



Znalecký posudek č. 575/2013

O ceně Rd č.p. 56 na st.p. 47, to vše na LV 81, k.ú. a obec Dříteň.

Objednatel posudku:

Znalecká kancelář Bedřich Gregori
Šumavská 1122
38001 Vodňany

Účel posudku: dražba v insolvenčním řízení

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 3. 3. 2013 posudek vypracoval:

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Lesní 2
370 06 České Budějovice

Posudek obsahuje 13 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 3. 3. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou Rd č.p. 56 na st.p. 47, to vše na LV 81, k.ú. a obec Dříteň.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 28. 2. 2013 za přítomnosti P. Polanky.
PŘÍSTUP DO STAVBY NEBYL UMOŽNĚN.

3. Podklady pro vypracování posudku

- LV 81, k.ú. a obec Dříteň
- snímek z KM a ortofotomapy
- údaje a skutečnosti zjištěné na místě samém a sdělené objednatelem

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: Dříteň
Katastrální území: Dříteň (633135)

List vlastnictví číslo: 81

Vlastník:

Společné jmění manželů
Pospíšil Pavel
náměstí Míru 2, Týn nad Vltavou, 375 01
Pospíšilová Jana
Dříteň 56, 373 51

5. Dokumentace a skutečnost

Stavení dokumentace nebyla znalkyni k dispozici.

6. Celkový popis nemovitosti

Stavba je umístěná v obci Dříteň, jako součást uliční zástavby. Jedná se o jednopodlažní dům s valbovou střechou bez podkrovní. K obytné části je v pravém úhlu připojena hospodářská stavba. Stavby svírají malý dvorek porostlý náletem. Na stavbě bylo započato s rekonstrukcí, která nebyla dokončena, v současném stavu není objekt obyvatelný.

7. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) RD č.p. 56
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: České Budějovice
Počet obyvatel: 1 001 – 2 000 obyvatel

Popisy objektů

a) Objekty

1) RD č.p. 56

Rodinný dom je zasazen do uliční zástavby nedaleko centra obce. Dům je jednopodlažní s valbovou střechou bez podkrovní. Přístup do nemovitosti nebyl umožněn, posuzovaný stav zohledňuje skutečnosti zjistitelné zvenčí. Stavba má obytnou a hospodářskou část, na obytné části byla započata rekonstrukce. Výměna sítěšné krytiny a klempířských konstrukcí. Stavba má poničená okna, vnitřní prostory prázdné, bez dokončení rekonstrukce neobyvatelné. Obytná část a hospodářská budova zaujímají půdorys tvaru písmene L a uzavírají tak malý dvorek. Na dvorku je nálet z dřevin. Dle odborného názoru znalce je stavba asi 3 roky neužívaná. K domu nenáleží zahrada.

b) Pozemky

1) Pozemky

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) RD č.p. 56 – § 26a

Podlaží:

1NP + zastřešení

Výška:

3,80 m

Zastavěná plocha:

78,20 m²

Podlažnost: $78,20 / 78,20 = 1,00$

Obestavěný prostor (OP):

1NP + zastřešení $3,80 \times 78,2$

= 297,16 m³

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Kraj: Jihočeský
Obec: Dříteň
Počet obyvatel: 1 600
Indexovaná prům. cena (IPC): 3 663,- Kč/m³

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dlčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
3		
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,900	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	III. Uvnitř souvisle zastavěného území obce	0,01
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4 Obchod, služby, kultura v obci	II. Pouze obchod se základním sortimentem	0,00
5 Školství a sport	II. Základní škola	0,00
6 Zdravotní zařízení	I. Žádné zdravotnické zařízení	-0,03
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
11		
Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$):	0,980	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota 1	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08

7 Zákl. příslušenství v RD	II. Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	-0,05
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	I. Zanedbatelného rozsahu	-0,05
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Kategorie stavby: D - stáří od 50 do 80 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₄: 0,7

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,396

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): 0,900 × 0,980 × 0,396 = 0,349

Cena upravená (CU = IPC × I): 3 663,- × 0,349 = 1 278,39 Kč/m³

Určení porovnávací hodnoty (OP × CU): 297,16 × 1 278,39 = 379 886,37 Kč

RD č.p. 56 – zjištěná cena: 379 886,37 Kč

a.2) Srovnávací hodnota

a.2.1) RD č.p. 56

Jednotkové množství: = 297,16 jedn.

Ocenění:

Jednotková cena: 3 663,- Kč/jedn.

297,16 jedn. × 3 663,- Kč/jedn.

Cena stavby:

1 088 497,08 Kč
= 1 088 497,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 50 roků

Předpokládaná další životnost: 50 roků

Opotřebení: $100 \times 50 / (50 + 50) = 50,000 \%$

Odpočet opotřebení: 1 088 497,08 Kč × 50,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

544 248,54 Kč
= 544 248,54 Kč

Výpočet cenových koeficientů

Druh objektu: Obytný objekt

Minimální cena srovnatelné nemovitosti: 500 000,- Kč

Maximální cena srovnatelné nemovitosti: 750 000,- Kč

Cenové koeficienty:

C _A	0,919
C _B	1,034

C_C	1,148
C_D	1,263
C_E	1,378

Hodnocení objektu:

Název znaku	Zatřídění	vk	$C_i \times vk$
Trh s nemovitostmi	A	5	4,595
Orientace ke světovým stranám	C	5	5,740
Konfigurace terénu	E	3	4,134
Poloha vzhledem k centru obce	D	5	6,315
Převládající zástavba	E	5	6,890
Inženýrské sítě	C	5	5,740
Doprava	B	5	5,170
Obchod a služby	C	5	5,740
Školství	C	5	5,740
Zdravotnictví	B	5	5,170
Kultura, sport, ubytování	B	5	5,170
Úřady	B	2	2,068
Pracovní možnosti	B	5	5,170
Životní prostředí	D	5	6,315
Přírodní lokalita	D	5	6,315
Změna v zástavbě	C	5	5,740
Příslušenství nemovitosti	D	1	1,263
Typ stavby	A	5	4,595
Možnost dalšího rozšíření	A	1	0,919
Obyvatelstvo	A	5	4,595
Názor znalce	A	5	4,595
Celkem:		92	101,979

Koeficient $k = 101,979 / 92 = 1,1085$

Korekce ceny:

\times 1,1085

Cena po úpravě cenovými koeficienty:

= 603 299,51 Kč

RD č.p. 56 – zjištěná cena:

603 299,51 Kč

b) Pozemky**b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.****b.1.1) Pozemky – § 28**

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 39,45 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (1\ 600 - 1\ 000) \times 0,007414$ (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde 1 600 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,146
 Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy) × 1,435

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	47	232	39,45	121,4867	28 184,91

Pozemky – zjištěná cena:

28 184,91 Kč

c) Ocenění porovnávací metodou

Nemovitosti v podobném technickém stavu se v okolí nenabízejí. RD byl tedy porovnán se staršími RD s hospodářskou částí, přičemž byl zvážen technický stav oceňované nemovitosti

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{nabídky}$	$K_{vubov.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Dřiteň			1 250 000,- Kč	148,00 m ²
1,00	0,85	0,90	6 461,15 Kč	1,0
Dřiteň			2 300 000,- Kč	300,00 m ²
1,00	0,85	0,90	5 865,- Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{nabídky} \times K_{vubov.})$

Minimální jednotková cena za m²: 5 865,- Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 6 163,08 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 6 461,15 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 6 163,08 Kč
 Množství: × 78,00 m²
Porovnávací hodnota: = 480 720,- Kč

C. Rekapitulace

Oceňovaná nemovitost je malý rodinný dům v obci Dříteň. Cenu obvyklou a prodejnost stavby ovlivňuje zejména technický stav nemovitosti spolu daný nedokončenou rekonstrukcí.

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	379 890,- Kč
Cena pozemků	28 180,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	408 070,- Kč
Srovnávací hodnota	603 300,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	480 720,- Kč

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
500 000,- Kč**

Cena slovy: pětsettisíc Kč

V Českých Budějovicích, 3. 3. 2013

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Lesní 2
370 06 České Budějovice

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 575/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. podle připojené likvidace.



Obecné předpoklady a omezující podmínky

Prohlašuji, že tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle § 127a Obč.soudního řádu.
- za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost; nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů, včetně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku; předpokládám, že vlastnické právo k majetku je převoditelné,
- převzaté informace z jiných zdrojů, na nichž je založen znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány, proto neposkytuji žádné záruky ani nepřebírám žádnou odpovědnost za přesnost těchto údajů,
- nezodpovídám za změny v tržních podmínkách a nepředpokládám, že by nějaké významné změny nastaly; výrok uvedený v závěru tohoto znaleckého posudku je relevantní pouze k uvedenému datu posouzení,
- tento znalecký posudek byl zpracován pouze za účelem uvedeným v zadání, pro jiné účely a potřeby je použitelný pouze po vyjádření zpracovatele,
- hodnota nebo hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel nebo účely,
- předpokládám, že mohou být získány nebo obnoveny všechny potřebné licence, osvědčení o údržbě, souhlasy, povolení, nebo jiná legislativní či administrativní oprávnění od příslušného úřadu státní správy, samosprávy, soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, z nichž vychází se v tomto znaleckém posudku.

Obecné podmínky poskytnutých služeb

Služby zajišťované znalcem byly provedeny v souladu s uznávanými profesními normami pro znaleckou činnost a oceňování. Pracoval jsem jako nezávislý dodavatel. Platba za mé služby nebyla žádným způsobem závislá na výsledných hodnotách ocenění nebo výroku. Předpokládal jsem, bez nezávislého ověření, že všechny údaje, které mi byly poskytnuty, jsou přesné. Všechny soubory informací, pracovní materiály a dokumenty zpracované při provádění této zakázky budou mým majetkem. Tyto údaje budu uchovávat nejméně pět let.

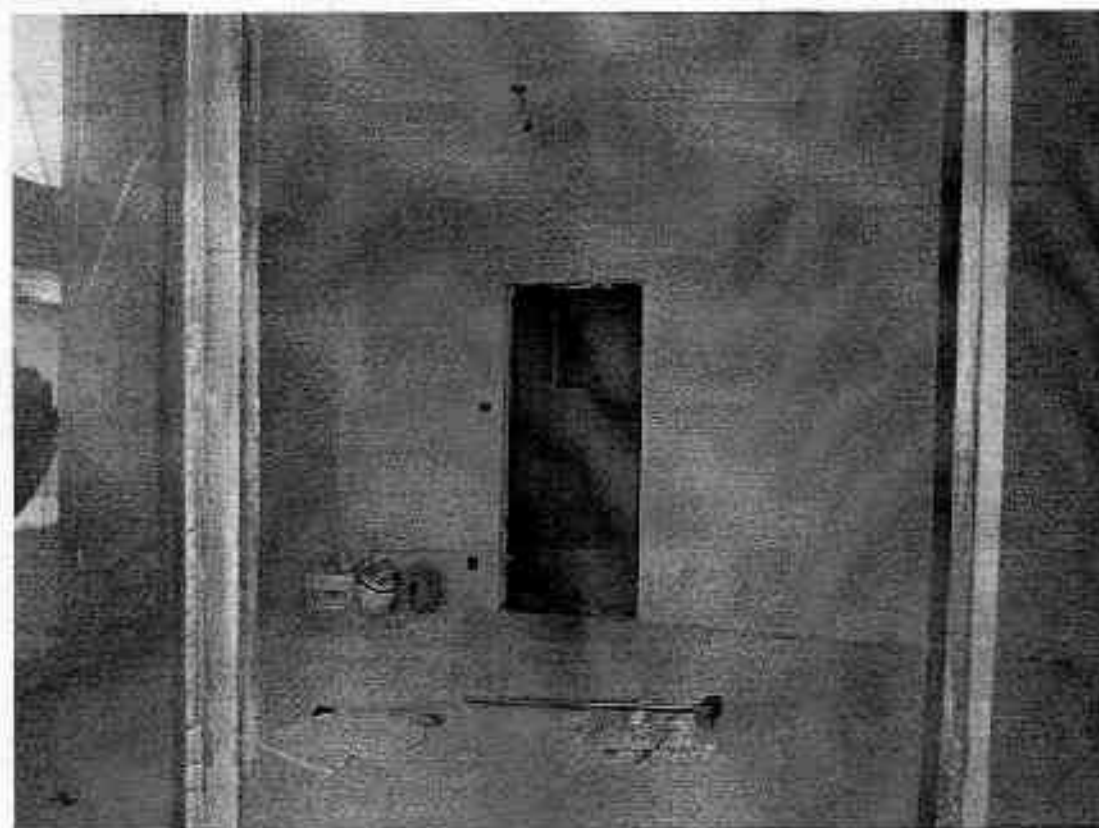
Můj znalecký posudek je platný pouze pro účel v tomto dokumentu stanovený. Jakékoli jiné použití nebo převzetí údajů pro jiný účel je neplatné. Můj znalecký posudek jako celek smíte poskytnout třetím osobám. Vyhrazuji si právo zahrnout osobu objednatele do seznamu našich klientů. Budu, podléhaje příslušným právním předpisům, uchovávat důvěrnost všech našich rozhovorů, dokumentů nám předaných a naší zprávy. Tyto podmínky mohou být změněny pouze písemnou dohodou uzavřenou oběma stranami.

D. Seznam příloh

Fotodokumentace

Katastrální mapa parcely 47

Fotodokumentace



Katastrální mapa parcely 47

