

A. Název

Znalecký posudek č. 2974/13

o ceně původního zemědělského objektu č.p.64 na st.p. 183 v Boubské včetně pozemkových parcel zapsaných na LV č.1977 pro k.ú. Boubská, okres Prachatice.

Objednatel posudku:

Okresní soud v Prachaticích

Paní notářka

Marie Hoidekrová

Pivovarská 197

38301 Prachatice

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti podle předpisů platných ku dni úmrtí zůstavitele p. Jana Tvrčka t.j. 19.3.2010 a navržení ceny obvyklé

Dle vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 19.3.2010 posudek vypracoval:

Bc. Zdeněk Filip

Na sadech 835

383 01 Prachatice

Tel.388 318 635

Mob.602 948 797

Posudek obsahuje 29 stran . Objednateli se předává ve 5 vyhotoveních.
V Prachaticích 10.5.2013

Dokumentace a zaručenost:

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek o ceně provozního objektu bez na st.p. 183 ,rozděleného na dvě části a to část dílen s provozním a sociálním zázemím a část původní kotelny.

Dále pak pozemkové parcely číslo st.183 o celkové výměře 635 m² vedená jako zastavěná plocha pozemková parcela číslo 912/3 o celkové výměře 2523 m² vedená jako ostatní plocha, pozemková parcela číslo 815/3 o celkové výměře 2523 m² vedená jako ostatní plocha, pozemková parcela číslo 815/3 o celkové výměře 14 m² vedená jako ostatní plocha a pozemková parcela číslo 816/6 o celkové výměře 2080 m² vedená jako orná půda, které tvoří funkční celek s nemovitostí. Nemovitost a pozemkové parcely jsou zapsány na listu vlastnictví číslo 1977 pro katastrální území Boubská a obec Vimpek .

Vzhledem k tomu, že objekt bylo možno k datu úmrtí zůstavitele pronajmout bude použita kombinace výnosové a nákladové metody .Nájemné bude stanovení jako obvyklé v místě a čase (datum úmrtí zůstavitele).

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 3.5.2013 přítomnosti p. Jana Šteffla

3. Podklady pro vypracování posudku:

- výpisy z katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě dne 3.5.2013
- ostatní podklady znalce

4. Vlastnické a evidenční údaje:

podle doloženého výpisu z katastru nemovitostí jsou vlastníkem oceňovaných nemovitostí a pozemkových parcel

Pan Jan Tvrdek, r.č. 77 12 03/1646, bytem Boubínská 316/14 ,385 01 Vimperk vlastník 1/2 podílu

Paní Václava Tvrdková , r.č. 76 51 10/1689, bytem Boubínská 316/14 ,385 01 Vimperk vlastník 1/2 podílu

Vše zapsané na listu vlastnictví číslo 1977 pro katastrální území Boubská a obec Vimperk

5. Dokumentace a skutečnost:

objednatel nepředložil projektovou dokumentaci k oceňovaným nemovitostem, k pozemkovým parcelám byla zajištěna znalcem kopie katastrální mapy.

6. Celkový popis nemovitosti:

Provozní objekt se nachází v lokalitě původního areálu zemědělského družstva v Boubské, stavba je postavena na st.p. 183 a rovněž přístup k nemovitosti je po vlastním pozemku. Vlastní stavba byla k datu ocenění napojena na rozvod veřejného vodovodu a elektrorozvodu. Odkanalizována je do žumpy Příjezd je po zpevněné komunikaci. Podle posledních údajů měla obec Vimperk 7863 obyvatel.

7. Obsah posudku

Oddíl 1

- Objekt dílen č.p. 64 na st.p. 183 k.ú. Boubská
- Přístřešek u původní kotelny
- Pozemkové parcely k.ú. Boubská
- Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Oddíl 2

- Zpevněné plochy
- Trvalé porosty
- Pozemkové parcely k.ú. Boubská

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 460/2009 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Prachatice
Počet obyvatel: 5 001 – 15 000 obyvatel

Oddíl 1

a) Objekt původních zemědělských dílen č.p. 64 na st.p. 183 k.ú. Boubská – § 3

Objekt je postaven v okrajové části původního zemědělského areálu v Boubské. Vlastní halový objekt je rozdělen na hlavní prostor dílny skladového zázemí, prostoru pro zaměstnance, původní kovářskou dílnu a komunikační prostory nově vybudované kancelářské prostory se sociálním zařízením a sprchou a sociální zařízení a sprchou pro zaměstnance. Vlastní objekt tvoří ocelová konstrukce se sedlovou střechou a plechovou krytinou. Krov tvoří příhradové vazníky strop zavěšený. Okna kovová, vrata ocelová. V roce 2006 byla provedena tepelná izolace stropní konstrukce dále. Rozvod elektroinstalace 220/380 V. Podlahy z betonové mazaniny s cementovým potěrem a keramickou dlažbou. Vytápění bylo původně kotlem na tuhá paliva a pravděpodobně přímotopy.

Objednatel nepředložil žádný písemný doklad, podle kterého by se nechalo určit stáří nemovitosti. Podle informací zjištěných při místním šetření a podkladů znalce bylo zjištěno, že dokumentace k provádění stavby (zpracovaná v lednu 1981) byl objekt uveden do provozu v roce 1982 -83. Stavební stav odpovídá stáří. Ku dni úmrtí zůstavitele bude uvažováno stáří 28 let. Stav bude posuzován ke dni úmrtí zůstavitele podle informací zjištěných znalcem při místním šetření.

V době místního šetření byly prostory v provozu. Původní kotelna navazuje na dílnu s ohledem na změnu vytápění (lokální) je využívána jako sklad a zázemí. Vlastní objekt má tři provozní prostory konstrukce ocelová výplňové zdivo s pultovou střechou a plechovou krytinou. V objektu je umístěn jeden kotel VSB na tuhá paliva (nefunkční). Rozvod elektroinstalace 220/380 V. Podlahy z betonové mazaniny s cementovým potěrem. Vzhledem k tomu že objekt již neslouží jako kotelna ale jako prostor pro uskladnění bude uvažován jako součást hlavní budovy.

Pro stanovení objektivního opotřebení bude pro výpočet opotřebení použita analytická metoda výpočtu opotřebení. Předpokládána životnost jednotlivých konstrukčních prvků bude uvažována při běžném užívání a průběžné údržbě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala: I₁ garáže

Svislá nosná konstrukce: kovová

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1242 Garáže

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.5..2 haly garáží

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlaží:

Přízemí

Výška:

Zastavěná plocha: 50,00×12,10

$$= 4,62 \text{ m}$$

$$= 605,00 \text{ m}^2$$

Průměrná výška podlaží (PVP):

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):

$$= 4,62 \text{ m}$$

$$= 605,00 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor (OP):

přízemí 4,62 × 50,00 × 12,10

krov 50,00 × 12,10 × 1,35/2

původní kotelna 4,67 × 5,00 × 5,54

Obestavěný prostor – celkem:

$$= 2\,795,10 \text{ m}^3$$

$$= 408,38 \text{ m}^3$$

$$= 129,36 \text{ m}^3$$

$$= 3\,332,84 \text{ m}^3$$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	11,30 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce	23,90 %	Standardní
3. Stropy	9,20 %	Standardní
4. Krov, střecha	10,10 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,30 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	0,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	3,10 %	Standardní
12. Vrata	2,40 %	Standardní
13. Okna	5,10 %	Standardní
14. Povrchy podlah	4,90 %	Standardní
15. Vytápění	1,10 %	Standardní
16. Elektroinstalace	6,30 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	1,00 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	0,90 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,40 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20 %	Standardní
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	4,00 %	Podstandardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 0,80 %	- 0,0080
25. Ostatní	-0,54 × 4,00 %	- 0,0216
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9704

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 124,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP):	×	0,9309
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6:	×	0,9061
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9704
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1670
Základní jednotková cena upravená:	=	3 571,51 Kč/m³
Základní cena upravená:	3 332,84 m ³ × 3 571,51 Kč/m ³	= 11 903 271,39 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní
 $28 / (28 + 40) \times 100 = 41,176 \%$
 $41,176 \% \times 11,30 \% / 0,9704$ + 4,795 %
2. Svislé nosné konstrukce – standardní
 $28 / (28 + 40) \times 100 = 41,176 \%$
 $41,176 \% \times 23,90 \% / 0,9704$ + 10,141 %
3. Stropy – standardní
 $28 / (28 + 40) \times 100 = 41,176 \%$
 $41,176 \% \times 9,20 \% / 0,9704$ + 3,904 %
4. Krov, střecha – standardní
 $28 / (28 + 35) \times 100 = 44,444 \%$
 $44,444 \% \times 10,10 \% / 0,9704$ + 4,626 %
5. Krytiny střech – standardní
 $28 / (28 + 15) \times 100 = 65,116 \%$
 $65,116 \% \times 2,90 \% / 0,9704$ + 1,946 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
 $28 / (28 + 10) \times 100 = 73,684 \%$
 $73,684 \% \times 0,60 \% / 0,9704$ + 0,456 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 50 %
 $3 / (3 + 20) \times 100 = 13,043 \%$
 $13,043 \% \times 6,30 \% \times 50 \% / 0,9704$ + 0,423 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 50 %
 $28 / (28 + 20) \times 100 = 58,333 \%$
 $58,333 \% \times 6,30 \% \times 50 \% / 0,9704$ + 1,894 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní 30 %
 $7 / (7 + 20) \times 100 = 25,926 \%$
 $25,926 \% \times 3,20 \% \times 30 \% / 0,9704$ + 0,256 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní 70 %
 $28 / (28 + 20) \times 100 = 58,333 \%$
 $58,333 \% \times 3,20 \% \times 70 \% / 0,9704$ + 1,347 %

11. Dveře – standardní 75 % $28 / (28 + 10) \times 100 = 73,684 \%$ $73,684 \% \times 3,10 \% \times 75 \% / 0,9704$	+ 1,765 %	
11. Dveře – standardní 25 % $3 / (3 + 35) \times 100 = 7,895 \%$ $7,895 \% \times 3,10 \% \times 25 \% / 0,9704$	+ 0,063 %	
12. Vrata – standardní $28 / (28 + 19) \times 100 = 59,574 \%$ $59,574 \% \times 2,40 \% / 0,9704$	+ 1,473 %	
13. Okna – standardní $24 / (24 + 36) \times 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% \times 5,10 \% / 0,9704$	+ 2,102 %	
14. Povrchy podlah – standardní 60 % $23 / (23 + 10) \times 100 = 69,697 \%$ $69,697 \% \times 4,90 \% \times 60 \% / 0,9704$	+ 2,112 %	
14. Povrchy podlah – standardní 40 % $1 / (1 + 15) \times 100 = 6,250 \%$ $6,250 \% \times 4,90 \% \times 40 \% / 0,9704$	+ 0,126 %	
15. Vytápění – standardní $1 / (1 + 24) \times 100 = 4,000 \%$ $4,000 \% \times 1,10 \% / 0,9704$	+ 0,045 %	
16. Elektroinstalace – standardní 50 % $24 / (24 + 26) \times 100 = 48,000 \%$ $48,000 \% \times 6,30 \% \times 50 \% / 0,9704$	+ 1,558 %	
16. Elektroinstalace – standardní 50 % $2 / (2 + 48) \times 100 = 4,000 \%$ $4,000 \% \times 6,30 \% \times 50 \% / 0,9704$	+ 0,130 %	
17. Bleskosvod – standardní $24 / (24 + 26) \times 100 = 48,000 \%$ $48,000 \% \times 0,30 \% / 0,9704$	+ 0,148 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní $2 / (2 + 20) \times 100 = 9,091 \%$ $9,091 \% \times 1,00 \% / 0,9704$	+ 0,094 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní $24 / (24 + 36) \times 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% \times 0,90 \% / 0,9704$	+ 0,371 %	
21. Ohřev vody – standardní $2 / (2 + 10) \times 100 = 16,667 \%$ $16,667 \% \times 0,40 \% / 0,9704$	+ 0,069 %	
23. Vnitřní hygienická vybavení – standardní $2 / (2 + 48) \times 100 = 4,000 \%$ $4,000 \% \times 2,20 \% / 0,9704$	+ 0,091 %	
25. Ostatní – podstandardní $2 / (2 + 28) \times 100 = 6,667 \%$ $6,667 \% \times 4,00 \% \times 0,46 / 0,9704$	+ 0,126 %	
	= 40,061 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:		- 4 768 569,55 Kč
Odpočet opotřebení: 11 903 271,39 Kč × 40,061 %		= 7 134 701,84 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		

Objekt dle č.p. 64 na st.p. 183 k.ú. Boubská -
zjištěná cena:

7 134 701,84 Kč

b) Přístřešek u původní kotelny - § 7

přístřešek u původní kotelny sloužil pravděpodobně k uskladnění paliva. Jedná se o stavbu z ocelové konstrukce překryté plechem. Stáří bude stejné jako u hlavní stavby. Pro stanovení objektivního opotřebení bude pro výpočet použita analytická metoda. Stavební stav odpovídá stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I-G

švislá nosná konstrukce: přístřešky

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Koeficient vybavení stavby: 0,895

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,121

Podlaží:

Přízemí

Výška:

Zastavěná plocha: $6,15 \times 4,85$ = 29,83 m²

Obestavěný prostor (OP):

Přízemí $4,16 \times 6,15 \times 4,85$ = 124,08 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	12,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,00 %	Standardní
3. Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4. Krov	33,50 %	Standardní
5. Krytina	12,80 %	Standardní
6. Klempířské práce	4,20 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů	6,30 %	Nevyskytuje se
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10. Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11. Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12. Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

6. Klempířské práce $-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$ - 0,0420

7. Úprava povrchů $-0,54 \times 1,852 \times 6,30 \%$ - 0,0630

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = 0,8950

153/153/2010-669
153/153/2010-649

Ocenění:

Základní jednotková cena		750,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8950	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1210	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 423,72 Kč/m³	
Základní cena upravená:	124,08 m³ × 1 423,72 Kč/m³	=	176 655,18 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy – standardní			
30 / (30 + 20) × 100 = 60,000 %			
60,000 % × 12,20 % / 0,8950		+ 8,179 %	
2. Obvodové stěny – standardní			
30 / (30 + 20) × 100 = 60,000 %			
60,000 % × 31,00 % / 0,8950		+ 20,782 %	
4. Krov – standardní			
30 / (30 + 20) × 100 = 60,000 %			
60,000 % × 33,50 % / 0,8950		+ 22,458 %	
5. Krytina – standardní			
30 / (30 + 15) × 100 = 66,667 %			
66,667 % × 12,80 % / 0,8950		+ 9,534 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:		= 60,953 %	
Odpočet opotřebení:	176 655,18 Kč × 60,953 %	-	107 676,63 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		=	68 978,55 Kč

Přístřešek u původní kotelny – zjištěná cena: 68 978,55 Kč

e) Pozemkové parcely k.ú. Boubská – § 28

Pozemková parcela pro ocenění výnosovou metodou. V oceňované lokalitě není možnost připojení na zemní plyn ani veřejný rozvod kanalizace.

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 85,88 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (7\ 863 - 1\ 000) \times 0,007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde 7 863 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby – 20 % × 0,800

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci – 7 % × 0,930

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,167

Koeficient prodejnosti K_p: (Výroba) × 0,320

Jednotková cena [Kč/m²]

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
zastav.pl.	st.183	635	85,88	44,3072	28 135,07

Pozemkové parcely k.ú. Boubská – zjištěná cena: 28 135,07 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

a) Objekt dílen č.p. 64 na st.p. 183 k.ú. Boubská (bez K _p)	7 134 701,84 Kč
b) Přístřešek u původní kotelny (bez K _p)	68 978,55 Kč
Nákladová cena všech staveb (bez K_p) – celkem:	7 203 680,39 Kč

d) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – § 22 a § 23

výnosová metoda bude vycházet ze skutečností zjištěných při místním šetření. Cena nájmu za 1 m² bude stanovena podle místních podmínek a s ohledem na umístění stavby a přístupu. Pro výpočet bude použito obvyklé nájemné s ohledem na rozlohu nemovitosti a zájem o tento druh objektů vzhledem k hospodářské krizi. Pro výpočet bude použito obvyklé nájemné 16 000,- měsíčně.

přízemí
 Výměra pronajaté plochy: 540,00 m²
 Jednotkové nájemné: 355,56 Kč/m²
 Roční nájemné: 540,00 m² × 355,56 Kč/m² = 192 000,- Kč

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %: 76 800,- Kč

Stavba i pozemek má stejného vlastníka – nájemné se sníží o 5 % ceny pozemku

Cena zastavěné části pozemku: 28 135,07 Kč

Snížení nájemného ve výši 5 % z ceny pozemku: + 1 406,75 Kč

Odpočet ročního nájemného celkem: 78 206,75 Kč

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné: 192 000,- Kč – 78 206,75 Kč = 113 793,25 Kč

Účel užití stavby: Nemovitosti pro skladování

Míra kapitalizace: 6 %

+ 0,5 % na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy u staveb oceňovaných podle § 22 odst. 2

/ 6,50 %

Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV): 1 750 665,38 Kč

Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Skupina nemovitosti: E – změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Cena zjištěná nákladovým způsobem bez K_p (CN): = 7 203 680,39 Kč

Vzorec pro výpočet ceny: CV + 0,10 × | CV – CN |

Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: 2 295 966,88 Kč

Výpočet opotřebením lineární metodou:

20 let

Podkladová roční životnost: 15 roků

Podobnost: 100 × 28,7 / (28,7 + 15) = 65,116 %

Podobnost opotřebením: 41 347,04 Kč × 65,116 %

Cena objektu po odečtení opotřebením:

Nové plochy – zjištěná cena:

26 858,42 Kč

14 388,62 Kč

14 388,62 Kč

Oddíl 2

a) Zpevněné plochy – § 4

zpevněné plochy na pozemkových parcelách ve funkčním celku - asfalt prolévaný živici

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 7. Plochy a úpravy území

Objekt: Úpravy území a samostatné zemní práce

Materiálová konstrukce krytu: z kameniva - prolévaného živici

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

Koeficient změny ceny stavby: 2,319

Koeficient prodejnosti: 0,228 (Zemědělství)

Množství: $12,10 \times 9,95 + 7,56 \times 12,10 + 7,00 \times 5,00 = 246,87 \text{ m}^2$

Ocenění

Základní jednotková cena:		316,- Kč/m ²	
Polohový koeficient K _S :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,3190	
Koeficient prodejnosti K _p :	×	0,2280	
Základní jednotková cena upravená:	=	167,08 Kč/m²	
Základní cena upravená:	$246,87 \text{ m}^2 \times 167,08 \text{ Kč/m}^2$	=	41 247,21 Kč
Cena stavby:		=	41 247,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků

Předpokládaná další životnost: 15 roků

Opotřebení: $100 \times 28 / (28 + 15) = 65,116 \%$

Odpočet opotřebení: 41 247,04 Kč × 65,116 % = 26 858,42 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **14 388,62 Kč**

Zpevněné plochy – zjištěná cena: 14 388,62 Kč

b) Trvalé porosty – § 35 - § 42

Trvalé porosty na pozemkové parcel číslo 812/3

Okrasné dřeviny – příloha č. 37Polohový koeficient K_5 : 1,0000Koeficient prodejnosti K_p : 1,0

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
4 ks	dub letní	812/3	50 r.	40 160,-	-90 %	0,45	7 228,80 Kč
				Kč			

Okrasné dřeviny – celkem: = 7 228,80 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: 7 228,80 Kč

c) Pozemkové parcely k.ú. Boubská – § 28

pozemkové parcely budou oceněny podle doložených dokladů. Podle posledních údajů měla obec Vimperk celkem 7 696 obyvatel. Označení pozemkových parcel bude uváděno podle doloženého výpisu z katastru nemovitostí. V oceňované lokalitě není možnost připojení na zemní plyn ani veřejný rozvod kanalizace. Pozemková parcela číslo 812/3, 815/3 tvoří funkční celek se nemovitostmi, ostatní plocha. Pozemková parcela číslo 816/6 je v katastru vedena jako orná půda - při místním šetření bylo zjištěno, že se rovněž jedná o zpevněnou plochu, která tvoří funkční celek.

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 85,88 Kč.Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (7\ 863 - 1\ 000) \times 0,007414$ (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde 7 863 je počet obyvatel v obci.**§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří****Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	-	20 %	×	0,800
--	---	------	---	-------

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %	×	0,930
--	---	-----	---	-------

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,160Koeficient prodejnosti K_p : (Zemědělství) × 0,228Jednotková cena [$Kč/m^2$]

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	základní	upravená	Cena [Kč]
zastav.pl.	st.183	635	85,88	31,4669	19 981,48

C. Rekapitulace

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska

účelu užití stavby

- 20 % × 0,800

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci

- 7 % × 0,930

Koeficient změny cen staveb K_i:

× 2,160

Koeficient prodejnosti K_p: (Zemědělství)

× 0,228

Koeficient úpravy dle §28 odst.5:

× 0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
ost.plocha	812/3	2 523	85,88	20,0000	50 460,-
ost.plocha	815/3	14	85,88	20,0000	280,-
orná půda	816/6	2 080	85,88	20,0000	41 600,-
Součet:		4 617			92 340,-

*) cena byla upravena na 20 Kč/m² podle § 28 odst. 12

Součet cen všech typů pozemků: = 112 321,48 Kč

Pozemkové parcely k.ú. Boubská – zjištěná cena: 112 321,48 Kč

Bc. Zdeněk Filip
 Na sádkách 813
 383 01 Píseňany
 Tel: 388 318 635
 Mob: 877 248 707



C. Rekapitulace

Oddíl 1

Cena za oddíl zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu

Oddíl 1 – cena činí ke dni odhadu celkem: 2 295 966,88 Kč

Oddíl 2

a) Zpevněné plochy	14 388,62 Kč
b) Trvalé porosty	7 228,80 Kč
c) Pozemkové parcely k.ú. Boubská	112 321,48 Kč
Oddíl 2 – výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	133 938,90 Kč

Součet cen nemovitosti

Výsledné ceny včetně opotřebení: 2 429 905,78 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 46: 2 429 910,- Kč

Zjištěná cena: 2 429 910,- Kč

Cena slovy: dvěmilionyčtyřistadvacetdevětstisícdevětsetdeset Kč

Cena nemovitostí je cenou zjištěnou podle předpisů platných ku dni úmrtí zůstavitele.

V Prachaticích 10.5.2013

Bc. Zdeněk Filip
Na sadech 835
383 01 Prachatice
Tel.388 318 635
Mob.602 948 797



D. Rekapitulace

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícím a prodávajícím na straně druhé. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, kterým vlastník zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (na příklad věcná, výnosová, střední, tržní a jiné), přitom z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době místě dosáhnout. V zákonu číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definovaná takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí ceny, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Prodejní cena je dána cenou, která by byla dosažitelná v době, ke které se vztahuje odhad, v normálním obchodním styku podle právních norem a skutečných vlastností, stavu a polohy nemovitosti, nebo jiného předmětu odhadu, bez ohledu na mimořádné osobní vztahy.

Obchodní cena se nerovná ceně při nouzovém prodeji, při nucené dražbě, při vyvlastnění nebo v důsledku zvláštní tísně a podobně.

Prodejní cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou do statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí.

B. Znalecká zpráva

Podle ceny zjištěné lze s ohledem na realitní trh nemovitostí konstatovat a pokračující recesi prodeje nemovitostí, konstatovat, že se cena zjištěná částečně přibližuje i ceně obvyklé. (kombinace výnosové a nákladové metody). Poměrně velká nevýhoda objektu č.p.64 je, že tato nemovitost včetně pozemkových parcel je zatížena zástavními právy ve prospěch peněžních ústavů, exekučními příkazy a nařízenými exekucemi. Dále byla v době místního šetření patrná zanedbaná údržba a odpojení od vodovodního řadu a elektrické energie. Všechny tyto skutečnosti mají vliv na cenu obvyklou v místě a čase. Cena stavebního pozemku číslo 183 a pozemkových parcel ve funkčním celku bude zahrnuta do ceny obvyklé objektu.

Š přihlédnutím k nabídce realitního trhu a výše uvedených skutečnostem navrhuji obvyklou cenu za objekt č.p. 64 s příslušenstvím a pozemkovými parcelami cenu **2 150 tis.Kč.**

Obvyklou cenu nelze chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou.

Obvyklá cena podle názoru znalce č.p. 64 Boubská**2.150.000,- Kč**

Cena slovy: dvěmilionyjednostopadesát tisíc korun českých

V Prachaticích 10.5.2013

Bc. Zdeněk Filip
Na sadech 835
383 01 Prachatice
Tel.388 318 635
Mob.602 948 797



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 6.12.1989 pod č.j. SPR 2072/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2974/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2974/13 podle připojené likvidace.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Z. Filip", written over a vertical line that extends from the seal.

Bc. Zdeněk Filip
 Na sedlích 135
 383 01 Písečnice
 Tel. 385 312 435
 Mob. 602 748 797

Posudek obsahuje 29 stran. Objednateli se předává ve 5 výtiscích
 V Praze dne 10.3.2010