

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 400/2022 - D1

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně – pozemku p.č. st. 639/2 - součástí je stavba č.p. 84 rod. dům, pozemek p.č. 1511/11. Vše zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 1506 pro k.ú. a obec Vodňany u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Strakonice.

Znalec: ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov
telefon: 733 698 996
e-mail: Ing.Miroslav.Lukes@seznam.cz
IČ: 047 21 713

Zadavatel: BONA ELECTA s.r.o. pro insolvenčního správce Mgr. Ivo Tichovského,
RČ/IČO: 27792609
Štefánikova 1163
742 21 Kopřivnice

Číslo jednací: nebylo přiděleno

OBVYKLÁ CENA	3 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran:29

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.10.2022

Vyhotoveno: V Českém Krumlově 31.01.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí - pozemek p.č. st. 639/2 - součástí je stavba č.p. 84 rod. dům, pozemek p.č. 1511/11. Vše zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 1506 pro k.ú. a obec Vodňany u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Strakonice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení obvyklé ceny v rámci insolvenčního řízení. Dodatek je vypracován z důvodu ocenění celku a nikoliv jen spol. podílu id. ½ jako v původním ZP č. 400/2022.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na závěr tohoto znaleckého posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.10.2022 za přítomnosti zpracovatel znaleckého posudku a pana Karola Sebery.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jedná se o realitní servery, vlastní databáze, databáze ČÚZK, informace poskytnuté klientem a získané při vlastním místním šetření, veřejně dostupné databáze a registry apod.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 1506 v k.ú. Vodňany

Místní šetření vč. dokumentace ze dne 12.10.2022

Mapový portál, dostupný na <https://mapy.cz/>

Mapa technické infrastruktury, dostupná na <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/>

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR

Vyhláška č. 448/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Povodňová mapa ČR, dostupná na <https://geoportal.gepro.cz/>

Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na <https://www.sreality.cz/>

Cenové údaje z Katastru nemovitostí

Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného

stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informací poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplně a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru. Znalec nenese žádnou odpovědnost za správnost a úplnost zadavatelem předložených vstupních informací, které převzal v dobré víře bez možnosti jejich dalšího ověřování a porovnání s jiným informačním zdrojem. Znalec nemá a ani nebude mít žádný osobní zájem na předmětu posudku a ani neexistuje zaujatost k předmětu posudku a zároveň odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patričním průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu

opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro účely tohoto znaleckého posudku se využívá průzkum trhu na základě analýzy realitních serverů a dalších zdrojů, které evidují cenové parametry transakcí s nemovitostmi v dané lokalitě (DTB ČÚZK apod.), na základě této analýzy se vytvoří databáze porovnatelných nemovitostí, provede se porovnávací metoda, ze které se následně stanoví výsledná tržní hodnota/obvyklá cena.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí byla jako hlavní metoda pro zjištění tržní hodnoty využita porovnávací metoda. Metoda a popis postupu při tvorbě dat jsou uvedeny v příslušných kapitolách tohoto znaleckého posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Strakonice, obec Vodňany, k.ú. Vodňany
Adresa nemovité věci: Pražák 84, 389 01 Vodňany

Vlastnické a evidenční údaje

Sebera Karol, Pražák 84, 38901 Vodňany 1/2
Sebera Pavel, Jírovцова 2119/89, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice 1/2

Dokumentace a skutečnost

Vsouladu

Místopis

Město Vodňany patří administrativně pod okres Strakonice a náleží pod Jihočeský kraj. Vodňany je také obcí s rozšířenou působností. Obec Vodňany se rozkládá asi dvacetšest kilometrů jihovýchodně od Strakonice. Trvalý pobyt na území tohoto menšího města má nahlášeno asi 7030 obyvatel. Vodňany se dále dělí na devět částí, konkrétně to jsou: Čavyně, Hvožd'any, Křtětice, Pražák, Radčice, Újezd, Vodňanské Svobodné Hory, Vodňany I a Vodňany II.

Na školní docházku využívají děti v obci dvě základní školy vyššího stupně a pro děti jež do školy ještě nechodí je zde mateřská školka. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Vodňany má ordinaci několik praktických lékařů a několik stomatologů. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice.

Oceňovaná nemovitost se nachází v lokalitě Pražák. Část Vodňan, na hlavním tahu mezi Vodňany a Bavorovem.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1812/3 Město Vodňany, nám. Svobody 18, Vodňany I, 38901 Vodňany

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o krajní řadový RD zděný cca 100 let starý. Objekt je nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Střecha sedlová s valbou, krytina pálená, podlahy s ker. dlažbou a plovoucí, okna plastová v 1. NP a dřevěná ve 2.NP, omítky štukové a vápenné. Objekt je udržovaný po částečných rekonstrukcích před cca cca 30-ti lety. Plast. okna vyměněna z části v roce cca 2012. Vytápění ÚT s kotlem na TP, TUV el. bojler. RD je v původním stavu bez rekonstrukcí vyjma oken a částečně koupelny. Do RD je zaveden plyn a je osazen plynový kotel ke dni ocenění nefunkční. RD je napojen na komplet veřejné IS - el., vodovod, kanalizace, plynovod. Na obytnou část navazuje stodola. Na pozemku ve funkčním celku se nacházejí jednoduché přístřešky - bez vlivu na tržní hodnotu

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům
- 1.2. Stodola

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalec provedl analýzu trhu ve smyslu prověření všech dostupných relevantních zdrojů, jako jsou vlastní databáze prodeje, veřejně dostupné databáze např. DTB ČÚZK, informace o realitním trhu z realitních kanceláří a databáze Valuo. Na základě této analýzy byly vybrány vhodné vzorky pro porovnání, které vstupují do porovnávací metody. Vhodnými vzorky jsou myšleny ideálně realizované prodeje obdobných nemovitostí ve stejné nebo obdobné lokalitě. V případě, že se nepodařilo najít minimálně tři již realizované transakce, přistoupil znalec k výběru vzorků pro porovnání z transakcí, které se ještě na realitní trhu nezrealizovaly - např. z realitních serverů. Znalec pak tyto vzorky co nejvíce objektivizoval aplikací sady koeficientů, jež jsou popsány v samostatné části tohoto znaleckého posudku. Znalec též využívá databázi Valuo od stejnojmenné společnosti, která je založena na principu monitorování realitní inzerce, kdy v okamžiku stažení inzerátu z komerční inzerce se předpokládá, že daná nemovitost byla za inzerovanou cenu též na trhu směněna. Tuto skutečnost však nelze v daném okamžiku ověřit, nicméně principiálně se dá usuzovat, že nemovitosti evidované v DTB Valuo se na trhu směňují za ceny uvedené ve stažené inzerci a nebo za ceny, které jsou jim velmi podobné.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena za 1 m³ obstavěného prostoru objektu byla určena dle THU na základě dat Českých stavebních standardů – online cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2022. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případné provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
1.NP	72,78 m ²	1,00	72,78 m ²	72,78 m²
2.NP+zastřešení				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
2.NP	39,80 m ²	1,00	39,80 m ²	39,80 m²
				112,58 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
-------	------------------------------------	-------

1.NP	118,00	2,80 m
2.NP+zastřešení	106,00	3,50 m
	224,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(118)*(2,80) =	330,40
NP	2.NP+zastřešení	(106)*(3,50)/2 =	185,50
Obestavěný prostor - celkem:			515,90 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	smíšené + betonové
2. Zdivo	smíšené a zděné
3. Stropy	dřevěné
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	štukové
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	plastová a dřevěná
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	litinové potrubí
23. Vybavení kuchyně	mimo současné standardy
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, WC, sprchový kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	venkovní úpravy

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	118
Užitná plocha (UP)	[m ²]	113
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	515,90
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 600
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 600
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 920 840
Stáří	roků	100
Opotřebení	%	60,00

Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 568 336
---------------------------	-------------	------------------

1.2. Stodola

Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena za 1 m³ obstavěného prostoru objektu byla určena dle THU na základě dat Českých stavebních standardů – online cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2022. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případně provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
stodola				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
stodola	20,63 m ²	0,00	0,00 m ²	
				0,00 m²
				0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
stodola	25,00	6,00 m
	25,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	stodola	(25)*(6,00) = 150,00
Obestavěný prostor - celkem:		150,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	zděné a smíšené
2. Svislé konstrukce	smíšené
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí
8. Úprava vnějších povrchů	štukové
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	kovová
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	chybí
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	chybí
17. Bleskosvod	chybí

18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	25
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	150,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 125
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 125
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	768 750
Stáří	roků	100
Opotřebení	%	75,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	192 188

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížen minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížen výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Bavorov			
Lokalita:	Kostelní 95, Bavorov, Strakonice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 38773, Česká republika			
Popis:	Stavební pozemek o výměře 544 m ² určený dle ÚP k výstavbě rodinného domu ve městě Bavorov, v jihočeském kraji. Jedná se o nezasítovaný pozemek na konci města v klidné části obytné zástavby, obdélníkového půdorysu s navazující vlastní přístupovou cestou. Koncový pozemek s výhledem do volné přírody. Veškeré inženýrské sítě (elektrina, voda, kanalizace, plyn) v těsné blízkosti pozemku. Příjezd po asfaltové komunikaci. Dle ÚP povolena stavba těchto podmínek – rodinné domy, stavby pro rekreaci, doplňkové objekty jako parkovací stání, garáže, zahradní domky. Stavební čára pro umístění rodinných domů bude min. 5 m od hranice parcel podél uličního prostoru. Zastavitelnost do 25% plochy parcely. Rodinný dům se 2. N. P., sedlová, valbová nebo polovalbová střecha s orientací hřebene podél komunikace se sklonem střechy v rozmezí 30-40 stupňů.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - valuo			0,90	
velikost pozemku - větší			0,97	
poloha pozemku - .			1,00	
dopravní dostupnost - .			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]	K _C	[Kč/m ²]
890 000	544	1 636,03	0,87	1 423,35



Název: Pozemek Skály

Lokalita: Skály 23, Písek, Jihočeský kraj, Jihozápad, 39811, Česká republika

Popis: Pozemek o celkové výměře 543 m², který je dle územního plánu vyznačen jako plocha smíšená obytná. Pozemek je oplocený a je k němu přiveden elektrický proud. Vodovod a kanalizace na hranici pozemku. Příjezd po obecní komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - valuo		0,90		
velikost pozemku - větší		0,97		
poloha pozemku - horší		1,05		
dopravní dostupnost - .		1,00		
možnost zastavění poz. - .		1,00		
intenzita využití poz. - .		1,00		
vybavenost pozemku - není plyn		1,03		
úvaha zpracovatele ocenění - .		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
780 000	543	1 436,46	0,94	1 350,27



Název:	Pozemek Pražák			
Lokalita:	Vodňany - Pražák, okres Strakonice			
Popis:	Pozemek určený územním plánem k zástavbě pro rodinné domy (SO - smíšené obytné). Inženýrské sítě - elektřina na hranici pozemku (kaplička zbudována), obecní vodovod, kanalizace a plyn. Zastavitelnost pozemku je 35 %. K pozemku vede obecní asfaltová komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - sreality		0,90		
velikost pozemku - .		0,97		
poloha pozemku - .		1,00		
dopravní dostupnost - .		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]	K _C	[Kč/m ²]
1 014 000	507	2 000,00	0,87	1 740,00



Minimální jednotková porovnávací cena	1 350,27 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 504,54 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 740,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnotu pozemku p.č. st. 1511/11 a p.č. 639/2 k.ú. Vodňany stanovují na základě výsledku porovnávací metody na 1500 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	1511/11	196	1 500,00		294 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 639/2	164	1 500,00		246 000
Celková výměra pozemků		360	Hodnota pozemků celkem		540 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodiný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	112,58 m ²
Obestavěný prostor:	665,90 m ³
Zastavěná plocha:	143,00 m ²
Plocha pozemku:	360,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Radčice			
Lokalita:	Radčice 34, Strakonice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 38901, Česká republika			
Popis:	Zrekonstruovaný RD na návsi, v obci Radčice, 4km od města Vodňany. Zastavěná plocha 118m ² , pozemek 219m ² . V přízemí se nachází obývací pokoj s částečně oddělenou kuchyní, koupelna s WC, pokoj a dále pak stodola (garáž). V 1. patře (podkroví) je možnost vybudování dalších obytných místností. Elektřina přivedena do objektu, voda obecní, odpad sveden do kanalizace. V přízemí rozvedeno do všech místností podlahové vytápění. V obývacím pokoji připraveno k napojení krbových kamen.			
Pozemek:	219,00 m ²			
Užitná plocha:	118,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - valuo		0,90		
K2 Velikosti objektu - .		1,00		
K3 Poloha - dostupnost OV		1,03		
K4 Provedení a vybavení - lepší		0,93		
K5 Celkový stav - lepší		0,93		
K6 Vliv pozemku - menší		1,05		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - valuo; Velikosti objektu - .; Poloha - dostupnost OV; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.4.2022	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
3 980 000	118,00	33 729	0,84	28 332



Zdroj: Valuo.cz

Název:	RD Strunkovice nad Blanicí	
Lokalita:	Městská, Strunkovice nad Blanicí, Prachatice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 38426, Česká republika	
Popis:	RD o dispozici 3+1 S možností půdní vestavby. Dům se nachází v klidné části obce Strunkovice nad Blanicí. Dům leží na pozemku 478 m ² . Vstup do domu je přes průchod, přes něj vstup na zahradu a do obytných částí domu. V přízemí domu se nachází: ložnice, dětský pokoj, obývací pokoj s jídelním koutem. Kuchyň s linkou, která je vybavena (kombinovaný sporák se sklokeramickou varnou deskou, digestoř, dřez atd.). Koupelna s vanou, samostatná toaleta a spíž. Z chodby je vstup do sklepa, kde lze udělat vinný sklep, popřípadě se vstupem z ulice. V podkroví se nachází prostorná půda. Vnitřek domu byl částečně zrekonstruovaný. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel. V místnostech jsou radiátory. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. U domu je stodola.	
Pozemek:	478,00 m ²	
Užitná plocha:	104,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - valuo	0,90
K2 Velikosti objektu - .	1,00
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší	0,97
K5 Celkový stav - o něco lepší	0,97
K6 Vliv pozemku - .	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - valuo; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - o něco lepší; Celkový stav - o něco lepší; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 31.3.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 420 000	104,00	32 885	0,85	27 952

Název: RD Jiřetice**Lokalita:** Jiřetice 6, Strakonice, Jihočeský kraj, Jihozápad, 38701, Česká republika

Popis: Rodinný dům se zahradou a garáží v obci Jiřetice. Původní stavba prošla částečnou rekonstrukcí, nové rozvody, vyměněná okna, střecha, podlahy, dveře, rekonstrukce koupelny a toalety. Vybudování dvou obytných místností v podkroví. V přízemí domu se nachází vstupní chodba, prostorná kuchyně s komorou, obývací pokoj s krbovými kamny, který je přes galerii otevřený až do 2.NP. Dále je v přízemí koupelna s vanou a umyvadlem, samostatná toaleta s bojlerem a zadní vchod na zahradu. V 1. patře jsou dva podkrovní pokoje a galerie nad obývacím pokojem. Dům je napojen na elektřinu, zdroj vody je vlastní studna na pozemku a odpadní voda je svedená do jímky na pozemku. Dům je vytápěn krbovými kamny s výměníkem. Ohřev teplé vody bojlerem. K domu patří garáž, která je přes silnici na vlastním pozemku. Zahrada kolem domu je částečně oplocená. Nemovitost je přístupná z obecní komunikace.

Pozemek: 718,00 m²**Užitná plocha:** 104,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - valuo	0,90
K2 Velikosti objektu - .	1,00
K3 Poloha - horší dostupnost OV	1,10
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší	0,97
K5 Celkový stav - o něco lepší	0,97
K6 Vliv pozemku - větší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - valuo; Velikosti objektu - .; Poloha - horší dostupnost OV; Provedení a vybavení - o něco lepší; Celkový stav - o něco lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.3.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 790 000	104,00	26 827	0,88	23 608

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnotu nemovité věci č.p. 84, obec Vodňany - Pražák zapsané na LV č. 1506 k.ú.

Vodňany včetně pozemku p.č.st. 639/2 a p.č. 1511/11, vše zapsané na LV č. 1506 v katastrálním území Vodňany odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí, konstrukčních provedení nemovitostí a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 26.650 Kč /m² užitné plochy. Tj. 3.000 mil. Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	23 608 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 631 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 332 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	3 000 000 Kč
Jednotková cena	26 648 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 000 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům	1 568 336,- Kč
1.2. Stodola	192 187,50 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	1 760 523,50 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky	540 000,- Kč
--------------	--------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům	3 000 000,- Kč
------------------	----------------

Porovnávací hodnota	3 000 000 Kč
Věcná hodnota	2 300 524 Kč
z toho hodnota pozemku	540 000 Kč

Obvyklá cena

3 000 000 Kč

slovy: Třimiliony Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

Tržní hodnotu nemovité věci č.p. 84, obec Vodňany - Pražák zapsané na LV č. 1506 k.ú. Vodňany včetně pozemku p.č.st. 639/2 a p.č. 1511/11, vše zapsané na LV č. 1506 v katastrálním území Vodňany odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí, konstrukčních provedení nemovitostí a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 26.650 Kč /m² užitné plochy. **Tj. 3.000 mil. Kč.**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění předmětu znaleckého posudku s ohledem na znalecký úkol se znalec ztotožňuje s definicí tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů a chápe tedy hodnotu předmětu znaleckého posudku jako odhadnutou částku, za kterou by mohl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Výsledná odhadnutá částka je tak nejpravděpodobněji dostupná cena na trhu. Odhadnutá částka tak není předem určenou nebo prodejní cenou.

Dobrovolný kupující – nekupuje za každou cenu, kupuje podle situace na současném trhu, kupuje na základě aktuálních tržních očekávání, nezplatí vyšší cenu, než jakou požaduje trh.

Dobrovolný prodávající – neprodává za každou cenu, prodává podle situace na současném trhu, prodává za nejlepší možnou dosažitelnou cenu na otevřeném trhu po náležitém marketingu.

Transakce mezi samostatnými a nezávislými partnery – subjekty nejsou osobami blízkými, mezi sebou nemají zvláštní vztahy, které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo že by cena byla zvýšena v důsledku prvku zvláštní hodnoty.

5.2. Kontrola postupu

Postup ocenění byl opakovaně ověřen aby byly eliminovány případné formální i věcné nedostatky.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí - pozemek p.č. st. 639/2 - součástí je stavba č.p. 84 rod. dům, pozemek p.č. 1511/11. Vše zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 1506 pro k.ú. a obec Vodňany u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Strakonice.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

Tržní hodnotu nemovité věci č.p. 84, obec Vodňany - Pražák zapsané na LV č. 1506 k.ú. Vodňany včetně pozemku p.č.st. 639/2 a p.č. 1511/11, vše zapsané na LV č. 1506 v katastrálním území Vodňany odhadují na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí, konstrukčních provedení nemovitostí a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 26.650 Kč /m² užitné plochy. Tj. 3.000 mil. Kč.

OBVYKLÁ CENA

3 000 000 Kč

slovy: Třimiliony Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky správnosti závěru nebyly stanoveny.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 12.10.2022	4

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. faktura č. 20223082.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j.

MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí. Ve smyslu § 127a - Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek připravoval: tým ZNALECKÉHO ÚSTAVU ČESKÝ KRUMLOV (Ing. Miroslav Lukeš, Ing. Robert Bártů a Adam Mácsay), Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov

Před orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 400/2022 - D1 evidence posudků.

V Českém Krumlově 31.01.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.

Dobrkovická 247

381 01 Český Krumlov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 400/2022 - D1

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 12.10.2022	4

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2023 08:55:02

Okres: CE0316 Strakonice Obec: 551953 Vodňany
 Kat.území: 784281 Vodňany List vlastnictví: 1506
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Sebera Karol, Pražák 84, 38901 Vodňany	600114/6184	1/2
Sebera Pavel, Jírovcova 2119/89, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice	660619/1625	1/2

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 639/2	164	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Pražák, č.p. 84, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 639/2</i>				
1511/11	196	sahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud ve Strakonících 28 D-1/2020 -132 ze dne 07.05.2021. Právní moc ke dni 07.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2021 08:33:57. Zápis proveden dne 02.06.2021.

Pro: Sebera Karol, Pražák 84, 38901 Vodňany	V-2759/2021-307
Sebera Pavel, Jírovcova 2119/89, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice	RČ/IČO: 600114/6184 660619/1625

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1511/11	73715	196

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, sbytek parcely není bonitován

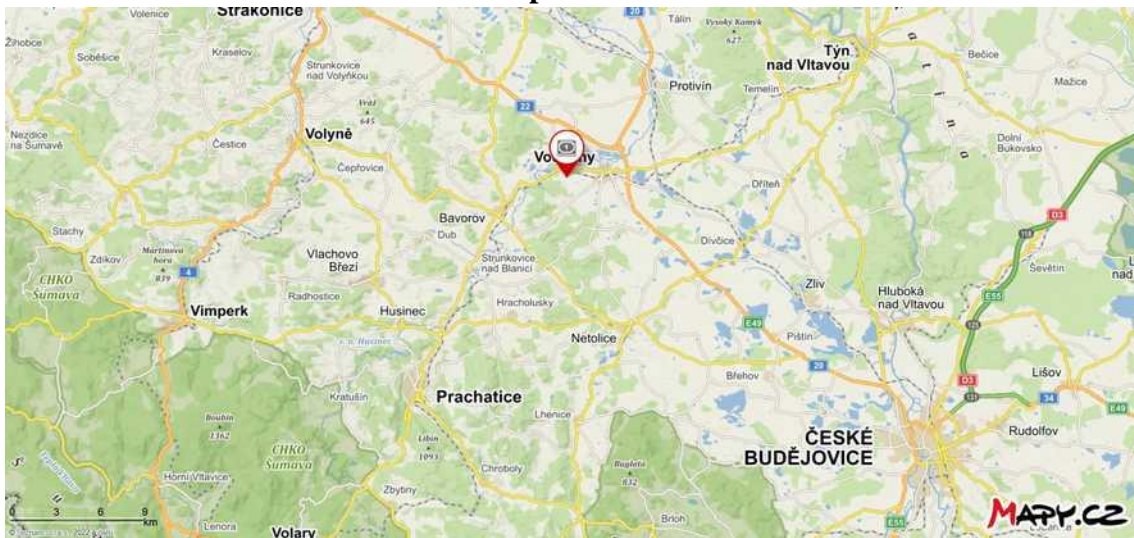
Kopie katastrální mapy



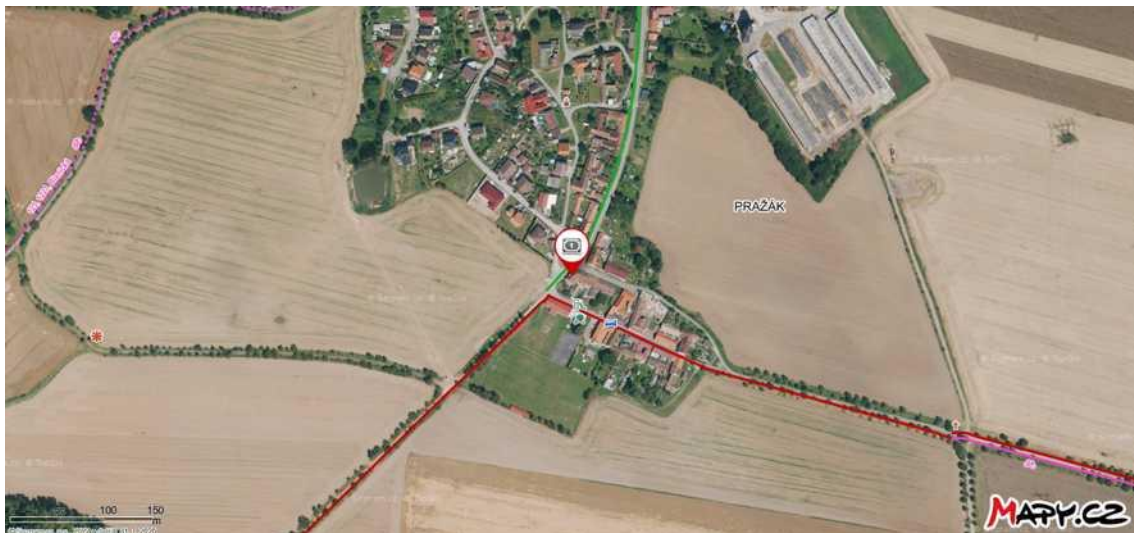
Kopie katastrální mapy



Mapa oblasti



část obce Pražák



umístění nemovitosti v obci

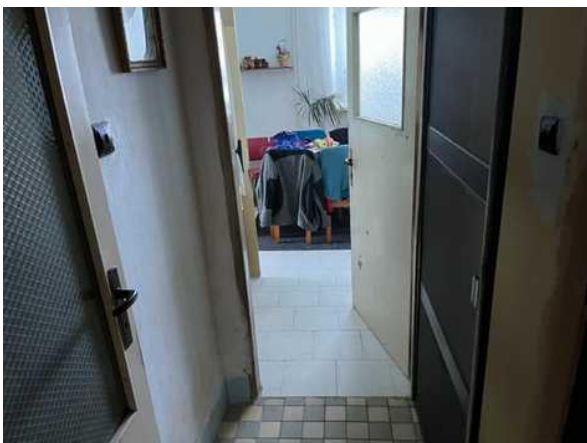
Fotodokumentace ze dne 12.10.2022



Fotodokumentace ze dne 12.10.2022



Fotodokumentace ze dne 12.10.2022



Fotodokumentace ze dne 12.10.2022

