

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 866-05/20

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 14 na pozemku st. p. č. 72 včetně příslušenství, pozemkové parcely zastavěné plochy a nádvoří, p. č. 72 a pozemku zahrady p.č. 2455/12, zapsané na LV 58, vše k.ú. Hašlovice, obec Větrná, okres Český Krumlov

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení KSCB 41 INS 376/2020-A-6, dlužník Iveta a Milan Červenákoví

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 7.2.2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 11. 2. 2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 14 na pozemku st. p. č. 72 včetně příslušenství, pozemkové parcely zastavěné plochy a nádvoří, p. č. 72 a pozemku zahrady p.č. 2455/12, zapsané na LV 58, vše k.ú. Hašlovice, obec Větrní, okres Český Krumlov

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 14

Adresa předmětu ocenění: U Lípy 14
382 11 Větrní

LV: 58

Kraj: Jihočeský

Okres: Český Krumlov

Obec: Větrní

Katastrální území: Hašlovice

Počet obyvatel: 3 882

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 845,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena staveb. pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **805,00 Kč/m²**

3. Prohlídka

Prohlídka byla znalkyní provedena dne 7. 2. 2020 za účasti vlastníků nemovitosti. Byla umožněna prohlídka přízemí domu a kolny. Podkroví, kde dle informace vlastníků přebývá syn ve dvou vestavěných místnostech s WC, nebyl zpřístupněn.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, ze dne 15. 1. 2020, pro k.ú. Hašlovice, LV – 58
- kopie katastrální mapy k.ú. Hašlovice, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti
- fotodokumentace pořízená při místním šetření

- informace a údaje poskytnuté spoluvlastníkem
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

SJM Červenák Milan a Červenáková Iveta, U Lípy 14, 382 11 Větrní, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny při prohlídce na místě samém. Jde o rodinný dům čp. 14 s pozemkem zastavěné plochy p.č. 72 a č.p. 2455/12, zahrada, zapsané na LV 58 v rámci SJM manželů Ivety a Milana Červenákových. Manželé Červenákoví jsou insolvenčními dlužníky. Nemovitost manželé nabyli Kupní smlouvou V11 674/1995 ze dne 22.6.1995, právní účinky od 26.6.1995, POLVZ:45/1995, Z-15500045/1995-302 a Kupní smlouvou V11 899/1996 ze dne 19.6.1996, právní účinky od 25.6.1996, POLVZ:23/1996, Z-15500023/1996-302. Nemovitost se nachází v původním rozsahu.

7. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům čp. 14 je situován na okraji obce Větrní, v katastrálním území Hašlovice, ulici U Lípy, která vede souběžně s Heřmanským potokem. Obec Větrní leží cca 6 km od Českého Krumlova a cca 30 km od Českých Budějovic. Obec Větrní má necelých 4 tisíce obyvatel, jsou zde zavedeny veškeré inženýrské sítě, je zde zastávka autobusu. Obcí s rozšířenou působností je Český Krumlov.

Jedná se o samostatný zděný rodinný dům, přízemní s obytným podkrovím pod sedlovou střechou, přístupným venkovním dřevěným schodištěm. Dům je umístěn na pozemkové parcele zastavěné plochy a nádvoří p.č. 72 o výměře 225 m², ke které přiléhá zahrada, p.č. 2455/12 o výměře 169 m². Dům leží podélně na uliční čáře ulice U Lípy, zadní strana pozemku je lemována Heřmanským potokem. Proti domu v zahradě je situována přízemní zděná kolna s pultovým zastřešením, kde je umístěn kotel na pevná paliva s napojením na dům a ústředním topením, dále je zde prostor pro palivo a dílnu. Dům je napojen na veřejné sítě mimo plyn. Pozemek je oplocen, vjezd na zahradu plotovými vrátky a vjezdovými vraty.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda porovnávací dle platné oceňovací vyhlášky a porovnávací na trhu s nemovitostmi.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Rodinný dům čp. 14

Posuzovaný rodinný dům je zděný se sedlovým zastřešením, původní tašková krytina, úplné klempířské konstrukce. Dům nepodsklepený, přízemní s vestavěnými místnostmi do podkroví. Přístup do podkroví venkovním dřevěným jednoramenným schodištěm. Vytápění domu zajištěno ústředním rozvodem vytápění, kotel na tuhá paliva je umístěn naproti domu v kolně.

V přízemí domu je chodba (cca 2,2 m²), společné sociální zařízení – vana, umývadlo, elektrický bojler, WC, dále obývací pokoj společný s kuchyní (cca 24,5 m²) a další pokoj (cca 18 m²). Podlahová krytina v chodbě, sociálním zařízení, pokoji a kuchyni keramická dlažba, v sociálním zařízení keramický obklad, rovněž u sporáku a linky. V části obývacího pokoje plovoucí podlaha. Samostatný pokoj vykazuje značnou vlhkost, vyskytuje se zde plíseň. Podle informace vlastníků jsou v podkroví dvě místnosti a prostor WC. Vlastníci se do domu nastěhovali v roce 1995, v té době provedli podlahy, koupelnu, kuchyňskou linku a okna v jednom pokoji. Bojler byl vyměněn cca v roce 2002. Dům je ve stavebně zhoršeném stavu, jeho původní stáří se odhaduje na cca 100 roků. Pozemek je oplocen.

Celková zastavěná plocha a nádvoří p.č. 72 činí 225 m², pozemek zahrady, p.č. 2455/12 o výměře 169 m².

B.1 Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - lokalita s rizikovou skupinou	II	0,00

obyvatel		
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,899}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,15
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - insolvence	I	-0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,730}$$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,656**

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,708**

Rodinný dům čp. 14

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 004,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	5,6*12,4	=	69,44 m ²
zastřešení:	5,6*12,4	=	69,44 m ²

Obestavěný prostor

1. NP:	(5,6*12,4)*(3,50)	=	243,04 m ³
zastřešení:	(5,6*12,4)*(3,00)/2	=	104,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>347,20 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	69,44 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	138,88 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00

12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,410}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,730}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,004,- \text{ Kč/m}^3 * 0,410 = 821,64 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 347,20 \text{ m}^3 * 821,64 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,730 = 202\,002,10 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **202 002,10 Kč**

Pozemky p.č. 72, 2455/12

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,730}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,730 = \mathbf{0,708}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	805,-	0,708		569,94
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	805,-	0,708	0,800	455,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 72	225	569,94	128 236,50
§ 4 odst. 2 - bez sítí	zahrada	2455/12	169	455,95	77 055,55
Stavební pozemky - celkem			394		205 292,05

Pozemky - zjištěná cena celkem = **205 292,05 Kč**

Rekapitulace

1. RD čp. 14

202 002,- Kč

2. Pozemky

205 292,- Kč

Zjištěná cena dle oceňovací vyhlášky:

407 294,- Kč

B. 2 Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokalita	Užit Pl. m2	Pl. Poz. m2	nabídk. cena Kč	upravená cena Kč k=0,85*)	cena za m2 UP (po korekci vel poz)	koef stavu	koef vybav	návrh srovnatel ceny Kč	pozn
Větrní	292	497	1 320 000	1 320 000	4 309	1,00	1,00	430 890	1*)
Větrní	103	294	748 500	636 225	6 759	1,40	1,00	946 325	2*)
Větrní Zatoňš. Dvory	338	1316	1 100 000	935 000	1 130	1,40	1,00	158 142	3*)
Větrní Němčí	120	298	2 380 000	2 261 000	19 322	0,60	1,00	1 159 300	4*)
Mirkovice	85	783	1 900 000	1 615 000	16 254	1,10	0,90	1 609 158	5*)
Větrní Záhoří	147	147	1 060 000	901 000	5 529	1,00	0,90	497 633	6*)
průměr	181	556	1 418 083	1 245 038	8 884			800 241	
Stavební pozemek			cena Kč/m2	600					
Porovnávaná nemovitost									
Větrní Hašlovice	100	394			4 421			442 100	

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší), provizi a právní služby realitním zprostředkovatelům, $k=0,85$; pouze u nemovitostí rezervovaných je $k=0,95$, dražba $k=1$

1*) Dražba rodinného domu č.p.35, dům samostatný, částečně podsklepený se dvěma nadzemními podlažními a sklonitou střechou, příjezd k nemovitosti po zpevněné vedlejší komunikaci ve vlastnictví města, čelní strana domu je orientována k jihu, na dům kolmo navazuje stodola, 2. NP je přístupno jak zvenčí, tak i po vnitřním schodišti, v každém patře se nachází jedna bytová jednotka, v 1. NP o dispozici 2+1 a v 2. NP o dispozici 4+1, stodola o zastavěné ploše více než 100m², užitná plocha 292 m², pozemek 3497 m²

2*) Rodinný dvoupodlažní dům určený k rekonstrukci v lokalitě Větrní, Český Krumlov, užitná plocha 103 m² 294 m² stavební pozemek, 4115 m² zahrada, nabídka z roku 04/2019, v 01/2020 a. Nemovitost určená k rekonstrukci s rozlehlým pozemkem o výměře 4409 m², z toho zastavěná plocha domu 104 m²

3*) Volně stojící zděný rodinný dům se sedlovou střechou a dřevěným krovem, cca 100 let stará nemovitost se nachází na svažitém pozemku trojúhelníkovitého tvaru, částečně podsklepený, venkovní zděné WC a menší dílna, lze využít jako rekreační, ke stálému bydlení či k podnikatelskému záměru, dispozičně je řešen jako 5+1, v přízemí domu se nachází koupelna, kuchyně a 2 průchozí pokoje, v mezipatře je umístěno WC, v 1. patře jsou 3 pokoje a chodba, každé patro je o celkové rozloze 96 m² vč. půdního prostoru, který je vhodný pro vybudování obytného podkroví, nemovitost je v původním stavu a je vhodná ke kompletní rekonstrukci

4*) Dvougenerační rodinný dům s garáží ve Větrní, v horní části obce (Němčí), s uzavřeným dvorem a předzahrádkou o celkové ploše 298 m², garáž 23 m², jednopatrový dům je podsklepený (kotelna a sklep), v přízemí domu je byt 2+1, dílna a samostatný vchod do prvního patra, v prvním patře je také byt 2+1, tedy obývací pokoj propojený s kuchyní, ložnice a navíc terasa, v podkroví domu je malá půda, dům je po celkové rekonstrukci, nové rozvody elektřiny a vody, odpady, nové ústřední topení napojené na nový plynový kotel a plastová okna, napojen na veřejnou vodu, kanalizaci a na plynovod

5*) Dražba - parc.č. St. 52 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 86 m², jehož součástí je stavba bydlení, parc.č. 615/26 zahrada o výměře 697 m², LV 290, kat. území Mirkovice, obec Mirkovice, okres Český Krumlov, objekt rodinného domu čtvercového půdorysu určený k trvalému bydlení, podsklepený, s jedním bytem v prvním nadzemním podlaží a podkroví, zastřešený sedlovou střechou, dispozice: 1. PP kotelna s uhlíkem, sklep a prádelna. 1.NP veranda, chodba se schodištěm, WC, ložnice a obývací pokoj kuchyně. 2.NP (podkroví) 2× pokoj, koupelna, WC, šatna a malé půdy v šikminách sedlového krovu, ve 2.NP jsou v pokojích šikmé stropy, informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů, bez součinnosti účastníků exekučního řízení

6*) Rozestavěná zděná chalupa, k.ú. Záhoří u Větrní, horší příjezdová cesta, dům je částečně podsklepený (25m²), přízemní s obytným podkrovím, dispozice: vstup přes zádveří, vlevo koupelna s WC (rohová vana, el. bojler 80l), otevřené celé přízemí - kuchyně s jídelnou, obývací pokoj s krbem, ložnice; trámové stropy, okenice, proveden rozvod el. energie, vody, odpady, po dřevěných schodech vstup do podkroví, zde dvě velké místnosti (jedna s balkonem), dům nemá kabel. přípojku, je napojen na elektrocentrálu, vrtaná studna, Darling + čerpadlo Malýš, odpady do žumpy, podkroví nedokončeno, v přízemí dokončit podlahy

Pro objektivní posouzení je potřeba zohlednit, že se jedná převážně o nabídkové ceny, ve kterých jsou rovněž zahrnuty provize a právní služby realitních kanceláří. Při stanovení porovnávací hodnoty je dále třeba zohlednit skutečnost, že realizované prodejní ceny obvykle nedosahují ceny uvedené v nabídce, některé ceny jsou dokonce nabízeny k jednání, tudíž je reálný předpoklad cca 10% snížení ceny realitní kanceláří uvedené. Příslušné výchozí

nabídkové ceny vybraných reprezentantů jsou tedy upraveny korekčním koeficientem 0,85, u rezervovaných nemovitostí 0,95. U dražeb jsou uvedeny ceny vyvolávací, zde není cena upravena koeficientem.

Nabídkové ceny vybraných reprezentantů včetně všech poplatků se pohybují v průměru za cca 1,4 mil. Kč. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky realitním zprostředkovatelům činí průměrná cena cca 1,2 mil. Kč, přičemž průměrná užitná plocha rodinných domů činí 181 m², průměrná plocha pozemku je 556 m². Posuzovaný rodinný dům má menší jak užitnou plochu, tak plochu pozemku. Byla zjišťována cena pozemků v dané lokalitě i blízkém okolí. Stavební pozemky se zde pohybují v průměru za cca 600 Kč/m². Cena za jednotku užitné plochy je pak stanovena po korekci velikosti pozemku na srovnatelnou plochu (přípočet/odpočet rozdílu výměry pozemku v m² krát zjištěná jednotková cena pozemku). Průměrná jednotková cena užitné plochy (po odečtení ceny za rozdílnost pozemkových parcel) činí cca 8,9 tis. Kč. Porovnávány nemovitosti jsou dále upraveny koeficienty stavu a vybavení. Vyjma nabídky č. 4*), kde je RD po celkové rekonstrukci, je oceňovaný RD ve srovnatelném nebo lepším stavu. Po úpravě nabídkových cen na srovnatelnou úroveň byla zjištěna průměrná srovnatelná cena všech reprezentantů, a to ve výši cca 800 241 Kč, což je při průměrné ploše 181 m² cca 4,42 tis. Kč/m². Znalkyně vychází z předpokladu, že užitná plocha může činit cca 100 m² (zastavěná plocha 70 m², tedy cca 56 m² plochy v přízemí a využití podkroví cca 44 m²). S přihlédnutím ke všem faktorům by oceňovaná nemovitost činila

442 000 Kč

C. Cenové vyjádření k vlastnictví

LV 58

SJM Červenák Milan a Červenáková Iveta – výhradní vlastnictví

Korekce ceny majetku není navržena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že je na

majetek zapsaný na LV 58 - nemovitost nemovitosti rodinného domu čp. 14 na pozemku st. p. č. 72 včetně příslušenství, pozemkové parcely zastavěné plochy a nádvoří, p. č. 72 a pozemku zahrady p.č. 2455/12, k.ú. Hašlovice, obec Větrný, okres Český Krumlov

uvaleno zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, zástavní právo soudcovské, zástavní právo zákonné, nařízena exekuce, vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a zahájena exekuce.

Tato věcná práva zatěžující nemovitost nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

E. ZÁVĚR

Úkolem znalkyně bylo zjistit obvyklou cenu nemovitosti rodinného domu čp. 14 na pozemku st. p. č. 72 včetně příslušenství, pozemkové parcely zastavěné plochy a nádvoří, p.č. 72 a pozemku zahrady p.č. 2455/12, zapsané na LV 58, vše k.ú. Hašlovice, obec Větrný, okres Český Krumlov.

Cena nemovitosti v dané lokalitě byla zjištěna jak dle platného oceňovacího předpisu, tak porovnáním na trhu s nemovitostmi. Cena dle oceňovacího předpisu činí cca 407 tis. Kč, dle porovnání na trhu cca 442 tis. Kč.

S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, je jako možná dosažitelná cena majetku dle LV 58, k.ú. Hašlovice, obec Větrný, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena částka dle porovnání na trhu s nemovitostmi, po zaokrouhlení

442 000 Kč

Slovy: Čtyřistačtyřicetdvatisíc Kč

V Praze 11. 2. 2020

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro k.ú. Hašlovice, obec Větrný, LV 58
- kopie katastrální mapy k.ú. Hašlovice, obec Větrný, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 866-05/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 866-05/20.