

ZNALECKY POSUDEK

. 2582 – 112/15

- o stanoven obvykl ceny nemovitých věci tj. bytov jednotky .p./.j. 2415/12 vel. 1+1 v 5. nadzemním podlai objektu bydlení .p. 2415,2416 v ulici Kpt. Jaroše v časti obce Klokoty s prsluenstvm a s podilem na společných astech domu .p. 2415,2416 a pozemku parcela . 268/10 – zastavn plocha a ndvo ve výši id. 358/14172 zapsan na LV 6126 resp. bytov dm .p. 2415,2416 a pozemek parcela . 268/10 – zastavn plocha a ndvo na LV 6114 pro katastrální uzem Klokoty a obec Tábor evidovan u Katastrálního uradu pro Jihoesky kraj, Katastrální pracoviště Tábor

Objednatel posudku :	EURODRAŽBY.CZ a.s., imick 780/61 181 00 Praha 8 IČO : 250 23 217 .j. 915/2015-A
Uel posudku :	Zjitn obvykl ceny oceňovaných nemovitých věci pro aukci
Posudek vypracoval :	Ing. Michal Sirový, znalec Jirovcova 1621/19, 370 01 eske Budejovice
Datum místního ˇeten :	17.11.2015
Zohlednn stavu ke dni :	17.11.2015
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	17.11.2015
Oceňovací předpis platn ke dni ke dni ocenění :	Vyhláška MF . 441/2013 Sb. ve znění vyhl. . 199/2014 Sb. k proveden zákona o oceňování majetku . 151/1997 Sb. ve znění pozdejich předpisů (oceňovací vyhláška)
Zvláštní požadavky objednatele:	provést ocenění obvyklou cenou dle zákona . 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zkon ve znění zákona .303/2013 Sb.
V eskch Budejovicch dne	18.11.2015

Tento znalecky posudek obsahuje 23 stran včetně příloh a znalecke doložky a pedav se ve dvojím vyhotoven. Jedno vyhotoven 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. 915/2015-A ze dne 4.11.2015 s předáním podkladů mailem

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – vyhotovený dálkovým přístupem dne 2.10.2015, LV 6126. Vlastník ke dni vyhotovení :

A: Vlastník :

1. Černý Jaroslav, trvale bytem Kpt. Jaroše 2415, 390 03 Tábor 1/1

B : Nemovitosti :

- bytová jednotka č.p. /č.j. 2415/12 v bytovém domě č.p. 2415,2416 na parcele č. 268/10 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 419 m², spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku ve výši id. 358/14172

vše v k.ú. Klokoty a v obci Tábor - příloha č. 2

1.1.3 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 10.11.2015 – viz příloha č. 3

1.1.4 Projektová dokumentace - nebyla předložena

1.1.5 Kolaudační rozhodnutí - nebylo předloženo, dle odborného odhadu znalce byl objekt bytového domu č.p. 2415,2416 kolaudován cca v roce 1970.

1.1.6 Prohlášení vlastníka - nebylo předloženo

1.1.7 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 17.11.2015 za účasti znalce a vlastníka pana Černého. Znalci bylo umožněno provést vnitřní prohlídku oceňovaného bytu. Výměra bytové jednotky byla převzata znalcem z předloženého evidenčního listu bytu.

1.1.8 Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření – viz příloha č. 1

1.1.9 Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými byty v uvedené lokalitě.

1.1.10 Internet – zjištění stávajících nabídek družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz , www.prolux.cz , www.jihočeskéreality.cz apod.

1.1.11 Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno

1.1.12 Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

1.1.13 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. 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

Bytový dům čp. 2415,2416 s oceňovaným bytem č.p./č.j. 2415/12 se nachází severozápadně od centra města v části města Klokoty v ulici Kpt. Jaroše v lokalitě zastavěné převážně bytovými panelovými domy a několika objekty občanské vybavenosti. Přístup zajišťuje místní zpevněná asfaltová komunikace.

Dům je bezprostředně napojen na veřejné rozvody inženýrských sítí – elektro, vodovod, kanalizace, teplovod, zemní plyn a slaboproud.

Společně s bytovou jednotkou č. 2415/12 je oceňován podíl na společných částech domu č.p. 2415,2416 a pozemku parcela č. 268/10 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 419 m² ve výši id. 358/14172. Oceňovaná bytová jednotka je ke dni ocenění prázdná, neužívaná a není pronajata. K bytové jednotce náleží i sklepní kóje v 1.NP objektu. Technický stav bytové jednotky je průměrný, sice po částečné rekonstrukci vnitřních prostor bytu (instalační zděné jádro, nová koupelna, podlahy), ale s demontovanou kuchyňskou linkou a demontovanými dveřmi do koupelny. Oceňovaný pozemek parcela č. 268/10 – zastavěná plocha a nádvoří tvoří zastavěnou plochu objektu a je zatížen běžným hlukem a prachem od okolní dopravy. Obec Tábor nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

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 bytového domu a bytové jednotky vč. příslušenství je znalcem zohledněn ke dni místního šetření tj. 17.11.2015. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z ústní informace sousedky vlastníka, předaných písemných podkladů a doplněny vlastním odborným odhadem znalce na základě prohlídky bytového domu a externí prohlídky oceňovaného bytu.

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 jednajícími kupujícími a prodávajícími 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.

POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Přehled ocenění :

1. Věcná hodnota (časová cena)
 - 1.1 Bytová jednotka č.p./č.j. 2415/12
 - 1.2 Pozemek parcela č. 268/10 / indexová metoda /
2. Komparativní /porovnávací /metoda zjištění ceny bytu č.p./č.j 2415/12
3. Rekapitulace a závěr

1. Věcná hodnota (časová cena)

1.1 Bytová jednotka č.p./č.j. 2415/12

1.1.1 Popis

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, má obdélníkový půdorys, je nepodsklepená, s pěti nadzemními podlažními / 1. nadzemní podlaží je technické s jedním bytem a ve 2. až 5. nadzemním podlaží jsou bytové jednotky / a s plochou střechou. Stavba má dva hlavní vchody / sekce / a klasickou dispozici panelového bytového domu s centrálním schodištěm ve středu dispozice bez výtahu, technickým zázemím v 1.nadzemním podlaží a se třemi byty na každém běžném nadzemním podlaží v každém vchodě. V technickém podlaží jsou sušárna, kočárkárna, kolárna, chodba a sklepy a jeden byt.

Obytný dům typový panelový, rovná střecha a krytina je živičná svařovaná vícevrstvá. Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří průměrný. Dům je napojen bezprostředně na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu.

Oceňovaný byt vel. 1+1 leží v 5. nadzemním podlaží (4.patro) u jihovýchodní fasády. Má předsiň, pokoj, kuchyň bez kuchyňské linky, předsiň, koupelnu a WC ve zděném instalačním jádře. Z obývacího pokoje je vstup na balkon. Mimo byt je k dispozici k užívání jedna sklepni kóje.

Půdorys : obdélníkový

Nosná konstrukce svíslá : panelový systém

Nosná konstrukce vodorovná : panelový systém

Izolace : provedena svíslá i vodorovná

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém

Střecha : plochá

Střešní krytina : živičná krytina svařovaná vícevrstvá

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn, teplovod vše bezprostředně

Technický stav budovy :

stáří ke dni ocenění - cca 1970 - 2015 = 45 let.

Vzhledem k pravidelné běžné údržbě a celkovému stáří budovy je technický stav průměrný. Zateplení fasády a oprava střechy s výměnou stoupaček a oken byly provedeny v roce 2014.

Popis vybavení 1.NP

Obvodové zdivo : panelový systém

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková
 Strop : panelový systém
 Podlaha : keramická dlažba, teraco, cementový potěr
 Schodiště : prefa s povrchem z teraca
 Okna : plastová zdvojená
 Dveře : plastové plné i prosklené
 Vrata : neosazena
 El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
 Vytápění : centrální dálkové topení
 Rozvod vody : teplé i studené
 Rozvod plynu : nevyskytuje se
 Zdroj teplé vody : nevyskytuje se
 Kuchyňské vybavení : nevyskytuje se
 Výčet místností dle skutečného stavu : sušárna, kočárkárna, kolárna, chodba, sklepy a jeden byt

Popis vybavení bytu č.p./č.j. 2415/12

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková
 Podlaha : plovoucí a dlažba
 Okna : plastová zdvojená
 Dveře : 1x hladké a 1x chybí
 Vrata : neosazena
 El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
 Vytápění : centrální dálkové topení
 Rozvod vody : teplé i studené
 Rozvod plynu : proveden
 Zdroj teplé vody : z centrálního zdroje
 Sanitární zařízení : koupelna s umyvadlem a sprchou, splachovací záchod
 Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka byla demontována
 Vzhledem k nepravdělné běžné údržbě, provedené částečné rekonstrukci vnitřních prostor bytu a celkovému stáří budovy je technický stav průměrný. Kuchyňská linka byla demontována, V roce 2014 bylo provedeno zateplení fasády a výměna oken .

1.1.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry místností jsou převzaty z evidenčního listu bytu. Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

BYTOVÁ JEDNOTKA č.p./č.j. 2415/12 - podlahová plocha

Místnost /výměra dle projekt. dokumentace/	Výměry ploch (m ²)			
	Bytová plocha		společné prostory a jiné nepronajaté	provozní plochy
	obytná	příslušenství		
5. NP				
kuchyně	14,50			
obývací pokoj	16,20			
koupelna a WC			3,00	
předsíň			2,10	
balkon			3,20	
sklepní kóje			1,20	
	30,70	9,50	nepočítáno	nejsou
CELKEM m ²	40,20			

Podlahová plocha místností se zkosenými stropy, je-li v místě zkosení výška menší než 2 m, je násobená koeficientem 0,80.

Podlahová plocha sklepa či komor mimo byt, je-li místností, je násobená koef. 0,80.
 Podlahová plocha sklepní kóje, není-li místností, je násobená koeficientem 0,10.
 Podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí je násobená koeficientem 0,17.
 Podlahová plocha nezasklených lodžii je násobená koeficientem 0,20.

Podlahová plocha bytu celkem	m ²	40,20
Odpočet podlahové plochy místnosti se zkosenými stropy	m ²	- 0,00
Odpočet podlahové plochy sklepa je-li místností – sklepní místnost mimo byt	m ²	- 0,00
Odpočet podlahové plochy sklepní kóje	m ²	- 1,20
Odpočet podlahové plochy terasy, balkonu	m ²	- 3,20
Odpočet podlahové plochy nezasklené lodžie	m ²	- 0,00
Podlahová plocha bytu s odpočty celkem	m ²	35,80
Podlahová plocha místností se zkosenými stropy x koeficient 0,80	m ²	0,00
Podlahová plocha sklepa je-li místností x koeficient 0,80	m ²	0,00
Podlahová plocha sklepní kóje x koeficient 0,10	m ²	0,12
Podlahová plocha terasy, balkonu x koeficient 0,17	m ²	0,54
Podlahová plocha nezasklené lodžie x koeficient 0,20	m ²	0,00
Podlahová plocha bytu č. 2415/12 po přepočtu pro výpočet	m ²	36,46

1.1.3 Koeficienty

Byt podle § 21 a přílohy č. 8 vyhlášky - byt v domech netykových vícebytových (1.NP až 5. NP, plochá střecha)		typ	J		
		ZC	8 020,- Kč/m ²		
Podlahová plocha bytu		PP	m ² 36,46		
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	1,037		
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky) pol. č. 3 bývalá okresní města	K ₅	1,05		
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	2,100		
koeficient vybavení stavby K ₄	S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard / n	Podíl příl. č.14	Upravený podíl
1	Základy	Betonové pásy s izolací	S	0.05400	0.05400
2	Svislé konstrukce	Železobetonové	S	0.18200	0.18200
3	Stropy	Železobetonové	S	0.08400	0.08400
4	Zastřešení	Plochá střecha	S	0.04900	0.04900
5	Krytiny střech	Natavované pásy	S	0.02300	0.02300
6	Klempířské konstrukce	Kompletní z pozinku	S	0.00700	0.00700
7	Úprava vnitřních povrchů	Omitky vápenné štukové	S	0.05700	0.05700
8	Úprava vnějších povrchů	Zateplovací systém	N	0.02900	0.04466
9	Vnitřní obklady keramické	Keramické běžné	S	0.01300	0.01300
10	Schody	Přefa s povrchem z teraca	S	0.02900	0.02900
11 a	Dveře	Hladké plné	S 50%	0.01650	0.01650
11 b	Dveře	Nevyskytují se	CH 50%	0.01650	0.00000
12	Vrata	Neuvažuje se	-	-	-
13	Okna	Plastová zdvojená	S	0.05300	0.05300
14	Povrchy podlah	plovoucí laminátová, dlažba	S	0.03000	0.03000
15	Vytápění	Dálkové	S	0.04800	0.04800

16	Elektroinstalace	220 V, poj. automaty	S	0.05100	0.05100
17	Bleskosvod	Instalován	S	0.00400	0.00400
18	Vnitřní vodovod	Studená i teplá voda	S	0.03200	0.03200
19	Vnitřní kanalizace	Instalována	S	0.03100	0.03100
20	Vnitřní plynovod	Proveden	S	0.00400	0.00400
21	Ohřev teplé vody	Dálkové	S	0.02200	0.02200
22	Vybavení kuchyní	Nevyskytuje se	CH	0.01900	0.00000
23	Vnitřní hygienická zařízení	WC, vana, umyvadlo	S	0.03900	0.03900
24	Výtahy	Ano	S	0.01300	0.01300
25	Ostatní	Anténa, zvonek, větrání	S	0.05700	0.05700
26	Instalační prefa jádro	Provedeno zděné	S	0.03700	0.03700
	CELKEM			1.00000	0.98016
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)		K ₄	0.98016
Základní cena upravená		ZCU = ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i	Kč/m ²	ZCU	17 974,58

1.1.4 Stáří a opotřebení

Bytový dům je dle sdělení vlastníka cca 45 let po kolaudaci v průměrném technickém stavu. Běžná údržba je prováděna převážně pravidelně. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou původní. V průběhu životnosti byly některé prvky krátkodobé životnosti vyměněny, např. střešní krytina, stoupačky, okna, zateplení fasády. Bytová jednotka je v průměrném technickém stavu po rekonstrukci bytového jádra, výměně podlah, běžná údržba je prováděna nepravidelně.

Pro výpočet opotřebení byla znalcem použita lineární metoda výpočtu opotřebení s tím že byla znalcem stanovena další životnost objektu na základě odborného odhadu znalce.

Rok odhadu	2015
Rok kolaudace / začátek užívání /	1970
Stáří	45 let
Předpokládaná další životnost	65 let
Celková životnost	110 let
Procento ročního opotřebení	0,909 %
Opotřebení	40,91 %

1.1.5 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ²	8 020,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ²	17 974,58
Podlahová plocha bytu včetně příslušenství	PP	m ²	36,46
Výchozí cena objektu (reprodukční)	CN = ZCU x PP	Kč	655 712,68
Opotřebení	40,91	%	- 268 252,06
Cena časová bytu č.p./č.j. 2415/12 ke dni odhadu		Kč	387 460,62

1.2 Parcela č. 268/10 – zastavěná plocha a nádvoří

1.2.1 Metodika výpočtu ceny pozemku

Cena pozemku 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.

1.2.2 Výpočet ceny pozemku indexovou metodou

Oceňovaný pozemek parcela č. 268/10 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 419 m² je zastavěna bytovým domem č.p. 2415,2416.



Srovnávací pozemek je nabízen na internetovém realitním serveru za cenu 1 300,- Kč/m² a leží v obci Tábor nedaleko centra města a je určen stávajícím územním plánem pro bytovou výstavbu. Pozemek má výměru 1379 m² a z důvodu zatímní nerealizace prodeje je nabídková cena korigována koeficientem 0,80.

OCENĚNÍ POZEMKU INDEXOVOU POROVNÁVACÍ METODOU			
srovnávací pozemek (známá cena a výměra)			
Poloha srovnávacího pozemku	Tábor, část obce Tábor, jižně od centra města, okraj bytové zóny s rodinnými domy		
Popis srovnávacího pozemku	Mírně svažitý pozemek, zpevněný příjezd, všechny inženýrské sítě nedaleko pozemku, ale pozemek není napojen		
Výměra srovnávacího pozemku	VS	m ²	1379
Cena srovnávacího pozemku	CS	Kč	0,80 * 1 792 700,-
Jednotková cena srovnávacího pozemku	JCS = CS/VS	Kč/m ²	1 040,00
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	Okraj zástavby jižně od centra města, rodinné domy	0.90
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně nepřipravený	1.20
C	Třída velikosti obce	20 až 50 tisíc obyvatel	0.80
D	Obchodní resp. průmysl. Poloha	Lokalita s rodinnými domy	1.30
E	Územní připravenost, infrastr.	Střední +	0.80
F	Speciální charakteristiky	Nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		Is = A x B x C x D x E x F	0.89856
oceňovaný pozemek			

Poloha oceňovaného pozemku		Tábor, část obce Klokoty, severně od centra města, okraj bytové zóny s bytovými domy a provozními domy	
Popis oceňovaného pozemku		Mírně svažité pozemek, zpevněný příjezd, všechny inženýrské sítě na pozemku	
Výměra oceňovaného pozemku		m ²	419
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	Zastavěná část obce, sídliště s panelovými a provozními	0.90
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně připravený vč. zemního plynu	1.50
C	Třída velikosti obce	20 až 50 tisíc obyvatel	0.80
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	lokalita s bytovými domy, smíšená zástavba	1.30
E	Územní připravenost, infrastr.	Střední +	0.80
F	Speciální charakteristiky	Nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	1.1232
Poměr indexů		$P_i = I_o / I_s$	1.250
Jednotková cena oceňovaného pozemku		$JCC = JCS \times P_i$	1 300,00 Kč/m ²
Cena oceňovaného pozemku		Kč	544 700,-
Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku		-	358/14172
Cena podílu pozemku č. 268/10 ke dni odhadu /zaokr./		Kč	13 760,-

Rekapitulace časové a reprodukční ceny oceňovaných nemovitostí

Stavba a pozemky / zaokrouhleno /	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Byt č.p./č.j. 2415/12	387 460,- Kč	40,91 %	655 710,- Kč
Podíl parcely č. 268/10	13 760,- Kč		13 760,- Kč
Nemovité věci celkem	401 220,- Kč		669 470,- Kč

2. Komparativní (porovnávací) metoda zjištění ceny bytu č.p./č.j. 2415/12

2.1 Metodika ocenění porovnávací indexovou metodou

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

Následně znalec provedl výběr srovnávacích objektů jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serveru www.SREALITY.cz a www.jihoceskereality.cz.

Porovnávací kritéria :

- poloha nemovitosti
- velikost nemovitosti
- forma vlastnictví

- příslušenství nemovitosti - technický stav nemovitosti
- korekce pramene ceny
- odborný názor znalce

2.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Výpočet je zpracován v níže uvedené tabulce, stručný popis srovnatelných bytových jednotek je uveden níže (text u jednotlivých nabídek je doslovně převzatý z jednotlivých inzerátů) :

Srovnávací objekt č. 1

Prodej bytu 2+kk v Táboře

Lokalita : část obce Tábor - Klokoty, Petrohradská ul.



Prodej bytu 2+kk s balkónem v osobním vlastnictví v 1. patře panelového domu o CP 39 m2. Slunný a teplý byt s okny na jih, udržovaný a částečně rekonstruován - nová plastová okna, obložené bytové jádro ker. dlažbou, měřáky otopu, plovoucí podlaha. Dům s novou fásádou a izolací. Parkoviště před domem. V místě MHD, nemocnice, obchody. Klidné místo.

Podlaží : 2. podlaží (1. patro)

Výměra bytu : 39 m2 vč. sklepní kóje a balkonu

Nabídková cena : 890 000,- Kč

Srovnávací objekt č.2

Prodej bytu 2+1 v Táboře

Lokalita : část obce Tábor - Nové Město, Jesenského ul.



Prodej bytu 2+1 v panelovém domě určený k rekonstrukci o CP 65 m2 ve 3. patře s balkónem a novým výtahem. V bytě jsou nová plastová okna, koupelna s vanou, WC

samostatně. V chodbě vestavěné skříňe a komora. Kuchyně s prostorným kuchyňským koutem, kuchyňskou linkou a sporákem. K bytu patří sklep.

Podlaží : 4. podlaží (3. patro)

Technický stav : průměrný, původní jádro

Výměra bytu : 63 m² vč. sklepa

Nabídková cena : 940 000,- Kč

Srovnávací objekt č.3

Prodej bytu 2+1 v Táboře

Lokalita : část obce Tábor - lokalita Kopeček



Nabízíme k prodeji zděný byt 2+1 s balkónem v žádané lokalitě Kopeček. V osobním vlastnictví, původní, dobrý stav, dřevěná okna. 3. patro bez výtahu. Za domem parkoviště, dětské hřiště. Samoobsluha, zastávka MHD 500 m.

Podlaží : 4. podlaží (3. patro)

Technický stav : průměrný, původní vybavení

Výměra bytu : 54 m² vč. sklepní kóje

Nabídková cena : 850 000,- Kč

Porovnání bytových jednotek

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 1					
Č.	Obec / Lokalita	Velikost /Počet místností	Příslušenství / Garáž	Pozemek (m2)	Jiné / stav
Oce ň. obj	Bytová jednotka panelový dům – obec Tábor, část obce Klokoty, ul. Kpt. Jaroše č.p. 2415,2416	1+1 40,20 m ² vč. balkonu a sklepa	bez linky, podprůměr/ ne	-	průměr
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Bytová jednotka panelový dům – obec Tábor, část obce Klokoty, ul. Petrohradská	2+kk 39 m ² vč. balkonu a sklepa	průměr/ ne	-	průměr
2	Bytová jednotka panelový dům – obec Tábor, ul. Jesenského	2+1 63 m ² vč. sklepa	průměr / ne	-	průměr

3	Bytová jednotka zděný dům – obec Tábor, lokalita Kopeček	2+1 54 m2 vč. sklepa	průměr / ne	-	průměr
---	--	----------------------	-------------	---	--------

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 Provedení a vybavení	K 4 Celkový stav	K 5 Vliv pozemku	K 6 Úvaha a názor znalce	Index odlišnosti I _o (10 až 15)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího = (9) / (16) Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	890 000	0,85	756 500	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,103	686 168,-
2	940 000	0,90	846 000	1,00	1,25	1,05	0,95	1,00	1,00	1,247	678 496,-
3	850 000	0,90	765 000	1,00	1,15	1,05	0,95	1,00	1,10	1,262	606 259,-
Celkový průměr ceny bytu										Kč	656 970,-
Minimum										Kč	606 259,-
Maximum										Kč	686 168,-
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 /											
Koeficient úpravy na pramen zjištěné ceny – sloupec (8) : skutečná kupní cena : Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
I _o Index odlišnosti I _o = K1* K2 * K3 * K4 * K5 * K 6											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,0											

3. Rekapitulace

Oceňovaná bytová jednotka č. 2415/12 leží na severozápadním okraji zastavěné části obce Klokoty na ulici Kpt. Jaroše v lokalitě zastavěné převážně bytovými panelovými domy a několika objekty občanské vybavenosti. Bytový dům č.p. 2415,2416 je s přihlédnutím ke svému stáří a prováděné běžné údržbě spíše v průměrném technickém stavu s provedeným zateplením a s provedenou výměnou oken. Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný po částečné rekonstrukci vnitřních prostor (zděné jádro, plovoucí laminátové podlahy), ale s demontovanou kuchyňskou linkou a dveřmi do koupelny. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na dobré úrovni. Občanská vybavenost je v místě v kompletním rozsahu. Nemovitosti leží mimo zátopovou oblast. Poloha je vhodná k trvalému bydlení, v místě je běžný hluk, prach a exhalace od okolní dopravy. V místě je průměrná nezaměstnanost i nabídka pracovních příležitostí spojená s menší kupní silou obyvatel.

O obdobné nemovitosti je v dané lokalitě spíše průměrný zájem o čemž svědčí nabídka vícero obdobných nemovitostí v lokalitě na mnoha realitních internetových serverech. Za inzerované nabídkové ceny nejsou nemovitosti prodejné, nabídkové ceny jsou cenami maximálními a zároveň nad možnostmi trhu. Skutečné kupní ceny budou níže než ceny nabídkové. V poslední době nabídka obdobných nemovitostí výrazněji 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 výraznou recesí a která měla bezprostřední vliv i na cenu obdobných nemovitostí. Ztížené možnosti úvěrování a zpřísněné podmínky pro příslib úvěrů obvyklou cenu obdobných nemovitostí v současné době výrazně snižují a omezují i okruh potenciálních kupců. V současné době není vhodná doba k prodejem. 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 tísni – není dle objednávky předmětem zjištění).

Výsledná obvyklá cena je stanovena znalcem na základě odborného odhadu a vychází z uvedené porovnávací metody.

Způsob ocenění / zaokrouhleno /	cena
Reprodukční cena	669 470,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	401 220,- Kč
Výnosová hodnota	není stanovována
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	656 970,- Kč
Obvyklá cena bytu č.p./č.j. 2415/12 dle odborného odhadu znalce	660 000,- Kč

Závěr :

1. Obvyklou cenu výše oceňovaných nemovitých věcí tj. bytové jednotky č.p./č.j. 2415/12 vel. 1+1 v 5. nadzemním podlaží objektu bydlení č.p. 2415,2416 v ulici Kpt. Jaroše v části obce Klokoty s příslušenstvím a s podílem na společných částech domu č.p. 2415,2416 a pozemku parcela č. 268/10 – zastavěná plocha a nádvoří ve výši id. 358/14172 zapsané na LV 6126 resp. bytový dům č.p. 2415,2416 a pozemek parcela č. 268/10 – zastavěná plocha a nádvoří na LV 6114 pro katastrální území Klokoty a obec Tábor evidované u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor odhadují ke dni ocenění

660 000,- Kč

slovy : šestsetšedesáttisíckorunčeských

2. Závady či jednotlivá práva, kromě zástavního práva vedeného v katastru nemovitostí, se dle zjištění znalce nevyskytují. Hodnota zástavního práva není ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

v Českých Budějovicích dne 19.11.2015

Ing. Michal Sirový

Příloha :
4x fotodokumentace
1x kopie LV č. 6126
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 2582 - 112/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 112/15.

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
19. listopadu 2015

Ing. Michal Sirový

FOTODOKUMENTACE



čelní pohled na BD č.p. 2415,2416



kuchyně v bytě č. 2415/12



koupelna v bytě č. 2415/12



obývací pokoj v bytě č. 2415/12