

## ZNALECKÝ POSUDEK

. 2577 – 107/15

o odhadu obvyklé ceny nemovitých ve t. pozemků parcela č. 800/18 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 797, která je součastí pozemku v asti obce Veselí nad Luznicı II. v ulici Za Slabých, parcela č. 800/1 – ostatní plocha, parcela č. 800/2 - ostatní plocha a parcela č. 800/24 - ostatní plocha vše vc. prsluenstvı zapsaných na LV 3130 pro katastrální uzemı a obec Veselí nad Luznicı a evidovaných u Katastrálního uradu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor

Objednatel posudku :	Runova v.o.s., L.B.Schneidera 7569/3 370 01 eske Budějovice IO : 281 48 118
Ucel posudku :	Zjištění ceny nemovitých ve v insolvenčním ízení
Posudek vypracoval :	Ing. Michal Sirový, znalec Jirovcova 1621/19, 370 01 eske Budějovice
Datum místního ˇetrenı :	30.10.2015
Zohlednění stavu ke dni :	30.10.2015
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	30.10.2015
Oceňovací předpis platný ke dni ke dni ocenění :	Vyhlaska MF . 441/2013 Sb. ve znění vyhl. . 199/2014 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku . 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhlaska )
Zvlastnı 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 eskych Budějovicích dne	2.11.2015

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 – od paní JUDr. Růnové zástupce insolvenčního správce Růnová v.o.s. se sídlem L.B.Schneidera 569/3, 370 01 České Budějovice ze dne 14.10.2015 s předáním podkladů mailem

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – vyhotovený dálkovým přístupem dne 9.6.2015, LV č. 3130

A: Vlastník :

1. SJM Chýna Jan a Chýnová Miloslava, Za Slabých 797, Veselí nad Lužnicí 1/1

B : Nemovitosti :

- parcela č. 800/1 – ostatní plocha o výměře 280 m<sup>2</sup>
- parcela č. 80/18 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 123 m<sup>2</sup> se stavbou objektu bydlení č.p. 797 stojící na pozemku, jehož je součástí
- parcela č. 800/2 – ostatní plocha o výměře 150 m<sup>2</sup>
- parcela č. 800/24 – ostatní plocha o výměře 25 m<sup>2</sup>

vše v k.ú. Veselí nad Lužnicí a v obci Veselí nad Lužnicí – dále viz příloha č. 2

1.1.3 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 28.10.2015 – viz příloha č.3

1.1.4 Projektová dokumentace – nebyla znalci předložena

1.1.5 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 30.10.2015 v 15:00 hod. za účasti znalce a vlastníka oceňovaných nemovitostí manželů Chýnových, kteří umožnili znalci prohlídku oceňovaných nemovitostí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, zaměření objektu a fotodokumentace.

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

1.1.7 Konzultace – na Městském úřadě ve Veselí nad Lužnicí, 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. ve znění novely č. 199/2014 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška )

### 1.2 Popis oceňovaného areálu

Oceňovaný objekt rodinného domu č.p. 797 stojící na parcele č. 800/18 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v katastrálním území a v obci Veselí nad Lužnicí v zastavěné části obce Veselí nad Lužnicí II. v ulici Za Slabých v lokalitě zastavěné nízkopodlažní bytovou zástavbou ( starší izolované a řadové rodinné domy ). Celý areál, který je užíván rodinnou vlastníka k trvalému bydlení, tvoří výše uvedený objekt

rodinného domu č.p. 797, venkovní úpravy a pozemky parcela č. 800/18 – zastavěná plocha a nádvoří zastavěná oceňovanou stavbou RD a pozemky parcela č. 800/1 – ostatní plocha, parcela č. 800/2 – ostatní plocha a parcela č. 800/24 – ostatní plocha, které nejsou zastavěny žádnými stavbami a které tvoří funkční celek s oceňovanou stavbou a se stavebním pozemkem.

Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, přípojkou na obecní vodovod a přípojkou na obecní kanalizaci. V místě je též možnost napojení na zemní plyn, hlavní uzávěr je v přilehlé komunikaci. Příjezd k rodinnému domu je možný po místní zpevněné asfaltové komunikaci. V místě je potřebná infrastruktura a občanská vybavenost.

S užíváním rodinného domu bylo započato a objekt byl kolaudován, dle sdělení vlastníka, v roce 1990. Technický stav objektu RD je podprůměrný, některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení např. okna, část obvodového pláště objektu, část podlah. Běžná údržba je dlouhodobě prováděna pouze v nutném režimu. Výrazným zásahem do konstrukce a technického stavu objektu byla povodeň v roce 2002, kdy byl objekt RD zcela zasažen. Vodní hladina byla v úrovni nad 1 metr nad podlahou 1.NP. Práce na odstranění následků po povodni byly značného rozsahu a dle zjištění nebyly ještě zcela dokončeny např. není dokončena oprava vnitřní zdi v garáži. Areál je, i po provedení protipovodňových opatření v obci, nadále zařazen do nejrizikovější zóny 4 s vysokým rizikem vzniku povodně.

Parcela č. 800/1 - ostatní plocha je zatížena věcným břemenem vstupu za účelem údržby a opravy inženýrských sítí ve prospěch Města Veselí nad Lužnicí, které má marginální vliv na obvyklou cenu.

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. 29.7.2015. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z předaných písemných podkladů, ze sdělení vlastníka a jsou doplněny vlastním odborným odhadem znalce.

### **1.3 Definice pojmů**

#### 1.3.1 Obvyklá cena

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

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

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

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

#### 1.3.2 Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění

novely č. 199/2014 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### 1.3.3 Cena sjednaná

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

### 1.3.4 Cena pořizovací

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

### 1.3.5 Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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 sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

### 1.3.7 Cena výnosová

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

### 1.3.8 Cena porovnávací

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

### 1.3.9 Tržní hodnota

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

### 1.3.10 Tržní cena

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

## 2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Přehled ocenění :

- 2.1 Věcná hodnota ( časová cena ) ke dni odhadu
  - 2.1.1 Rodinný dům č.p.797
  - 2.1.2 Venkovní úprava
  - 2.1.3 Pozemky parcela č. 800/1, č. 800/2, č. 800/18 a č. 800/24
  - 2.1.4 Rekapitulace reprodukční a věcné ceny
- 2.2 Komparativní porovnávací metoda
- 2.3 Vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí
- 2.4 Rekapitulace

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

#### 2.1.1 Rodinný dům č.p. 797

##### 2.1.1.1 Popis

Objekt rodinného domu je krajní řadový, nepodsklepený, dvojpodlažní přibližně obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Je montovaný na bázi dřevní hmoty typu OKAL, stropy jsou dřevěné s rovným podhledem, střecha je sedlová s taškovou krytinou.

V objektu je jedna bytová jednotka velikosti 5+1. Dům je napojen na přívod elektrické energie, na veřejný vodovod a na veřejnou kanalizace. Hlavní řad zemního plynu je veden v přílehlé komunikaci. Původní stáří rodinného domu je, dle sdělení vlastníka, z roku 1990. Objekt je užíván k trvalému bydlení.

Základy : základové pasy betonové s izolací proti zemní vlhkosti

Nosná konstrukce : montovaná na bázi dřevní hmoty

Vnější povrchy obvodových stěn : nátěry a stěrky

Stropy : dřevěné s rovným podhledem

Střecha : sedlová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : pozinkovaný plech

Bleskosvod : proveden

##### Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : tapety a nátěry

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, jekor, cementový potěr, plovoucí

Schodiště : dřevěné

Okna : dřevěná zdvojená

Dveře : hladké

El. instalace : světelná 220 V, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové s kotlem na pevná paliva

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : koupelna s vanou, umyvadlem, 2x záchod splachovací

Rozvod plynu : nevyskytuje se

Zdroj teplé vody : EI bojler

Kuchyňské vybavení : linka s dřezem a se sporákem

Dispoziční řešení :

- 1.NP – garáž, zádveří, předsíň, pokoj, kotelná, umývárna, pokoj se schodištěm  
2.NP – chodba, 3x pokoj, koupelna, kuchyně

#### 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> )
7,65 * 10,30	= 78,80	srovnatelná výška = 2,80	220,64
celkem 1.NP	78,80		220,64
7,65 * 10,30	= 78,80	srovnatelná výška = 2,80	220,64
celkem 2.NP	78,80		220,64
7,65 * 10,30	= 78,80	2,70/2 = 1,35	106,38
celkem zastřešení	78,80		106,38
celkem OP rodinný dům č.p. 797			547,66 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 nepodsklepen a jelikož má dvě nadzemní podlaží, bez možnosti vestavby podkroví a jeden byt, splňuje požadavky na rodinný dům dle ustanovení § 3, odst. C) vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb.

Zastavěná plocha 1.NP je 78,80 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha 1.PP je 00,00 m<sup>2</sup>

Poměr zastavěných ploch : 1.PP/1.NP = 0,00/78,80 = 0,0 % Tj. objekt rodinného domu je podsklepen do 1/2 zastavěné plochy 1.NP / zde zcela nepodsklepen /

Zastavěná plocha 1.NP je 78,80 m<sup>2</sup>

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

Poměr zastavěných ploch : podkroví/1.NP = 0,00/78,80 = 0,00 % Tj. objekt rodinného domu nemá stavebně upravené podkroví

**Rodinný dům je stavbou typu „M“ – koncový řadový, nepodsklepený, dvojpodlažní se sklonitou střechou, bez možností provedení vestavby podkroví, konstrukce na bázi dřevní hmoty tj. se základní cenou 1 780,- Kč/m<sup>3</sup>**

#### 2.1.1.4 Koeficienty

Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky ( 1.NP, 2.NP, sedlová střecha )		Typ	M
		ZC	1 780,- Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor objektu dle výpočtu	OP	m <sup>3</sup>	547,66
Koeficient polohový obec s 668 obyvateli	příloha č. 20 vyhlášky - ostatní města pol. 4	K <sub>5</sub>	1,00
Koeficient podkroví	není uplatněno	K <sub>pod</sub>	1,000
Koeficient změny ceny staveb	dle přílohy č. 41 vyhl.	K <sub>i</sub>	2,115
Základní cena po první úpravě	= ZC x K <sub>pod</sub>	Kč/m <sup>3</sup>	1 780,00
Pořizovací cena konstrukcí navíc	Cena odhadnuta znalcem	Kč	0,00

Podíl ceny konstrukce navíc	= CK/ ( ZC' x OP x K <sub>5</sub> x Ki )	-	PK	0,00	
koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl. Č.14	Upravený podíl
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0.07100	0.07100
2	Svislé kce	sendvičová konstrukce na bázi dřevní hmoty typ Okal	P	0.22300	0.10258
3	Stropy	dřevěný	S	0.08400	0.08400
4	Zastřešení	krov sbíjený	S	0.05200	0.05200
5	Krytiny střech	tašková	S	0.03200	0.03200
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	0.00800	0.00800
7	Vnitřní omítky	tapety a nátěry	S	0.06200	0.06200
8	Fasádní omítky	nátěry	S	0.03100	0.03100
9	Vnější obklady	nevyskytuje se	CH	0.00400	0.00000
10	Vnitřní obklady	keramické běžné	S	0.02300	0.02300
11	Schody	dřevěné	S	0.02400	0.02400
12	Dveře	dýhované a hladké	S	0.03300	0.03300
13	Okna	dřevěná zdvojená	S	0.05200	0.05200
14	Podlahy obytných místnost.	PVC, plovoucí	S	0.02200	0.02200
15	Podlahy ostatních místností	cementový potěr, dlažba	S	0.01100	0.01100
16	Vytápění	etážové s kotlem na PP	S	0.04400	0.04400
17	Elektroinstalace	světelná 220 V, automaty	P	0.04100	0.01886
18	Bleskosvod	proveden	S	0.00600	0.00600
19	Rozvod vody	studené i teplé	S	0.03000	0.03000
20	Zdroj teplé vody	EI bojler	S	0.01800	0.01800
21	Instalace plynu	nevyskytuje se	CH	0.00500	0.00000
22	Kanalizace	provedena	S	0,03100	0,03100
23	Vybavení kuchyní	dřez, linka a sporák	S	0.00500	0.00500
24	Vnitřní hygienic. vybavení	1x koupelna - vana, umyvadlo	S	0.05100	0.05100
25	Záchod	2x splachovací	S	0.00400	0.00400
26	Ostatní	odvětrání, anténa	S	0.03600	0.03600
N	Navíc	-	-	0.00000	0.00000
	CELKEM			1.00000	0.84844
Koeficient vybavení stavby	( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-	0.84844	
Základní cena upravená	ZCU = ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x Ki x K <sub>pod</sub>		Kč / m <sup>3</sup>	3 194,12	

### 2.1.1.5 Stáří a opotřebení

Objekt RD byl, dle sdělení vlastníka, kolaudován v roce 1990. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Běžná údržba je prováděna spíše v nutném režimu, objekt byl silně zasažen povodní ( výška vodního sloupce v celém objektu přes 1 metr ). Následky povodně nebyly zcela odstraněny např. oprava zdi v garáži. Některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení např. okna, část podlah, vytápění. Při výpočtu opotřebení je pro zjednodušení použita lineární metoda. Další životnost je znalcem stanovena na základě odborného odhadu k výše uvedenému.

Rok odhadu	2015
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1990
Stáří	25 let
Předpokládaná další životnost	45 let

Celková životnost	70 let
Procento ročního opotřebení	1,428 %
Opotřebení	35,71 %

### 2.1.1.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m <sup>3</sup>	1 780,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m <sup>3</sup>	3 194,12
Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>	547,66
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	1 749 291,76
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	1 749 291,76
Opotřebení	35,71	%	- 624 672,09
<b>Cena časová rodinného domu č.p. 797 ke dni odhadu</b>		<b>Kč</b>	<b>1 124 619,67</b>

## 2.1.2 Venkovní úprava

### 2.1.2.1 Popis

Znalci se nepodařilo dokumentovat všechny venkovní úpravy, které tvoří příslušenství objektu RD č.p. 797. Pro potřeby ocenění je postačující provést ocenění zjednodušeným způsobem.

Z ohledání nemovitosti se jedná zejména o přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a venkovní schody, které tvoří příslušenství rodinného domu.

#### 2.1.2.1 Ocenění venkovních úprav :

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

#### Výpočet ceny reprodukční venkovních úprav :

Cena stavby objektu rodinného domu č.p. 797	1 749 291,76 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	1 749 291,76 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 4,50 %
Cena reprodukční venkovních úprav zjednodušeným způsobem	78 718,13 Kč

#### Výpočet ceny časové venkovních úprav :

Cena stavby objektu rodinného domu č.p. 797	1 124 619,67 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	1 124 619,67 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 4,50 %
Cena časová venkovních úprav zjednodušeným způsobem	50 607,89 Kč

## 2.1.3 Pozemky parcela č. 800/1, č. 800/2, č. 800/18 a č. 800/24

### 2.1.3.1 Metodika výpočtu ceny pozemku

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



### 2.1.3.2 Výpočet ceny pozemku indexovou metodou

Oceňovaný pozemek parcela č. 800/18 - zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn oceňovanou stavbou RD a má výměru 123 m<sup>2</sup>, pozemky parcela č. 800/1 - ostatní plocha o výměře 280 m<sup>2</sup>, parcela č. 800/2 - ostatní plocha o výměře 150 m<sup>2</sup> a parcela č. 800/24 - ostatní plocha o výměře 24 m<sup>2</sup> nejsou zastavěny žádnými stavbami a tvoří se stavbou RD a st. pozemkem jednotný funkční celek. Dle specifikace objednávky je požadavkem, aby byl pozemek parcela č. 800/24 - ostatní plocha oceňován zvlášť. Celková výměra oceňovaných pozemků je 578 m<sup>2</sup> resp. bez pozemku č. 800/24 - ostatní plocha 553 m<sup>2</sup>.

Jako srovnávací pozemek byla vybrána parcela, která je nabízena k prodeji a leží v severní části zastavěného území obce Veselí nad Lužnicí v ulici Krále Jiřího. Dle územního plánu je pozemek určen pro bytovou výstavbu. Inženýrské sítě jsou v příjezdové cestě u pozemku. Pozemek je nabízen za cenu 406,- Kč/m<sup>2</sup>. Z důvodu zatím nerealizovaného převodu je nabídková cena korigována koeficientem 0,85 tj. cena pozemku uvažovaná ve výpočtu je ve výši cca 345,- Kč/m<sup>2</sup>.

OCENĚNÍ POZEMKU INDEXOVOU POROVNÁVACÍ METODOU			
a) srovnávací pozemek ( známá cena a výměra )			
Poloha srovnávacího pozemku	Obec Veselí nad Lužnicí, okraj zastavěné části obce Veselí nad Lužnicí II - ul. Krále Jiřího, bytová zástavba, převažuje funkce bydlení		
Popis srovnávacího pozemku	Stavební pozemek pro výstavbu RD, rovinatý pozemek, zpevněný příjezd, IS v příjezdové komunikaci, zátopová oblast zóny 3		
Výměra srovnávacího pozemku	VS	m <sup>2</sup>	972
Cena srovnávacího pozemku	CS	Kč	0,85 x 394632,-
Jednotková cena srovnávacího pozemku	JCS = CS/VS	Kč/m <sup>2</sup>	345,-
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	Okraj zastavěné části obce, nízkopodlažní bytová zástavba	1.00
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně připravený částečně	1.40
C	Třída velikosti obce	5 až 10 tisíc obyvatel	0.60
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	Městská lokalita	1.25
E	Územní připravenost, infrastr.	Střední	0.75
F	Speciální charakteristiky	Záplavová zóna 3	0.80
Celkový index srovnávacího pozemku		Is = A x B x C x D x E x F	0.630

b) oceňovaný pozemek			
Poloha srovnávacího pozemku	zastavěná část obce Veselí nad Lužnicí, objekty pro bydlení, zastavěná stavbou RD		
Popis srovnávacího pozemku	Pozemek zastavěný objektem RD, napojení na EI, vodovod a kanalizaci, zemní plyn, běžný hluk a prach od dopravy, zátopová oblast zóny 4		
Výměra srovnávacího pozemku	280 + 150 + 123 + 25	m <sup>2</sup>	578
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	Zastavěná část obce, městská zástavba	1.00
B	Typ stavebního pozemku	Připravený vč. zemního plynu	1.50
C	Třída velikosti obce	5 až 10 tisíce obyvatel	0.60

D	Obchodní resp. průmysl. poloha	Lokalita městské zástavby	1.25
E	Územní připravenost, infrastr.	střední	0.75
F	Speciální charakteristiky	záplavová zóna 4	0.70
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	-
Poměr indexů		$P_i = I_o / I_s$	-
Jednotková cena oceňovaného pozemku		JCC = JCS x P <sub>i</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
Cena oceňovaného pozemku			Kč
Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku			-
Cena obvyklá pozemků parcela č. 800/18, č. 800/1, č. 800/2 a č. 800/24			Kč
			186 948,32
			1/1
			<b>186 950,-</b>

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

Stavba	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Rodinný dům č.p. 797	1 124 919,67 Kč	35,71 %	1 749 291,76 Kč
Venkovní úpravy	50 607,89 Kč		78 718,13 Kč
Stavby celkem / zaokrouhlo /	1 175 230,00 Kč		1 828 010,00 Kč
Pozemky parcela č. 800/18, č. 800/1 a č. 800/2	178 860,00 Kč		178 860,00 Kč
Pozemek parcela č. 800/24	8 090,00 Kč		8 090,00 Kč
<b>Oceňované nemovité věci celkem</b>	<b>1 362 180,00 Kč</b>		<b>2 014 960,00 Kč</b>

## 2.2 Porovnávací indexová metoda

### 2.2.1 Metodika ocenění porovnávací metodou

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

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

Porovnávací kritéria :

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

### 2.2.2 Ocenění porovnávací metodou

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

Výpočet porovnávací hodnotou je zpracován v níže uvedené tabulce, stručný popis srovnatelných bytových jednotek je uveden níže :

#### **Srovnávací objekt č.1**

*Rodinný dům v obci Soběslav*

*Lokalita : zastavěná část obce Soběslav III., ul. Česká*



*Řadový dům - dvougenerační s garážovým stáním pro dvě vozidla a zahradou v Soběslavi v nezátopové oblasti, okres Tábor. Rodinný dům má suterén, kde jsou vhodné prostory k podnikání, přízemí a dvě nadzemní podlaží. V suterénu ( 61 m<sup>2</sup> ) nalezneme garáž, kotelnu, prádelnu, sušárnu a kutilskou dílnu. Přízemí se skládá z předsíně, kuchyně, komory, jídelního koutu s obývacím pokojem, oddělenou koupelnou se sprchovým koutem a toaletou. Z obývacího pokoje se dostanete na terasu ( 6 m<sup>2</sup> ) se zahradou. V 1. NP. jsou 3 pokoje, z jednoho je možný vstup na balkon s výhledem na zahradu a koupelna s toaletou. 2. NP tvoří obytné podkroví a se sestává ze 3 pokojů a malé kuchyňky. Střešní část je zateplena 20 cm vatou a pokrytá eternitem. Celý prostor pod domem je podsklepen. Kolaudace domu proběhla roku 1994. Díky 20 hodinovému nízkému tarifu je vytápění elektřinou.*

*Technický stav : průměrný*

*Zastavěná plocha : cca 100 m<sup>2</sup>*

*Plocha parcely : 265 m<sup>2</sup>*

***Nabídková cena : 1 999 000,- Kč***

#### **Srovnávací objekt č.2**

*Rodinný dům v obci Veselí nad Lužnicí*

*Lokalita : zastavěná část obce Veselí nad Lužnicí II.*



*K prodeji rodinný dům v atraktivní lokalitě města Veselí nad Lužnicí. Nemovitost je postavena na vlastním pozemku o celkové výměře 901 m<sup>2</sup>. Z toho je 192 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a nádvoří a 709 m<sup>2</sup> tvoří zahrada. Jedná se o cihlovou stavbu s dvěma nadzemními podlažími, využitelným podkrovím a jedním podzemním podlažím, z druhé poloviny třicátých let s vnější břizolitovou omítkou. Tloušťka obvodového zdiva je 45 cm. Celková využívaná podlahová plocha bytu, součet obou obytných podlaží, je cca 150 m<sup>2</sup>. Využitelná plocha podzemního podlaží činí přibližně 65 m<sup>2</sup>. Půdní prostory je možné využít k rozšíření bytové jednotky. Po určitých úpravách je možné dům využívat jako dvougenerační.*

*První nadzemní podlaží tvoří dvě obytné místnosti, prostorná kuchyně, velká spížirna, koupelna a samostatné WC. Druhé nadzemní podlaží je identické vyjma koupelny, místo které je prosklená zimní zahrada. Podzemní podlaží tvoří několik místností. Je zde umístěn kotel na tuhá paliva a plynový kotel zn. Vailant.*

*Dům je napojen na vodovodní řád, dešťovou kanalizaci, elektřinu (230/400V). Vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na TP nebo kotlem plynovým. Oba jsou funkční. Dům má dva komíny, jeden z nich je vyvločkován kvůli plynovému vytápění.*

*Odběr elektřiny je dvoutarifový, osmihodinová sazba levného proudu. Ve sklepě je nainstalovaná motorová zásuvka. Ohřev TUV byl zajištěn akumulacním elektrickým ohřevačem (momentálně nefunkční) o objemu 125 litrů.*

*Na pozemku stojí vedlejší stavba - kolna, jež slouží ke skladování náradí. Zahradu tvoří ovocný sad. Na zahradě je kopaná studna, kde je možné odebírat užitkovou vodu. Celý pozemek je uzavřený, oplocený drátěným taženým pletivem o výšce 150 cm. Dům nemá žádná omezení vlastnických práv, je možné využít hypotečního úvěru. Dle dohody je nemovitost okamžitě k dispozici novému majiteli.*

*Technický stav : podprůměrný až průměrný*

*Zastavěná plocha : 192 m<sup>2</sup>*

*Plocha parcely : 901 m<sup>2</sup>*

**Nabídková cena : 1 790 000,- Kč**

### **Srovnávací objekt č.3**

*Rodinný dům v obci Řípec*

*Lokalita : zastavěná část obce Řípec v sousedství Veselí nad Luž.*



Prodej řadového RD. V přízemí se nachází obývací pokoj propojený s kuchyní, WC, šatna a kotelna. V patře pak 3 ložnice, koupelna s rohovou vanou a WC. V roce 2008 celková rekonstrukce. Kompletní nové rozvody elektřiny, vody, kanalizace. Nová plastová okna a vchodové dveře. V kuchyni a na chodbě nová dlažba, v obýv. pokoji plovoucí podlaha. Ústř. topení na TP. TUV bojler. Plyn na hranici pozemku.

Technický stav : po rekonstrukci z roku 2008

Zastavěná plocha : 80 m<sup>2</sup>

Plocha parcely : 259 m<sup>2</sup>

**Nabídková cena : 1 390 000,- Kč**

#### Porovnání :

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 1					
Č.	Obec / Lokalita	Velikost /Počet místností	Příslušenství / Garáž	Pozemek ( m2 )	Jiné / stav
Oce ň. obj	RD – obec Veselí nad Lužnicí, zastavěná část obce Veselí nad Lužnicí II., ul. Za Slabých	5+1	venkovní úpravy/ ano	553 / bez pozemku č. 800/24 /	podprůměrný
( 1 )	( 2 )	( 3 )	( 4 )	( 5 )	( 6 )
1	RD – obec Soběslav, zastavěná část obce Soběslav III., ul. Česká	7+1	venkovní úpravy/ ano	265	průměrný
2	RD – obec Veselí nad Lužnicí, zastavěná část obce Veselí nad Lužnicí II.	4+1	kolna, venkovní úpravy/ ne	901	podprůměrný až průměrný
3	RD – obec Řípec, zastavěná část obce Řípec	4+kk	kolna, venkovní úpravy/ ne	259	průměrný

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 konstrukce	K 4 Celkový stav	K 5 Vliv pozemku	K 6 Úvaha a názor znalce - zohledněna záplava a zóna 4	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	1 999 000	0,80	1 599 200	1,00	1,10	1,10	1,30	0,95	1,20	1,793	891 804,-
2	1 790 000	0,85	1 521 500	1,00	1,20	1,10	1,20	1,10	1,20	2,091	727 684,-
3	1 390 000	0,85	1 181 500	0,90	1,10	1,10	1,30	0,95	1,20	1,467	805 286,-
<b>Celkový průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>808 260,-</b>
Minimum										Kč	727 684,-
Maximum										Kč	891 804,-
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 : Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Io Index odlišnosti Io = 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											

### 2.3 Vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí

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

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

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

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

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

Před provedeným porovnáním byla znalcem zjištěna cena areálu nákladovým způsobem ( cena časová a cena reprodukční ), která vystihuje výši nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. U obdobných staveb je tato cena v drtivé většině případů vyšší než cena obvyklá. Naopak tomu bývá u nemovitostí, o které je enormní zájem, leží v lukrativních lokalitách a jejichž prodej bývá realizován obratem, což ale není tento případ.

Na závěr provedl znalec vyhodnocení a stanovení výsledné obvyklé ceny.

Oceňovaný rodinný dům č.p. 797 leží v zastavěné části obce Veselí nad Lužnicí II. v lokalitě starší nízkopodlažní bytové zástavby izolovaných i řadových rodinných domů. Objekt je v podprůměrném technickém stavu z počátku 90. let minulého století. Běžná údržba je dlouhodobě prováděna pouze v nutném režimu. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na dobré úrovni. Občanská vybavenost je v místě v potřebném rozsahu ( městský úřad s rozšířenou působností, školka, škola, lékaři, banka, služebna policie, autobusová i vlaková zastávka, potřebná síť obchodů a služeb apod. ).

Výrazným nedostatkem, který má vliv na obvyklou cenu je umístění objektu v zátopové/záplavové oblasti s nejvyšším klasifikovaným rizikem zóny 4 ( dle údajů pojišťovny Kooperativa a.s. ). V roce 2002 byl objekt zasažen povodní, voda dosahovala úrovně přes 1 metr na podlahou 1.NP a jelikož má celý objekt konstrukci na bázi dřeva, byly škody značné. Bez ohledu na tuto skutečnost je jinak poloha vhodná k trvalému bydlení. O obdobné nemovitosti je v místě 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 vzrostla, ale poptávka stagnuje, což má bezprostřední vliv na výši nabídkových resp. následně na výši realizovaných kupních cen.

Obvyklá cena se bude pohybovat v úrovni ceny porovnávací. Výsledná cena oceňovaných nemovitostí byla stanovena na základě odborného odhadu znalce z dostupných podkladů a z vyhodnocení uvedených vlivů, které mají přímý vliv na její výši. Dle specifikace objednávky je obvyklá cena pozemku parcela č. 800/24 - ostatní plocha stanovena samostatně.

## 2.4 Rekapitulace

Způsob ocenění	cena
Reprodukční cena	2 014 960,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	1 362 180,- Kč
Výnosová hodnota	není zjišťována
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	808 260,- Kč
<b>Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí dle odborného odhadu znalce ke dni ocenění</b>	<b>810 000,- Kč</b>

### Závěr :

1. Obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemků parcela č. 800/18 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 797, která je součástí pozemku v části obce Veselí nad Lužnicí II. v ulici Za Slabých, parcela č. 800/1 - ostatní plocha a parcela č. 800/2 - ostatní plocha vše vč. příslušenství zapsaných na LV 3130 pro katastrální území a obec Veselí nad Lužnicí a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor odhaduji ke dni ocenění

**810 000,- Kč**

slovy : osmsetdesettisíckorunčeských

2. Obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 800/24 - ostatní plocha vč. příslušenství zapsaného na LV 3130 pro katastrální území a obec Veselí nad Lužnicí a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor odhaduji ke dni ocenění

**8 000,- Kč**

slovy : osmtisíckorunčeských

3. Závady či jednotlivá práva, kromě omezení vlastnického práva vedeného v katastru nemovitostí, nejsou znalci známa, nebyly znalci povinnými sděleny a dle zjištění se znalce nevyskytují. Hodnota zástavního práva není v odhadnuté obvyklé ceně zohledněna. Stávající věcné břemeno zatěžuje oceňované nemovité věci marginálně a je v obvyklé ceně zohledněno.

v Českých Budějovicích dne 2.11.2015

Ing. Michal Sirový

Příloha :

4x fotodokumentace

1x kopie výpisu z KN, LV 3130

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 2577 - 107/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 107/15.

### **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  
2. listopadu 2015

Ing. Michal Sirový

**FOTODOKUMENTACE**



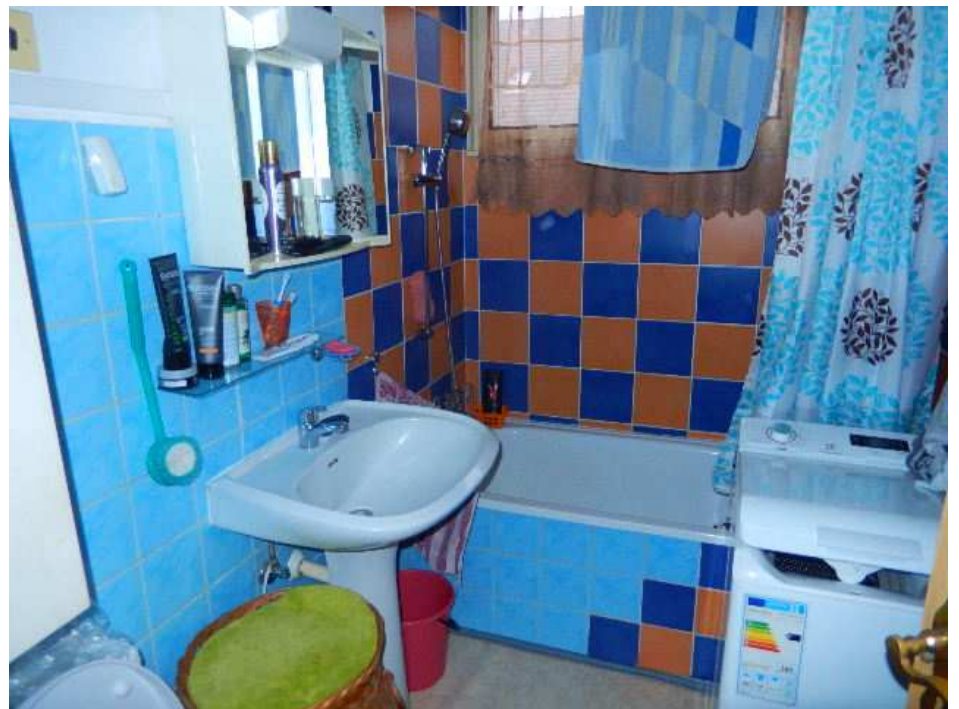
uliční pohled na RD č.p. 797



zadní pohled na RD č.p. 797



kuchyně ve 2.NP



koupelna ve 2.NP