



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1158/098/2017

o ceně rodinného domu včetně součástí, příslušenství a pozemků
v Borkovicích č.p. 109, okres Tábor

- | | |
|------------|---------------------------------------|
| I. | cenou dle oceňovacího předpisu |
| II. | cenou v čase a místě obvyklou |

Objednavatel znaleckého posudku:

**REXIM REALITY s.r.o, IČO: 49245031
Murmanská 1475/4
10000 Praha 10**

Účel znaleckého posudku:

Ocenění majetku se provádí pro zjištění ceny v čase
a místě obvyklé

**Dle 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění
vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni
21.9.2017 znalecký posudek vypracoval:**

Tomáš Uher
Roháčova 853
39181 Veselí nad Lužnicí

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednavateli se předává ve
2 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 1.10.2017

1. Znalecký úkol

Zhotovení znaleckého posudku

***- na rodinný dům, včetně součástí, příslušenství a pozemků
v Borkovicích č.p. 109, okres Tábor***

- cenou zjištěnou, dle vyhlášky Ministerstva financí č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel.

- cenou v čase a místě obvyklou

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům včetně součástí, příslušenství a pozemků v k.ú.
Borkovice
Adresa předmětu ocenění: Borkovice 109
391 81 Borkovice

LV: 409 a 430

Kraj: Jihočeský
Okres: Tábor
Obec: Borkovice
Katastrální území: Borkovice
Počet obyvatel: 222

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 051,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 164,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.9.2017 za přítomnosti vlastníka a znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Znalci byly předloženy následující podklady:

- informace z evidence ČUZK, pro k.ú. Borkovice
- výpis z LV č. 409 a LV č. 430
- snímek katastrální mapy a ortofotomapy pro danou nemovitost

a dále byla použita

- fotodokumentace znalce
- místní šetření
- oceňovací předpisy, pomůcky pro zaměřování, digitální fotoaparát, laserový dálkoměr

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Adéla Kaprálová, Borkovice 109, 391 81 Borkovice, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Adéla Kaprálová, Borkovice 109, 391 81 Borkovice, vlastnictví: výhradní

Vlastnické údaje jsou zřejmé z výše uvedených informací o nemovitostech z LV č. 409 a LV č. 430, pro k.ú. Borkovice, které jsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

K předmětu ocenění nebyla doložena žádná stavební dokumentace. Znalec provedl místní šetření a dále byly znalci poskytnuty pouze ústní informace, které tento považuje za pravdivé. Znalec u vědomí této skutečnosti provedl ocenění nemovitostí s výhradou toho, že nepřebírá zodpovědnost za poskytnuté údaje a dále tyto ani jiné dostupné údaje nezkontroluje a bere je jako pravdivé a reálné.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňován je rodinný dům (dále jen RD) v Borkovicích č.p. 109, okres Tábor . RD byl postavený v roce 1975 na st.p.č. 2/3. Dále je oceňován pozemek p.č. 49/5 a p.č. 50/9. Z LV č. 430 je oceňován podíl 1/4 na pozemku p.č. 50/12. V okolí jsou ostatní solitérní a řadové RD užívané k obytným účelům. Dům není pronajímán. RD je cca 400 m od zastávky.

Rodinný dům je jednobytový v dispozici 4+1 s jednou koupelnou a 2xWC. RD má 2 NP. a podkroví, které může být zastavěno. Zastavěno však není. Zastřešený vstup s malým skladem před RD. Stavba je zanedbána bez údržby.

Cena rodinného domu určena porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23, 34 a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m². U RD se nachází stavba skladu o výměře do 25 m²

RD je založen na betonových základech s izolací. Izolace částečně porušená. Svislé konstrukce 1.NP jsou provedeny z pálených bloků. Stropy betonové překlady do I, vápenná omítka, podlahy betonová mazanina, dlažba, částečně PVC. Konstrukce střechy sedlová, krov dřevěný a částečně pultová. Střešní krytina osinkocementové šablony, klempířské konstrukce z pozink. plechu. Vnější omítky břizolitové, vnitřní omítky vápenné štukové. Vnitřní obklady standardní keramické na WC a v koupelně, částečně opadané a znehodnocené. Schody do podkroví dřevěné. Dveře jsou dřevěné hladké, vstupní prosklené. Okna plastová. Krytiny podlah v obytných prostorách textilní a PVC. V ostatních prostorách keramická dlažba. Vytápění lokální křbovými kamny na TP (pouze jedna místnost). Elektroinstalace je třífázová s pojistkovými automaty, původní rozvod, rozvaděč původní, Al. Bleskosvod instalován. Rozvod TUV a SUV v oceli. Zdroj TUV bojler na hranici své životnosti. Instalace plynu není do domu provedena. Veřejný vodovod. Kanalizace je provedena do veřejné kanalizační sítě vedené v komunikaci. Vybavení kuchyně standard. Vybavení 2 x WC, koupelna, vana, WC standardní splachovací.

Na pozemku st.p.č. 2/3 se nachází dále stavba skladu. Výměra skladu činí 24,90 m² a je započítán v ceně za m³ RD. Venkovní úpravy minimálního rozsahu.

Připojení na IS mimo rozvodu zemního plynu.

8. Obsah znaleckého posudku

LV č 409

1. RD Borkovice č.p. 109
2. Pozemky

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. VB vedení kanalizační přípojky

LV č 430

1. Pozemek podíl 1/4

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
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 nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,654}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,010}$$

LV č 409

1. RD Borkovice č.p. 109

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	42 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 095,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	$(8,00*7,00)+(2,30*2,40)$	=	61,52 m ²
2.NP:	$(8,00*7,00)$	=	56,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	61,52 m ²	3,00 m
2.NP:	56,00 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

1.NP:	$((8,00*7,00)+(2,30*2,40))*(3,00)$	=	184,56 m ³
2.NP:	$((8,00*7,00))*(2,90)$	=	162,40 m ³
Zastřešení:	$((8,00*7,00))*(2,80/2)$	=	78,40 m ³
Zastřešení pult:	$(2,30*2,50)*(0,20/2)$	=	0,58 m ³

Obestavěný prostor - celkem: = $\overline{425,94 \text{ m}^3}$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 61,52 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 117,52 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,91

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,07
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
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 42 let:

$$s = 1 - 0,005 * 42 = \mathbf{0,790}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,790 = \mathbf{0,692}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,095,- \text{ Kč/m}^3 * 0,692 = 1\,449,74 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 425,94 \text{ m}^3 * 1\,449,74 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,010 = 623\,677,28 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 623 677,28 Kč

2. Pozemky

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - BEZ VLIVŮ	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,900$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,900 * 1,010 = 0,909$

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	164,-	0,909		149,08
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	164,-	0,909	0,800	119,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2/3	229,00	149,08	34 139,32
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	49/5	67,00	119,26	7 990,42
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	50/9	176,00	119,26	20 989,76
Stavební pozemky - celkem			472,00		63 119,50
Pozemky - zjištěná cena				=	63 119,50 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. VB vedení kanalizační přípojky

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

LV č 430

1. Pozemek podíl 1/4

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,141}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]		
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	164,-	0,141	23,12		
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m ² .			30,-		
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	50/12	345,00	30,00	10 350,-
Ostatní stavební pozemek - celkem				345,00	10 350,-
Pozemek podíl 1/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	10 350,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 4

Pozemek podíl 1/4 - zjištěná cena

= **2 587,50 Kč**

C. REKAPITULACE

LV č 409

1. RD Borkovice č.p. 109	623 677,30 Kč
2. Pozemky	63 119,50 Kč
Ocenění - celkem:	686 796,80 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. VB vedení kanalizační přípojky	-10 000,- Kč
-----------------------------------	--------------

Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem: -10 000,- Kč

Výsledná cena po odečtení břemen - celkem: 676 796,80 Kč

LV č 409 - celkem: 676 796,80 Kč

LV č 430

1. Pozemek podíl 1/4	2 587,50 Kč
----------------------	-------------

LV č 430 - celkem: 2 587,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 679 384,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 679 380,- Kč

slovy: Šestsetšedesátdevěttisícťřistaosmdesát Kč

II. ZJIŠTĚNÍ CENY V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÉ

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je v § 2, odst. 1 popsán „Způsob oceňování majetku a služeb“ takto :

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 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.

Stanovená, resp. odhadnutá cena v čase a místě obvyklá je peněžním vyjádřením uznání hodnoty zboží (v našem případě nemovitostí) subjektů vstupujících na trh. Kriteriem uznání hodnoty zboží je ochota kupujícího subjektu vynaložit určitou částku za předmětné zboží, popř. službu v čase a místě. V drtivé většině se jedná o odraz zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností v čase, což je v tomto případě obtížně možné. Do poměření vstupují různé faktory se svými vahami, které rozhodně nemusí být identické u kupujících subjektů. Tyto faktory by objektivně měly odrážet proměnlivost reality, která rozhodně není statickým prvkem, nýbrž významně dynamickým (to, co se bude pro jeden subjekt zdát velmi výhodné, nemusí být s ohledem na záměr výhodné pro subjekt druhý). Je nutné mít na paměti, že zboží, tedy i nemovitost, mohou prodat pouze za ekvivalent vyjádřený např. v penězích pouze ve výši, kterou je kupující subjekt ochoten zaplatit. Jak již bylo shora uvedeno, na odhad ceny v čase a místě obvyklé má vliv celá plejáda faktorů. Budou jimi rozhodně umístění, dopravní dostupnost, současné i budoucí využití, výměra a tvar pozemku, dislokace v místě, okolní prostředí, návaznost na infrastrukturu, efektivnost eventuelního dalšího zpeněžení, komerční atraktivita nemovitostí, možnost dalšího rozvoje, míra nutnosti investic, region, v němž je dislokován oceňovaný majetek a řada dalších.

Takto stanovený odhad ceny v čase a místě obvyklé je poplatný zdroji vstupních dat v čase a místě, způsobu naložení s těmito daty a v neposlední řadě interpretaci výstupů v poměření srovnatelných druhů zboží. S ohledem k výše uvedenému si znalec nemůže osobovat licenci naprosté přesnosti stanovení takové ceny a z toho důvodu je cena obvyklá stanovena přibližně okolo údaje, do kterého by se mohly vejít záměry fiktivních kupujících subjektů.

Stanovení obvyklé – tržní ceny RD je relativně možné z důvodů existence alespoň rámcově srovnatelných nabízených objektů, a to i v zájmové oblasti (Borkovice), v současném stavu, současném využití, budoucím využití a pod, však nikoliv co do konstrukce RD, dispozice a stáří. V nabídce je nabízen RD přímo v Borkovicích. Další nabídky jsou z Vesců a Žimutic. Stanovení obvyklé ceny bylo provedeno z internetového zdroje – Sreality.cz a na základě obchodovaných cen realit v lokaci. Znalec konzultoval prodejní ceny obdobných RD v lokaci s makléři nabízející podobné RD. Tyto RD se poměrně dlouho nabízejí a je o ně menší zájem.

Pro hodnocení srovnání RD byly nalezeny celkem 3 nabídky RD se vzdáleně kvalitativními a kvantitativními znaky. Všechny porovnávané nemovitosti jsou v perimetru cca 10 km od Borkovic a jsou uloženy v archivu znalce - nejsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

Výše obvyklé – tržní ceny, je provedeno porovnáním obdobných nemovitostí v čase a jak již shora uvedeno, v blízkém okolí. Dále znalec zohlednil skutečnost požadované – inzerované ceny za nemovitost v navýšení o 15 % z celkové ceny. Toto navýšení prodejní ceny je připočteno prodávajícím (popř. realitní kanceláři) k prodejní ceně, jednak průměrnou výší provize zprostředkovatele prodeje a dále navýšením ceny prodávajícím z důvodu možnosti jednání o prodejní/kupní ceně. Proto výše uvedené navýšení znalec z ceny odpočítává.

Úroveň obvyklých (obecných, tržních) cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností a v čase. Specifikace „v místě“ znamená v blízkém okolí, což pro účely tohoto posudku bylo možné realizovat (viz text výše). Specifikace „v čase“ znamená optimální časové rozpětí – cca 4 měsíce od rozhodného data uveřejnění.

Klady nemovitosti

- relativní blízkost centra obce
- zavedena kanalizace
- další dva pozemky
- sklad na pozemku

Zápory nemovitosti

- původní stav prakticky všech konstrukcí objektu,
- pouze jedna místnost vytápěná
- vytápění kamny na TP
- bez zásadních oprav a údržby

	umístění	cena celkem	koeficient redukce na pramen	cena po redukci na pramen	užitná plocha m ²	Přepočet redukované ceny / m ²
	RD Borkovice 109, 4+1				108	
1	RD Vesce 41, 4+1,	1 500 000	0,85	1 275 000	104	12 260
2	RD Borkovice 102, 4+1, Okál	1 700 000	0,85	1 445 000	200	7 225
3	RD Žimutice 57, řadový patrový Okál s garáží	600 000	0,85	510 000	155	3 290

celkem průměr	1 361 894
maximum	1 568 284
minimum	987 957
směrodatná výběrová odchylka	324 420
pravděpodobná spodní hranice	1 037 473
pravděpodobná horní hranice	1 686 314

V přepočtu na IOi - Index odlišnosti RD v Borkovicích č.p. 109 činí cena srovnáním částku

Spodní hranice intervalu 1 037 473,- Kč x 0,58 = 601 734,- Kč

Horní hranice intervalu 1 686 314,- Kč x 0,58 = 978 062,- Kč

Střed intervalu $(601\,734,-\text{ Kč} + 978\,062,-\text{ Kč})/2 = \mathbf{789\,898,-\text{ Kč}/m^2}$

D. POROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN

I.	Zjištěná cena	679 380,- Kč
II.	Cena zjištěná přepočtem	789 898,- Kč

E. ZÁVĚR

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny objektu RD v Borkovicích č.p. 109 a s přihlédnutím k okolnostem vztahujícím se k předmětným nemovitostem (stavebně technický stav RD, umístění, zájem o tento druh nemovitosti a pod), by se mohla cena obvyklá, u předmětných nemovitostí pohybovat okolo částky 789 898,- Kč. Znalec po zaokrouhlení stanovuje částku

790 000,- Kč

1.10.2017

Tomáš Uher
Roháčova 853
39181 Veselí nad Lužnicí

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.5.2009 pod č.j. Spr 1158/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1158/098/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 098/2017.

G. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z LV č. 409 a LV č. 430
- snímek katastrální mapy a ortofotomapy pro danou nemovitost
- fotodokumentace znalce