

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2592 – 122/15

- o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č.p./č.j. 185/3 vel. 3+1 ve 2. nadzemním podlaží objektu bydlení č.p. 185 na Sídlišti na Sadech v části obce České Velenice s příslušenstvím a s podílem na společných částech domu č.p. 185 a pozemku parcela č. 1089/23 – zastavěná plocha a nádvoří ve výši id. 729/10967 zapsané na LV 1604 resp. bytový dům č.p. 185 a pozemek parcela č. 1089/23 – zastavěná plocha a nádvoří na LV 1416 pro katastrální území České Velenice a obec České Velenice evidované u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec

Objednatel posudku :	EURODRAŽBY.CZ a.s., Čimická 780/61 181 00 Praha 8 IČO : 250 23 217 č.j. 977/2015-D
Účel posudku :	Zjištění obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí pro dobrovolnou dražbu
Posudek vypracoval :	Ing. Michal Sirový, znalec Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
Datum místního šetření :	1.12.2015
Zohlednění stavu ke dni :	1.12.2015
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	1.12.2015
Oceňovací předpis platný ke dni ke dni ocenění :	Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)
Zvláštní požadavky objednatele:	provést ocenění obvyklou cenou dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění zákona č.303/2013 Sb.
V Českých Budějovicích dne	4.12.2015

Tento znalecký posudek obsahuje 22 stran včetně příloh a znalecké doložky a předává se ve dvojím vyhotovení. Jedno vyhotovení archivuje znalec.

1. NÁLEZ

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

1.1.1 Objednávka – EURODRAŽBY.CZ a.s., Čimická č.p. 780/1, 181 00 Praha 8, pod č.j. 977/2015-D ze dne 12.11.2015 s předáním podkladů mailem

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – vyhotovený dálkovým přístupem dne 4.11.2015, LV 1604. Vlastník ke dni vyhotovení :

A: Vlastník :

1. SJM Fibich Miroslav a Fibichová Olga, trvale bytem Sídliště na Sadech 185, 378 10 České Velenice

1/1

B : Nemovitosti :

- bytová jednotka č.p. /č.j. 185/3 v bytovém domě č.p. 185 na parcele č. 1089/23 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 307 m², spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku ve výši id. 729/10967

vše v k.ú. České Velenice a v obci České Velenice - příloha č. 2

1.1.3 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 30.11.2015 – viz příloha č. 3

1.1.4 Projektová dokumentace - nebyla předložena

1.1.5 Kolaudační rozhodnutí - nebylo předloženo, dle sdělení vlastníka pana Fibicha byl objekt bytového domu č.p. 185 kolaudován cca v roce 1978.

1.1.6 Prohlášení vlastníka - nebylo předloženo

1.1.7 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 1.12.2015 za účasti znalce a vlastníka pana Fibicha. 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. 185 s oceňovaným bytem č.p./č.j. 185/3 se nachází severně od centra města v části města České Velenice na Sídlišti na Sadech 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 a slaboproud. V ulici je i hlavní plynovodní řad.

Společně s bytovou jednotkou č. 185/3 je oceňován podíl na společných částech domu č.p. 185 a pozemku parcela č. 1089/23 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 307 m² ve výši id. 729/10967. Oceňovaná bytová jednotka je ke dni ocenění užívána vlastníky k trvalému bydlení a není pronajata. K bytové jednotce náleží i sklepní kóje v 1.NP objektu. Technický stav bytové jednotky je průměrný až dobrý, sice s původním bytovým umakartovým jádrem, ale vyměněnou kuchyňskou linkou, plastovými okny a plovoucími podlahami. Oceňovaný pozemek parcela č. 1089/23 – zastavěná plocha a nádvoří tvoří zastavěnou plochu objektu a je zatížen běžným hlukem a prachem od okolní dopravy. Obec České Velenice 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. 1.12.2015. 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 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 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. 185/3
 - 1.2 Pozemek parcela č. 1089/23 / indexová metoda /
2. Komparativní /porovnávací /metoda zjištění ceny bytu č.p./č.j 185/3
3. Rekapitulace a závěr

1. Věcná hodnota (časová cena)

1.1 Bytová jednotka č.p./č.j. 185/3

1.1.1 Popis

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, má obdélníkový půdorys, je nepodsklepená, s pěti nadzemními podlažími / 1. nadzemní podlaží je technické se dvěma byty a ve 2. až 5. nadzemním podlaží jsou bytové jednotky / a s plochou střechou. Stavba má jeden hlavní vchod / sekci / a klasickou dispozici panelového bytového domu s centrálním schodištěm ve středu dispozice s výtahem, technickým zázemím v 1.nadzemním podlaží a se čtyřmi byty na každém běžném nadzemním podlaží. Celkem je v objektu 18 bytových jednotek. V technickém podlaží jsou sušárna, kolárna, chodba a sklepy a dva byty.

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 kromě zemního plynu, který je v přilehlé ulici.

Oceňovaný byt vel. 3+1 leží ve 2. nadzemním podlaží (1.patro). Má předsíň, chodbu, 3x pokoj, kuchyň, koupelnu a WC v instalačním prefabrikovaném jádře. Z obývacího pokoje je vstup na balkon. Mimo byt je k dispozici k užívání jedna sklepní kóje.

Půdorys : obdélníkový

Nosná konstrukce svíslá : panelový systém

Nosná konstrukce vodorovná : panelový systém

Izolace : provedena svíslá i vodorovná

Vnější povrchy obvodových stěn : silikátová fasáda probarvená

Střecha : plochá

Střešní krytina : živičná krytina svařovaná vícevrstvá

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

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

Technický stav budovy :

stáří ke dni ocenění - cca 1978 - 2015 = 37 let.

Vzhledem k pravidelné běžné údržbě a celkovému stáří budovy je technický stav průměrný. Oprava 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 plně 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, kolárna, chodba, sklepy a dva byty

Popis vybavení bytu č.p./č.j. 185/3

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková
 Podlaha : plovoucí a dlažba
 Okna : plastová zdvojená
 Dveře : 1x hladké
 Vrata : neosazena
 El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
 Vytápění : centrální dálkové topení
 Rozvod vody : teplé i studené
 Rozvod plynu : není proveden
 Zdroj teplé vody : z centrálního zdroje
 Sanitární zařízení : koupelna s umyvadlem a vanou, splachovací záchod
 Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka s dřezem, sporákem a digestoří
 Technický stav bytu je průměrný až dobrý.

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. 185/3 - podlahová plocha

Místnost /výměra dle projekt. dokumentace/	Výměry ploch (m ²)			
	Bytová plocha		společné prostory a jiné nepronajaté	provozní plochy
	obytná	příslušenství		
2. NP				
chodba		7,90		
předsíň		5,20		
koupelna		2,56		
WC		0,97		
kuchyně	11,05			
ložnice	12,30			
pokoj	12,30			
obývací pokoj	20,60			
balkon		4,29		
sklepní kóje		0,97		
	56,25	21,89	nepočítáno	nejsou
CELKEM m ²			78,14	

Podlahová plocha místností se zkosenými stropy, je-li v místě zkosení výška menší než 2 m, je násobena 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	78,14
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	- 0,97
Odpočet podlahové plochy terasy, balkonu	m ²	- 4,29
Odpočet podlahové plochy nezasklené lodžie	m ²	- 0,00
Podlahová plocha bytu s odpočty celkem	m ²	72,88
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	0,10
Podlahová plocha terasy, balkonu x koeficient 0,17	m ²	0,73
Podlahová plocha nezasklené lodžie x koeficient 0,20	m ²	0,00
Podlahová plocha bytu č. 185/3 po přepočtu pro výpočet	m ²	73,71

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		
			73,71		
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	1,037		
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky) pol. č. 4 ostatní města	K ₅	1,00		
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	Omítky vápenné štukové	S	0.05700	0.05700
8	Úprava vnějších povrchů	Silikátová probarvená omítka	S	0.02900	0.02900
9	Vnitřní obklady keramické	Keramické běžné	S	0.01300	0.01300
10	Schody	Přefa s povrchem z teraca	S	0.02900	0.02900
11	Dveře	Hladké plné	S	0.03300	0.03300
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	Nevyskytuje se	CH	0.00400	0.00000
21	Ohřev teplé vody	Dálkové	S	0.02200	0.02200
22	Vybavení kuchyní	Linka, dřez, sporák	S	0.01900	0.01900
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	S	0.03700	0.03700
	CELKEM			1.00000	0.99600
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)		K ₄	0.99600
Základní cena upravená		ZCU = ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i	Kč/m ²	ZCU	17 395,29

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 /	1978
Stáří	37 let
Předpokládaná další životnost	63 let
Celková životnost	100 let
Procento ročního opotřebení	1,00 %
Opotřebení	37,00 %

1.1.5 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ²	8 020,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ²	17 395,29
Podlahová plocha bytu včetně příslušenství	PP	m ²	73,71
Výchozí cena objektu (reprodukční)	CN = ZCU x PP	Kč	1 282 207,08
Opotřebení	37,00	%	- 474 416,62
Cena časová bytu č.p./č.j. 185/3 ke dni odhadu		Kč	807 790,46

1.2 Parcela č. 1089/23 – 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. 1089/23 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 307 m² je zastavěna bytovým domem č.p. 185.

V obdobné lokalitě nebyl v poslední době žádný obdobný pozemek či pozemky prodány. Proto byl jako srovnávací vybrán pozemek ležící na okraji města České Velenice v Trocnovské ulici, který je územním plánem určen pro výstavbu rodinného domu a který je nabízen k prodeji na několika internetových serverech za cenu 410,- Kč/m².

Z důvodu zatímní nerealizace prodeje je nabídková cena srovnávacího pozemku redukována koeficientem 0,80 především z důvodu možné úpravy konečné kupní ceny, kdy inzerované ceny jsou cenami maximálními a jejich úprava směrem dolů je, u děle inzerovaných nemovitostí, ve většině případů pravidlem.

OCENĚNÍ POZEMKU INDEXOVOU POROVNÁVACÍ METODOU			
a) srovnávací pozemek (známá cena a výměra)			
Poloha srovnávacího pozemku	obec České Velenice, okraj zastavěné části obce České Velenice, objekty pro bydlení, možnost výstavby RD		
Popis srovnávacího pozemku	Pozemek určený stávající ÚP pro výstavbu RD, možnost napojení na EI, kanalizaci, vody, zemní plyn, zpevněný příjezd, běžný hluk a prach od dopravy, žádné ochranné pásmo		
Výměra srovnávacího pozemku	VS	m ²	1699
Cena srovnávacího pozemku	CS	Kč	0,80 x 696 590,-
Jednotková cena srovnávacího pozemku	JCS = CS/VS	Kč/m ²	328,-
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	okraj zastavěné části obce České Velenice, městská zástavba	0.90
B	Typ stavebního pozemku	stavebně nepřipravený, ale zpevněný příjezd a sítě v ulici	1.35
C	Třída velikosti obce	2 až 5 tisíce obyvatel	0.60
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	lokalita menšího města	1.25
E	Územní připravenost, infrastr.	střední	0.75
F	Speciální charakteristiky	Nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$	0.6834
b) oceňovaný pozemek			
Poloha oceňovaného pozemku	obec České Velenice, zastavěná část obce České Velenice, objekty pro bydlení		
Popis oceňovaného pozemku	Pozemek zastavěný objektem BD, napojení na EI, kanalizaci, vodovod a zemní plyn		
Výměra oceňovaného pozemku		m ²	307
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	zastavěná část obce České Velenice, městská zástavba	1.00
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený	1.50
C	Třída velikosti obce	2 až 5 tisíce obyvatel	0.60
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	lokalita menšího města	1.25
E	Územní připravenost, infrastr.	střední	0.75
F	Speciální charakteristiky	Nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	0.84375

Poměr indexů	$P_i = I_o/I_s$	-	1.2346
Jednotková cena oceňovaného pozemku	$JCC = JCS \times P_i$	Kč/m ²	404,96
Cena oceňovaného pozemku		Kč	124 322,72
Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku		-	729/10967
Cena obvyklá pozemků parcela č.1089/23		Kč	8 260,-

Rekapitulace časové a reprodukční ceny oceňovaných nemovitostí

Stavba a pozemky / zaokrouhleno /	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Byt č.p./č.j. 185/3	807 790,- Kč	37,00 %	1 282 210,- Kč
Podíl parcely č. 1089/23	8 260,- Kč		8 260,- Kč
Nemovité věci celkem	816 050,- Kč		1 290 470,- Kč

2. Komparativní (porovnávací) metoda zjištění ceny bytu č.p./č.j. 185/3

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+1 v Českých Velenicích

Lokalita : část obce České Velenice



Byt 2+1 v osobním vlastnictví, 55 m² v Českých Velenicích. Světlý prostorný byt se nachází ve 3.NP cihlového, udržovaného domu bez výtahu. V domě celkem 6 bytů. Byt v původním udržovaném stavu, nová kuchyňská linka, lino. Topení tuhými palivy. K bytu možno využít společný dvůr, sklep na uhlí, kočárkárnu, kolárnu. Byt se nachází v klidné lokalitě Českých Velenic, nedaleko přechodu do Rakouska (100m). V místě veškerá občanská vybavenost, dobrá dostupnost do Třeboně. V domě společná prádelna. Vhodné pro rodiny s dětmi.

Podlaží : 3. podlaží (2. patro)

Technický stav : průměrný

Výměra bytu : 55 m² vč. sklepa

Nabídková cena : 460 500,- Kč

Srovnávací objekt č.2

Prodej bytu 3+1 v Českých Velenicích

Lokalita : část obce České Velenice



Bytová jednotka se nachází ve 3. podlaží zděného domu s rovnou střechou. Dispozičně je byt řešen jako 3+1 s komorou a sklepní kóji. Dům byl dostavěn v roce 1960, v roce 2004 byla provedena částečná modernizace kuchyně a koupelny. V roce 2009 byla vyměněna okna a provedeno zateplení domu. Vytápění bytu je dálkové ústřední, ohřev vody boilerem. Dispozice: předstíň 5,29 m², pokoj 20,75 m, 16,06 m². 12,01 m², kuchyň 7,65 m², koupelna 4,56 m², WC 1,08 m², spíž 1,32 m², komora 1,75 m², sklep 3 m².

Podlaží : 3. podlaží (2. patro)

Technický stav : průměrný

Výměra bytu : 73 m² vč. sklepní kóje

Nabídková cena : 490 000,- Kč

Srovnávací objekt č.3

Prodej bytu 3+1 v Českých Velenicích

Lokalita : část obce České Velenice



Prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví. 69 m². Panelový dům. Třetí patro ze čtyř. Bez výtahu. Sklep. Společné prostory. Nová plastová okna se žaluziemi - 2007. Internet. Telefon. Parkování před domem. Nedaleko centra - 200 m. Kuchyňská linka s elektrickým sporákem, digestoří, lednice, automatická pračka, skříň, stůl židle, postele. V koupelně vana. Podlahy - dlažba, koberce, PVC. Vytápění a ohřev vody dálkové.

Podlaží : 4. podlaží (3. patro)

Technický stav : podprůměrný, původní vybavení

Výměra bytu : 69 m² vč. sklepní kóje

Nabídková cena : 750 000,- Kč

Srovnávací objekt č.4

Prodej bytu 3+1 v Českých Velenicích

Lokalita : část obce České Velenice, Havlíčkova ul.



Prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví v Českých Velenicích. Byt se nachází ve 3.podlaží z 5, bez výtahu. Dům je po celkové rekonstrukci, nová plastová okna, zateplení

Podlaží : 4. podlaží (3. patro)

Technický stav : po rekonstrukci

Výměra bytu : 64 m² vč. sklepní kóje

Nabídková cena : 540 000,- Kč

Porovnání bytových jednotek

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 1					
Č.	Obec / Lokalita	Velikost /Počet místností	Prislušenství / Garáž	Pozemek (m2)	Jiné / stav
Oceň. obj.	Bytová jednotka panelový dům – obec České Velenice, část obce České Velenice, ul. Sídliště na Sadech č.p. 185	3+1 73,7 m2 vč. balkonu a sklepní kóje	průměr/ ne	-	průměrný až dobrý
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Bytová jednotka zděný dům – obec České Velenice, část obce České Velenice	2+1 55 m2 vč. sklepa	průměr/ ne	-	průměr
2	Bytová jednotka zděný dům – obec České Velenice, část obce České Velenice	3+1 73 m2 vč. sklepa	průměr / ne	-	průměrný
3	Bytová jednotka panelový dům – obec České Velenice, část obce České Velenice	3+1 69 m2 vč. sklepa	průměr / ne	-	podprůměrný
4	Bytová jednotka panelový dům – obec České Velenice, část obce České Velenice	3+1 64 m2 vč. sklepa	průměr / ne	-	dobrá po rekonstrukci

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 2											
Č.	Cena požadovaná / realizovaná	Koef. redukce na pramen ceny Kr	Cena po redukcii na pramen ceny = (7) * (8)	K 1 Poloha	K 2 Velikost	K 3 Provedení a vybavení	K 4 Celkový stav	K 5 Vliv pozemku	K 6 Úvaha a názor znalce	Index odlišnosti (10 až 15)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího = (9) / (16) Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	460 000	0,90	414 000	1,00	0,86	0,95	0,95	1,00	1,00	0,776	533 402,-
2	490 000	0,90	441 000	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,900	490 000,-
3	750 000	0,85	637 500	1,00	0,97	1,00	0,90	1,00	1,00	0,873	730 241,-
4	540 000	0,90	486 000	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,10	0,930	522 581,-
Celkový průměr ceny bytu										Kč	569 060,-
Minimum										Kč	490 000,-
Maximum										Kč	730 241,-
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
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

3. Rekapitulace

Oceňovaná bytová jednotka č. 185/3 leží severně od centra města na Sídlišti na Sadech v lokalitě zastavěné převážně bytovými panelovými domy a několika objekty občanské vybavenosti. Bytový dům č.p. 185 je s přihlédnutím ke svému stáří a prováděné běžné údržbě spíše v průměrném technickém stavu s provedenou opravou fasády a s provedenou výměnou oken. Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný až dobrý po částečné rekonstrukci vnitřních prostor (plovoucí laminátové podlahy, kuchyňská linka), ale s původním prefabrikovaným jádrem. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na dobré úrovni. Občanská vybavenost je v místě v potřebném 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 prodejm. 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 tisni – 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	1 290 470,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	816 050,- Kč
Výnosová hodnota	není stanovována
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	569 060,- Kč
Obvyklá cena bytu č.p./č.j. 185/3 dle odborného odhadu znalce	570 000,- Kč

Závěr :

1. Obvyklou cenu výše oceňovaných nemovitých věcí tj. bytové jednotky č.p./č.j. 185/3 vel. 3+1 ve 2. nadzemním podlaží objektu bydlení č.p. 185 na Sídlišti na Sadech v části obce České Velenice s příslušenstvím a s podílem na společných částech domu č.p. 185 a pozemku parcela č. 1089/23 – zastavěná plocha a nádvoří ve výši id. 729/10967 zapsané na LV 1604 resp. bytový dům č.p. 185 a pozemek parcela č. 1089/23 – zastavěná plocha a nádvoří na LV 1416 pro katastrální území České Velenice a obec České Velenice evidované u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec odhaduji ke dni ocenění

570 000,- Kč

slovy : pětsetšedesátisíckorunčeských

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 4.12.2015

Ing. Michal Sirový

Příloha :

4x fotodokumentace

1x kopie LV č. 1604, strana 1,4

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 2592 - 122/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 122/15.

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
4. prosince 2015

Ing. Michal Sirový

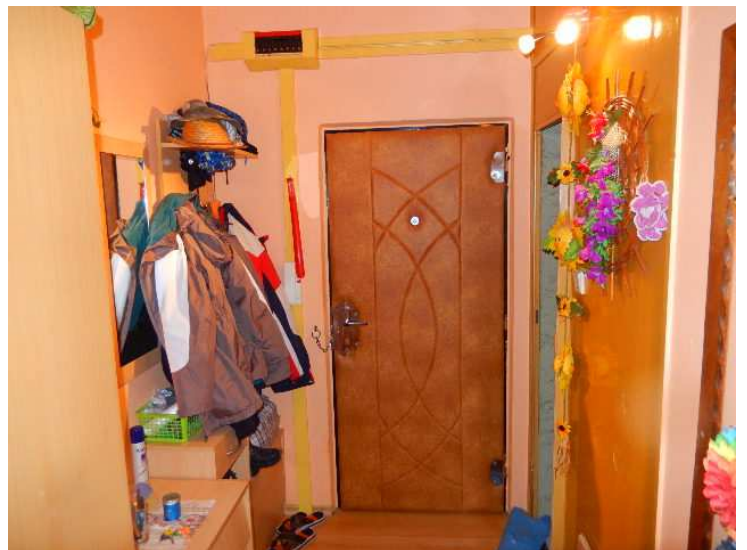
FOTODOKUMENTACE



čelní pohled na BD č.p. 185



vstup do bytu č. 185/3



předsíň v bytě č. 185/3



kuchyně v bytě č. 185/3



koupelna v bytě č. 185/3



obývací pokoj v bytě č. 185/3