

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2570-35/12/2017

O ceně pozemků p.č. st. 503, st.504/2, st.504/3, p.č. 504/1, rodinného domu č.p. 561 na pozemku p.č. st. 503 v části obce Bechyně, včetně příslušenství, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, na LV č. 374 pro kat. území a obec Bechyně.



Objednatel znaleckého posudku:

ODOAKER a.s. Pardubice,
IČ: 261 47 645
Pernerova 441
530 02 Pardubice

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a obvyklé ceny nemovitosti pro účely nedobrovolné dražby.

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 22.10.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV
telefon: 469 623 679, mob.: 608 048 653
e-mail: kopacek.miroslav@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Chrudimi 22.10.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti čp. 561 včetně pozemků a příslušenství, vše zapsané na LV č. 374 k.ú. Bechyně, okr. Tábor.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: dům, pozemky, příslušenství
Adresa předmětu ocenění: Křižíkova vilová čtvrť 561
391 65 Bechyně
LV: 101
Kraj: Jihočeský
Okres: Tábor
Obec: Bechyně
Katastrální území: Bechyně
Počet obyvatel: 5 154

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 051,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdiček nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **749,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.9.2017 za přítomnosti objednatele odhadu.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, LV č. 374 - k.ú. Bechyně, vyhotovený dne 18.9.2017
- snímek katastr. mapy (nahlížení do KN)
- výpis údajů z KN, snímek katastrální mapy - nahlížení do KN, ze dne 22.9.2017
- znalecký posudek č. 3555 ze dne 20.10.2010, vyhotovený ing. Jaroslavem Chmelíkem (Jiráskova 4, Cheb) - exekuční řízení
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti a rozměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 374 pro k.ú. Bechyně:

Wolleman Jan (Bechyně 561) - 1/18

6. Dokumentace a skutečnost

Oceňovaný objekt rodinného domu číslo popisné 561 se nachází poblíž centra města v ulici Křížikova vilová čtvrť. Okolní zástavbu tvoří obdobné rodinné domy.

Jihočeské město Bechyně leží na soutoku řeky Lužnice a říčky Smutné, cca 20 km od Tábora, má cca 5150 obyvatel a je proslulá zejména lázeňstvím a výrobou keramiky. V obci se nachází základní školy a mateřská škola, Střední uměleckoprůmyslová škola Bechyně, kulturní dům, kino, Komerční banka, Česká spořitelna, dům s pečovatelskou službou, Domov pro seniory, lékárna, nákupní středisko, sportovní zařízení, ordinace praktických a dětských lékařů. Za vyšší občanskou vybaveností, vyššími úřady a institucemi, kulturním, sportovním a společenským vyžitím a lukrativnějšími pracovními příležitostmi, je nutno cestovat do okolních obcí a měst - např. Českých Budějovic nebo Tábora. Životní prostředí je v dané oblasti bez jakéhokoli přímého negativního vlivu škodlivého průmyslu.

Rodinný dům je zděný, částečně podsklepený, přízemní s využitím podkroví. Má sedlovou střechu s taškovou krytinou. Dům je napojen na vodovodní řad, odkanalizován do veřejné kanalizace s odvodem na ČOV. Plynová přípojka ukončena na hranici poz. parcely č.p.504/1. Dům užíván od roku 1924.

Dispoziční řešení popsáno na základě vlastníků obdobné nemovitosti (původní řešení z roku 1924, nebyl umožněn vstup do nemovitosti):

I.P.P.: 2 x sklep (uhelná kotelná)

I.N.P.: veranda, hala, kuchyně + jídelna, 2 x pokoj, koupelna, WC

II.N.P.: 2 x pokoj.

Pro účely ocenění (stanovení tržní ceny pro nedobrovolnou dražbu) je vyhlášková cena zjednodušena.

Garáž na p.č. st.504/2 a jiná stavba na p.č. st.504/3, situované v pravém zadním rohu zahrady pp. 504/1, jsou sice součástí funkčního celku a oceňované nemovitosti, ale jsou v jiném vlastnickém režimu (viz LV č. 1626 – tyto stavby pouze ve výlučném vlastnictví Martina Kadlece).

7. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p.561
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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: Negativní - oceňován pouze spoluvlastnický podíl (předmětem dražby), navíc na pozemcích ve	I	-0,04

funkčním celku stavby ve vlastnictví cizího subjektu (garáž, jiná stavba).

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdiček nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,056}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,140}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,037}$$

1. Rodinný dům č.p.561

V domě je dle sdělení jeden byt 1 + 4.

Dům byl postaven v letech 1920 – 25 podle opakovaného projektu, a to v tradiční stavební technologii zděné stavby. Obvodové zdivo cihelné v tl. do 50 cm, stropy s rovnými omítanými podhledy, schody s betonovými stupni, do podkroví s teracovým povrchem. Střecha vysoká sedlová, s velkým sedlovým vikýřem na pravé, boční straně, dřevěným vázaným krovem, pálenou taškovou krytinou, klempířskými konstrukcemi z FeZn plechu a bleskosvodem. Okna zčásti dřevěná dvojitá špaletová, zčásti plastová s izolačním dvojsklem, dveře dřevěné, venkovní na terasu plastové, podlahy podstandardní. Hygienické vybavení jen základní, vytápění ústřední s kotlem na pevná paliva v suterénu, centrální příprava teplé vody, plynoinstalace, keramické obklady stěn. Fasáda vápenná štuková, bohatě členěná dobovými architektonickými a dekorativními prvky (profilované římsy, pilastry, šambrány, reliefsy). Sokl z líčové strany z režného kamenného zdiva.

Stáří domu je 93 let, jeho technický stav je zhoršený. Podle informace spolumajitelky je podkroví neobyvatelné, dožilou střešní krytinou do domu zatéká, jsou promáčené stropní konstrukce. Většina konstrukcí a prvků je původních a dožilých, dům nebyl dlouhou dobu udržován a bude vyžadovat nákladné stavební úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	93 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 034,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	8,50*12,60+2*1,2*5,0	=	119,10 m ²
1.NP:	8,50*12,60+ 1,2*5,0*2	=	119,10 m ²
2.NP - Podkroví:	8,50*12,60	=	107,10 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	119,10 m ²	2,80 m
1.NP:	119,10 m ²	3,10 m
2.NP - Podkroví:	107,10 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Os:	(8,50*12,60+2*1,2*5,0)*(0,10+2,80)	=	345,39 m ³
Ov:	8,50*12,60*(3,10) + (1,2*5,0*2)*4,10	=	381,21 m ³
Ot:	8,50*12,60*4,15/2 + 4,0*4,80/2	=	231,83 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	958,43 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	119,10 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	345,30 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,90	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
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 větší než 2	III	0,02

5. Napojení na síť (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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 93 let:

$$s = 1 - 0,005 * 93 = \mathbf{0,535}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,541}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,080}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V = 2\,034,- \text{ Kč/m}^3 * 0,541 = 1\,100,39 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 958,43 \text{ m}^3 * 1\,100,39 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 1,080 = 1\,093\,457,79 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 093 457,79 Kč

Rodinný dům č.p.561 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 1 093 457,79 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 18

Rodinný dům č.p.561 - zjištěná cena = 60 747,66 Kč

2. Pozemky

Jedná se o téměř rovinné pozemky v jednotném funkčním celku se stavbou a se stavebním pozemkem.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,080}$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,080 = 1,037$$

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				
§ 4 odst. 1	749,-	1,037		776,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.503	219,00	776,71	170 099,49
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.504/2	20,00	776,71	15 534,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.504/3	19,00	776,71	14 757,49
§ 4 odst. 1	zahrada	504/1	355,00	776,71	275 732,05
Stavební pozemky - celkem			613,00		476 123,23
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	476 123,23 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 18
Pozemky - zjištěná cena				=	26 451,29 Kč

3. Trvalé porosty

Na pozemku p.č. 13/12 se vyskytuje 1 ořech v zadní části pozemku.

Smišené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	211 122,00
Celková výměra pozemku	m ²	355,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	150,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	89 206,48
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	5 798,42
Trvalé porosty - celkem:		5 798,42 Kč
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	5 798,42 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 18
Trvalé porosty - zjištěná cena	=	322,13 Kč

II. Stanovisko k tržní ceně

Cena obvyklá je vztažena ke srovnávací hodnotě, k věcné a k výnosové hodnotě, v případě stanovení výnosové hodnoty z pronájmu ploch domu není zjištěná cena objektivní. Z těchto důvodů se uvažuje jako cena obvyklá kombinace metod výnosové a věcné, váženým průměrem, v tomto případě je ale preferována srovnávací hodnota pro stanovení obvyklé ceny.

Srovnávací hodnota a údaje k výnosové a věcné hodnotě byly určeny dle údajů realitních kanceláří, vlastní zkušenosti při realizace prodejů nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném místě a čase. Uvažují se náklady na nutné opravy a údržbu.

Ceny porovnávacích nemovitostí z realitní inzerce jsou sníženy o 10-20 %, vzhledem k tomu, že skutečné prodejní jsou v praxi obvykle nižší než ceny inzerované (snižování cen, prodej včetně vybavení a zařízení, provize RK).

1. Nákladová cena

1.1 Cena stavby

Při stanovení reprodukční ceny /věcná cena/ snižené o přiměřené opotřebení vycházím ze zjištěné ceny bez koeficientu K_5 (It,Ip,Iv), a z průměrných ukazatelů cen – PUC dle ÚRS Praha, a.s.:

Dům čp. 561:	4500,- Kč/m ³ * 958 m ³ – 70,0 %	= 1 293 300,- Kč
Venkovní úpravy, ostatní stavby		= 60 000,- Kč

Celkem **1 353 300,- Kč**

(Reprodukční cena staveb /bez opotřebení/ 4 311 000,- Kč)

1.2 Cena pozemků

(cenovým porovnáním se uvažuje cena pozemků v této lokalitě cca 500-700,- Kč/m² - údaje syst. ACONS Praha pro tržní oceňování, zde výhodná poloha), celkem 613 m²

613 m ² * 700,- Kč/m ²	429 100,- Kč
--	---------------------

Celkem /zaokr./ **430 000,- Kč**

2. Výnosová hodnota:

U rodinného domu a rekreační chalupy není uvažována.

3. Srovnávací hodnota:

Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na pohyb cen by vyhodnocené prodeje neměly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí, databáze získané prostřednictvím internetu.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **rodinný dům příp. rekreační chalupy bez nebytových prostor, dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je výrazně vyšší než poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, předpokládám, že oceňovaná nemovitost je **velmi dobře obchodovatelná**.

Srovnávací nemovitosti:

1. Prodej, dům rodinný, 250 m², Adresa: Bechyně, okr. Tábor



Cena: 2 750 000,- Kč včetně provize a služeb RK

Datum aktualizace: 16.10.2017

Poloha domu: samostatný

Plocha zastavěná: 151 m²

Plocha pozemku: 864 m²

Budova: Cihlová

Typ domu: Patrový

Plocha užitná: 250 m²

Stav objektu: dobrý

Podlaží počet: 3 (včetně sklepa)

Plocha podlahová: - m²

Rodinný dům se nachází v atraktivním místě města Bechyně, jedná se o cihlový celopodsklepený dům o dvou nadzemních podlažích, suterén (kotelna, sklad paliva, dílna, skaldové prostory), obytná část 4+1 s možností rozšíření obytné plochy z půdních prostorů, v přízemí jsou 2 pokoje, kuchyně, koupelna, WC, spíž, chodba, veranda, v 1. patře jsou 2 pokoje, WC, chodba, půdní prostory, dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn, elektro 230/400, vytápění – ÚT (kotel na plyn a kotel na tuhá paliva), TUV – bojler, na zahradě prostorná garáž, celková plocha pozemku je 864 m² (ZP 120 m², garáž 31 m², zahrada 713 m²)

Vyhodnocení: $2\,750\,000 - 10\% : 250 = 9\,900,-$ Kč/m² podl.plochy (po zaokr.)

2. Prodej, dům rodinný, 100 m², Adresa: Dlouhá, Bechyně



Cena: 3 600 000,- Kč + provize RK

Budova: Smíšená

Poloha domu: samostatný

Plocha užitná = Plocha podlahová: 100 m²

Stav objektu: po rekonstrukci

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 314 m²

Plocha pozemku: 581 m²

Prodej domu 3+1 se dvěma koupelnami a 2x WC využívaný jako rekreační chalupa v Bechyni. Dům je ve velmi dobrém stavu. Jedná se o objekt s vydlážděným dvorkem na stavební parcele o výměře 314 m² a oplocenou zahradou za domem se samostatným vchodem, která skýtá nerušené soukromí. Výměra zahrady je 267 m². Na dvorku je samostatně stojící garáž. Pod střechou je po celé délce chalupy prostor pro případnou vestavbu podkroví. Na pozemku opravená středověká bašta (součást Bechyňských hradeb) – objekt je památkově chráněný, což v tomto případě není vůbec překážkou. Je celý podřezán vysušen a nově izolován. Topení ústřední s radiátory na plynový kotel. Vybaven sporákem a ledničkou. Dům se nachází na dohled nově zrekonstruovaného náměstí v centru města, v klidné ulici. Veškerá občanská vybavenost v dochozí vzdálenosti, včetně veřejné dopravy a restauračních zařízení. Kromě přírody a kultury je nedaleko krásné lesní golfové hřiště. Ihned k nastěhování; vhodný k trvalému bydlení, případně jako chalupa nebo ke komerčnímu využití

Vyhodnocení: $3\,600\,000 - 20\% : 100 = 28\,800,-$ Kč/m² podl.plochy (po zaokr.,)

3. Prodej, dům rodinný, 350 m², Adresa: Bechyně, okr. Tábor



Cena: 2 750 000 000,- Kč

Budova: Cihlová

Stav objektu: dobrý

Poloha domu: samostatný

Podlaží počet: 3

Plocha zastavěná: 156 m²

Plocha užitná: 350 m²

Plocha podlahová: 350 m²

Plocha pozemku: 1086 m²

Rodinný dům v Bechyni o dispozici 4+1. V přízemí se nachází velká dílna, garáž vhodná na parkování až dvou aut, kotelna. V prvním patře se nachází kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC a špajz. V podkroví je kuchyně a jeden pokoj, možnost vybudování ještě jednoho pokoje. Část zahrady je podsklepena. Dům je situován ve velice pěkné a klidné lokalitě s nádherným výhledem na řeku Lužnici, Zářečí a bechyňský most Duha

Vyhodnocení: $2\,750\,000 - 10\% : 156 = 15\,900,-$ Kč/m² podl.plochy (po zaokr.)

Zjištěné srovnávací nemovitosti obchodovatelné v daném čase a lokalitě se pohybovaly v rozmezí 10-25 tis. Kč/m² pod.plochy (aplikací na oceňovanou nemovitost cenovým porovnáním – komparací cca 12 tis. Kč/m² p.pl.)

Z hlediska prodejnosti se jedná spíše o problematickou nemovitost (z důvodu exekuce, zhoršenému technickému stavu).

Silné stránky:

- dobrá dopravní přístupnost z blízké silnice - větší pozemek s dostatkem soukromí, v centru lázeňského města
- možnost okamžitého užívání

Slabé stránky:

- zhoršený technický stav, nutná brzká investice do GO
- celkově zanedbaná údržba
- garáž na pozemku ve vlastnictví jiné fyzické osoby

Cena zjištěná porovnávacím způsobem: cca 230 m² upravené podlahové plochy * 12 000,- Kč/m² = **2 760.000,- Kč**

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 5-20 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení domů, aj.).

Jejich obchodovatelná hodnota činí cca 150-200 % ceny zjištěné dle platného cenového předpisu k r. 2017, v tomto případě stanovuji tržní hodnotu domu č.p. 561 v Bechyni: cca 230 m² podlah.ploch, **11 500,- Kč/m²** p.pl.

230 * 11 500 ... 2 645 000,- Kč, pozn.: v případě prodeje celé nemovitosti, bez omezení

Srovnávací hodnota 2 645 000,- Kč

5. Cena obvyklá

Ke stanovení obvyklé ceny byla použita pouze srovnávací metoda (přibližuje se věcné hodnotě objektu s pozemkem, výnosová hodnota zde neprůkazná).

obvyklá cena celé nemovitosti bez závad je 2 645 000,- Kč

Některé atypické, v daném případě negativní, faktory posuzované nemovitosti není možné zohlednit běžným porovnávacím způsobem

- z důvodu exekutorského a soudcovského zástavního práva (nařízení výkonu rozhodnutím zřízení soudcovského zástavního práva) a prodeje pouze 1/18 spoluvl. podílu jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem, jinak neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitosti, je reálná kupní cena této nemovitosti menší, což představuje pro potenciálního kupce výrazné omezení.

Cena proto je dále snížena o 10 %: $2\,645\,000 * 0,90 = 2\,381\,000,- \text{ Kč}$, z toho 1/18 ideálního spoluvlastnického podílu činí $132\,500,- \text{ Kč}$, **po zaokr. 135 000,- Kč**

Obvyklá cena 1/18 spoluvl. podílu nemovitosti č.p. 561 Bechyně
..... 135 000,- Kč

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

C. REKAPITULACE

(cena zjištěná dle vyhl. č.443/2016 Sb.):

1. Rodinný dům č.p.561 (spol.podíl 1/18)	60 747,70 Kč
2. Pozemky (1/18)	26 451,30 Kč
3. Trvalé porosty (1/18)	322,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 87 521,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 87 520,- Kč

slovy: Osmdesátšedmtisícpětsetdvacet Kč

Stanovisko k ceně obvyklé:

Obvyklá cena spol.podílu 1/18 nemovitosti č.p. 561 v Bechyni

..... **135 000,- Kč**

slovy: jednototřicetpěttisíc Kč

V Chrudimi 22.10.2017

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2570-35/12/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2570-35/12/2017.

E. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.374

Snímek katastrální mapy