 2 290,- Kč/m ³
Obestavěný prostor objektu dle výpočtu		OP m ³	709,56
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky - pol. 6	ostatní obce - počet obyvatel pod 1000 K ₅	0,80

Koeficient podkroví		neuplatněn	K _{pod}	1,000	
Koeficient změny ceny staveb		dle přílohy č. 41 vyhl.	K _i	2,115	
Základní cena po první úpravě		= ZC x K _{pod}	Kč/m ³	ZC	2 290,00
Pořizovací cena konstrukcí navíc		Cena odhadnuta znalcem	Kč	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 = 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 cihelné zdivo	S	0.21200	0.21200
3	Stropy	dřevěné trámové	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	pozinkovaný plech	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 běžné	S	0.02300	0.02300
11	Schody	nevyskytují se	CH	0.01000	0.00000
12	Dveře	hladké a dýhované	S	0.03200	0.03200
13	Okna	dřevěná dvojitá	S	0.05200	0.05200
14	Podlahy obytných místnost.	plovoucí, jekor	S	0.02200	0.02200
15	Podlahy ostatních místností	cementový potěr, dlažba	S	0.01000	0.01000
16	Vytápění	etážové s elektrokotlem	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 i teplé	S	0.03200	0.03200
20	Zdroj teplé vody	EI 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	nevyskytuje se	CH	0.00500	0.00000
24	Vnitřní hygienic. vybavení	umyvadlo, 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	0.89072
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-	0.89072
Základní cena upravená		ZCU = ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _{pod}	Kč / m ³		3 451,25

2.1.1.5 Stáří a opotřebení

Dle vyjádření zástupce vlastníka a dle zjištění znalce je původní stáří objektu RD cca ze 40. let minulého století. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Rozsáhlejší rekonstrukce objektu byla provedena v minulých letech. Ke dni ocenění je objekt prázdný, výrazně "vybydlený" a bez předchozí rekonstrukce neobyvatelný. Technický stav objektu odpovídá ke dni ocenění svému stáří, neprováděné běžné údržbě a je celkově výrazně zanedbaný. Část prvků stavby vykazuje zvýšené opotřebení např. vnitřní rozvody, část střešní krytiny, podlahy, obklady, koupelna, okna, dveře. Krov objektu je napaden tesaříkem krovovým, byla demontována

kuchyňská linka. Pro zjednodušení výpočtu je použita lineární metoda výpočtu opotřebení. Další životnost je znalcem stanovena na základě odborného odhadu.

Rok odhadu	2015
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1945
Stáří	70 let
Předpokládaná další životnost	30 let
Celková životnost	100 let
Procento ročního opotřebení	1,00 %
Opotřebení	70,00 %

2.1.1.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ³	2 290,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ³	3 451,25
Obestavěný prostor	OP	m ³	709,56
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	2 448 868,95
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	2 448 868,95
Opotřebení	70,00	%	- 1 714 208,27
Cena časová rodinného domu č.p. 26 ke dni odhadu		Kč	734 660,69

2.1.2 Domácí dílna bez č.p./č.e.

2.1.2.1 Popis

Objekt domácí dílny uzavírá areál na severní hranici parcely. Je jednopodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou. Objekt je zděné konstrukce, stropy jsou cihelné klenbové do traverz, střechu tvoří dřevěný vázaný krov. Objekt byl užíván ke skladování či jako domácí dílna.

Základy : betonové či kamenné pasy

Nosná konstrukce : zděná ze smíšeného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka

Vnitřní povrchy : omítky vápenné

Strop : cihelné klenby do traverz

Střecha : sedlová

Střešní krytina : tašková

Vrata či dveře : dřevěné

Okna : dřevěná

Klempířské konstrukce : z pozinkovaného plechu

Podlahy : betonové

Bleskosvod : není proveden

Vnitřní rozvody : elektro

2.1.2.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedeného 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 ²)	výška (m)	OP (m ³)
9,00 * 5,10	= 45,90	= 3,00	137,70
celkem 1.NP	45,90		137,70
9,00 * 5,10	= 45,90	2,50/2 = 1,25	57,38
celkem zastřešení	45,90		57,38
celkem OP domácí dílna bez č.p.			195,08 m ³

2.1.2.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním a užíváním určen pro skladování a jako domácí dílna. Svou zastavěnou plochou 45,90 m² nepřesahuje 100 m², tvoří příslušenství stavby hlavní, lze konstatovat, že se jedná o vedlejší stavbu. Ocenění se provede vynásobením počtu m³ 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/m³

2.1.2.4 Koeficienty

Vedlejší stavba dle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky (1.NP, sedlová střecha)		typ	A/I		
		ZC	1250,- Kč/m ³		
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³ 195,08		
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky ostatní obce s počtem pol. č. 6 obyvatel pod 1000	K ₅	0,80		
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	příloha č. 41 vyhlášky	K _i	2,067		
Koeficient zařízení podkroví	neuplatněn	K _{pod}	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	cihelné klenby do traverv	S	0.19300	0.19300
4	Krovy	dřevěný trámový	S	0.10800	0.10800
5	Krytina	tašková	S	0.06900	0.06900
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	0.01900	0.01900
7	Úprava povrchů	omítka vápenná štuková	S	0.07900	0.07900
8	Schodiště	dřevěné žebříkové	P	0.03800	0.01748
9	Dveře, vrata	dřevěná	S	0.03100	0.03100
10	Okna	dřevěná	S	0.01000	0.00460
11	Podlahy	betonové	S	0.06800	0.06800
12	Elektroinstalace	provedena	S	0.04900	0.04900
	CELKEM			1.00000	0.94600
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)		K ₄		0.94600
Základní cena upravená	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	Kč / m ³	ZCU		1 955,38

2.1.2.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří se znalci nepodařilo zjistit, nedochovaly se žádné písemné

dokumenty. Dle sdělení zástupce vlastníka je objekt obdobného stáří jako rodinný dům. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou původní. Technický stav je zanedbaný, běžná údržba není dlouhodobě prováděna vůbec. některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení. Opotřebení je stanoveno lineární metodou.

Rok odhadu	2015
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1945
Stáří	70 let
Předpokládaná další životnost	30 let
Celková životnost	100 let
Procento ročního opotřebení	1,000 %
Opotřebení	70,00 %

2.1.2.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč/m ³	1 250,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³	1 955,38
Obestavěný prostor	OP	m ³	195,38
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	382 042,54
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	382 042,54
Opotřebení	70,00	%	- 267 429,77
Cena domácí dílny bez č.p. ke dni odhadu		Kč	114 612,77

2.1.3 Průjezd bez č.p./č.e.

2.1.3.1 Popis

Objekt průjezdu tvoří vstupní prostor vedle rodinného domu s vjezdovými vraty na dvůr. V prostoru průjezdu je možné parkování. Je jednopodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou. Objekt je zděné konstrukce, stropy jsou trámové, střechu tvoří dřevěný vázaný krov.

Základy : betonové či kamenné pasy

Nosná konstrukce : zděná

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka

Vnitřní povrchy : omítky vápenné

Strop : dřevěné

Střecha : sedlová

Střešní krytina : tašková

Vrata či dveře : dřevěné

Okna : nevyskytují se

Klempířské konstrukce : z pozinkovaného plechu

Podlahy : betonové

Bleskosvod : není proveden

Vnitřní rozvody : není provedeno

2.1.3.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedeného 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 ²)	výška (m)	OP (m ³)
(7,30 + 5,30)/2 * 7,40	= 46,62	= 3,60	167,83
celkem 1.NP	46,62		167,83
(7,30 + 5,30)/2 * 7,40	= 46,62	3,00/2 = 1,50	69,93
celkem zastřešení	46,62		69,93
celkem OP průjezdu bez č.p.		237,76 m ³	

2.1.3.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním vedlejší stavbou. Svou zastavěnou plochou 46,62 m² nepřesahuje 100 m², tvoří příslušenství stavby hlavní, lze konstatovat, že se jedná o vedlejší stavbu. Ocenění se provede vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou uvedenou v příloze č. 14 stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou dle odst. 2 .

Průjezd je vedlejší stavbou typu „A/I“ – základní cena 1 250,- Kč/m³

2.1.3.4 Koeficienty

Vedlejší stavba dle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky (1.NP, sedlová střecha)		typ	A/I		
		ZC	1250,- Kč/m ³		
Obestavěný prostor objektu OP		m ³	237,76		
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky ostatní obce s počtem pol. č. 6 obyvatel pod 1000	K ₅	0,80		
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	příloha č. 41 vyhlášky	K _i	2,067		
Koeficient zařízení podkroví	neuplatněn KČ	K _{pod}	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 částečně	P	0.30400	0.13984
3	Stropy	dřevěné	S	0.19300	0.19300
4	Krovy	dřevěný trámový	S	0.10800	0.10800
5	Krytina	tašková	S	0.06900	0.06900
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	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	dřevěná	S	0.03100	0.03100
10	Okna	nevyskytují se	CH	0.01000	0.00000
11	Podlahy	betonové	S	0.06800	0.06800
12	Elektroinstalace	nevyskytuje se	CH	0.04900	0.00000
	CELKEM			1.00000	0.70536
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)		K ₄		0.70536
Základní cena upravená	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	KČ / m ³	ZCU		1 457,98

2.1.3.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří se znalci nepodařilo zjistit, nedochovaly se žádné písemné dokumenty. Dle sdělení zástupce vlastníka je objekt obdobného stáří jako rodinný dům. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou původní. Technický stav je zanedbaný, běžná údržba není dlouhodobě prováděna vůbec. některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení. Opotřebení je stanoveno lineární metodou.

Rok odhadu	2015
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1945
Stáří	70 let
Předpokládaná další životnost	30 let
Celková životnost	100 let
Procento ročního opotřebení	1,000 %
Opotřebení	70,00 %

2.1.3.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč/m ³	1 250,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³	1 457,98
Obestavěný prostor	OP	m ³	237,76
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	346 649,12
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	346 649,12
Opotřebení	70,00	%	- 242 654,38
Cena domácí dílny bez č.p. ke dni odhadu		Kč	103 994,74

2.1.4 Venkovní úprava

2.1.4.1 Popis

Znalci se nepodařilo dokumentovat všechny venkovní úpravy, které tvoří příslušenství objektu RD č.p. 26. Pro potřeby ocenění je postačující provést ocenění zjednodušeným způsobem.

Z ohledání nemovitosti se jedná zejména o :

- Přípojky inženýrských sítí
- Oplocení a ohradní zeď
- Zpevněné plochy
- Žumpa

2.1.4.1 Ocenění venkovních úprav :

Ocenění venkovních úprav se provede obdobným způsobem jako umožňuje oceňovací vyhl. tj. zjednodušeným způsobem ve výši 3,50 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované a z ceny stavby nebo staveb tvořící příslušenství k nim.

Výpočet ceny reprodukční venkovních úprav :

Cena stavby objektu rodinného domu č.p. 26	2 448 868,95 Kč
Cena stavby objektu domácí dílny bez č.p./č.e.	382 042,54 Kč
Cena stavby objektu průjezdu bez č.p./č.e.	346 649,12 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	3 177 560,61 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 3,50 %
Cena reprodukční venkovních úprav zjednodušeným způsobem	111 214,62 Kč

<u>Výpočet ceny reprodukční venkovních úprav :</u>	
Cena stavby objektu rodinného domu č.p. 26	734 660,69 Kč
Cena stavby objektu domácí dílny bez č.p./č.e.	114 612,77 Kč
Cena stavby objektu průjezdu bez č.p./č.e.	103 994,74 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	953 268,20 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 3,50 %
Cena časová venkovních úprav zjednodušeným způsobem	33 364,39 Kč

2.1.5 Pozemek parcela č. 74

2.1.5.1 Metodika výpočtu ceny pozemku

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

2.1.5.2 Výpočet ceny pozemků indexovou metodou

Výše uvedený pozemek st. parcela č. 74 - zastavěná plocha a nádvoří je na části své výměry zastavěna oceňovanými stavbami a má výměru 304 m².

V obci Zahájí nebyl obdobný pozemek v poslední době prodán, proto je jako srovnávací pozemek vybrána parcela, která je nabízena k prodeji na internetovém serveru www.sreality.cz. Leží na okraji zastavěné části sousední obce Dříteň nedaleko Zahájí a je určena stávajícím územním plánem obce pro výstavbu rodinného domu. Inženýrské sítě nejsou připraveny, možnost napojení na rozvod elektrické energie (cca 100 m od pozemku), v přílehlé komunikaci vede kanalizace a vodovod. Pozemek má výměru 1622 m² je nabízen za cenu 307,- 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 Dříteň, objekty pro bydlení, možnost výstavby RD		
Popis srovnávacího pozemku	Pozemek určený stávající ÚP pro výstavbu RD, možnost napojení na kanalizaci a vodovod, EI cca 100 m od pozemku, zpevněný příjezd, běžný hluk a prach od dopravy, žádné ochranné pásmo		
Výměra srovnávacího pozemku	VS	m ²	1622
Cena srovnávacího pozemku	CS	Kč	0,80 x 498 000,-
Jednotková cena srovnávacího pozemku	JCS = CS/VS	Kč/m ²	245,60
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	okraj zastavěné části obce Dříteň, 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	1.10
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	0.4158

b) oceňovaný pozemek			
Poloha srovnávacího pozemku		zastavěná část obce Zaháji, objekty pro bydlení, zastavěná stavbou RD	
Popis srovnávacího pozemku		Pozemek zastavěný objektem RD, napojení na EI, vodovod a kanalizaci, zemní plyn, běžný hluk a prach od dopravy	
Výměra srovnávacího pozemku		m ²	304
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	centrum obce, vesnická zástavba	1.05
B	Typ stavebního pozemku	připravený vč. zemního plynu	1.50
C	Třída velikosti obce	0 až 2 tisíce obyvatel	0.50
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	lokalita vesnické zástavby	1.10
E	Územní připravenost, infrastr.	střední	0.75
F	Speciální charakteristiky	menší výměra	1.10
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	- 0.7146
Poměr indexů		$P_i = I_o / I_s$	- 1.71875
Jednotková cena oceňovaného pozemku		$JCC = JCS \times P_i$	Kč/m ² 422,13
Cena oceňovaného pozemku		Kč	128 326,00
Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku		-	1/1
Cena obvyklá pozemku parcela č. 3010		Kč	128 330,-

2.1.5 Rekapitulace časové a reprodukční ceny staveb a obvyklá cena pozemků

Stavba	Časová cena	Opořebenění	Reprodukční cena
Rodinný dům č.p. 26	734 660,69 Kč	70,00 %	2 448 868,95 Kč
Domácí dílna bez č.p.	114 612,77 Kč	70,00 %	382 042,54 Kč
Průjezd bez č.p.	103 994,74 Kč	70,00 %	346 649,12 Kč
Venkovní úpravy	33 364,39 Kč		111 214,62 Kč
Stavby celkem / zaokrouhлено /	986 630,00 Kč		3 288 780,00 Kč
Pozemek parcela č. 74	128 330,00 Kč		128 330,00 Kč
Oceňované nemovité věci celkem	1 114 960,00 Kč		3 417 110,00 Kč

2.2 Porovnávací indexová metoda

2.2.1 Metodika ocenění porovnávací metodou

Ocenění porovnávací metodou bylo znalcem provedeno na základě porovnání podobných areálů RD jako celek. Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, které bezprostředně ovlivňují výslednou obvyklou cenu.

Zákon blíže nespécifikuje ani nestanoví, která porovnávací metoda či jaký způsob porovnání použít. Je na erudici znalce použít takovou metodu, která objektivně a transparentně porovná kritéria, která mají vliv na výši obvyklé ceny.

Porovnávací kritéria :

- korekce pramene ceny
- poloha nemovitosti
- velikost nemovitosti
- forma vlastnictví
- příslušenství nemovitosti
- technický stav nemovitosti
- odborný názor znalce a případné další skutečnosti či odlišnosti

2.2.2 Ocenění porovnávací metodou

Následně znalec provedl výběr srovnávacích objektů (rodinných domů) jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serveru www.sreality.cz, www.jihoceskereality.cz či www.realitymix.cz. Uvedené popisy srovnávacích rodinných domů jsou doslovně převzaty přímo ze zveřejněných inzerátů.

Ke dni ocenění jsou oceňované nemovitosti nabízeny k prodeji na vícero realitních serverech za nabídkovou cenu 1 200 000,- Kč. Nabízeny jsou již od minulého roku a jelikož nebyl osloven žádný zájemce, je možno konstatovat, že nabídková cena je výrazněji nad možnostmi trhu a předpokládané kupní cena se bude pohybovat v nižší cenové hladině. Nabídková cena je cenou nedosažitelnou na běžném realitním trhu.

Výpočet porovnávací hodnotou je zpracován v níže uvedené tabulce, stručný popis srovnatelných rodinných domů je uveden níže :

Srovnávací objekt č. 1

Prodej RD v obci Dříteň

Lokalita : část obce Česká Lhota



Rodinný dům v České Lhotě u Dívčic, cca 25 km od Českých Budějovic. Jedná se o statek s uzavřeným dvorem, který je určený spíše ke kompletní rekonstrukci, případně je možné ho využít i k chalupaření. Dispozičně 3+1, koupelna, spíž a navazující stodoly, maštale, chlévy, sýpka a garáž. Dům je z části podsklepený, má vlastní studnu. Předzahrádka a malá zahrada za domem.

Technický stav : podprůměrný v původním vybavení spíše k rekonstrukci

Zastavěná plocha : 439 m²

Celková plocha pozemku : 1500 m²

Nabídková cena : 995 000,- Kč

Srovnávací objekt č.2*Prodej RD v obci Hluboká nad Vltavou**Lokalita : zastavěná část obce Purkarec*

Rodinný dům v obci Hluboká nad Vltavou, části obce Purkarec. Dům je postaven na pozemku o celkové ploše 566 m². Za domem je vystavěná technická budova sloužící jako garáž, dřevník, chlévy. Dům má jedno nadzemní podlaží a je z části podsklepen. Byt má dispozici 3+1. K bytu, do kterého vcházíme z předsíně, náleží koupelna, WC a spížirna. Pod koupelnou je umístěn sklep, který je přizpůsoben jako kotelna a je zde také rezervoár vody s domácí vodárnou. Obytné místnosti mají 20, 15 a 10 m². Prostorná kuchyně disponuje 15 m². V bytě jsou rozvody ústředního topení s žebrovými tělesy. Vedle domu jsou vjezdová vrata se zastřešeným průjezdem, kde je možné parkovat osobní vozidlo. Na průjezd navazuje přístup na dvě zahrady. Pozemek je celý oplocen. Dům je možné využít jak k trvalému bydlení, tak i k rekreačním účelům. Nemovitost nemá žádná omezení vlastnických práv a je ihned k dispozici novému majiteli. Obec Purkarec leží na levém břehu Vltavy (Hněvkovická přehrada).

*Technický stav : průměrný**Zastavěná plocha : 130 m²**Celková plocha pozemku : 566 m²***Reservační cena : 935 000,- Kč****Srovnávací objekt č. 3***Prodej rodinného domu v obci Žimutice**Lokalita : okraj zastavěné části obce Pořežany*

Prodej venkovského rodinného domu s navazujícími pozemky - v obci Žimutice (okr. České Budějovice). Zemědělská usedlost s uzavřeným dvorem sestává ze souboru staveb a pozemků o celkové výměře [2.200m²]. Hlavní stavba (obytná část + maštale), zastavěná plocha 270 m² sestává z obytné části (cca 100 m²) a maštale / chléva / s klenutým stropem (cca 170 m²). Na hlavní budovu navazuje stodola (cca 175 m²). Vedlejší stavba

(přístřešek cca 60 m²) a (garáž 45 m²). Uzavřený dvůr o výměře 375 m². Zemědělské pozemky o výměře 1.125 m² navazují na stodolu a spolu tvoří uzavřený celek. Objekt vhodný pro rekreaci i trvalé bydlení. Inženýrské sítě: voda ze studny na pozemku, kanalizace do žumpy, EL-220V, EL-380V, topení lokální. Přístup a příjezd na pozemek přes obecní zpevněnou, asfaltovou komunikaci, parkování na vlastním pozemku přímo u domu. Základní občanská vybavenost v Žimuticích (cca 5km).

Technický stav : podprůměrný

Zastavěná plocha : 550 m²

Plocha parcely : 2200 m²

Cena nabídková : 999 000,- Kč

Porovnání objektů :

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 Zahájí, zastavěná část obce	3+1	domácí dílna, průjezd, venkovní úpravy/ano	304	zanedbaný, spíše k rekonstrukci
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	RD – obec Dříteň, okraj zastavěné části obce Česká Lhota	3+1	stodola, maštel, sýpka, venkovní úpravy/ ano	1500	podprůměrný k rekonstrukci
2	RD – obec Hluboká nad Vlt., zastavěná část obce Purkarec	3+1	průjezd, venkovní úpravy/ ano	566	podprůměrný k rekonstrukci
3	RD – obec Žimutice, zastavěná část obce Pořežany	3+1	kolna, venkovní úpravy/ ne	2200	podprůměrný

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 (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	995 000	0,85	845 750	0,92	1,00	0,95	0,95	1,15	1,00	0,955	885 746,-
2	935 000	0,85	794 750	0,94	0,90	1,05	1,20	1,05	1,00	1,119	710 069,-
3	999 000	0,85	849 150	0,90	1,15	0,95	1,00	1,20	1,00	1,180	719 680,-
Celkový průměr										Kč	771 830,-
Minimum										Kč	710 069,-
Maximum										Kč	885 746,-

55 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 $Io = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,0

2.3 Vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí. Ta je definována v zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Obvyklou cenu lze zjistit či stanovit pouze na základě analýzy trhu a nijak jinak. Existuje pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme v běžných situacích odhadnout s velkou přesností nebo s menším rozptylem od průměrných hodnot.

Problém může nastat při zjišťování obvyklé ceny u nemovitých věcí, kdy oceňujeme nemovitost, která se ve stejném či obdobném druhu v místě či okolí a v daném čase nenachází. Nebo se nachází, ale není s ní obchodováno či je takového druhu, který není s oceňovanou nemovitostí ani shodný ani obdobný. V takovém případě obvyklá cena neexistuje, neboť v daném místě a čase se s obdobnými či stejnými nemovitostmi běžně neobchoduje.

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí vycházel znalec ze znalosti místního trhu s obdobnými usedlostmi, z konzultace u místních realitních kanceláří / např. realitní kancelář Pokorný reality České Budějovice, realitní kancelář REMAX pan Ševčík / a z vlastní databáze. Znalec provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že stejné nemovité věci se v lokalitě nenacházejí a se stejnými nemovitými věcmi nebylo v poslední době obchodováno. Pro potřebné porovnání provedl znalec vyhledání obdobných nemovitostí, které se v některých charakteristikách odlišují.

Pro potřebu 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.

Před provedeným porovnáním 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.

Na závěr provedl znalec vyhodnocení a stanovení výsledné obvyklé ceny. Oceňovaný rodinný dům č.p. 26 leží v centru obce Zahájí v lokalitě místní nízkopodlažní bytové zástavby převážně vesnických rodinných domů a zemědělských usedlostí. Objekt č.p. 26 je v zanedbaném stavu vhodný k rekonstrukci, některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení např. část střešní krytiny, krov navíc napadený tesaříkem krovovým, koupelna, podlahy, okna apod. Objekt je prázdný, neužívaný a běžná údržba není v poslední době prováděna vůbec. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na průměrné úrovni. Občanská vybavenost je v místě v základním rozsahu (obecní úřad, škola, školka, prodejna potravin, hospoda, autobusová zastávka apod.), kompletní občanská vybavenost je v dojezdové vzdálenosti v nedalekém městě Hluboká nad Vltavou či v Českých Budějovicích. Nemovitosti neleží v zátopové oblasti. Poloha je vhodná k trvalému bydlení.

Obvyklá cena se bude pohybovat v úrovni ceny 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.

2.4 Rekapitulace a závěr

Způsob ocenění	cena
Reprodukční cena	3 417 110,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	1 114 960,- Kč
Výnosová hodnota	není zjišťována
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	771 830,- Kč
Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí dle odborného odhadu znalce ke dni ocenění	780 000,- Kč

Závěr :

1. Obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí tj. parcely č. 74 – zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 26 stojící na pozemku v části obce Zahájí vč. příslušenství zapsaných na LV 4 pro katastrální území Zahájí u Hluboké nad Vltavou a obec Zahájí a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice odhadují ke dni ocenění

780 000,- Kč

slovy : sedmsetosmdesáttisíckorunčeských

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 v odhadnuté obvyklé ceně zohledněna.

v Českých Budějovicích dne 9.5.2015

Ing. Michal Sirový

Příloha :

4x fotodokumentace

1x kopie výpisu z KN, LV 4

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 2518 - 48/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 48/15.

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 2.6.2014 pod č.95/107/QEN/2014-RE.

České Budějovice

9. května 2015

Ing. Michal Sirový

FOTODOKUMENTACE



uliční pohled na RD č.p. 26



objekt domácí dílny na dvoře



kuchyně



koupelna