ZNALECKÝ POSUDEK

č. 09/2014

o určení obvyklé (tržní) ceny nemovitosti a to rodinného domu, bývalé zemědělské usedlosti, Lažany č.p.2, obec Radenín, okres Tábor, včetně pozemků a příslušenství k němu patřícímu.

Objednatel znaleckého posudku: **REXIM REALITY s r.o.**
Murmanská 1475/4
Praha 10

Účel znaleckého posudku: **pro potřeby objednavatele**
dražba dobrovolná v rámci insolvenčního řízení

Pro určení administrativní ceny bylo použito zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. Podle stavu ke dni 5.3.2014 znalecký posudek vypracoval:

Marcel Holub
M.Chlajna 12
370 05 České Budějovice

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích 10.3.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Určení obvyklé (tržní) ceny nemovitosti **a to bývalé zemědělské usedlosti, rodinného domu, Lažany č.p.2,** obec Radenín, okres Tábor, včetně pozemků a příslušenství k němu patřícímu.
Vše evidováno na LV č.178 pro katastrální území Lažany u Chýnova.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	rodinný dům č.p.2
Adresa předmětu ocenění:	Lažany 2 391 20 Radenín
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Tábor
Obec:	Radenín
Katastrální území:	Lažany u Chýnova
Počet obyvatel:	511

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 320,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce	IV	0,60
O3. Poloha obce	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce	IV	0,80
O6. Občanská vybavenost v obci	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ = **184,50 Kč/m^2**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.3.2014 za přítomnosti majitele, pana P.Šurce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Malý lexikon obcí
- kopie katastrální mapy předmětného území
- literatura: Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, III. a IV.vydání
  Prof.Ing.A.Bradáč, Doc.JUDr.J.Fiala
- mnou provedené místní šetření a při něm zjištěné skutečnosti
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 178, k.ú.Lažany u Chýnova
- doklady a dokumentace nemovitosti doložená objednavatelem
- osobní archiv znalce, internet

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby:	rod.č.790906/9399, pan Peter Šurc, Děčínská 3223, 27201 Kladno, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	rod.č.790906/9399, pan Peter Šurc, Děčínská 3223, 27201 Kladno, vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je samostatný rodinný dům Lažany č.p.2, obec Radenín, což je vlastně bývalá zemědělská usedlost nacházející se na severním okraji vesnice Lažany. Ta sama je vzdálená zhruba dva kilometry východně od města Chýnov. Jak výše uvádím, nachází se na severním okraji zastavěné části, příjezd, resp. přístup je k usedlosti po místní asfaltové komunikaci. V ní jsou i podzemní rozvody inž. infrastruktury, jako elektřiny, vodovodu a kanalizace. V místě není rozvod plynu. Ve vlastní vesnici není prakticky žádná občanská vybavenost, vše je nutné dovážet z okolí.
Vlastní usedlost se skládá z uzavřeného dvora, z něhož je stup do obytné části, obdélníkového půdorysu, na níž navazuje prostor bývalých maštalí, velká stavba stodoly a pozemek zatravněného dvora a velké oplocené zahrady, přiléhající k severním stěnám obytné části a stodoly. Dvůr je oplocený zděnou zídkou s vrátky, zahrada je oplocena pletivovým plotem, na dvoře i zpevněné plochy.
Na ploše zahrady i dvora se nachází okrasné i ovocné stromy , na zahradě neudržované, v části nálet.
Podrobněji v další části posudku.

Upozornění: skutečný počet nemovitostí neodpovídá katastrální mapě, stavby na jižním okraji dvora neexistují.
Podle doložených dokladů a prohlášení majitele na předmětných nemovitostech neváznou žádná věcná břemena a ani jiná omezení charakteru věcných břemen.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb
1.1.1. Rodinný dům
1.1.2. Stodola
2. Ocenění pozemků
2.1. Pozemky
3. Ocenění trvalých porostů
3.1. Trvalé porosty

B. Administrativní cena, podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1.1.1. Rodinný dům

Obytná část bývalé zemědělské usedlosti. Je nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím, krytá sedlovou střechou bez využitého podkroví. Obsahuje jeden byt. jde o zděnou stavbu obdélníkového půdorysu, s delší stranou orientovanou východ – západ. Stavba byla postavena zhruba před stodvacetin lety klasickou technologií oněch let a za použití místních materiálů. Doklady o době trvání stavby nebyla doloženy. Stáří je odhadnuto právě z výše uvedených indicií. V posledních letech byla stavba průběžně rekonstruována, aby alespoň zhruba odpovídala standardu bydlení 21.století. Byla zřízena koupelna, WC, ústřední topení s radiátory (v době ocenění toto topení

nemělo zdroj, tedy žádný kotel). V domě rozvody inž.sítí jako elektřiny (i 380 V), kanalizace a vodovodu. Teplá vody získávána el.boilerem. Provedena rekonstrukce podlah, vnitřních omítek, osazeny některé nové zařizovací předměty.

Do vlastní stavby se vstupuje přes zádveří v jižní stěně z plochy dvora, z něhož je vstup do chodby a z pak do jednotlivých místností. Na prázdnou půdu domu je možné se dostat přes výlez. V pravé části stavby, také se vstupem ze dvora, je prostor bývalé maštale, v současnosti sloužící jako uhelna, dřevník, skladiště, obytné části.

Jak výše uvádím, stavba byla postavena klasickou zděnou technologií na betonových základových pasech, obvodové zdivo je smíšené, kamenné, bez izolace, zděné také příčky. Strop je dřevěný, trámový, stejně jako krov střechy. Krytina je pálená taška, klempířské konstrukce pozink.plech.Fasáda domu je štuková, vápenná. Dům nemá schody. Okna a dveře dřevěné, původní, vytápění v době ocenění lokální, v sednici, pecí.

Ne technickém stavu stavby se podepsalo v negativním smyslu stáří, kdy některé stavební prvky jsou na hranici životnosti a celková technická údržba je minimální.

Podrobněji v další části posudku.

Toto bylo zohledněno při určení obvyklé (tržní) ceny.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům, § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 24):	2 564,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. nadzemní podlaží:	=	202,00 m^2
zastřešení:	=	202,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. nadzemní podlaží:	202,00 m^2	2,30 m
zastřešení:	202,00 m^2	1,00 m

Obestavěný prostor

1. nadzemní podlaží:	(202)×(2,30)	=	464,60 m^3
zastřešení:	(202)×(1,00)	=	202,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**666,60 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	202,00 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	404,00 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00			

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku		**č.**	**V_i**
0. Typ stavby -	nepodsklepený se šikmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby -	samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn -	zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08

3. Tloušťka obvod. stěn -	45 cm	II	0,00
4. Podlažnost -	hodnota 1	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - odkanalizování RD	přípojka elektro, voda a	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby -	lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení		III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD -	bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - provedení (přípojky, oplocení, zpevněné plochy, vrátka)	standardního rozsahu a	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2		II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m2 celkem		III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené -	bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)		III	0,85

Koeficient pro stáří 100 let:

$s = 1 - 0{,}005 \times 100 =$ **0,50**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} \times 0{,}60 =$ **0,439**

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) =$ **0,930**

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku,	VI	0,00

dobré parkovací možnosti			
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 500 m		IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití		I	0,00
9. Obyvatelstvo -	Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost -	Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené -	Vlivy snižující cenu	I	-0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,597}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC × I_V = 2 564,- Kč/m^3 × 0,439 = 1 125,60 Kč/m^3
CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 666,60 m^3 × 1 125,60 Kč/m^3 × 0,930 × 0,597= 416 587,92 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 416 587,92 Kč

1.1.2. Stodola

Zděná stavba velké průjezdné stodoly, nepodsklepené, s jedním nadzemním podlažím, krytá sedlovou střechou. Stavba bez stropu, původně stodola hospodářské usedlosti, v současnosti skladiště, popř. Bez využití. Bez vybavení, minimální údržba, na hranici životnosti, s viditelnými stavebně technickými poruchami, jako trhliny a praskliny zdiva.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku		**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce		III	0,00
2. Vlastnické vztahy -	Pozemek s nemovitou stavbou	I	-0,03
3. Změny v okolí -	Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní		I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		IV	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,930}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

Název znaku		č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba		I	0,00
3. Poloha pozemku v obci -	Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci		III	-0,05
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti		VI	0,00
7. Hromadná doprava* -	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití		II	0,01
9. Obyvatelstvo -	Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost -	Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené -	Vlivy snižující cenu	I	-0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,608}$

Koeficient $\mathbf{pp} = \mathbf{I_T} \times \mathbf{I_P} = \mathbf{0,565}$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. nadzemní podlaží	410,00 m^2	4,00 m	1 640,00
zastřešení	400,00 m^2	2,00 m	800,00
Součet	**810,00 m^2**		**2 440,00**

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 440,00 / 810,00 = 3,01 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 810,00 / 2 = 405,00 m^2

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. nadzemní podlaží	(410)×(4,00)	=	1 640,00 m^3
zastřešení	(400)×(2,00)	=	800,00 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. nadzemní podlaží	NP	1 640,00 m^3
zastřešení	Z	800,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		**2 440,00 m^3**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	50	1,00	0,35
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	50	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	50	1,00	1,35
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	50	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,00	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					51,03
Koeficient vybavení K_4:					**0,5103**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy včetně zemních prací	P	13,10	100,00	0,46	6,03	11,81	120	130	92,31	10,9018
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	59,57	120	130	92,31	54,9891
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	13,72	120	140	85,71	11,7594
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	5,68	60	80	75,00	4,2600
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	50,00	1,00	0,35	0,69	5	10	50,00	0,3450
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	50,00	1,00	1,35	2,65	80	85	94,12	2,4942
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	5,88	40	40	100,00	5,8800
Opotřebení:										**90,6 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	×	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	×	0,9363
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	×	0,9977
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	×	0,5103
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,1360
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**1 617,74**
Plná cena: 2 440,00 m^3 × 1 617,74 Kč/m^3	=	**3 947 285,60 Kč**

Zdůvodnění použití snížení ceny v důsledku morálního opotřebení:

Přidané morální opotřebení: 3 %		
Koeficient opotřebení: (1- (90,6 + 3)% /100)	×	0,064
Nákladová cena stavby CS_N	=	**252 626,28 Kč**
Koeficient pp	×	0,565
Cena stavby CS	=	**142 733,85 Kč**
Stodola - zjištěná cena	=	**142 733,85 Kč**

2.1. Pozemky

Výpočet indexu cenového porovnání **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P_i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní	I	-0,01
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku

Název znaku		**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba		I	0,00
3. Poloha pozemku v obci -	Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci		III	-0,05
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti		VI	0,00
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 500 m		IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití		II	0,01
9. Obyvatelstvo -	Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost -	Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené -	Vlivy snižující cenu	I	-0,20

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,711}$

Celkový index I = $I_T \times I_O \times I_P = 0,960 \times 1,000 \times 0,711 = \mathbf{0,683}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	184,50	0,683		126,01

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2	1 419,00	126,01	178 808,19
§ 4 odst. 1	zahrada	68/1	1 675,00	126,01	211 066,75
§ 4 odst. 1	zahrada	68/2	1 742,00	126,01	219 509,42
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					**609 384,36**

Pozemky - zjištěná cena **=** **609 384,36 Kč**

3.1. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	609 384,36
Celková výměra pozemku	m^2	4 836
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	1 000
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	126 010,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	×	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	8 190,65

Trvalé porosty - zjištěná cena **8 190,65 Kč**

REKAPITULACE ADMINISTRATVNÍCH CEN

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Rodinný dům	416 587,90 Kč
1.1.2. Stodola	142 733,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**559 321,80 Kč**
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	609 384,40 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	**609 384,40 Kč**
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Trvalé porosty	8 190,70 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	**8 190,70 Kč**
Celkem	**1 176 896,90 Kč**

Výsledná administrativní cena dle § 50: **1 176 900,00,- Kč**

Stanovení obvyklé (tržní) ceny

Obvyklá (tržní) cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc, jako předmět koupě a prodeje v rozhodné době a místě dosáhnout. Obecně je používán i nikde nedefinovaný termín cena tržní, popřípadě cena obchodovatelná. Je možné konstatovat, že obsahem jsou všechny termíny (cena tržní, obecná, obvyklá, obchodovatelná) totožné. V tomto posouzení pro jednotnost a z tradice budu používat termín cena obvyklá (tržní).

Úroveň obvyklých (tržních) cen je v podstatě zprůměrňovaným souborem dosažených cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod. Přívlastek „obvyklá“ vyjadřuje, že při jejím odvozování z většího množství cen se přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska směny věci, nepřihlíží se k významu, jaký může mít vlastnictví a tím i možnost užívání věci z hlediska jejího užitku pro určitou osobu (tzv.“cena zvláštní obliby“).

Specifikem nemovitosti oproti jiným věcem je skutečnost, že jsou pevně vázány na určité místo. Tím je také dána komplikovanost jejich oceňování, zejména pokud se jedná o obvyklou (tržní) cenu.. není problém vypočíst náklady na pořízení stavby (její reprodukční, resp. pořizovací cenu). Problém je však stanovení obvyklé (tržní) ceny pozemku.

Z výše uvedených důvodů problematiky určení obvyklé (tržní) ceny jsem jako pomůcky použil pro její stanovení vyhlášky MF platné v době ocenění (viz.administrativní cena) a doplnil ji odborným odhadem. Po provedení výpočtů, místního šetření a posouzení skutečností **určuji odborným odhadem obvyklou (tržní) cenu** nemovitostí evidovaných na LV č. 178, k.ú.Lažany u Chýnova, tj. **rodinného domu Lažany č.p.2**, spolu pozemky a příslušenstvím k němu náležejícímu, na:

1 200 000, 00,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc korun českých

V Českých Budějovicích 10.3.2014

Marcel Holub
M.Chlajna 12
370 05 České Budějovice

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Českých Budějovicích dne 8.4.1992 pod č.j. 1260 - Z, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 10/2014 znaleckého deníku.