

ZNALECKÝ POSUDEK

. 2536 – 66/15

o odhadu obvyklé ceny nemovitých ve t. st. parcely č. 225 – zastavěná plocha a nádvoří
se stavbou rodinného domu č.p. 141 stojící na pozemku v asti obce Větrní v ulici U Lípy
v. prsluenstvi zapsaných na LV 38 pro katastrální území a obec Větrní a evidovaných
u Katastrálního uradu 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. 277/2015-A
účel posudku :	Zjištění obvyklé ceny nemovitých ve pro aukci
Posudek vypracoval :	Ing. Michal Sirový, znalec Jirovcova 1621/19, 370 01 eske Budějovice
Datum místního ˇetreni :	16.6.2015
Zohlednění stavu ke dni :	16.6.2015
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	16.6.2015
Oceňovací předpis platný ke dni ke dni ocenění :	Vyhlaska MF . 441/2013 Sb. ve znění vyhl. . 199/2014 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku . 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhlaska)
Zvláštní pozadavky 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 eskych Budějovicích dne	22.6.2015

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. 277/2015-A ze dne 1.6.2015 s předáním podkladů mailem

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – vyhotovený dálkovým přístupem dne 18.3.2015, LV č. 38

A: Vlastník :

1. Sulzer Luboš, Skuherského 1314/13, 370 01 České Budějovice 1/1

B : Nemovitosti :

- st. parcela č. 225 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 176 m² se stavbou rodinného domu č.p. 141 stojící na pozemku

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

1.1.3 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 10.6.2015 – viz příloha č.3

1.1.4 Projektová dokumentace – nebyla znalci předložena

1.1.5 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 16.6.2015 v 15:30 hod. za účasti znalce. Vlastník oceňovaných nemovitých věcí pan Sulzer se místního šetření nezúčastnil. Při místním šetření byla provedena externí 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, 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

Oceňované nemovitosti se nachází v jižní části obce Větrní v ulici U Lípy vpravo od komunikace vedoucí směrem z obce na Rožmberk nad Vltavou v lokalitě zastavěné převážně nízkopodlažní bytovou zástavbou. Hlavní stavba je samostatně stojící rodinný dům v malé zahradě, celý oceňovaný soubor je oplocen.

Celý areál, který je ke dni ocenění prázdný a dlouhodobě neužívaný, tvoří rodinný dům č.p. 141 s menší přístavbou provedenou kolmo na uliční trakt domu. Zda je přístavba provozně propojena s objektem rodinného domu nebylo možno zjistit. Oceňovaný pozemek st. parcela č. 225 - zastavěná plocha a nádvoří je zastavěna rodinným domem na části své výměry. Celek dotvářejí venkovní úpravy tj. především

přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a venkovní schody, které jsou provedeny podél západní fasády domu a vedou za objekt na zahradu. Pozemek je značně svažité, zmíněné venkovní schodiště umožňuje přístup do horního podlaží ze zahrady, spodní podlaží domu je v této části zapuštěné do terénu.

Příjezd je možný po zpevněné místní komunikaci. Dům je přes předzahrádku napojen přípojkou na veřejné rozvody elektro a dle vyjádření souseda i na veřejný rozvod vody a kanalizace. V obci je též možnost napojení na zemní plyn.

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 dlouhodobě neprováděné běžné údržbě značně zanedbaný, některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení, je reálný předpoklad, že objekt nelze bez předchozí rekonstrukce užívat.

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. 16.6.2015. 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 přikládána 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.

POZNÁMKA :

Znalci nebylo vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí umožněno provést prohlídku oceňovaných staveb, znalci nebyly vlastníkem předány požadované podklady potřebné pro výpočet (např. dokumentace oceňovaných staveb). K místnímu šetření svolanému na den 16.6.2015 v 15:30 hod. se vlastník ani zástupce vlastníka oceňovaných nemovitých věcí nedostavili. Znalec vyčkal bezvýsledně do 16:00 hod. Ocenění je následně provedeno na základě vnějšího ohledání oceňovaných nemovitých věcí z veřejně přístupného prostoru, dle dostupných podkladů a dle odborného názoru znalce.

2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Přehled ocenění :

- 2.1 Věcná hodnota (časová cena) ke dni odhadu
 - 2.1.1 Rodinný dům č.p. 141
 - 2.1.2 Venkovní úprava
 - 2.1.3 Pozemek st. parcela č. 225
 - 2.1.4 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. 141

2.1.1.1 Popis

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt, nepodsklepený (spodní podlaží, které zasahuje do ustupujícího terénu je uvažováno jako nadzemní), dvojpodlažní, přibližného půdorysného tvaru písmene "L" se sedlovou střechou umožňující zřízení podkroví. Konstrukci tvoří cihelné a tvárniceové zdivo, stropy jsou pravděpodobně dřevěné s rovným podhledem a zastřešení tvoří dřevěný vázaný krov.

Hlavní vstup do domu je z jižní fasády přímo z ulice, druhý vstup je pravděpodobně z protilehlé fasády do 2.NP přes venkovní schodiště vedoucí podél západní fasády. V rodinném domu je pravděpodobně jedna bytová jednotka znalci neznámé velikosti. U části severní fasády byla v úrovni 2.NP provedena novější přístavba, vybavení a způsob užívání přístavby nebylo možno ověřit.

Dům bude napojen na přívod elektrické energie, vodovodní přípojkou a kanalizační přípojkou na veřejné rozvody.

Základy : základové pasy bez izolace

Nosná konstrukce : cihelné a tvárniceové zdivo

Stropy : pravděpodobně dřevěné s rovným podhledem

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka

Schodiště : pravděpodobně se nevyskytuje

Krov : dřevěný vázaný krov

Střecha : sedlová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : kompletní z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není instalován

Popis vybavení - předpoklad znalce na základě odborného odhadu

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková

Obklady : keramické

Podlaha a dlažby : dlažba, dřevěné , PVC

Okna : dřevěná špaletová

Dveře : hladké

El. instalace : světelná i motorová 220 V/380 V, pojistné automaty

Vytápění : nevyskytuje se

Rozvod vody : teplé i studené
 Sanitární zařízení : WC
 Rozvod plynu : nevyskytuje se
 Zdroj teplé vody : nevyskytuje se
 Kuchyňské vybavení : nevyskytuje se

Dispozice :

Nebylo možno zjistit.

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. šířku objektu, výšku objektu, rozměry přístavby). Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR

rozměry v části (m)	plocha (m ²)	výška (m)	OP (m ³)
8,90 * 6,00	= 53,40	= 3,40	181,56
celkem 1.NP	53,40		181,56
8,90 * 6,00	= 53,40	= 3,40	181,56
8,40 * 4,50 přístavba	= 37,80	odhad = 3,50	132,30
celkem 1.NP	91,20		313,86
8,90 * 6,00	= 53,40	3,0/2 = 1,50	80,10
8,40 * 4,50 přístavba	= 37,80	2,4/2 = 1,20	45,36
celkem zastřešení	91,20		125,46
celkem OP rodinný dům č.p. 141			620,88 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 nepodsklepen a jelikož má dvě nadzemní podlaží, s možností provést vestavbu podkroví a pravděpodobně jeden byt, splňuje požadavky na rodinný dům dle ustanovení § 3, odst. C) vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb.

Zastavěná plocha 1.NP je 91,20 m²

Zastavěná plocha 1.PP je 00,00 m²

Poměr zastavěných ploch : 1.PP/1.NP = 0,00/91,20 = 0,0 % Tj. objekt rodinného domu je podsklepen do 1/2 zastavěné plochy 1.NP / zde zcela nepodsklepen /

Zastavěná plocha 1.NP je 91,20 m²

Zastavěná plocha podkroví je odhadem 0,00 m²

Poměr zastavěných ploch : podkroví/1.NP = 0,00/91,20 = 0,00 % Tj. objekt rodinného domu nemá stavebně upravené podkroví

Rodinný dům je stavbou typu „B“ – nepodsklepený, 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.NP, 2.NP, sedlová střecha)		Typ		B	
		ZC		1 975,- Kč/m ³	
Obestavěný prostor objektu dle výpočtu		OP	m ³	620,88	
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky - ostatní obce - počet obyvatel nad 1000	pol. 5	K ₅	0,90	
Koeficient podkroví	neuplatněno		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	1 975,00	
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 vybavení a zařízení stavby stanoveno na základě odborného odhadu			
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl. Č.14	Upravený podíl
1	Základy	betonové pasy bez izolace	P	0.07100	0.03266
2	Svislé kce	cihelné zdivo	S	0.22300	0.22300
3	Stropy	dřevěné trámové s rovným podhledem	S	0.08400	0.08400
4	Zastřešení	krov vázaný sedlový	S	0.05200	0.05200
5	Krytiny střech	tašková	S	0.03200	0.03200
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0.00800	0.00800
7	Vnitřní omítky	omítky vápenné štukové	S	0.06200	0.06200
8	Fasádní omítky	omítky vápenné štukové	S	0.03100	0.03100
9	Vnější obklady	nevyskytují se	CH	0.00400	0.00000
10	Vnitřní obklady	keramické běžné	S	0.02300	0.02300
11	Schody	nevyskytují se	CH	0.02400	0.00000
12	Dveře	hladké	S	0.03300	0.03300
13	Okna	dřevěné špaletová	S	0.05200	0.05200
14	Podlahy obytných místnost.	dlažba, PVC	S	0.02200	0.02200
15	Podlahy ostatních místností	cementový potěr, dlažba	S	0.01100	0.01100
16	Vytápění	nevyskytuje se	CH	0.04400	0.00000
17	Elektroinstalace	220 V/380 V, automaty	S	0.04100	0.04100
18	Bleskosvod	nevyskytuje se	CH	0.00600	0.00000
19	Rozvod vody	studené a teplé	S	0.03000	0.03000
20	Zdroj teplé vody	nevyskytuje se	CH	0.01800	0.00000
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	nevyskytuje se	CH	0.05100	0.00000
25	Záchod	splachovací	S	0.00400	0.00400
26	Ostatní	nevyskytuje se	CH	0.03600	0.00000
N	Navíc	-	-	0.00000	0.00000
	CELKEM			1.00000	0.76866
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-	0.76866
Základní cena upravená		ZCU = ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _{pod}		Kč / m ³	2 889,71

2.1.1.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří stavby nebylo možno zjistit, dle odborného odhadu znalce je stáří pravděpodobně z 40. let minulého století. Technický stav objektu je značně zanedbaný a

zchátralý. Objekt je dlouhodobě neužívaný a opuštěný. 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	1 975,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ³	2 889,71
Obestavěný prostor	OP	m ³	620,88
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	1 794 163,15
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	1 794 163,15
Opotřebení	70,00	%	- 1 255 914,21
Cena časová rodinného domu č.p. 141 ke dni odhadu		Kč	538 248,95

2.1.2 Venkovní úprava

2.1.2.1 Popis

Znalci se nepodařilo dokumentovat všechny venkovní úpravy, které tvoří příslušenství objektu RD č.p. 80. Pro potřeby ocenění je postačující provést ocenění zjednodušeným způsobem.

Z ohledání nemovitosti se jedná zejména o :

- Přípojky inženýrských sítí
- Oplocení
- Zpevněné plochy
- Venkovní schody

2.1.2.2 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. 141	1 794 163,15 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	1 794 163,15 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovena znalcem	x 3,50 %
Cena reprodukční venkovních úprav zjednodušeným způsobem	62 795,71 Kč

Výpočet ceny reprodukční venkovních úprav :

Cena stavby objektu rodinného domu č.p. 141	538 248,95 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	538 248,95 Kč

Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 3,50 %
Cena časová venkovních úprav zjednodušeným způsobem	18 838,71 Kč

2.1.3 Pozemek st. parcela č. 225

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 pozemků indexovou metodou

Oceňovaný pozemek st. parcela č. 225 - zastavěná plocha a nádvoří je na části své výměry zastavěn oceňovanými stavbami a má výměru 176 m².

Srovnávací pozemek

Lokalita : okraj zastavěné části obce Větrní



Stavební pozemek o výměře 1200 m² je situován na konci komunikace V Lukách nad Větrním (směr Frymburk) ve výšce 620 m na úpatí vrchu Větrník. Pozemek je svažité k jihovýchodu se sklonem cca 5 m na 30 m délky. Na tuto louku pod lesem je zpracována zastavovací studie na zástavbu třemi rodinnými domy, max. zastavitelnost 30 % pozemku. Sítě vodovodu, kanalizace, el. proudu, jsou na pozemku, plyn cca 100 m

Nabídková cena : 400,- Kč/m²

Pozemek nebyl dosud prodán, jeho inzerovaná nabídková cena je cenou maximální. Z tohoto důvodu je tato nabídková cena, na základě odborného odhadu, korigována koeficientem vyjadřujícím podíl mezi současnou nabídkovou cenou a pravděpodobnou skutečnou budoucí prodejní cenou. Koeficient je znalcem stanoven na základě odborného odhadu ve výši ve výši 0,80. (předpoklad nižší skutečné prodejní ceny, delší doba nabídky) tj. výše ceny pozemku použitá pro výpočet je 320,- Kč/m².

OCENĚNÍ POZEMKU INDEXOVOU POROVNÁVACÍ METODOU			
srovnávací pozemek (známá cena a výměra)			
Poloha srovnávacího pozemku	Obec Větrní, okraj zastavěné části obce, určen pro výstavbu RD		
Popis srovnávacího pozemku	jihovýchodní orientace, mírně svažité pozemek, zpevněný příjezd, IS připraveny		
Výměra srovnávacího pozemku	VS	m ²	1200

Cena srovnávacího pozemku		CS	Kč	0,80 * 480 000,-
Jednotková cena srovnávacího pozemku		JCS = CS/VS	Kč/m ²	320,-
Koeficienty pro výpočet indexu				
A	Územní struktura	Okraj zastavěné části obce, zpevněný příjezd		0.95
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně připravený částečně		1.40
C	Třída velikosti obce	2 až 5 tisíc obyvatel		0.60
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	Lokalita smíšené zástavby, venkovská oblast		1.10
E	Územní připravenost, infrastr.	Střední		0.75
F	Speciální charakteristiky	Nejsou		1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$	-	0.65835
oceňovaný pozemek				
Poloha oceňovaného pozemku		Obec Větrní, zastavěná část obce, zastavěn stavbou RD		
Popis oceňovaného pozemku		jižní orientace, svažitý pozemek, zpevněný příjezd, IS u pozemku		
Výměra oceňovaného pozemku			m ²	176
Koeficienty pro výpočet indexu				
A	Územní struktura	Zastavěná část obce, zpevněný příjezd		1.00
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně připravený kromě zemního plynu		1.45
C	Třída velikosti obce	2 až 5 tisíc obyvatel		0.60
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	Lokalita smíšené zástavby, venkovská oblast		1.10
E	Územní připravenost, infrastr.	Střední		0.75
F	Speciální charakteristiky	Nepřízpůsobivý obyvatelé v okolí		0.90
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	-	0.646
Poměr indexů		$P_i = I_o / I_s$	-	0,981
Jednotková cena oceňovaného pozemku		JCC = JCS x P _i	Kč/m ²	314,00
Cena oceňovaného pozemku			Kč	55 264,-
Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku			-	1/1
Obvyklá cena pozemku st. parcela 225 zjištěná indexovou metodou ke dni odhadu / zaokr. /			Kč	55 260,00

2.1.5 Rekapitulace časové a reprodukční ceny staveb a obvyklá cena pozemků

Stavba	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Rodinný dům č.p. 141	538 248,95 Kč	70,00 %	1 794 163,15 Kč
Venkovní úpravy	18 838,71 Kč		62 795,71 Kč
Stavby celkem / zaokrouhlo /	557 090,00 Kč		1 856 960,00 Kč
Pozemek st. parcela č. 225	55 260,00 Kč		55 260,00 Kč
Oceňované nemovitosti celkem	612 350,00 Kč		1 912 220,00 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.

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

Srovnávací objekt č. 1

Prodej rodinného domu ve Větrní

Lokalita : zastavěná část obce Větrní



Nabízíme Vám k prodeji dům k rekonstrukci, který leží na hlavní ulici Rožmberská v obci Větrní. Objekt je určen k rekonstrukci. Dům se nachází na vlastním pozemku o velikosti 444 m², zastavěná plocha domu je cca 270 m². Dříve se v domě nacházela restaurace v přízemí a v patře byt o velikosti 3+1.

Zastavěná plocha : 270 m²
 Celková plocha pozemku : 444 m²

Nabídková cena : 135 000,- Kč

Srovnávací objekt č.2

Prodej rodinného domu ve Větrní
 Lokalita : zastavěná část obce Větrní



Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o velikost 4+1, který se nachází na vlastním pozemku o velikosti 321m² v atraktivní lokalitě v prostředí Šumavských hor v ulici Okružní, Větrní. Obytná plocha domu je cca 100 m², zastavěná je 90 m². Vedle domu se nachází garáž a technické zázemí. Voda je obecní, odpady - kanalizace.

Zastavěná plocha : 90 m² + 2x garáž
 Plocha parcely : 321 m²

Nabídková cena : 1 200 000,- Kč

Srovnávací objekt č. 3

Prodej rodinného domu v obci Větrní
 Lokalita : část obce Hašlovice, ulice U Lípy



Rodinný dům v zastavěné části obce Větrní (katastrálně v části obce Hašlovice) v ulici U Lípy. Dům je dispozičně řešen jako 4+1. Nemovitost je v původním stavu, má jedno patro a podkroví. Dům má dřevěná okna a střechu krytou pálenými taškami. Podlahové krytiny domu tvoří plovoucí podlaha a linoleum. Do domu je zavedena elektřina 220/380V, vodovodní přípojka a kanalizace. Vytápění je zajištěno topením na tuhá paliva. K domu

náleží ještě zahrada o celkové výměře 394 m². Na pozemku najdeme kůlnu. V okolí domu není dostatek parkovacích míst a udržované přístupové a příjezdové cesty. V obci najdeme běžnou občanskou vybavenost. Dopravní spojení je zajištěno pravidelnou linkou autobusu.
Zastavěná plocha : 225 m²
Plocha parcely : 394 m²

Cena nabídková : 940 000,- Kč

Porovnání objektů :

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 1					
Č.	Obec / Lokalita	Velikost /Počet místností	Príslušenství / Garáž	Pozemek (m2)	Jiné / stav
Oceň. obj.	RD – obec Větrní, zastavěná část obce Větrní, ulice U Lípy	není známo	venkovní úpravy/ ne	176	zanedbaný, zchátralý k rekonstrukci
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	RD – obec Větrní, zastavěná část obce Větrní	prostory bývalé restaurace a 4+1	venkovní úpravy/ ne	444	zchátralý k rekonstrukci
2	RD – obec Větrní, zastavěná část obce Větrní - Němče	4+1	venkovní úpravy/ 2x	321	zchátralý k rekonstrukci
3	RD – obec Větrní, zastavěná část obce Hašlovice, ulice U Lípy	4+1	venkovní úpravy/ ne	394	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	135 000	0,85	114 750	1,10	1,30	0,90	0,70	1,20	1,00	1,081	106 144,-
2	1 200 000	0,80	960 000	1,40	1,15	1,10	1,20	1,20	1,00	2,550	376 435,-
3	940 000	0,70	658 000	1,00	1,00	1,10	1,15	1,15	1,10	1,600	411 192,-
Celkový průměr										Kč	297 920,-
Minimum										Kč	106 144,-
Maximum										Kč	411 192,-

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 : $K_r = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší
Io Index odlišnosti $I_o = K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$
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 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.

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. 141 leží v zastavěné části obce Větrní v ulici U Lípy v lokalitě místní nízkopodlažní bytové zástavby převážně vesnických rodinných domů. Lokalita sousedí s několika ubytovnami s velkým počtem nepřizpůsobivých obyvatel převážně bez zaměstnání odkázaných na sociální dávky. Objekt je, dle externího ohledání, v zanedbaném technickém stavu vyžadující celkovou rekonstrukci. Některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení a interiér objektu je pravděpodobně "vybydlený". Několik let je prázdný a neužívaný. Běžná údržba není prováděna v posledních letech vůbec. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na průměrné úrovni. Občanská vybavenost je v místě v základním rozsahu (obecní úřad, školka, škola, obchod, hospoda, autobusová zastávka). Kompletní občanská vybavenost je v dojezdové vzdálenosti v nedalekém městě Český Krumlov, který je spojen s lokalitou pravidelnou linkou MHD. Nemovitosti neleží v zátopové oblasti. Poloha je vhodná k trvalému bydlení s výše popsány riziky.

Obvyklá cena se bude pohybovat v úrovni ceny porovnávací. Výsledná cena oceňovaných nemovitostí byla stanovena na základě odborného odhadu znalce z dostupných podkladů a z vyhodnocení uvedených vlivů, které mají přímý vliv na její výši.

2.4 Rekapitulace a závěr

Způsob ocenění	cena
Reprodukční cena	1 912 220,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	612 350,- Kč
Výnosová hodnota	není zjišťována
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	297 920,- Kč
Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí dle odborného odhadu znalce ke dni ocenění	290 000,- Kč

Závěr :

1. Obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí tj. st. parcely č. 225 – zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 141 stojící na pozemku v části obce Větrní v ulici U Lípy vč. příslušenství zapsaných na LV 38 pro katastrální území a obec Větrní a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov odhadují ke dni ocenění

290 000,- Kč

slovy : dvěsetdevadesáttisickorunčeských

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 22.6.2015

Ing. Michal Sirový

Příloha :

2x fotodokumentace

1x kopie výpisu z KN, LV 38

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 2536 - 66/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 66/15.

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
22. června 2015

Ing. Michal Sirový

FOTODOKUMENTACE



pohled na RD č.p. 141 z příjezdové komunikace



pohled na RD č.p. 141 z příjezdové komunikace



pohled na RD č.p. 141 z příjezdové komunikace



průhled do pokoje v 1.NP objektu z chodníku