

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 18691-1442/2018

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem - **rodinného domu č.p. 31**, příslušející k části obce **Sedlečko u Soběslavě**, na pozemku p.č. St. 61 (LV č. 82), v k.ú. Sedlečko u Soběslavě, obec Sedlečko u Soběslavě, okres Tábor.

Objednavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202
DIČ: CZ7803135681

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. **139EX 02626/14-048**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 15.10.2018 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 20 stran a 10 stran příloh.

V Praze, dne 23.10.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 3.10.2018 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139EX 02626/14-048**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem - **rodinného domu č.p. 31**, příslušející k části obce **Sedlečko u Soběslavě**, na pozemku p.č. St. 61 (LV č. 82), v k.ú. Sedlečko u Soběslavě, obec Sedlečko u Soběslavě, okres Tábor.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitosti. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě 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 nepromítají 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 15.10.2018, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 15.10.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 47.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 348, pro k.ú. Sedlečko u Soběslavě, obec Sedlečko u Soběslavě, okres Tábor, vyhotovený objednavatelem dne 3.10.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Sedlečko u Soběslavě, obec Sedlečko u Soběslavě, okres Tábor, vyhotovená znaleckým ústavem dne 15.10.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Sedlečko u Soběslavě.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Jihočeský
Okres: Tábor
Obec: Sedlečko u Soběslavě
Katastrální území: Sedlečko u Soběslavě (793817)

List vlastnictví číslo: 348

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Kováčiková Ivana
č. p. 31, 39201 Sedlečko u Soběslavě | Podíl: 1/4 |
| 2. Vrkoč Petr
č. p. 31, 39201 Sedlečko u Soběslavě | Podíl: 1/4 |
| 3. Vrkočová Jiřina
č. p. 31, 39201 Sedlečko u Soběslavě | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Sedlečko u Soběslavě, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Sedlečko u Soběslavě, č.p. 31, 392 01 Sedlečko u Soběslavě. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace, parkoviště). **Pozemky užívané ve funkčním celku s oceňovaným rodinným domem, p.č. St. 61 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 6/2 - zahrada jsou ve vlastnictví jiného subjektu, a proto nejsou předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku.** Přístup k předmětu ocenění je po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 760/3 - ostatní plocha, p.č. 1283 - ostatní plocha a po částečně nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1293 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Sedlečko u Soběslavě, č.p. 48, 392 01 Sedlečko u Soběslavě, a dále přes pozemek p.č. 6/2 - zahrada, který je ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup není právně zajištěn**). Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 18 m od předmětu ocenění.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Byla vyměněna okna za nová plastová. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem ocenění.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovité věci evidované na LV č. 348

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 31
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - stavební pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,900$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

U znaku 11. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť k předmětu ocenění není po právní stránce zajištěn přístup, okolní pozemky jsou ve vlastnictví jiných vlastníků (soukromých osob).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	III. Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,30

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,667$$

Ocenění

Nemovitě věci evidované na LV č. 348

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 31 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	9,71×10,35+1,95×6,07	=	112,34 m ²
Podkroví	9,71×10,35	=	100,50 m ²
I.PP	9,71×10,35	=	100,50 m ²
Součet:		=	313,34 m ²

Podlažnost: $313,34 / 112,34 = 2,79$

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	9,71×10,35×2,10	=	211,05 m ³
Vrchní stavba	9,71×10,35×3,86+1,95×6,07×4,00	=	435,27 m ³
Zastřešení	9,71×10,35×4,27×0,50	=	214,56 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	860,88 m ³

Rodinný dům: typ C

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s izolací	5,40 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	23,40 %	Standardní
3. Stropy	9,10 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,40 %	Standardní
5. Krytina – eternitové šablony	3,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,80 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,10 %	Standardní
8. Fasádní omítky – cementové hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,20 %	Standardní
11. Schody	2,30 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – plastová zdvojená	5,10 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,10 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,30 %	Standardní
16. Vytápění	5,30 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,20 %	Standardní
18. Bleskosvod – je proveden	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	2,90 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,70 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,70 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,30 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	4,00 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj:	Jihočeský
Obec:	Sedlečko u Soběslavě
Počet obyvatel:	138
Základní cena (ZC):	1 760,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	C
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02

5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	I. Zanedbatelného rozsahu	-0,05
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1968
 Stáří stavby (y): 50
 Koeficient pro úpravu (s): 0,750

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13})$: 0,638

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 122,88 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,900

Index polohy (I_P): 0,667

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 860,88 × 1 122,88 × 0,900 × 0,667 = 580 288,96 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
Cena po úpravě:	=	145 072,24 Kč

Rodinný dům č.p. 31 – zjištěná cena: 145 072,24 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD Bechyně, okres Tábor

Rodinný dům uprostřed zahrady s dispozicí 5+1 v klidné čtvrti města Bechyně, U stadionu. Dům lze upravit i na dvougenerační. Celý dům je podsklepen s vjezdem do garáže pod domem. Dům je postaven v 80. letech 20. stol.. V přízemí domu se nachází vstupní hala, šatna, prostorná ložnice, koupelna a wc samostatné, kuchyň + spíž, obývací pokoj a schodiště do patra, kde jsou tři ložnice a půdní prostory, které lze po rekonstrukci využít jako šatnu, koupelnu a kuchyň. Dále je zde vstup na terasu s výhledem do okolí a zahradu, a vstup na půdu. Dům je převážně v původním stavu. V blízkém okolí jsou tenisové kurty, koupaliště, hřiště.

Nabídková CENA: 2 285 000,- Kč

2) RD Soběslav, okres Tábor

RD s nebytovým prostorem a dvorkem v blízkosti náměstí v Soběslavi. V hlavní části přízemí domu se nachází obývací pokoj s krbem, kuchyně, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem, samostatné WC a chodba. Na dům navazuje přízemní nebytový prostor vhodný k podnikání (kadeřnictví, kosmetika, masáže). V patře se nachází ložnice s šatnou, obývací pokoj, koupelna s rohovou vanou, umyvadlem a WC a technická místnost. Dům prošel v roce 2008 kompletní rekonstrukcí (nové podlahy, rozvody vody, elektřiny, topení, plastová okna. Nemovitost je napojena na obecní vodovodní řad, kanalizaci a plynovod. Ohřev vody je bojlerem na noční el. proud, vytápění je zajištěno plynovým kotlem, alternativně lze využít krb v obývacím pokoji. El. energie 230 a 400 V.

Nabídková CENA: 2 700 000,- Kč

3) RD Komárov, okres Tábor

RD se dvěma byty a uzavřeným dvorem se nachází v obci Komárov. Obytná část nemovitosti je dispozičně řešena jako dva byty se samostatnými vstupy, byt 3+1 (přízemí – kuchyně 16 m², pokoj 18 m², koupelna s WC 5 m², spíž, chodba, patro – pokoj 21 m², pokoj 16 m², šatna), byt 2+kk (přízemí - obytná kuchyně 26 m², pokoj 18 m², spíž, chodba), vytápění obytné části – ÚT (kotel na TP) + kamna na tuhá paliva, TUV – v každém bytě bojler, dům je napojen na obecní vodovod, septik, el. 230/400, na obytnou část navazuje kotelná, dílna, 2 garáže, v uzavřeném dvoře pergola s posezením a udírnou, u domu oplocená zahrádka se studnou, nemovitost byla v průběhu posledních 10 let rekonstruována (střešní krytina, topení, podlahy, elektro, kuchyňská linka, sociální zařízení), celková plocha pozemku je 423 m² (ZP 218 m², uzavřený dvůr 90 m², zahrada 95 m²).

Nabídková CENA: 2 200 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněném pozemku
- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)
- pozemek pod stavbou je ve vlastnictví jiného subjektu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Bechyně, okres Tábor	
Výchozí cena (VC):	2 285 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 601 906,87 Kč
Váha (V):	1,0
RD Soběslav, okres Tábor	
Výchozí cena (VC):	2 699 999,99 Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,05
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 902 859,04 Kč

Váha (V):	1,0
RD Komárov, okres Tábor	
Výchozí cena (VC):	2 200 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 704 666,52 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena:	1 601 906,87 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 736 477,48 Kč
Maximální jednotková cena:	1 902 859,04 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	1 740 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 1 740 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (jako celek): 1 740 000,- Kč

Komparativní metoda - stavební pozemky

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Sedlečko u Soběslavě, okres Tábor

Pozemek je zasíťovaný elektřinou 220/380V 3x25A (kaplička), obecní kanalizace s kanalizační šachtou, obecní vodovod s vodovodní šachtou, připojení na dešťovou kanalizaci, veřejné osvětlení. Na pozemku je možné postavit rodinný dům k bydlení o 1 nadzemním podlaží + případně obytné podkroví, možnost bungalovu, sedlová střecha, pultová střecha atd. zastavěná plocha je maximálně 60% z celkové výměry pozemku. Umístění pozemku je zakresleno ve foto s dalšími

pozemky. Přístupová cesta mezi jednotlivými pozemky je momentálně vyštěrkována ve vlastnictví obce Sedlečko u Soběslavě, která bude v dohledné době provádět její vyasfaltování a výstavbu chodníků. Celková výměra činí 974 m².

Nabídková CENA: 890 000,- Kč

2) Pozemek Myslkovice, okres Tábor

Pozemek o velikosti 2.579 m² pro stavbu RD v obci Myslkovice. Parcela se nachází v centru obce Myslkovice s výhledem na místní zámek, 5 km autem k nájezdu na dálnici České Budějovice – Praha, v krásné přírodě blízko lesa a rybníků. Parcela je obdélníkového tvaru o velikosti 28 m x 90 m a je možné ji rozdělit na dva pozemky (příjezd k pozemku z obou dvou stran po dobře dopravně dostupné asfaltové komunikaci). Z jedné strany pozemku není místní komunikace průjezdná, končí točnou a tím zajišťuje soukromí obyvatel. Na parcele je k dispozici kaplička s elektroměrovým rozvaděčem s jističem 3x25A, možnost připojení na místní vodovod a kanalizaci. Parcela je dle územního plánu schválena pro stavbu rodinného domu či dvojdomku o 2. NP.

Nabídková CENA: 2 100 000,- Kč

3) Pozemek Tučapy, okres Tábor

Pozemek o CP 891 m² v klidné okrajové části obce Tučapy u Soběslavi. Jedná se o rovinatý pozemek, určený dle územního plánu obce k zastavění rodinným domem. Na hranici pozemku elektřina, vybudování obecní vodovodní a kanalizační větve nejdéle do dvou let. Příjezd ze zpevněné obecní komunikace. Na pozemku stromy a keře.

Nabídková CENA: 550 000,- Kč

4) Pozemek Přehořov, okres Tábor

Pozemek o rozloze 1.046 m² je určen na stavu rodinného domu. Na pozemku stojí nepodsklepená rekreační chatka s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Ze sítí k dispozici - přípojka na obecní vodovod, vrt s užitkovou vodou, kanalizace řešena septikem a elektřina 230 V, 400V. Pozemek je udržovaný se vzrostlými ovocnými stromy a venkovním posezením s krbem. Přístup je obecní asfaltové komunikaci.

Nabídková CENA: 1 040 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyлаđování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 560,- do 900,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **560,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{polohy}</i>	<i>K_{objektivizační}</i>	<i>K_{stavební připravenosti}</i>	<i>K_{přístupu}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Sedlečko u Soběslavě, okres Tábor				890 000,- Kč	974,00 m ²
1,00	1,05	1,05	1,00	828,81 Kč	1,0
Pozemek Myslkovice, okres Tábor				2 100 000,- Kč	2 579,00 m ²
1,00	1,05	1,05	1,00	738,57 Kč	1,0
Pozemek Tučapy, okres Tábor				550 000,- Kč	891,00 m ²
1,00	1,05	1,05	1,00	559,89 Kč	1,0
Pozemek Přehořov, okres Tábor				1 040 000,- Kč	1 046,00 m ²
1,00	1,05	1,05	1,00	901,83 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{objektivizační}} \times \text{K}_{\text{stavební připravenosti}} \times \text{K}_{\text{přístupu}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	559,89 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	757,28 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	901,83 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	560,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 560,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 560,- Kč/m²

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Cena objektů podle cenového předpisu	145 072,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (jako celku)	1 740 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá hodnota RD č.p. 31 s příslušenstvím a pozemky jako celku	1 740 000,- Kč
--	----------------

Pozemky p.č. St. 61 a p.č. 6/2 (LV č. 82)	
Výměra pozemků	1.275 m ²
Obvyklá hodnota pozemků za m ²	560,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků (zaokrouhleno)	714 000,- Kč

Objekt RD s pozemky a příslušenstvím (LV č. 348)	
Obvyklá hodnota RD č.p. 31 po odečtení hodnoty pozemků – LV č. 82 (1 740 000,- Kč - 714 000,- Kč = 1 026 000,- Kč)	
Id. spol. podíl ve výši 1/4 k RD č.p. 31 (LV č. 348) „Obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit pouze jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku. (1 026 000,- Kč / 4 * 0,80 = 205 000,- Kč (zaokrouhleno))	
Výsledná obvyklá hodnota předmětu ocenění	205 000,- Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

205 000,- Kč

Cena slovy: dvěšestpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Pokorná

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 23.10.2018

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18691-1442/2018 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy