

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21868

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům s hospodářskými budovami a pozemky Krasetín
Katastrální údaje:	Kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Holubov, k.ú. Holubov
Adresa:	č.p. 23, 382 03 Holubov
OBJEDNATEL:	Gaute, a.s.
Adresa:	Lidická 2006/26, 60200 Brno
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ZADAVATEL:	Kancelář správců v.o.s.
Adresa:	Čechyňská 419/14a, Trnitá (Brno-střed), 602 00 Brno
ÚČEL OCENĚNÍ:	Insolvenční řízení č. j. KSCB 41 INS 7777/2021 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

4 915 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stav ke dni: 20.10.2021

Datum místního šetření: 21.9.2021

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 17

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 20.10.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 832/2 (ostatní plocha), parc. č. 833 (zahrada), pozemku parc. č. 834/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 23 Krasetín, způsob využití: bydlení, pozemku parc. č. 835/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zem. stavba, pozemku parc. č. 835/2 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zem. stavba (LV 1012) a pozemků parc. č. 836/1 (zahrada), parc. č. 837/1 (ostatní plocha) a parc. č. 837/3 (ostatní plocha), vše v kat. území Holubov, obec Holubov, část obce Krasetín, okres Český Krumlov, zapsáno na LV 971.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka společnosti Gaute, a.s. k vypracování znaleckého posudku.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 21.9.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- informace od vlastníka.

- územní plán obce.

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. - Právnické 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

NÁLEZ

Místopis

Obec Holubov se nachází v Jihočeském kraji, cca 13 km severně od měst Český Krumlov, cca 30 km jihovýchodně od města Prachatic a cca 17 km jihozápadně od města České Budějovice. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází knihovna, koupaliště, hřiště s tělocvičnou a stomatolog. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části obce Holubov v části Krasetín č.p. 23.

Zastávka autobusu „Holubov, Krasetín“ se nachází cca 400 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Holubov“ se nachází cca 1,6 km od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
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 - ostatní		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1228	Obec Holubov, č. p. 242, 38203 Holubov
parc. č. 829/18	Obec Holubov, č. p. 242, 38203 Holubov

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových páscech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Dům je částečně podsklepený, ve sklepě je voda. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a střešními okny. Okna domu jsou plastová. Dveře domu jsou plastové. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V přízemí domu se nachází veranda (6,88 m²), obývací pokoj (57,45 m²), spíž (0,66 m²), WC (1,62 m²), koupelna s vanou (9,94 m²), chodba (12,80 m²) a komora (3,34 m²). V podkroví je koupelna se sprchovým koutem a s WC (9,19 m²), ložnice (22,34 m²), šatna (8,78 m²), chodba (14,48 m²), pokoj (16,47 m²) a pracovna (29,68 m²). Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou, plovoucí podlahou a parkety. Obklady jsou keramické. Dům prošel rekonstrukcí. Část domu je podmáčená. V domě je plíseň.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je krbovými kamny. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. 834/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 23. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 203 m². Pozemky parc. č. 833, parc. č. 834/1, parc. č. 835/1, parc. č. 836/1, parc. č. 837/1 a parc. č. 837/3 na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha, zahrada a zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy bydlení (rodinné domy venkovského charakteru) a plochy výroby a skladování (zemědělská výroba). Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a částečně udržované. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty a zděné hospodářské budovy se sedlovými střechami, které navazují na dům č.p. 23. Hospodářské budovy dříve tvořily vepřín. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1228 ve vlastnickém právu obce Holubov.

Pozemky parc. č. 832/2 a parc. č. 835/2 navazují na výše zmíněné pozemky. Pozemek parc. č. 832/2 je katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 124 m². Pozemek parc. č. 835/2 je katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 515 m². Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy bydlení (rodinné domy venkovského charakteru) a plochy výroby a skladování (zemědělská výroba). Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a částečně udržované. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy a stavba, která není předmětem ocenění. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 829/18 ve vlastnickém právu obce Holubov.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je hospodářské budovy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 21.9.2021 za účasti vlastníka. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|----|--|
| 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:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| ANO | Poloha nemovité věci v chráněném území |
| Komentář: - rozsáhlé chráněné území | |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|---|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |
| Komentář: Věcné břemeno (podle listiny) pro pozemek parc. č. 834/2 s povinností k pozemku parc. č. 835/1. Věcné břemeno není předmětem ocenění. | |

ZNALECKÝ POSUDEK

Rodinný dům Krasetín

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 23 Krasetín

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	4 941,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Drážov		
Lokalita:	č.p. 35		
Popis:	Jedná se o rodinný dům, zastavěná plocha 260 m ² , v menší obci Drážov. Dispozice domu 4+1, 2 x WC a koupelna. Celková výměra pozemků, které tvoří jeden celek, je 6 225 m ² , z toho zastavěná plocha a nádvoří 643 m ² , zahrada, celkem 1 787 m ² a trvalý travní porost celkem 3 795 m ² . Obytná plocha 1. a 2. NP 158 m ² + 150 m ² (technické místnosti, dílna a stodola). Rekonstrukce domu proběhla v letech 2019-2020. Kompletně nová plastová okna a dveře, v 1. NP nové rozvody vody, nové odpady, nový rozvod elektřiny s přípravou do 2. NP. Koupelna, WC a kuchyň je po kompletní rekonstrukci. V kuchyni nová linka, vestavěné spotřebiče (trouba, mikrovlnná trouba, myčka) a původní kamna s pccí. 1. NP je zevnitř průchozí do dílny, stodoly a technické místnosti. 2. NP - 3 prostorné pokoje, WC a terasa 11 m ² . Dům má 2 samostatné vchody pro zachování soukromí. Stodola je zčásti podsklepená. Krov ve velmi dobrém stavu, střešní krytina eternit. Vytápění zajištěno kotlem zn. Licotherm s automatem na tuhá paliva a rozvodem ústředního topení v celé obytné části. Zdroj vody obecní vodovod. K dispozici vlastní studna na zahradě s připojením k hospodářské budově. Odpady svedené do septiku s přepadem do kanalizace.		
Pozemek:	6 225,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 7/2021	
K2 Velikosti objektu	0,80		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,95		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	0,90		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
5 950 000 Kč	0,68	4 046 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Stachy - Říhov		
Lokalita:	č.p. 50		
Popis:	Jedná se o usedlost o celkové výměře 3 829 m ² . Samostatně stojící obytná budova navazující na hospodářskou budovu (stodolu) se nachází v obci Říhov u Stach. Zastavěná plocha domu a nádvoří je 844 m ² . Plocha zahrady je 2 985 m ² . Obytná část s dispozicemi 4+1 s možností dalšího rozšíření do podkroví. V přízemí domu se nachází, kuchyň s kachlovými kamny, obývací pokoj má také kachlová kamna, ložnice, koupelna s vanou a WC, zádveří, prostorná chodba, spíž a schody vedoucí do podkroví a sklepa. V podkroví se nachází 2 pokoje, 2 komory a samotná půda. Dům částečně podsklepen, zde je umístěna domácí vodárna a kotel na tuhá paliva, sklad na uhlí, dříví a na zeleninu. Provedeno zateplení fasády, výměna oken a střechy na obytné části. Příjezd z hlavní komunikace. Voda vlastní, kanalizace jímka.		
Pozemek:	3 829,00 m ²		

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,10
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
1/2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 000 000 Kč	0,99	4 950 000 Kč

Název: Rodinný dům Kučeř

Lokalita: č.p.32

Popis: Jedná se o rodinný dům s pozemkem o velikosti 5 191 m². Dispozice přízemí: zimní zahrada 24 m², obývací pokoj 13 m², technická místnost 6 m², ložnice I. 19 m², ložnice II. 23 m², kuchyně 16 m², chodba 6 m², koupelna I. 2 m², koupelna II. 4 m², vstup-zádvěří 7 m², celková užitná plocha 1. patro 120 m². Dispozice první patro: ložnice I. 13 m², ložnice II. 13 m², chodba 6 m², koupelna 3 m², balkon 7 m², půda malá 9 m², půda velká 39 m², užitná plocha bez půdy 1. patro 42 m², celková užitná plocha 1. patro 90 m². Na pozemku jsou dále k dispozici dvě prostorné stodoly. Chalupa prošla částečnou rekonstrukcí od rozvodů elektřiny, vody, topného systému, přes výměnu oken, podlah, izolací, po vytvoření nové dispozice, koupelen a tak dále. Nemovitost je napojena na elektrickou energii, má vlastní studnu a odpad je řešen formou jímky.

Pozemek: 5 199,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
12/2020

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 400 000 Kč	1,00	4 400 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 046 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 465 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 950 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	4 465 333 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	4 465 333 Kč

Pozemky Krasetín

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Krasetín

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemky Holubov, zdroj realizovaný prodej z 9/2020				
Lokalita: parc. č. 857/25 a parc. č. 857/24				
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 857/25 a parc. č. 857/24, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Celková výměra pozemků je 578 m ² . Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plocha bydlení. Pozemky jsou přístupné z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
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]
475 000	578	821,80	0,90	739,62

Název: Pozemek Holubov, zdroj realizovaný prodej z 2/2020				
Lokalita: parc. č. 421/39				
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 421/39, který je v katastru nemovitostí vedený jako orná půda. Celková výměra pozemku je 1 700 m ² . Pozemek je v územním plánu vedený jako plocha bydlení. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,05	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
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]
1 200 000	1 700	705,88	0,95	670,59

Zjištěná průměrná jednotková cena	705,11 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	832	124	705,00		87 420
zastavěná plocha a nádvoří	835/2	515	705,00		363 075
Celková výměra pozemků		639	Hodnota pozemků celkem		450 495

ODŮVODNĚNÍ

Rodinný dům Krasetín

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 23 Krasetín

4 465 333,- Kč

Pozemky Krasetín

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Krasetín

450 495,- Kč

Porovnávací hodnota

4 465 333 Kč

Hodnota pozemku

450 495 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

4 915 000 Kč

slovy: Čtyřmilionydevětsetpatnácttisíc Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- pozemku parc. č. 832/2 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 835/2 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zem. stavba (LV 1012) v objektivní zaokrouhlené výši **450.000,- Kč**,

- pozemků parc. č. 833 (zahrada), pozemku parc. č. 834/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 23 Krasetín, způsob využití: bydlení, pozemku parc. č. 835/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zem. stavba a pozemků parc. č. 836/1 (zahrada), parc. č. 837/1 (ostatní plocha) a parc. č. 837/3 (ostatní plocha), vše v kat. území Holubov, obec Holubov, část obce Krasetín, okres Český Krumlov, zapsáno na LV 971 v objektivní zaokrouhlené výši **4.465.000,- Kč**.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až c) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 971	6
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	8
Snímek ortofotomapy	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21868 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

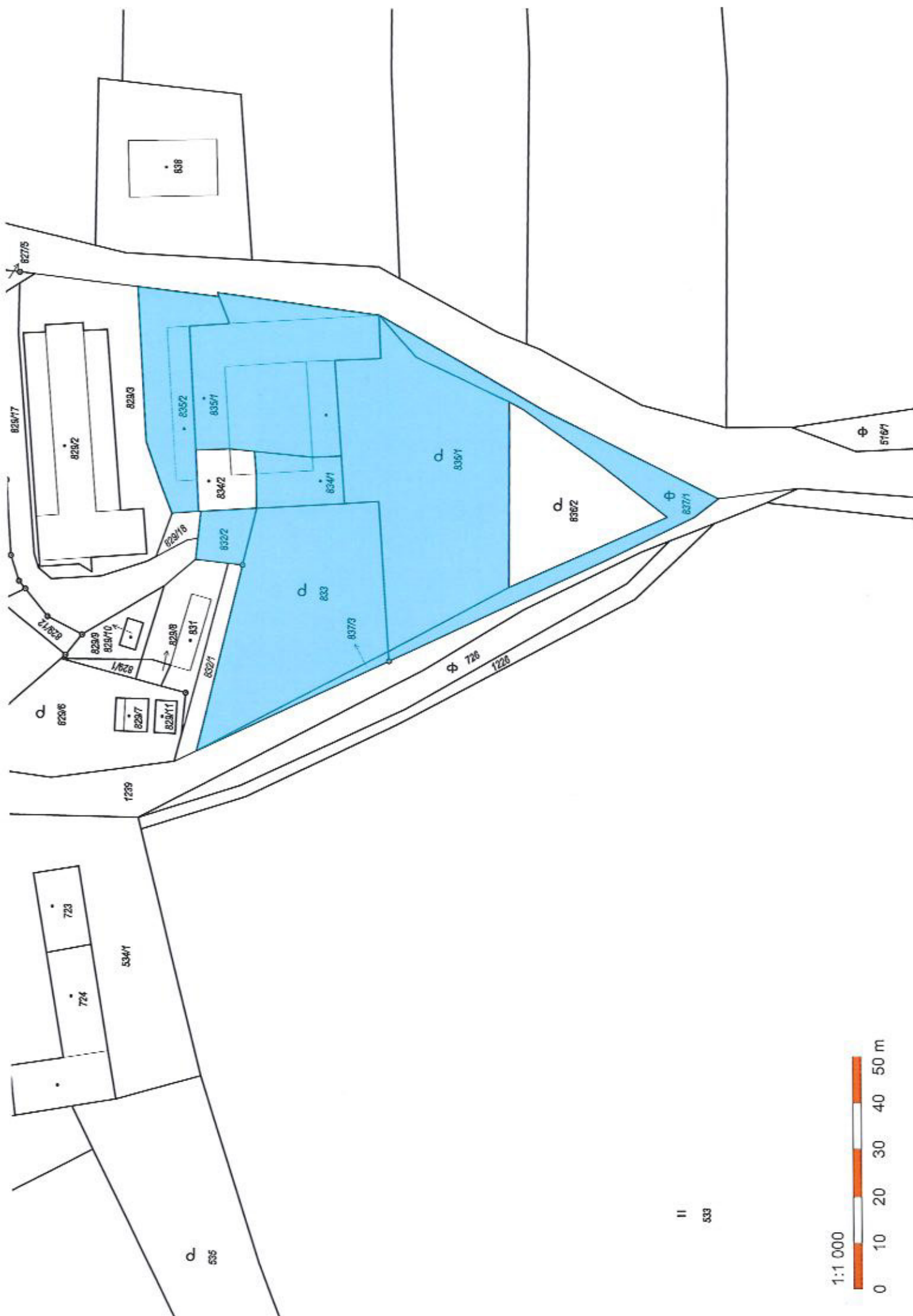
Ing. Jiří Roub

V Praze 20.10.2021

Znalecká společnost s.r.o.

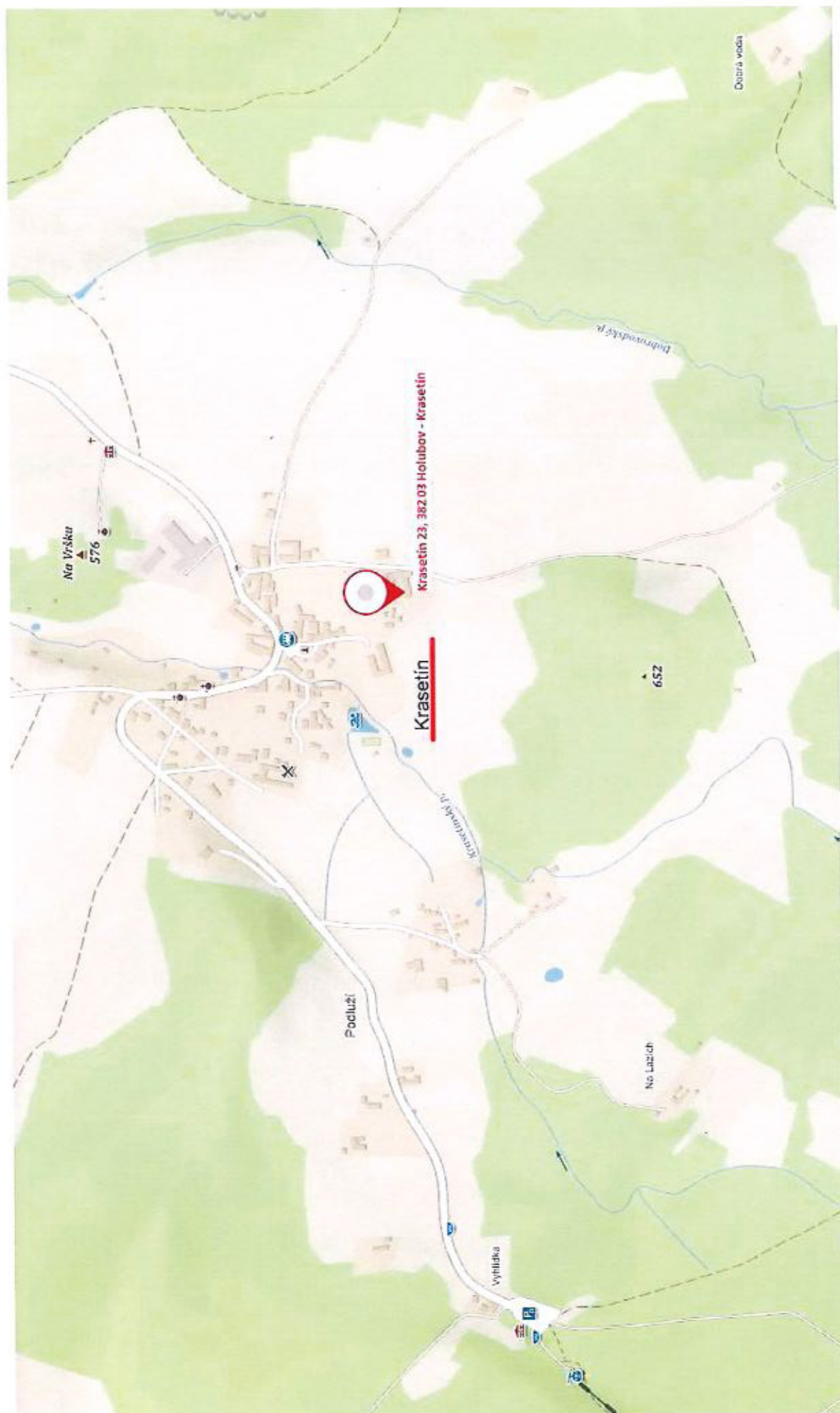
Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město



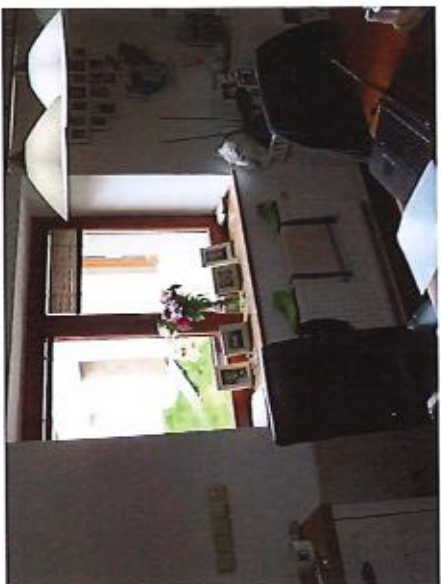
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

II
533

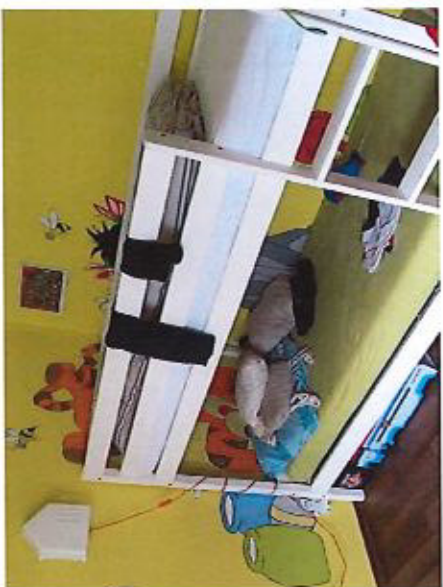




















Za sady

Kankrtka

Padělek

