

ZNALCKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2912/2020

Ocenění nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 29/3 o výměře 127m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Radošovice čp. 48**, způsob využití rod.dům, zapsáno na LV č. 11 pro k.ú. Radošovice u Českých Budějovic, **obec Radošovice** u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.



Objednatel posudku: **EURODRAŽBY**
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Dle stavu ke dni prohlídky 25.11.2019 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 18 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 04.09.2020

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. *Znalecký úkol***
- 1.2. *Podklady***

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. *Nákladová metoda***
- 2.2. *Výnosová metoda***
- 2.3. *Porovnávací metoda***
- 2.4. *Volba metody ocenění***

3. NÁLEZ

- 3.1. *Identifikační údaje nemovité věci***
- 3.2. *Omezení vlastnického práva a jiné zápisy***
- 3.3. *Poloha a charakteristika nemovité věci***
- 3.4. *Popis a stav objektů***
- 3.5. *Pozemky***

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. *Výpočet porovnávací hodnoty***
- 5.2. *Rekapitulace, závěrečná analýza***

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. *Osvědčení***
- 8.2. *Fotodokumentace***

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 29/3 o výměře 127m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Radošovice čp. 48, způsob využití rod.dům, zapsáno na LV č. 11 pro k.ú. Radošovice u Českých Budějovic, obec Radošovice u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 11 pro k.ú. Radošovice u Českých Budějovic ze dne 17.06. 2019
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- částečná projektová dokumentace ze dne 06/2010 ověřená stavebním úřadem dne 30.12.2010
- Územní souhlas s umístěním a provedením stavby vydaný Magistrátem města České Budějovice dne 30.12.2010 pod č.j. SU/10500/2010 So
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **byl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou

realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny rodinného domu, tj. rezidenčního segmentu trhu, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 11 pro k.ú. Radošovice u Českých Budějovic ze dne 17.06.2019

Vosejpka František, Fügnerova 687, 37341 Hluboká nad Vltavou

Adresa:	Radošovice čp. 48
Název katastrálního území:	Radošovice u Českých Budějovic
Název obce:	Radošovice
Název okresu:	České Budějovice
List vlastnictví:	LV č. 11

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 11 pro k.ú. Radošovice u Českých Budějovic ze dne 17.06.2019

Zákaz zatížení

Zástavní právo smluvní

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vosejpka František

- ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Rodinný dům je postaven v zastavěné části obce, v blízkosti centra obce, přístup a příjezd je ze západní strany po nezpevněném pozemku (parc.č. 1326/3 ve vlastnictví obec Radošovice), vstup do rodinného domu ze západní strany, dva vchody, z toho jeden vchod byl přistavěn a oba vchody jsou přestřešeny pergolou. Přístavba vchodu a pergola stojí na pozemku parc.č. 1326/3 (ve vlastnictví obec Radošovice). Rodinný dům stojí svou jižní a severní štítovou stěnou a svou východní obvodovou stěnou na hranici pozemku, západně u rodinného domu je přístřešek na dřevo. U rodinného domu není žádný pozemek zahrady (celý oceňovaný pozemek st.parc.č. 29/3 o výměře 127m² je zastavěn rodinným domem a přístřeškem na dřevo). Východně u rodinného domu je oplocená předzahrádka (parc.č. 1326/24 ve vlastnictví obec Radošovice). Bezprostřední okolí je běžně prostorné, okolní zástavbou jsou převážně rodinné domy. Odkanalizování rodinného domu do veřejné kanalizace, voda z veřejného řádu, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Obec Radošovice patří administrativně pod okres České Budějovice a náleží pod Jihočeský kraj. Trvalý pobyt má v Radošovicích hlášeno přibližně 185 obyvatel. Příslušnou obcí s pověřeným obecním úřadem a s rozšířenou působností jsou České Budějovice (v dojezdové vzdálenosti cca 20km). V Radošovicích je obecní úřad, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, mateřská škola, knihovna, kulturní dům, restaurace, doprava autobusová.

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp. 48, součást pozemku st.parc.č. 29/3

Rodinný dům je řadový krajní, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a částečně využitě podkroví.

Výčet místností:

1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m ²)	podlaha
zádveří (na obecním pozemku)	1,15	ker.dlažba
chodba	8,35	ker.dlažba
koupelna, WC	7,65	ker.dlažba
kuchyně	11,00	ker.dlažba
obývací pokoj	32,15	ker.dlažba
druhý vchod chodba	10,20	beton
celkem	70,50	

podkroví

místnost	plocha (m ²)	podlaha
koupelna, WC	8,75	ker.dlažba
komora bez okna	7,10	beton
chodba	2,85	beton
pokoj + kk	25,60	beton, koberec
celkem	44,30	

Celkem v přízemí byt 1+1 o ploše 70,50m², v podkroví byt 1+kk (se samostatným vchodem a dle sdělení s podružným měřením vody a elektro), zastavěná plocha domu 105m², podlahová plocha celkem 114,80.

Popis převážujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	Betonové
Zdivo	Zděné smíšené
Stropy	Dřevěné trámové, železobetonové a keramické
Střecha	Krov dřevěný, sedlový s vikýřem
Krytina	Tašková
Klempířské konstrukce	Plechové
Vnitřní povrchy	Omítky
Vnější povrchy	Omítky
Vnější obklady	Není
Vnitřní obklady	Běžné keramické
Schody	Betonové nedokončené
Dveře	Náplňové
Okna	Dřevěná
Podlahy	Ker.dlažba, beton
Vytápění	Lokálně krbem v obývacím pokoji a přímotopy
Elektroinstalace	Světelná, třífázová
Rozvod vody	Teplá a studená
Zdroj teplé vody	Bojler
Instalace plynu	Není
Kanalizace	Do veřejné kanalizace
Vybavení kuchyně	V přízemí a v podkroví kuchyňská linka se sporákem
Vnitřní vybavení	V přízemí umyvadlo, vana, WC společně, v podkroví umyvadlo, sprchový kout, WC společně
Záchod	2 x WC
Ostatní	není

Historie a stavebně technický stav:

Rodinný dům byl původního stáří pravděpodobně více než sto let, před deseti lety byla provedena celková rekonstrukce, nástavba a částečná vestavba podkroví. Nástavba a vestavba podkroví byly povoleny Územním souhlasem s umístěním a provedením stavby vydaným Magistrátem města České Budějovice dne 30.12.2010 pod č.j. SU/10500/2010 So. Vestavba podkroví byla provedena se změnami oproti projektové dokumentaci, není zcela dokončena a není zkolaudovaná. Navíc (a v rozporu s projektovou dokumentací) bylo provedeno vyždění zádveří domu a zastřešení dvou vstupů pergolou a to na pozemku parc.č. 1326/3 ve vlastnictví obec Radošovice. Rodinný dům je užíván pro bydlení v přízemí vlastníkem a v podkroví dle sdělení známými vlastníka (dle sdělení bez nájemní smlouvy).

Vedlejší stavby a venkovní úpravy:

Vedlejší stavba zastřešeného dřevníku u západní stěny rodinného domu o zastavěné ploše 22m². Venkovní úpravy v minimálním rozsahu - oplocení předzahrádky na pozemku parc.č. 1326/24 ve vlastnictví obec Radošovice, zpevněná plocha a pergola na pozemku parc.č. 1326/3 ve vlastnictví město Radošovice, inženýrské sítě.

3.5. Pozemky

Pozemek st.parc.č. 29/3 o výměře 127m², zastavěná plocha a nádvoří, zastavěn rodinným domem čp. 48, jenž je jeho součástí a zastřešeným dřevníkem.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi

spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen rezidenčního bydlení. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V obci Radošovice není ke dni ocenění nabízen žádný rodinný dům. V okolí přibližně deseti kilometrů je pak nabízeno přibližně padesát rodinných domů v cenové relaci od 900.000,- Kč za menší rodinné domy v původním stavu po 10.000.000,- za větší novostavby rodinných domů. V cenové relaci od 1.800.000,- do 3.000.000,- Kč je nabízeno v okolí přibližně deseti kilometrů přibližně patnáct rodinných domů. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vybrané vzorky databáze realizovaných cen a inzerovaných, nabídkových cen nejvíce podobných rodinných domů.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka metr čtvereční započitatelné plochy. Tato jednotka je u obdobných rezidenčních nemovitých věcí považována a používána za standardní, běžně používaná.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha RD: 105 m²

Započitatelná plocha: 114,80m²

Pozemky celkem: 127m²

lokalita	cena	druh ceny
1) Mydlovary, okr. České Budějovice	2 700 000,- Kč	kupní cena, prodej 12/2018
RD 3+1 112m ² po kompletní rekonstrukci. Smíšená stavba byla po dobu 7 let průběžně rekonstruována. Nová plastová okna, nová střešní krytina, rozvody el. energie, vody, odpady, izolace. Ústřední vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva. Možnost připojení plynového kotle. Plyn je zaveden do kapličky u domu. Prostorná rekonstruovaná koupelna, kuchyně s kuchyňskou linkou, jídelna, dětský pokoj s vestavěnými skříněmi, prostorný obývací, ložnice se šatnou. Na obytnou část navazuje velká stodola, kde je možno vybudovat další kompletní bytovou jednotku (rekonstrukce již byla započata). Pěkný zatravněný dvůr s pergolou zajišťuje dostatek soukromí. Zastavěná plocha 110m ² , započitatelná plocha 114m ² , pozemek celkem 364m ²		
		
2) Truskovice, okr. Strakonice	1 900 000,- Kč	kupní cena, prodej 07/2018
Rodinný dům s dispozicí 5+1. Původní venkovské stavení prošlo velmi zdařilou kompletní rekonstrukcí a		

modernizací s dostavbou dokončenou v roce 2006 do podoby nadstandardního rodinného domu se zajímavou polohou na zvýšeném kamenném tarasu. V přízemí domu se nachází velký obývací pokoj (29 m²) s volnou vazbou na kuchyň s jídelním koutem (18 m²), ložnice, koupelna s rohovou vanou a sprchovým koutem, samostatné WC, komora, chodba se schodištěm do podkroví, veranda - zádveří, prádelna s vodárnou, kotelná, sklad paliv. V podkroví jsou umístěny tři pracovny, nyní využívané jako dětské pokoje, otevřená terasa nad verandou, WC, chodba, vlastní půdní prostor. Na dům navazuje zděná pergola s krbem a předzahrádka. Dům je napojen na kompletní veřejné inženýrské sítě, vyjma přípojky plynu a vody (vlastní vrtaná studna). Topení je etážové s kotlem na pevná paliva. Ohřev vody je zajištěn el. bojlerem. Zastavěná plocha 149m², započítatelná plocha 160m², pozemek celkem 207m².



3) Truskovice, okr. Strakonice

1 977 900,- Kč

kupní cena, prodej 11/2018

Rodinný dům 4+1, přízemní s využitým podkrovím, který prošel celkovou přestavbou v roce 2011. V přízemí domu se nachází dva pokoje, kuchyně a koupelna. V podkroví pak velký otevřený prostor, ložnice a druhá koupelna. Dům. Vytápění je zajištěno elektrickým kotlem, objekt je napojen na elektřinu a kanalizaci, voda vlastní. Pozemek s vjezdem je oplocen a jsou zde dvě parkovací místa. Zastavěná plocha 108m², započítatelná plocha 130m², pozemek celkem 414m²



4) Netolice, okr. Prachatice

2 980 000,- Kč

kupní cena, prodej 05/2019

Rodinný dům prošel velmi zdařilou rekonstrukcí a disponuje dvěma bytovými jednotkami v dispozici 1+kk (přízemí) a 4+1 s komorou (obytné podkroví). Bytová jednotka o dispozici 4+1 v podkroví je nově vytvořená. Nachází se v ní obývací pokoj, nová kuchyňská linka včetně vestavných spotřebičů s komorou, 3 ložnice a koupelna se sprchovým koutem a WC. Všechny místnosti jsou neprůchozí, mají samostatný vstup z chodby bytu. Vytápění ústřední pomocí kotle na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů. Dům je napojen na elektro, na obecní vodovodní řád a kanalizaci. Pozemek o celkové ploše 445 m². K dispozici pěkná zahrada za domem s krásným výhledem na město Netolice. Zastavěná plocha 130m², započítatelná plocha 180m², pozemek celkem 445m².



5) Olšovice, okr. Prachatice

2 880 000,- Kč

nabídková cena

Ve výhradním zastoupení vám zprostředkujeme krásný dům v klidné vesnici Olšovice, 25 km od Českých Budějovic. Dům prošel v roce 2002 celkovou rekonstrukcí. V přízemí se nachází toaleta, koupelna, kuchyň a obývací pokoj. V patře jsou 2 pokoje. Větší pokoj v patře je možno rozdělit a vytvořit tak dvě neprůchozí

místnosti. Dále je možné v půdním prostoru vybudovat další dva pokoje včetně koupelny. Dům je v současné době vytápěn tuhými palivy, do kotelny se vstupuje z prostoru dvora. Vedle kotelny je další místnost, která může posloužit jako dílna. Dům má novou střechu i krov, plastová okna, novou udržovanou fasádu. K domu náleží velká zahrada, která je hned za domem a poskytuje tak skvělé soukromí pro klidné posezení. Za touto zahradou se nachází ještě jedna menší, kde jsou ovocné stromy a může sloužit pro pěstování zeleniny, okrasných stromů a květin. Dům je možno hned užívat, nevázne na něm hypotéka ani věčné břemeno. Radi Vám poskytneme i finanční konzultaci ohledně hypotečního úvěru. Celková cena: 2 880 000 Kč za nemovitost, včetně provize Poznámka k ceně: SLEVA ID zakázky: 451/RZ/16 Aktualizace: 18.11.2019 Stavba: Smíšená Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: Řadový Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 780 m² Užitná plocha: 78 m² Plocha pozemku: 1627 m² Plocha zahrady: 847 m² Parkování: 2 Voda: Místní zdroj Topení: Lokální tuhá paliva Odpad: Veřejná kanalizace



6) Netolice, okr. Prachatice

2 690 000,- Kč

nabídková cena

Prodej rodinného domu v Netolicích. Od roku 2012 probíhala průběžně rekonstrukce celého domu. Nová střecha, elektřina, voda, odpady. V přízemí se nachází obývací pokoj spojený s kuchyní, ložnice, koupelna s podlahovým vytápěním společně s WC. V prvním patře jsou dva pokoje s šatnou. Vytápění plynovým kotlem nebo krbem s rozvedenými radiátory po celém domě. Zavedena obecní voda a obecní kanalizace. Za domem je menší dvorek s posezením. Náměstí Netolic je vzdáleno 500 m, kde je plná občanská vybavenost. Doporučujeme prohlídku. Výhodné financování Vám rádi vyřídíme. Do ceny není zahrnuta daň z nabytí nemovitých věcí. Celková cena: 2 690 000 Kč za nemovitost, včetně provize ID zakázky: 714541 Aktualizace: 29.11.2019 Stavba: Smíšená Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: Řadový Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 98 m² Užitná plocha: 110 m² Plocha podlahová: 110 m² Plocha pozemku: 122 m² Sklep: 1 m² Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální plynové, Lokální tuhá paliva, Ústřední dálkové Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230V, 400V Doprava: Silnice, Autobus



Použité koeficienty:

- K1 - koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti, přístup a příjezd k nemovitosti apod.
- K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav
- K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar
- K4 – koeficient velikosti objektů
- K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace
- K6 – koeficient zdroje
- K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. RD Mydlovary, okr. Č. Budějovice	1,00	1,05	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	23 684	20 143

2. RD Truskovice, okr. Strakonice	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	1,00	0,90	11 875	10 581
3. RD Truskovice, okr. Strakonice	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	15 215	12 324
4. RD Netolice, okr. Prachatice	1,00	1,05	0,90	1,15	1,00	1,00	0,90	16 555	16 192
5. RD Olšovice, okr. Prachatice	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,95	0,90	36 923	25 255
6. RD Netolice, okr. Prachatice	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	24 455	20 909
minimum									10 581
maximum									25 255
median									18 168
průměr									17 567
jednotková cena (median)									18 168
jednotka (započitatelná plocha)									114,8
porovnávací hodnota									2 085 645

Porovnávací hodnota: 2 100 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – poptávka po rodinných domech v lokalitě trvá, rodinný dům po celkové rekonstrukci

Slabé stránky – přístavba zádveří a zastřešení pergolou na pozemku jiného vlastníka a oplocená předzahrádka na pozemku jiného vlastníka (obec Radošovice), nedokončená a nezkolaudovaná nástavba a vestavba podkroví, bez volného pozemku (celý pozemek st.parc.č. 29/3 je zastavěn), příjezd po nezpevněném pozemku

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kancelářemi, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení, stavu a prognózám ekonomického vývoje v daném segmentu trhu a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 25.11.2019

ve výši: 2 100 000,- Kč

slovy: dvamilionystotisíc Kč

V Plzni, 04.09.2020

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2793/2019 znaleckého deníku.

8. Přílohy

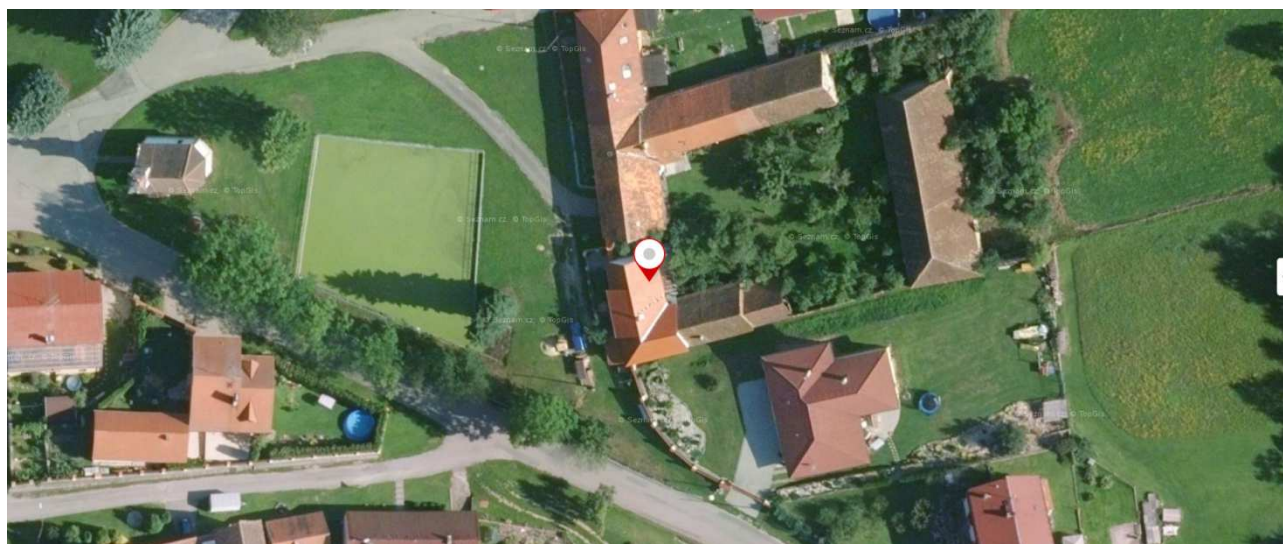
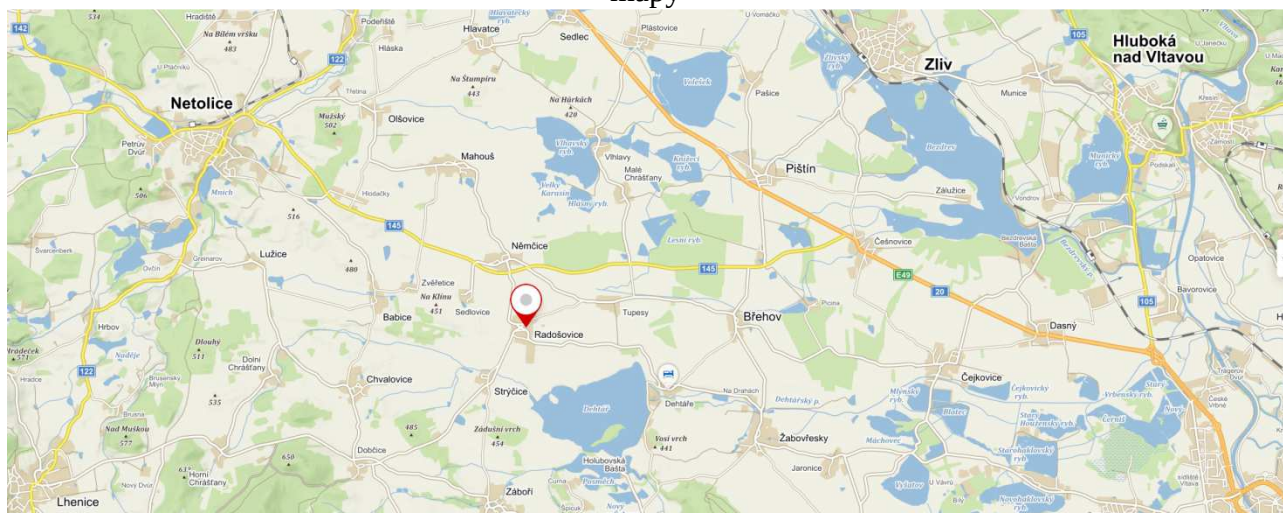
8.1. Osvědčení

Výše podepsaná tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace

mapy



dva vstupy do rodinného domu



1 NP (přízemí)
zádveří, chodba



koupelna, WC



kuchyně



pokoj



chodba druhého vchodu



schodiště do podkroví



bojler a měření pod schodištěm



podkroví
koupelna, WC



kuchyně



pokoj



komora bez okna



půda, krov



dřevník u východní stěny domu



oplocená předzahrádka na obecním pozemku



pohled jihozápadní (pergola na obecním pozemku)



pohled západní



pohled severozápadní



katastrální mapa

