

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2443 – 98/14

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. st. parcely č. 14/3 – zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 3 stojící na pozemku v části obce Miloňovice a vše vč. příslušenství zapsaných na LV 158 pro katastrální území Miloňovice a obec Miloňovice a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice

Objednatel posudku :	EURODRAŽBY.CZ a.s., Čimická č.p. 780/61 181 00 Praha 8 <b>č.j. 770/2014-A</b>
Účel posudku :	Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou aukci
Posudek vypracoval :	Ing. Michal Sirový, znalec Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
Datum místního šetření :	25.9.2014
Zohlednění stavu ke dni :	25.9.2014
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	25.9.2014
Použitý oceňovací předpis :	Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška )
Zvláštní požadavky objednatele:	provést ocenění obvyklou cenou dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění zákona č.303/2013 Sb.
V Českých Budějovicích dne	28.9.2014

Tento znalecký posudek obsahuje 25 stran včetně příloh a znalecké doložky a předává se ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení archivuje znalec.

## 1. NÁLEZ

### Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

- 1.1.1 Objednávka – EURODRAŽBY.CZ a.s., Čimická č.p. 780/1, 181 00 Praha 8, pod č.j. 770/2014-A ze dne 9.9.2014 s předáním podkladů mailem
- 1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – vyhotovený dálkovým přístupem dne 24.7.2014, LV č. 158
- A: Vlastník :
1. Stuchlík Václav, Miloňovice č.p. 3, 386 01 Miloňovice 1/1
- B : Nemovitosti :
- st. parcela č. 14/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 227 m<sup>2</sup> se stavbou RD č.p. 3 stojící na pozemku
- vše v k.ú. Miloňovice a v obci Miloňovice – dále viz příloha č. 2
- 1.1.3 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 24.9.2014 – viz příloha č.3
- 1.1.4 Projektová dokumentace – znalci byla předložena žádná projektová dokumentace
- 1.1.5 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 25.9.2014 za účasti znalce a vlastníka oceňovaných nemovitostí pana Stuchlíka. 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 Miloňovice, kde byly znalci podány dostupné informace o oceňovaných stavbách.
- 1.1.8 Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými rodinnými domy v lokalitě
- 1.1.9 Internet – zjištění stávajících nabídek rodinných domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní internetové servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.prolux.cz](http://www.prolux.cz), [www.jihočeskéreality.cz](http://www.jihočeskéreality.cz) apod.
- 1.1.10 Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- 1.1.11 Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- 1.1.12 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška )

### 1.2 Popis oceňovaného areálu

Oceňovaný objekt rodinného domu č.p. 3 stojící na st. parcele č. 14/3 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v katastrálním území a v obci Miloňovice na obecní návsi v lokalitě místní vesnické zástavby převážně objektů pro bydlení ( starší vesnické rodinné domy a zemědělské usedlosti ).

Celý areál, který je užíván vlastníkem k trvalému bydlení, tvoří rodinný dům č.p. 3, objekt hospodářského příslušenství ( kolna se skladem palivového dříví ) a venkovní úpravy ( především přípojky inženýrských sítí, oplocení, opěrná zídka ) a pozemek st. parcela č. 14/3 – zastavěná plocha a nádvoří zastavěná na části své výměry oceňovanými stavbami. Dále celek dotvářejí zmíněné venkovní úpravy. Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, přípojkou na veřejný vodovod a kanalizaci.

V místě je i možnost napojení na zemní plyn. Příjezd k areálu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci .

Původní stáří oceňovaného RD je, dle odborného odhadu znalce a dle sdělení vlastníka, z roku 1904. V roce 1950 byla provedena poslední větší rekonstrukce objektu spojená s modernizací interiéru, ale koupelna ani klasická kuchyně nebyla v objektu dosud vybudována. Sociální zařízení představuje pouze suchý záchod u domu a umyvadlo napojené na bojler. Technický stav objektu RD je, vzhledem ke stáří a nahodile prováděné rekonstrukci, podprůměrný. Vybavení a zařízení objektu je vysoce podstandardní.

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. 25.9.2014. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z předaných písemných podkladů, ze sdělení vlastníka a jsou doplněny vlastním odborným odhadem znalce.

Následně se ocenění provede dle obecně platných zásad v souladu s vyhláškou MF č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška ).

## **2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ**

Přehled ocenění :

### 2.1 Věcná hodnota ( časová cena ) ke dni odhadu

- 2.1.1 Rodinný dům č.p. 3
- 2.1.2 Hospodářské příslušenství u RD
- 2.1.3 Venkovní úprava
- 2.1.4 Pozemek st. parcela č. 14/3
- 2.1.5 Rekapitulace

### 2.2 Výnosová hodnota

### 2.3 Komparativní porovnávací metoda

### 2.4 Vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí

### 2.5 Rekapitulace

### **2.1 Věcná hodnota ( časová cena ) ke dni odhadu**

#### Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitou věc pořídit /postavit/ v cenové úrovni k datu ocenění / tzn. reprodukční výchozí cena/, snižená u staveb o přiměřené opotřebení.

Vzhledem k tomu, že podle provedených porovnání cena stanovená podle cenového předpisu ( dle vyhl. č. 441/2013 Sb. s koeficientem indexu cen staveb ke dni odhadu ) v současné době odpovídá nákladům na postavení staveb, jsou u staveb převzaty ceny zjištěné výše podle cenového předpisu.

## 2.1.1 Rodinný dům č.p. 3 ( § 13 )

### 2.1.1.1 Popis

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, částečně podsklepený, jednopodlažní přibližně obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, menší přístavbou u východní fasády a s možností vestavby podkroví. Objekt je zděný z cihelného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s eternitovou krytinou.

V objektu je jedna bytová jednotka vel. 2+0 bez koupelny a plnohodnotné kuchyně. V domě je pouze jedno umyvadlo napojené na bojler a mimo vlastní bytovou jednotku suchý záchod. V jednom z pokojů je umístěna linka bez dřezu se sporákem. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na obecní vodovod i na obecní kanalizaci.

Základy : základové pasy betonové a kamenné

Nosná konstrukce : zděná z cihelného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka

Stropy : dřevěné trémové s rovným podhledem, betonové nad sklepem

Střecha : sedlová

Střešní krytina : eternitová

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

### Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, cementový potěr a dřevěné prkenné

Schodiště : betonové do sklepa a dřevěné na půdu

Okna : dřevěná špaletová

Dveře : dřevěné

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

Obklady : nevyskytují se

Vytápění : lokální na pevná paliva

Rozvod vody : studené i teplé od bojleru k umyvadlu

Sanitární zařízení : pouze umyvadlo v pokoji a mimo bytovou jednotku suchý záchod

Rozvod plynu : nevyskytuje se

Zdroj teplé vody : EI bojler

Kuchyňské vybavení : linka se sporákem

### Dispozice objektu :

V 1.PP je schodiště a sklep

V 1.NP je zádveří, pokoj s linkou, pokoj, chodba, spíž, suchý záchod

V podkroví je volná půda

### 2.1.1.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření a z odhadu znalce u rozměrů, které nebylo možno technicky změřit. Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

#### OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části ( m )	plocha ( m <sup>2</sup> )	výška ( m )	OP (m <sup>3</sup> )
6,40 * 6,00 odhad	= 38,40	srovnatelná výška = 2,10	80,64
celkem 1.NP	38,40		80,64

13,00 * 6,40	= 83,20	srovnatelná výška = 3,80	316,16
3,20 * 2,70	= 8,64	srovnatelná výška = 3,40	29,38
celkem 1.NP	91,84		345,54
13,00 * 6,40	= 83,20	3,00/2 = 1,50	124,80
celkem zastřešení	83,20		124,80
celkem OP rodinný dům č.p. 3			550,98 m <sup>3</sup>

### 2.1.1.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním určen k bydlení, 100 % podlahové plochy místností je určena k bydlení, je částečně podsklepen a jelikož má jedno nadzemní podlaží a jeden byt, splňuje požadavky na rodinný dům dle ustanovení § 3, odst. C) vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb.

Zastavěná plocha 1.NP je 91,84 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha 1.PP je 38,40 m<sup>2</sup>

Poměr zastavěných ploch : 1.PP/1.NP = 38,40/91,84 = 41,81 % Tj. objekt rodinného domu je podsklepen do 1/2 zastavěné plochy 1.NP

Zastavěná plocha 1.NP je 91,84 m<sup>2</sup>

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

Poměr zastavěných ploch : podkroví/1.NP = 0,00/91,84 = 0,00 % Tj. objekt rodinného domu nemá stavebně upravené podkroví

**Rodinný dům je stavbou typu „A“ – samostatně stojící, částečně podsklepený, jednopodlažní se sklonitou střechou, s možností vestavby podkroví a se základní cenou 2 290,- Kč/m<sup>3</sup>**

### 2.1.1.4 Koeficienty

Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky ( 1.PP, 1.NP, sedlová střecha )		Typ	A		
		ZC	2 290,- Kč/m <sup>3</sup>		
Obestavěný prostor objektu dle výpočtu		OP	m <sup>3</sup>		
			550,98		
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky - ostatní obce do 1000 obyvatel	K <sub>5</sub>	0,80		
Koeficient podkroví	neuplatněn	K <sub>pod</sub>	1,00		
Koeficient změny ceny staveb	dle přílohy č. 41 vyhl.	K <sub>i</sub>	2,126		
Základní cena po první úpravě	= ZC x K <sub>pod</sub>	ZC'	2 290,00		
Pořizovací cena konstrukcí navíc	Cena odhadnuta znalcem	Kč	0,00		
Podíl ceny konstrukce navíc	= CK/ ( ZC' x OP x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> )	-	0,00		
Koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl. Č.14	Upravený podíl
1	Základy	betonové a kamenné pasy	P	0.08200	0.03772
2	Svislé kce	cihelné zdivo	S	0.21200	0.21200
3	Stropy	dřevěné, betonové	S	0.07900	0.07900
4	Zastřešení	krov vázaný sedlový	S	0.07300	0.07300
5	Krytiny střech	osinkocementová	S	0.03400	0.03400
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	0.00900	0.00900
7	Vnitřní omítky	omítky vápenné štukové	S	0.05800	0.05800

8	Fasádní omítky	omítky vápenné štukové	S	0.02800	0.02800
9	Vnější obklady	nevyskytují se	CH	0.00500	0.00000
10	Vnitřní obklady	nevyskytují se	CH	0.02300	0.00000
11	Schody	betonové a dřevěné	P	0.01000	0.00460
12	Dveře	dřevěné	S	0.03200	0.03200
13	Okna	dřevěná špaletová	S	0.05200	0.05200
14	Podlahy obytných místnost.	dřevěné prkenné	S	0.02200	0.02200
15	Podlahy ostatních místností	cementový potěr, dlažba	S	0.01000	0.01000
16	Vytápění	lokální	P	0.05200	0.02392
17	Elektroinstalace	220 V/380 V automaty	S	0.04300	0.04300
18	Bleskosvod	není proveden	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	linka a sporák	P	0.00500	0.00230
24	Vnitřní hygienic. vybavení	umyvadlo	P	0.04100	0.01886
25	Záchod	suchý	P	0.00300	0.00138
26	Ostatní	chybí	CH	0.03400	0.00000
N	Navíc	-	-	0.00000	0.00000
	CELKEM			1.00000	0.82278
Koeficient vybavení stavby		( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-	0.82278
Základní cena upravená		ZCU = ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x K <sub>pod</sub>		Kč / m <sup>3</sup>	3 204,59

### 2.1.1.5 Stáří a opotřebení

Objekt rodinného domu č.p. 3 je cca 110 let starý, v průběhu životnosti byly provedeny minimální rekonstrukce, poslední větší stavební úpravy byly provedeny v 50. letech minulého století. Technický stav objektu odpovídá ke dni ocenění svému stáří, nepravidelně a nedostatečně prováděné běžné údržbě a je celkově podprůměrný. Dle přílohy č. 21 vyhlášky je použita při výpočtu opotřebení lineární metoda. Další životnost je znalcem stanovena na základě odborného odhadu.

Rok odhadu	2014
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1904
Stáří	110 let
Předpokládaná další životnost	50 let
Celková životnost	160 let
Procento ročního opotřebení	0,625 %
Opotřebení	68,75 %

### 2.1.1.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m <sup>3</sup>	2 290,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m <sup>3</sup>	3 204,59
Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>	550,63
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	1 765 664,93
Stupeň dokončení stavby		%	100

Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby	Kč	1 765 664,93
Opotřebení 68,75	%	- 1 213 894,64
<b>Cena časová rodinného domu č.p. 3 ke dni odhadu</b>	<b>Kč</b>	<b>551 770,29</b>

## 2.1.2 Hospodářské příslušenství u RD

### 2.1.2.1 Popis

Objekt hospodářského příslušenství je umístěn na východní hranici pst. parcely č. 14/3 – zastavěná plocha a nádvoří. Je jednopodlažní, nepodsklepený s pultovou sedlovou střechou bez možnosti zřízení podkrovní. Objekt je zděný z cihelného zdiva a krov dřevěný vázaný. Je užíván pro skladování palivového dřeva. technický stav je silně zanedbaný bez běžné údržby.

Základy : kamenné pasy

Nosná konstrukce : zděná z cihelného zdiva

Strop : dřevěný a část bez stropu

Střeška : pultová

Střešní krytina : tašková

Schodiště : nevyskytuje se

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka

Klempířské konstrukce : nevyskytují se

Vnitřní povrchy : vápenná omítka

Okna : nevyskytují se

Vrata a dveře : dřevěná svlaková

Podlahy : hliněné

Bleskosvod : nevyskytuje se

Elektroinstalace : nevyskytuje se

### 2.1.2.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření a z odhadu znalce u rozměrů, které nebylo možno změřit. Výpočty jsou prováděny podle zásad přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

#### OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části ( m )	plocha ( m <sup>2</sup> )	výška ( m )	OP (m <sup>3</sup> )
2,60 * 11,00	= 28,60	= 2,60	74,36
celkem 1.NP	28,60		74,36
2,60 * 11,00	= 28,60	1,40/2 = 0,70	20,02
celkem zastřešení	28,60		20,02
Celkem OP hospodářské příslušenství bez čp/če			94,38 m <sup>3</sup>

### 2.1.2.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním a užíváním určen ke skladování, svou zastavěnou plochou 28,60 m<sup>2</sup> nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>, tvoří příslušenství stavby hlavní, lze konstatovat, že se jedná o vedlejší stavbu. Ocenění se proto provede dle

§ 16 vyhlášky č. 441/2013 Sb. vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru základní cenou uvedenou v příloze č. 14 stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou dle odst. 2 .

**Hospodářské příslušenství je pro výpočet vedlejší stavbou typu „A/I“ – základní cena 1250,- Kč/m<sup>3</sup>**

#### 2.1.2.4 Koeficienty

Vedlejší stavba dle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky - ( 1.NP, pultová střecha )		typ	A/I		
		ZC	1 250,- Kč/m <sup>3</sup>		
Obestavěný prostor objektu	OP	m <sup>3</sup>	94,38		
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky - ostatní obce do 1000 pol. 6 obyvatel	K <sub>5</sub>	0,80		
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	( příloha č. 41 vyhlášky )	K <sub>i</sub>	2,093		
Koeficient zařízení podkroví	neuplatněn	K <sub>pod</sub>	1,00		
Koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH= chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl.č. 14	Upravený podíl
1	Základy	základové pasy bez izolace	P	0.06200	0.02850
2	Obvodové konstrukce	zděné z cihelného zdiva	S	0.30400	0.30400
3	Stropy	dřevěné	S	0.19300	0.19300
4	Krovy	dřevěný vázaný	S	0.10800	0.10800
5	Krytina	tašková	S	0.06900	0.06900
6	Klempířské konstrukce	nevyskytuje se	CH	0.01900	0.00000
7	Úprava povrchů	omítka vápenná	S	0.07900	0.07900
8	Schodiště	nevyskytuje se	CH	0.03800	0.00000
9	Dveře, vrata	dřevěné	S	0.03100	0.03100
10	Okna	nevyskytuje se	CH	0.01000	0.00000
11	Podlahy	hliněné	CH	0.06800	0.00000
12	Elektroinstalace	nevyskytuje se	CH	0.04900	0.00000
	CELKEM			1.00000	0.78250
Koeficient vybavení stavby	( z výpočtu výše )			K <sub>4</sub>	0.78250
Základní cena upravená	ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub>	Kč / m <sup>3</sup>		ZCU	1 637,77

#### 2.1.3.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří se znalci nepodařilo zjistit, nedochovaly se žádné písemné dokumenty. Dle odborného odhadu znalce lze dovodit na původní stáří cca 100 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Výpočet opotřebení je proveden lineární metodou.

Rok odhadu	2014
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1914
Stáří	100 let
Předpokládaná další životnost	25 let
Celková životnost	125 let
Procento ročního opotřebení	0,80 %
Opotřebení	80,00 %



### 2.1.3.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	1 250,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	1 637,77
Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>	94,38
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	154 572,73
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	154 572,73
Opotřebení	80,00	%	- 123 658,19
<b>Cena časová hospodářského příslušenství bez čp/če ke dni odhadu</b>		<b>Kč</b>	<b>30 914,54</b>

### 2.1.3 Venkovní úprava ( § 18 )

#### 2.1.3.1 Popis

Znalci se nepodařilo dokumentovat všechny venkovní úpravy, které tvoří příslušenství objektu RD č.p. 3 a hospodářské stavby. Pro potřeby ocenění je postačující provést ocenění zjednodušeným způsobem.

Z ohledání nemovitosti se jedná zejména o :

- Přípojky inženýrských sítí
- Oplocení
- Zpevněné plochy

#### 2.1.3.1 Ocenění venkovních úprav :

Ocenění venkovních úprav se provede dle § 18 odst. 2 vyhl. zjednodušeným způsobem ve výši 3,50 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované dle § 13 vyhl. ( rodinný dům a případně další stavby ) a z ceny stavby nebo staveb tvořící příslušenství k nim.

#### Výpočet ceny reprodukční venkovních úprav :

Cena stavby objektu rodinného domu č.p. 3	1 765 664,93 Kč
Cena stavby objektu hospodářského příslušenství	154 572,73 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	1 920 237,66 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 4,00 %
Cena reprodukční venkovních úprav zjednodušeným způsobem	76 809,51 Kč

#### Výpočet ceny časové venkovních úprav :

Cena stavby objektu rodinného domu č.p. 3	551 770,29 Kč
Cena stavby objektu hospodářského příslušenství	30 914,54 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	582 684,83 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 4,00 %
Cena časová venkovních úprav zjednodušeným způsobem	23 307,39 Kč

### 2.1.4 Pozemek st. parcela č. 14/3

#### 2.1.4.1 Metodika výpočtu ceny pozemku

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

### 2.1.4.2. Výpočet ceny pozemku indexovou metodou

Výše uvedený pozemek st. parcela č. 14/3 – zastavěná plocha a nádvoří je na části své výměry zastavěna oceňovanými stavbami a má výměru 227 m<sup>2</sup>.

V obci Miloňovice se žádný obdobný pozemek v poslední době neobchodoval, proto je jako srovnávací použit pozemek v sousední obci Jinín. Srovnávací pozemek je nabízen k prodeji na internetovém serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a leží na okraji zastavěné části sousední obce Jinín a je určen stávajícím územním plánem obce pro výstavbu rodinného domu. Inženýrské sítě nejsou připraveny, možnost napojení na rozvod elektrické energie a vody přímo u pozemku, ale kanalizace a vodovod není v místě připraven. Pozemek má výměru 1000 m<sup>2</sup> je nabízen za cenu 415 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Z důvodu zatímní nerealizace prodeje je nabídková cena srovnávacího pozemku redukována koeficientem 0,80.

OCENĚNÍ POZEMKU INDEXOVOU POROVNÁVACÍ METODOU			
a) srovnávací pozemek ( známá cena a výměra )			
Poloha srovnávacího pozemku		okraj zastavěné části obce Jinín, objekty pro bydlení, možnost výstavby RD	
Popis srovnávacího pozemku		Pozemek určený stávající ÚP pro výstavbu RD, možnost napojení na EI a obecní vodovod, zpevněný příjezd, běžný hluk a prach od dopravy	
Výměra srovnávacího pozemku		VS	m <sup>2</sup> 1000
Cena srovnávacího pozemku		CS	Kč 0,80 x 415 000,-
Jednotková cena srovnávacího pozemku		JCS = CS/VS	Kč/m <sup>2</sup> 332,-
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	okraj zastavěné části obce Jinín, venkovská zástavba	0.95
B	Typ stavebního pozemku	stavebně nepřipravený	1.30
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.	horší	0.65
F	Speciální charakteristiky	nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$	- 0.4415
b) oceňovaný pozemek			
Poloha srovnávacího pozemku		zastavěná část obce Miloňovice, objekty pro bydlení, zastavěná stavbou RD	
Popis srovnávacího pozemku		Pozemek zastavěný objektem RD, napojení na EI, kanalizaci a vodovod, v ulici zemní plyn	
Výměra srovnávacího pozemku		m <sup>2</sup>	227
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	zastavěná část obce Miloňovice, venkovská zástavba	1.00
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.	horší	0.65
F	Speciální charakteristiky	nejsou	1.00

Celkový index srovnávacího pozemku	$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	-	0.53625
Poměr indexů	$P_i = I_o / I_s$	-	1.2146
Jednotková cena oceňovaného pozemku	$JCC = JCS \times P_i$	Kč/m <sup>2</sup>	403,25
Cena oceňovaného pozemku		Kč	91 537,75
Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku		-	1/1
<b>Cena obvyklá pozemku st. parcela č. 14/3</b>		<b>Kč</b>	<b>91 540,-</b>

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

Stavba	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Rodinný dům č.p. 3	551 770,29 Kč	68,75 %	1 765 664,93 Kč
Hospodářské příslušenství k RD	30 914,54 Kč	80,00 %	154 572,73 Kč
Venkovní úpravy	23 307,39 Kč		76 809,51 Kč
Stavby celkem / zaokrouhleno /	605 990,00 Kč		1 997 050,00 Kč
Pozemek st. parcela č. 14/3	91 540,00 Kč		91 540,00 Kč
<b>Oceňované nemovitosti celkem</b>	<b>697 530,00 Kč</b>		<b>2 088 590,00 Kč</b>

## 2.2 Výnosová hodnota areálu oceňovaných nemovitostí

### 2.2.1 Metodika ocenění výnosovou hodnotou

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

Výnosová hodnota nemovitostí se stanovuje za předpokladu, že lze oceňovanou nemovitost ke dni ocenění pronajmout, popřípadě pronajmout s vynaložením nákladů, které jsou nutné pro uvedení nemovitosti do pronajimatelného stavu. Tyto nutné náklady se od zjištěné výnosové ceny nemovitostí odečítají.

### 2.2.2 Ocenění výnosovou hodnotou

Oceňovaný objekt RD č.p. 3 není ke dni ocenění pronajat, je užíván vlastníkem k trvalému bydlení. Jeho technický stav pronajmutí umožňuje, i když standard bydlení je na nízké úrovni bytu bývalé kategorie IV. Pro výpočet je použito simulované nájemné, které je znalcem stanoveno na základě odborného odhadu ve výši 3 000,- 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	3 000

Počítáno 12 měsíců	měsíců/rok	12
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč/rok	36 000,00
Redukce z důvodu nepronajmutí	90 %	x 0,90
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč/rok	32 400,00
Výdaje na dosažení příjmů		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční cena RD vč. příslušenství	RC ( Kč )	1 997 050,00
Časová cena RD včetně příslušenství	ČC ( Kč )	605 990,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T ( roků )	30
Stáří stavby původní	S ( roků )	110
Celková životnost	Z ( roků )	180
Opotřebenění hlavní stavby	A ( % )	68,75
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	2,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u ( % )	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q ( - )	1,03
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitostí / dle odhadu provedeného znalcem /	Kč/rok	1 500,00
Pojištění nemovitostí / 0.0008 x RC /	Kč/rok	1 598,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy / 0.020 x RC /	Kč/rok	39 941,00
Správa nemovitostí	Kč/rok	0,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	43 039,00
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	32 400,00
Výdaje ročně celkem	Kč	43 039,00
Čisté roční nájemné	Kč	- 10 639,00
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného ?	ano	Výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	- 10 639,00
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	6,00
Výnosová hodnota před provedením opravy a bez provize	Kč	záporná
Odpočet nákladů na opravu pro znovuzprovoznění	Kč	0,00
<b>Výnosová hodnota RD č.p. 3 vč. příslušenství ke dni odhadu</b>	<b>Kč</b>	<b>0,-</b>

## 2.3 Porovnávací indexová metoda

### 2.3.1 Metodika ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena je v zákoně č. 151/1997 Sb. v platném znění definována v § 2 jako cena „...“, která by byla dosažena při 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 oblíbenosti...".

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

Indexová metoda výpočtu obvyklé ceny je standardně používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství, 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 realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a [www.realitymix.cz](http://www.realitymix.cz) .

### **Srovnávací objekt č. 1**

*Prodej zemědělské usedlosti v obci Radošovice*

*Lokalita : část obce Svaryšov*



*Rodinný dům před rekonstrukcí ve středu malebné vesničky Svaryšov na jihu Čech. V domě je po rekonstrukci koupelna, ostatní prostory na rekonstrukci čekají. Voda a odpady jsou vyřešeny obecním řadem. CP domu s nádvořím je 187 m<sup>2</sup>. K domu přiléhá bývalá konírna kterou je možno odkoupit za symbolickou cenu. Výhodou domu je jeho umístění nedaleko okresního města Strakonice.*

*Technický stav : k rekonstrukci*

*Zastavěná plocha : 120 m<sup>2</sup>*

*Celková plocha pozemku : 187 m<sup>2</sup>*

***Nabídková cena : 450 000,- Kč***

**Srovnávací objekt č.2**

Prodej zemědělské usedlosti v obci Čejetice

Lokalita : část obce Čejetice



Menší RD v obci Čejetice cca 10 km od Strakonice. Obytnou část tvoří prostorná chodba, spíž, velká obytná kuchyně, velká ložnice, koupelna a WC. Topení je lokální na pevná paliva. Voda napojena na obecní vodovod. Odpady svedeny do veřejné kanalizace. Na chalupu navazuje garáž, chlév, menší stodola. K domu náleží příjezdová cesta a předzahrádka

Technický stav : podprůměrný

Zastavěná plocha : 200 m<sup>2</sup>

Celková plocha pozemku : 580 m<sup>2</sup>

**Nabídková cena : 550 000,- Kč**

**Srovnávací objekt č. 3**

Prodej rodinného domu v obci Čejetice

Lokalita : část obce Mladějovice



Samostatně stojící RD 6+1 v klidné části obce Mladějovice ležící východně od okresního města Strakonice. Jedná se o celopodsklepenou cihlovou stavbu s dřevěnými okny a sedlovou střechou krytou taškami, zastavěná plocha činí 203 m<sup>2</sup>, obytná je cca 140 m<sup>2</sup>. Dům je vhodný k rekonstrukci.

V přízemí se nachází předsiň, chodba, kuchyň, šest pokojů a toaleta. V podkroví je prostorná půda vhodná k rekonstrukci na další obytnou plochu. Vytápění kamna na tuhá paliva. Voda je k dispozici obecní, odpady jsou svedeny do septiku. K nemovitosti je možnost odkoupit obecní pozemek, který se nachází v blízkosti domu.

Technický stav : k rekonstrukci

Zastavěná plocha : 203 m<sup>2</sup>

Plocha parcely : 203 m<sup>2</sup>

**Cena nabídková : 399 000,- Kč**

**Porovnání objektů :**

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 1					
Č.	Obec / Lokalita	Velikost /Počet místností	Príslušenství / Garáž	Pozemek ( m <sup>2</sup> )	Jiné / stav
Oceň. obj.	RD – obec Miloňovice, zastavěná část obce - náves	2+0	hospodářské příslušenství, venkovní úpravy / ne	227	podprůměrný
( 1 )	( 2 )	( 3 )	( 4 )	( 5 )	( 6 )
1	RD – obec Radošovice, zastavěná část obce Svaryšov	2+0	venkovní úpravy/ne	187	k rekonstrukci
2	RD – obec Čejetice, zastavěná část obce Čejetice	2+kk	chlív, stodola, venkovní úpravy/ ano	580	dobry
3	RD – obec Čejetice, zastavěná část obce Mladějovice	6+1	venkovní úpravy/ne	203	k rekonstrukci

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 2											
Č.	Cena požadovaná / realizovaná	Koef. redukce na pramen ceny Kr	Cena po redukcii na pramen ceny = ( 7 ) * ( 8 )	K 1 Poloha	K 2 Velikost	K 3 vybavení a stupeň rozestavěnosti	K 4 Celkový stav	K 5 Vliv pozemku	K 6 Úvaha a názor znalce	Index odlišnosti Io (10 až 15)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího = ( 9 ) / ( 16 ) Kč
( 1 )	( 7 )	( 8 )	( 9 )	( 10 )	( 11 )	( 12 )	( 13 )	( 14 )	( 15 )	( 16 )	( 17 )
1	450 000	0,85	382 500	1,00	0,95	1,10	1,00	0,95	1,00	0,993	385 293,-
2	550 000	0,80	440 000	1,00	1,05	1,10	1,10	1,10	1,00	1,398	314 837,-
3	399 000	0,85	339 150	0,95	1,10	1,10	0,90	1,00	1,00	1,035	327 824,-
<b>Celkový průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>342 650,-</b>
Minimum										Kč	314 837,-
Maximum										Kč	385 293,-

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
$I_o$ 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 rovný 1,0

## 2.4 Vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí

Pro zjištění výše obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí použil znalec běžné a hojně používané metody zjišťování obvyklých cen, které jejichž je využíváno v metodikách našich např. bankovních domů či některých státních institucí ( např. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových ).

Nejdříve byla znalcem zjištěna cena areálu nákladovým způsobem ( cena časová a cena reprodukční ), která vystihuje výši nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

U obdobných staveb je tato cena v drtivé většině případů výrazně vyšší než cena obvyklá. Naopak tomu bývá u nemovitostí, o které je enormní zájem, leží v lukrativních lokalitách a jejichž prodej bývá realizován obratem, což ale není tento případ.

Dále byla zjišťována cena výnosovým způsobem, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Zde je naopak cena nižší než možná obvyklá cena především z důvodu výše možného reálného nájemného a dle zjištění znalce je rovna nule..

Jako poslední metoda určení obvyklé ceny byla znalcem použita porovnávací metoda indexová, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem ( nemovitostí ) a cenou sjednanou při jeho prodeji či cenou nabídkovou při prodeji v daném místě a čase.

Na závěr provedl znalec vyhodnocení výpočtů u jednotlivých způsobů ocenění a stanovení výsledné obvyklé ceny :

Oceňovaný areál RD č.p. 3 leží v zastavěné části obce Miloňovice přímo na obecní návsi v lokalitě zastavěné vesnickými rodinnými domy a zemědělskými usedlostmi. Rodinný dům č.p. 3 je s přihlédnutím ke svému stáří a nahodile prováděné běžné údržbě v podprůměrném technickém stavu, navíc s vyšším morálním opotřebením bez klasické koupelny a kuchyně. Objekt doplňuje stavba hospodářského příslušenství a venkovní úpravy. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na průměrné úrovni. Občanská vybavenost se v místě prakticky nevyskytuje, nachází se v nedalekém bývalém okresním městě Strakonice. Nemovitosti leží mimo zátopovou oblast, nejsou v žádném ochranném pásmu, poloha je vhodná k trvalému bydlení. V místě je běžný hluk, prach a exhalace od místní dopravy.

O obdobné nemovitosti je v dané lokalitě spíše podprůměrný zájem o čemž svědčí nabídka vícero obdobných nemovitostí na mnoha realitních internetových serverech v lokalitě. Za inzerované nabídkové ceny nejsou nemovitosti prodejné, nabídkové ceny jsou cenami maximálními a zároveň nad možnostmi trhu. Skutečné kupní ceny budou výrazně níže než ceny nabídkové. V poslední době nabídka obdobných nemovitostí výrazně vzrostla, ale poptávka stagnuje, což má bezprostřední vliv na výši nabídkových resp. následně na výši realizovaných kupních cen.



Výše obvyklé ceny je pohyblivá mj. i v čase, což se odráží i ze situace v naší i světové ekonomice, která prošla v posledních letech výraznou recesí a která má bezprostřední vliv i na cenu obdobných nemovitostí. Ztížené možnosti úvěrování a zprísněné 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 prodeji. Obvyklá cena je pohyblivá i v čase během kterého chci či plánuji nemovitost prodat. Neodkladný či nedobrovolný prodej vyžadující výrazně kratší čas vymezený pro prodej úměrně snižuje i výslednou realizovanou cenu ( tzn. cena v tisíci – není dle objednávky předmětem zjištění ).

Obvyklá cena se bude pohybovat mezi stanovenou cenou časovou a cenou výnosovou a bude se blížit ke zjištěné ceně porovnávací. Výsledná cena oceňovaných nemovitostí byla stanovena na základě odborného odhadu znalce z dostupných podkladů, vyhodnocení zjištěných cen a vyhodnocení uvedených vlivů, které mají přímý vliv na její výši.

## 2.5 Rekapitulace

Způsob ocenění	cena
Reprodukční cena	2 088 590,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	697 530,- Kč
Výnosová hodnota	0,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	342 650,- Kč
<b>Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí dle odborného odhadu znalce ke dni ocenění</b>	<b>350 000,- Kč</b>

Závěr :

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí tj. st. parcely č. 14/3 – zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 3 stojící na pozemku v části obce Miloňovice a vše vč. příslušenství zapsaných na LV 158 pro katastrální území Miloňovice a obec Miloňovice a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice činí, dle zjištění znalce, ke dni ocenění

**350 000,- Kč**

slovy : třístapadesáttisíckorunčeských

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 28.9.2014

Ing. Michal Sirový

Příloha :  
4x fotodokumentace  
1x kopie výpisu z KN, LV 158 – strana 1,5  
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 2443 - 98/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 98/14.

## **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 2.6.2014 pod č.95/107/QEN/2014-RE.

České Budějovice

28. září 2014

Ing. Michal Sirový

**FOTODOKUMENTACE**

západní pohled na RD č.p. 3 z příjezdové komunikace



pohled na RD č.p. 3 ze zahrady



pokoj s umyvadlem a bojlerem v objektu RD č.p. 3



druhý pokoj v 1.NP v objektu RD č.p. 3