

ZNALECKÝ POSUDEK č. 1564-010/2018



o obvyklé ceně nemovité věci, kterou představuje podíl o velikosti 1/2 na rodinném domě, vč. příslušenství a pozemku parcelní č. St. 139, Bohdalovice č.p. 3, zapsané na LV č. 288, pro k.ú. Bohdalovice u Větrní, obec Bohdalovice, okres Český Krumlov.

Objednatel posudku:

pan
Ing. Pavel Vlček
28. října 1476/10
370 01 České Budějovice

Účel posudku:

pro insolvenční řízení č.j.: KSCB 27 INS 18223/2015

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. a č. 228/2014 Sb., podle stavu ke dni 11.4.2018

Posudek vypracoval:

Bc. Vítězslav Pantl
Palackého nám. 40/II
379 01 Třeboň

Datum místního šetření:

11.4.2018

Znalecký posudek je vyhotoven v 3 vyhotoveních a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Jedno vyhotovení znaleckého posudku zůstává v archivu znalce.

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 4 příloh, kterými jsou:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 288, 1x A4
- 2) Kopie katastrální mapy, 1x A4
- 3) Fotodokumentace, 1x A4
- 4) Mapa oblastí, 1x A4

V Třeboni 17.4.2018

A. NÁLEZ

1) Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku o stanovení obvyklé ceny vpředu uvedených nemovitých věcí vedených Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, zapsaných na LV č. 288, pro k.ú. Bohdalovice u Větrní, obec Bohdalovice, okres Český Krumlov.

2) Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Bohdalovice, k.ú. Bohdalovice u Větrní

Adresa nemovitosti: Bohdalovice 3, 382 11 Bohdalovice

3) Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby a pozemku:: SJM Řezáč Radomil a Štumpová Dagmar, vlastnictví: 1 / 1

Řezáč Radomil, č. p. 3, 381 01 Bohdalovice
Štumpová DagmarMaredova 3003, 390 02 Tábor

4) Přehled podkladů

- výpis z Katastru nemovitostí ze dne 23.10.2017, **prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2017**, pro LV č. 288, pro k.ú. Bohdalovice u Větrní, obec Bohdalovice, okres Český Krumlov, vyhotovený dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení č.j.: KSCB 27 INS 18223/2015 pro Ing. Pavel Vlček
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Bohdalovice u Větrní, obec Bohdalovice, okres Český Krumlov. , vyhotovená náhledem na internetové stránky ČÚZK
- informace, výměry a další skutečnosti zjištěné při místním šetření
- malý lexikon obcí ČR, platný od 1.1. 2018

5) Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.4.2018 za přítomnosti pana Radomila Řezáče.

6) Celkový popis

Předmětem ocenění je podíl o velikosti 1/2 na nemovité věci tvořené rodinným domem stojícím na St. 139, jako hlavní stavbou, bez vedlejších staveb, venkovními úpravami, trvalými porosty a stavebním pozemkem St. 139.

Rodinný dům je postavený ve vzdálenosti cca 300 m od centra obce v obytné zóně tvořené převážně rodinnými domy, je přístupný z místní veřejné komunikace se zpevněným povrchem a je napojen na veřejné rozvody vody, kanalizace a el. energie.

Jako hlavní stavba je oceněn rodinný dům půdorysného tvaru obdélníku, se samostatnou bytovou jednotkou o velikosti 3+1, který dům byl postaven v roce 1975, a od této doby nebyl nijak stavebně udržovaný. Ke dni místního šetření byly v kuchyni a jednom pokoji odstraněny nášlapné vrstvy podlah, byla zdemontována kuchyňská linka, topení celého rodinného domu bylo zajištěno jedněmi provizorními kamny na tuhá paliva vyrobenými z bývalého boileru pro ohřev TUV.

Celkově je možné konstatovat, že stavební údržba je zcela zanedbaná, dlouhodobě neprováděná, objekt rodinného domu je - podle dnešních standardů bydlení - v podstatě neobyvatelný.

Použitými stavebními materiály, technologiemi a dispozičním řešením je však poplatný době svého vzniku. Dnešní standardy bydlení jsou již na jiné úrovni.

Z hlediska ocenění se jedná o řadový koncový rodinný dům, který je částečně podsklepený s 1 nadzemním podlažím a s obytným podkrovím mezi 1/3 a 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží.

Podrobnější popis jednotlivých posuzovaných konstrukcí a vybavení je uveden při výpočtu koeficientu K₄ při ocenění stavby.

Předmětem samostatného ocenění nejsou trvalé porosty a venkovní úpravy - přípojky medií,

zpevněné plochy, oplocení vč. vrat apod. Jedná se obvyklé standardní příslušenství, resp. součástí nemovitých věcí a pozemků, které z hlediska obvyklé ceny nemají zásadní cenotvorný význam. Jejich cenový význam je zahrnut zejména v hodnocení vybavení stavebního objektu.

Dále je oceněn stavební pozemek p.p.č. St. 139 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 139 m².

7) Základní pojmy a metody ocenění

Pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, příjmovou a nákladovou.

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacený nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované obvyklé ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Výnosová metoda analyzuje obvyklou cenu na základě budoucích výnosů z vlastnictví. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním a / nebo kapitalizací výnosu odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato část může být snížena opotřebením nebo jiné znehodnocení.

Poznámka:

Vyjádření k obvyklé ceně nemovité věci

Předmětem stanovení obvyklé ceny je **podíl ve výši 1/2** na rodinném domě č.p. 3, vč. příslušenství a pozemkové parcele č. St. 139, zapsaných na LV č. 288, pro k.ú. Bohdalovice u Větrní, obec Bohdalovice, okres Český Krumlov.

Při průzkumu trhu s realitami v dané lokalitě bylo zjištěno, že podobná nebo popřípadě porovnatelná, nemovitá věc (v tomto případě podíl 1/2 na rodinném domě vč. příslušenství) není nabízena a ani nebyla v poslední době obchodována (cca 12 měsíců zpětně). Je tedy zřejmé, že se jedná o takový typ nemovité věci, který se v dané lokalitě a v daném čase neobchoduje a z tohoto důvodu nelze objektivně zjistit obvyklou cenu.

Vzhledem k tomuto faktu není možné stanovit obvyklou cenu nemovité věci běžnými metodami, protože s nemovitými věcmi, které mají více podílových spoluvlastníků, se téměř neobchoduje s jednotlivými spoluvlastnickými podíly. Když už se takovýto obchod uskuteční, tak na trhu platí, že součet obchodovaných spoluvlastnických podílů na nemovité věci nedává hodnotu nemovité věci bez podílového spoluvlastnictví. Součet obvyklých cen takto obchodovaných spoluvlastnických podílů na nemovité věci je vždy nižší než obvyklá cena nemovité věci, jaká by byla dosažena při prodeji takovéto nemovité věci bez spoluvlastnických podílů.

Zdůvodnění výše obvyklé ceny:

Pro stanovení výše **obvyklé ceny** neexistuje žádný exaktní výpočet, lze vycházet pouze z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů porovnatelných nemovitých věcí (cca 12 měsíců zpětně) v návaznosti na současný trh s nemovitými věcmi. Stanovení obvyklé ceny podílu na nemovité věci v podílovém spoluvlastnictví je tedy prováděno simulací, která vychází z obvyklé ceny nemovité věci bez spoluvlastnických podílů, snížené o určitou část obvyklé ceny, která vyjadřuje rizika a problémy spojených s podílovým spoluvlastnictvím na takovéto nemovité věci.

Podle zkušeností znalce dosahuje toto snížení výše 20 – 30% obvyklé ceny nemovité věci bez podílového spoluvlastnictví.

B. OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

POROVNÁVACÍ METODA PRO POZEMKY

Pro stanovení obvyklé ceny pozemků byla použita metoda porovnávací, protože pozemek je nereprodukovatelný přírodní zdroj a oceňované pozemky nemohou generovat měřitelný výnos.

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny pozemku byly vzaty do úvahy pozemky, které byly v nedávné době prodány nebo nabízeny k prodeji. Všechny tyto pozemky se nacházejí v porovnatelných lokalitách. V případě, že byly použity nemovitosti z odlišných lokalit, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím rozdílnost lokalit.

V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami. Pro analýzu výše uvedených transakcí se srovnatelným majetkem byla pro stanovení indikace obvyklé ceny oceňovaného majetku zvolena za srovnávací jednotku cena za 1 m² pozemku. Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní.

Při stanovení obvyklé ceny tímto oceňovacím přístupem byly dále vzaty v úvahu takové skutečnosti jako jsou datum prodeje, vlastnická práva, poloha v obci, dostupnost pro automobilovou dopravu a další.

Pozemková parcela St 139

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 3 583 m²

Lokalita: Světlík, okres Český Krumlov

Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek v obci Světlík o celkové rozloze 3583 m², který se nachází na okraji obce u lesa, v klidné části obce Světlík. Veškeré sítě (elektrina, kanalizace a voda) jsou připraveny na hranici.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - cena z inzerce	0,80
velikost pozemku - podstatně větší	0,98
poloha pozemku - o trochu lepší	0,99
dopravní dostupnost - podobná	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 250 000	3 583	348,87	0,78	270,78

Název: Prodej stavebního pozemku 670 m²

Lokalita: Rožmberk nad Vltavou, okres Český Krumlov

Popis: Stavební parcela se zbytky zemědělské budovy, Horní Jílovce u Vyššího Brodu Naše kancelář Vám nabízí zprostředkování prodeje stavební parcely o výměře 670 m² se zbytky zemědělské stavby v obci Horní Jílovce u Vyššího Brodu. Pozemek se nachází na kopci uprostřed krásné přírody, Jedná se o polosamotu v opravdu klidném místě. Vzdálenost od Rožmberku nad Vltavou – 10 km, od Vyššího Brodu – 5 km, od Lipna nad Vltavou – 14 km, od Českého Krumlova – 20 km a od hraničních přechodů Dolní Dvořiště a Studánky – 9 km. Na pozemku je celý den slunce, výhled je na rakouské pohraničí. Na parcele je voda, elektrina a odpad.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - cena z inzerce	0,80
---------------------------------------	------

velikost pozemku - větší	0,95			
poloha pozemku - o trochu lepší	0,85			
dopravní dostupnost - o trochu lepší	0,95			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
650 000	670	970,15	0,61	595,38

Název:	Prodej stavebního pozemku 6 392 m²			
Lokalita:	Hořice na Šumavě, okres Český Krumlov			
Popis:	Prodej pozemku u hl. silnice Český Krumlov-Lipno (Hořice nŠ) 6392 m ² Nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 6 392 m ² který se nachází v západní okrajové nezastavěné části Obce Hořice na Šumavě, cca 15 Km jihozápadně od Českého Krumlova, cca 7 Km od Černé v Pošumaví u Lipenského jezera. Pozemek se nachází přímo u hl. komunikace Český Krumlov - Černá v Pošumaví a je k němu asfaltová odbočka (sjezd) z hl. komunikace, se kterou rovněž sousedí z druhé strany.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - cena z inzerce	0,80			
velikost pozemku - podstatně větší	0,85			
poloha pozemku - lepší	0,90			
dopravní dostupnost - lepší	0,90			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
862 920	6 392	135,00	0,55	74,36

Název:	Prodej stavebního pozemku 12 526 m²			
Lokalita:	Malšín - Ostrov, okres Český Krumlov			
Popis:	Prodej pozemku o celkové rozloze 12.526 m ² ve Větrné u obce Malšín. Jedná se o pozemek, který je určen v územním plánu obce pro výstavbu rodinných nebo rekreačních domů. Elektřina na hranici pozemku. Pozemek se nachází 20 km od Českého Krumlova a 18 km od Lipna nad Vltavou.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - cena z inzerce	0,80			
velikost pozemku - podstatně větší	0,80			
poloha pozemku - podobná	1,00			
dopravní dostupnost - podobná	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 231 708	12 526	258,00	0,64	165,12

Zjištěná průměrná jednotková cena	276,41 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vzhledem k tomu, že v dané lokalitě nemá znalec dostatek podkladů o prodejkách ověřených z důvěryhodných zdrojů, jsou porovnávací metodu použity podklady z realitní inzerce uveřejněné na internetu. Takto získané inzerované ceny jsou upraveny koeficientem 0,8 - tzn. jsou sníženy o 20%.

Srovnávací pozemky jsou zasítované, jsou určeny k zastavění rodinnými domy.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
Zast. plocha a nádvoří	SDt. 139	109	270,00	29 430
Celková výměra pozemků		109	Hodnota poz. celkem	29 430

Výpočet věcné hodnoty stavby

NÁKLADOVÁ METODA

Ocenění nemovitých věcí nákladovou metodou je prováděno pomocí vynaložených nákladů na pořízení budov a staveb jako nových. Náklady na pořízení majetku jako nového jsou náklady na vybudování stejného majetku při současných cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních norem, projektu, celkového uspořádání a kvality provedení.

Ke stanovení věcné hodnoty oceňovaného majetku nákladovou metodou v jeho aktuálním stavu je z částky nákladů na pořízení majetku jako nového odečítána částka, která reprezentuje snížení hodnoty vyplývající z fyzické opotřebovanosti majetku, morálního opotřebení nebo ekonomických nedostatků, pokud existují a jsou měřitelné. Tyto tři prvky snižující hodnotu jsou definovány následně:

Technické opotřebení - je snížení hodnoty vyplývající z provozu a z působení vnějšího prostředí.

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. PP	9,00*7,00	=	63,00
1. NP	9,00*7,00+5,00*2,00+2,00*1,00	=	75,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. PP	63,00 m ²	2,20 m
1. NP	75,00 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. PP	$(9,00 \cdot 7,00) \cdot (2,20)$	=	138,60 m ³
1. NP	$(9,00 \cdot 7,00 + 5,00 \cdot 2,00 + 2,00 \cdot 1,00) \cdot (2,90)$	=	217,50 m ³
Zastřešení	$9,00 \cdot 7,00 \cdot 3,50/2$	=	110,25 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	138,60 m ³
1. NP	NP	217,50 m ³
Zastřešení	Z	110,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		466,35 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	na bázi dřevní hmoty	P	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	nástříky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	betonové monolitické do 1. PP	S	50
11. Schody	dřevěné	S	50
12. Dveře	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	prkenný povrch	P	30
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	70
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	30
15. Podlahy ostatních místností	chybí	C	70
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	1,00	8,20

2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	50	1,00	0,50
11. Schody	S	1,00	50	1,00	0,50
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	30	0,46	0,30
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	70	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	30	1,00	0,30
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	70	0,00	0,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

75,04

Koeficient vybavení K₄:**0,7504****Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,0900

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,7504

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]= **3 284,62****Plná cena:** 466,35 m³ * 3 284,62 Kč/m³= **1 531 782,54 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 80 = 53,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 53,8 % / 100)

* 0,462

Rodinný dům - zjištěná cena= **707 683,53 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

POROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTI JAKO CELKU

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny majetku jako celku byly vzaty do úvahy nemovitosti, které byly v nedávné době prodány nebo nabízeny k prodeji. Všechny tyto nemovitosti se nacházejí v porovnatelných lokalitách. V případě, že byly použity nemovitosti z odlišných lokalit, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím rozdílnost lokalit.

V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami. Pro analýzu výše uvedených transakcí se srovnatelným majetkem byla pro stanovení indikace obvyklé ceny oceňovaného majetku zvolena za srovnávací jednotku užitná plocha stavby. Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní.

Při stanovení obvyklé ceny tímto oceňovacím přístupem byly dále vzaty v úvahu takové skutečnosti jako jsou datum prodeje, vlastnická práva, poloha v obci, technický stav majetku, vybavenost, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, velikost budovy a další.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny

Vzhledem k tomu, že v dané lokalitě nemá znalec pro stanovení porovnávací hodnoty oceňované nemovité věci dostatek podkladů o prodejích tohoto typu nemovitých věcí ověřených z důvěryhodných zdrojů, jsou pro ocenění použity podklady z realitní inzerce uveřejněné na internetu. Takto získané inzerované ceny jsou upraveny koeficientem 0,8 - tzn. jsou sníženy o 20%.

Rodinný dům

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	138,00 m ²
Obestavěný prostor:	466,35 m ³
Zastavěná plocha:	75,00 m ²
Plocha pozemku:	109,00 m ²

Srovnatelné nemovitosti:

Název: Prodej rodinného domu 250 m², pozemek 1 820 m²
Lokalita: Větrní - Nahořany, okres Český Krumlov
Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje prodej chalupy se stodolou v krásném prostředí na samotě u lesa. Chalupa se nachází asi 10 km od obce Frymburk, a 4km od obce Nahořany. Nemovitost je na vlastním pozemku o rozloze cca 1800m². Na pozemku je studna s pitnou vodou, která je zavedena do domu. V přízemí je chodba, kuchyň, koupelna se záchodem a místnost, kde je uskladněno dřevo. Do patra vede dřevěné schodiště, kde jsou dva pokoje. Půda je velká, s možností vybudování 2-3 pokojů. V domě je rozvedena voda a elektrika. Kanalizace a septik zde není. Chalupa je v původním stavu, a je určena k rekonstrukci. Vhodné pro někoho, kdo vyhledává klid, samotu a krásnou přírodu, ale i pro vybudování pensionu.

Pozemek: 1 820,00 m²

Užitná plocha: 250,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - cena z inzerce	0,80
K2 Velikosti objektu - podstatně větší	0,90
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - o něco lepší	0,98
K6 Vliv pozemku - podstatně větší	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 350 000	250,00	5 400	0,60	3 258

Název: Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 570 m²
Lokalita: Hořice na Šumavě, okres Český Krumlov
Popis: Nabízíme k prodeji řadový dům 2+1, podsklepený, na pozemku 179 m² a zahradou 391 m² v obci Hořice na Šumavě okres Český Krumlov. Dům je určen k rekonstrukci. Je připojen na vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. Koupelna a WC jsou samostatné. U domu je dvorek a zahrada. Vzdálenost do Českého Krumlova je cca 12 km.

Pozemek: 570,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - cena z inzerce 0,80

K2 Velikosti objektu - podobná 0,97

K3 Poloha - o trochu lepší 0,95

K4 Provedení a vybavení - podobné 1,00

K5 Celkový stav - podobný 1,00

K6 Vliv pozemku - o trochu větší 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
810 000	150,00	5 400	0,70	3 782

Název: Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 432 m²

Lokalita: Rožmberk nad Vltavou, okres Český Krumlov

Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje prodej RD v Rožmberku nad Vltavou s dispozicí 2 x 3+kk, cca 100m², se zahradou přímo u řeky. Přízemní byt tvoří místnost 27m² s rohovou kuchyňskou linkou, dvě místnosti o 26m² a 16m², koupelna s WC a chodba, hala s kotlem na tuhá paliva, ze které vede schodiště do patra. Horní byt tvoří prostorná vzdušná místnost s přiznaným trámovím a kuchyňským koutem o 72m², ze které je přístup na terasu, podkrovní otevřený prostor na spaní, pokoj o 18m² a koupelna se sprchovým koutem a WC. Topení zajištěno zmiňovaným kotlem na tuhá paliva. Zastavěná plocha 139m², celková 293m². Dům jako takový nebyl zasažen povodněmi.

Pozemek: 432,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - cena z inzerce 0,80

K2 Velikosti objektu - větší 0,95

K3 Poloha - o trochu lepší 0,95

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - o něco lepší 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 500 000	200,00	12 500	0,56	6 945

Název: Prodej rodinného domu 210 m², pozemek 174 m²

Lokalita: Přídolí, okres Český Krumlov

Popis: Nabízíme k prodeji rodinný prostorný dům v obci Přídolí, okres Český Krumlov. Dům byl zkolaudován v roce 2000, zastavěná plocha domu je 104m². Jedná se o zajímavou nabídku a v současné době, vzhledem k cenám bytů, také o alternativu místo bydlení v panelovém domě v Českém Krumlově. Dům má sedlovou střechu, a dispozičně je rozdělen na jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží, částečně obytné podkroví a garáž. K domu patří pozemek o výměře 174m² a dalších zhruba 100m² před domem je pronajato od obce za 100 Kč/ročně. V 1.PP jsou technické místnosti (prádelna s vanou a bojlerem, kotelna, chodba a 3xsklad) a vstup na zahradu. V 1.NP je bytová jednotka o dispozici 4+1 (vstupní zádveží, chodba, obývací pokoj, kuchyně, 2xpokoj, koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC). V 2.NP - podkroví je chodba se schodištěm, velký dětský pokoj a půdní prostor ze kterého lze udělat další obytnou část. Podlahy jsou betonové. V domě jsou nové radiátory+kotel+bojler, nová je kuchyň a také okna. Vytápění je ústředním kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV zajišťuje el. bojler. Voda i odpad jsou obecní. Vzdálenost do Českého Krumlova je cca 6km. Dům je připraven k nastěhování bez dalších větších investic.

Pozemek: 174,00 m²

Užitná plocha: 210,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - cena z inzerce	0,80
K2 Velikosti objektu - o něco větší	0,90
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - podstatně lepší	0,90
K5 Celkový stav - v podstatě novostavba	0,90
K6 Vliv pozemku - podobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 380 000	210,00	11 333	0,58	6 609

Minimální jednotková porovnávací cena	3 258 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 149 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 945 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovitosti	5 149 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	138,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	710 562 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Rodinný dům

V dané lokalitě nedochází běžně k pronájmu rodinných domů jako celku. Z tohoto důvodu není možné zjistit v místě obvyklé nájemné za pronájem rodinného domu.

Na základě tohoto konstatování je od výpočtu výnosové hodnoty upuštěno.

C. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	710 562 Kč
Věcná hodnota	737 114 Kč
z toho hodnota pozemku	29 430 Kč

Závěrečná analýza

Obvyklá cena nemovité věci je stanovena na základě příspěví (kontribuce) jednotlivých oceňovacích metod. Obvyklá cena je vyjádřena jako vážený průměr těchto metod:

- 1) Věcná hodnota dle cenového předpisu 10% z 707 684,- Kč = 70 768,- Kč
 2) Porovnávací hodnota celku 90% z 710 562,- Kč = 639 506,- Kč

Obvyklá cena celkem před zaokrouhlením = 710 274,- Kč

Úprava obvyklé ceny v důsledku spoluvlastnictví

Obvyklá cena celku před zaokrouhlením 710 274,- Kč
 Snížení o 20% - 142 055,- Kč

Obvyklá cena v podílovém spoluvlastnictví = 568 219,- Kč

Obvyklá cena: 570 000 Kč

slovy: Pětsetsedmdesátisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.5

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovité věci stanovuji na základě zjištěných skutečností, zjištění cen metodou věcné hodnoty, porovnávací hodnoty a s přihlédnutím k obchodovatelnosti tohoto typu nemovitostí v dané lokalitě.

Dále jsou v obvyklé ceně nemovité věci zohledněny venkovní úpravy (přípojky medií, zpevněné plochy), rovněž tak i výměra a tvar pozemků.

Oceňovaná nemovitá věc je situována do lokality určené k bydlení s dopravní obslužností a s návazností na občanskou vybavenost.

Objednatelem, povinným nebo účastníkem místního šetření nebyla ke dni vyhotovení odhadu obvyklé ceny předložena žádná nájemní či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván.

Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

Tento odhad obvyklé ceny nemovité věci jsem podal podle svého nejlepšího vědomí, za použití příslušné literatury, legislativy a cen.

Neprováděl jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat příjem v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry v tomto odhadu obvyklé ceny nemovité věci mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, omezujících podmínek, předpokladů a obecných podmínek poskytnutých služeb.

Omezující podmínky a předpoklady

1. Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k

majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý nebo části tohoto odhadu obvyklé ceny nemovité věci jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3. Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány vlastním šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4. Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené v tomto odhadu obvyklé ceny nemovité věci předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbor, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5. Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto odhadu obvyklé ceny nemovité věci, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8. Tento odhad obvyklé ceny nemovité věci byl vypracován pouze za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro případný prodej majetku na volném trhu, popřípadě pro účely uvedené v úvodu tohoto odhadu obvyklé ceny nemovité věci.

9. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen tento odhad obvyklé ceny nemovité věci.

10. Zjištěná obvyklá cena nemovité věci je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

Osvědčení

Já níže podepsaný, tímto osvědčuji, že:

1. V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného odhadu obvyklé ceny nemovité věci.

2. Zpracovaný odhad obvyklé ceny nemovité věci zohledňuje všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

3. Při zpracování odhadu obvyklé ceny nemovité věci, byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky tak jak jsou uvedeny shora.

4. Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mě předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Bc. Vítězslav Pantl
Palackého nám. 40/II
379 01 Třeboň

tel.: 605 163 148

e-mail: pantl@tiscali.cz



Bc. Vítězslav Pantl

V Třeboni, dne 17.4.20218

Prohlášení

Prohlašuji, že tento odhad obvyklé ceny jsem podal podle svého nejlepšího vědomí, za použití příslušné literatury, legislativy a že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb., v platném znění).

Znalecká doložka

Odhad obvyklé ceny nemovité věci jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 30.4.2001, č.j.: Spr. 692/2001 pro základní obor: E k o n o m i k a, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Odhad obvyklé ceny nemovité věci byl zapsán pod poř. č. 1564-010/2018 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle příložené likvidace.

V Třeboni, dne 17.4.2018



Bc. Vítězslav Pantl

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2017 10:35:02

Vyfotováno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 27 INS 18223/2015 pro Pavel Víček, Ing.

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 536253 Bohdalovice

Kat.území: 781169 Bohdalovice u Větřní

List vlastnictví: 288

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Řezáč Radomil a Štumpová Dagmar, č.p. 3, 38101 Bohdalovice, Marekova 3003, 39002 Tábor	540410/0889 635107/0209	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 139	109	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bohdalovice, č.p. 3, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 139				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pohledávku ve výši 26.150,- Kč s příslušenstvím.
SMART Capital, a.s., Hněvotínská Parcela: St. 139
241/52, Nová Ulice, 77900 Olomouc,
RČ/IČO: 26865297

Z-1461/2011-302

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Břeclav 123EX-3365/2009 -21 ze dne 30.12.2010. Právní moc ke dni 17.01.2011.

Z-1461/2011-302

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pohledávku ve výši 48.056,96 Kč s příslušenstvím.
Český inkasní kapitál, a.s., Parcela: St. 139
Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:
27646751

Z-2267/2012-302

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha - východ 081 EX-11765/2009 -200ReD ze dne 28.07.2011. Právní moc ke dni 16.08.2011.

Z-2267/2012-302

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pohledávku ve výši 14.225,- Kč s příslušenstvím.
E.ON Energie, a.s., F. A. Gerstnera Parcela: St. 139
2151/6, České Budějovice 7, 37001
České Budějovice, RČ/IČO: 26078201

Z-500/2013-302

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Domažlice 165 EX-02217/2012 -015 ze dne 23.10.2012. Právní moc ke dni 05.11.2012.

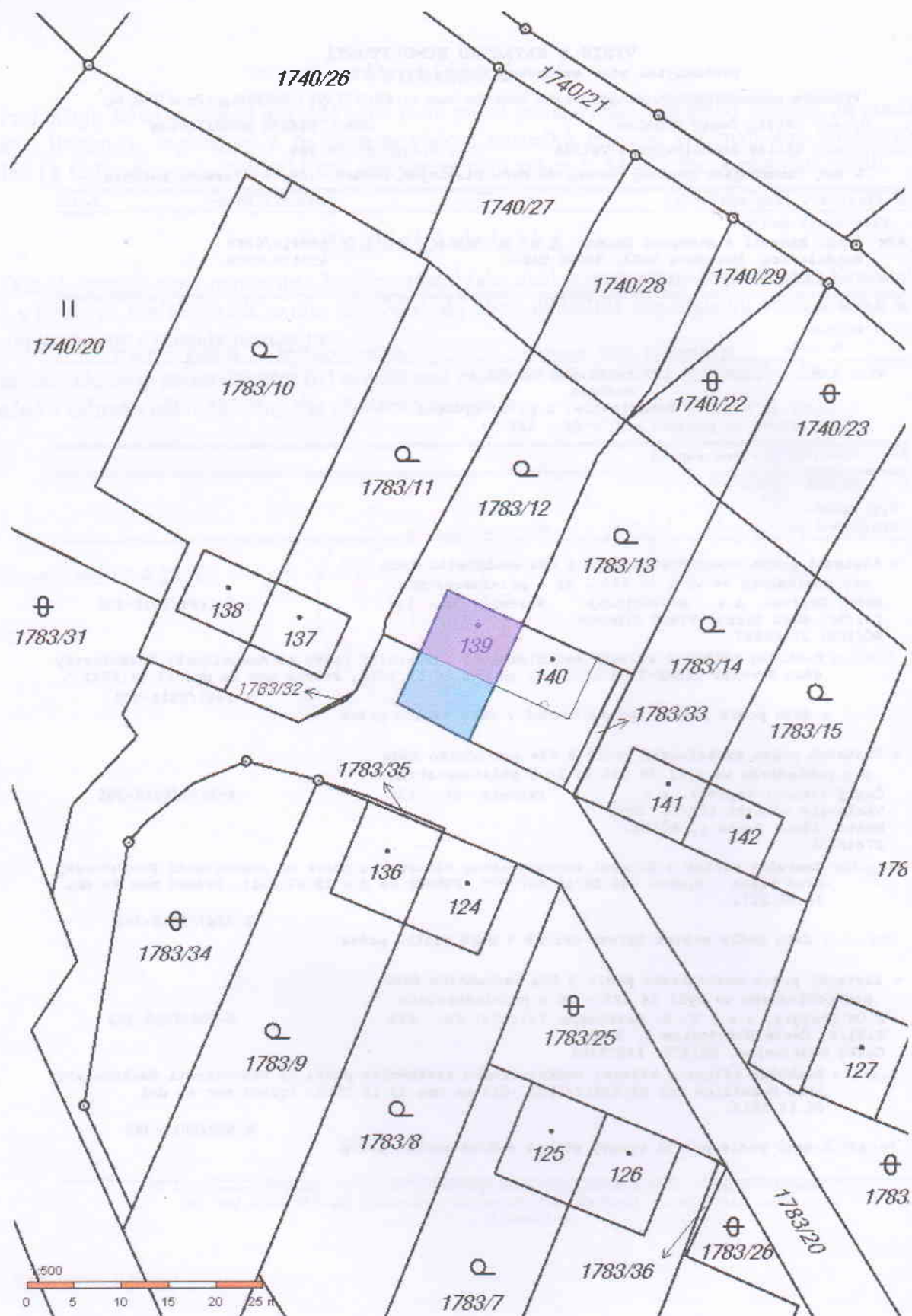
Z-500/2013-302

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

Strana 1





1. NP - pokoj



1. NP - pokoj (kuchyně)



1. NP - bývalá kuchyně



1. NP - koupelna



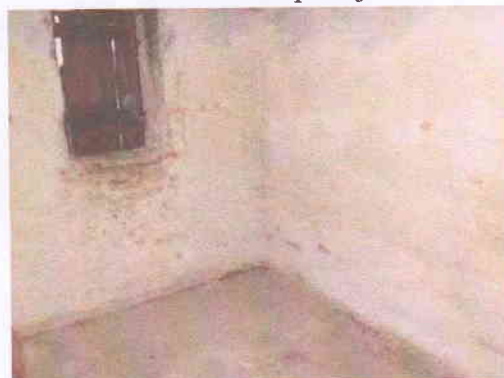
1. NP - WC



Podkroví - pokoj



1. PP



1. PP

