



Ing. Pavel Hušek

Horní 24, Staré Hodějovice, 370 08 České Budějovice
mobil 775 260 150, ssnhusek@seznam.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4155-003/16

o ceně v místě a čase obvyklé rodinného domu č.p. 230 s příslušenstvím na pozemku p.č.st.313/2 a p.č.st.313/3 v k.ú. a obci Chlum u Třeboně, okr. Jindřichův Hradec



Objednavatel znaleckého posudku:

Mgr. Monika Urbanová
insolv. správce p. Tomáše Kratochvíla,
Tř. Legionářů 10
586 01 Jihlava

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny jako podklad pro insolvenční řízení

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. a č. 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 5.1.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Hušek
Horní 24
370 08 Staré Hodějovice
telefon: 775 260 150
e-mail: ssnhusek@seznam.cz

Počet stran: 11 včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Starých Hodějovicích 6.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění nemovitosti pro převod vlastnických práv k nemovitosti.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinní dům na pozemku p.č.st.313/2

Adresa předmětu ocenění: Křížová cesta 230
378 04 Chlum u Třeboně

Kraj: Jihočeský

Okres: Jindřichův Hradec

Obec: Chlum u Třeboně

Katastrální území: Chlum u Třeboně

Počet obyvatel: 2 008

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,150,00 \text{ Kč/m}^2$

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 - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 397,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.1.2016 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kopie výpisu z KN katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice LV č. 184 pro k.ú. a obec Chlum u Třeboně, okr. Jindřichův Hradec
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Chlum u Třeboně
- kopie Usnesení KS České Budějovice o zahájení insolvenčního řízení č.j.KSCB 41 INS 12384/2015-A-9 ze dne 21.7.2015
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem při prohlídce na místě samém
- informace sdělené vlastníkem - objednatelem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Viz přílohy

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici, ocenění je provedeno podle skutečně zjištěného stavu

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována v centrální části obce Chlum u Třeboně- na ul. Křížová cesta v blízkosti centra obce. Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci, dům je napojen na elektrickou,

rodinný dům čp.230 s příslušenstvím a pozemky p.č.st.313/2 a p.č.st.313/3, k.ú. a obec Chlum u Třeboně

-2-

plynovodní, vodovodní a kanalizační síť obce. Na pozemku p.č.st.313/3 je postavena dřevo kolna bez čp/eč ve velmi zchátralém stavu. Oba objekty vykazují známky dlouhodobého neužívání bez prováděné stavební údržby.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p.230

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky dle LV č. 184

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. a č. 345/2015 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	-0,01
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 - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
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	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_p = \mathbf{0,980}$$

B. Výpočet zjištěné ceny

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. rodinný dům č.p.230

Objekt rodinného domu zděné konstrukce s částečným podsklepením bez podkroví je postavený jako koncový v uliční zástavbě. Zastřešení je provedeno dřevěným vázaným krovem valbového typu s pálenou krytinou. Klempířské prvky uvažuje z pozinkovaného plechu. Nemovitost je napojena na elektrickou, plynovodní, kanalizační a vodovodní rozvodnou síť. Vytápění je lokální plynovými kamny. Vybavení objektu je podstandardní a stavebně technický stav je špatný. Zejména podlahové konstrukce v přízemí domu jsou napadeny dřevokaznou houbou, zdivo domu není odizolováno proti zemní vlhkosti a je značně vlhké. Špaletová dřevěná okna jsou ve špatném stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, 2001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	200 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 970
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 194,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha		[m ²]
sklep:	4,90 * 4,96	=	24,30 m ²
přízemí:	8,97 * 14,62	=	131,14 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklep:	24,30 m ²	1,87 m
přízemí:	131,14 m ²	3,02 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
spodní stavba:	(4,90 * 4,96)*(1,22)	=	29,65 m ³
vrchní stavba:	(8,97 * 14,62)*(4,53 + 3,52)/2	=	527,84 m ³
zastřešení:	8,97 * 14,62 * 4,06/3	=	177,48 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			734,97 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	131,14 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	155,44 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,19

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 - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08

3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
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 - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
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 - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stavby 46 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (46 + 15) = \mathbf{0,695}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,695 = \mathbf{0,231}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_p = 0,990$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,194,- \text{ Kč/m}^3 * 0,231 = 506,81 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_p = 734,97 \text{ m}^3 * 506,81 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,990 = 365\,077,59 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	365 077,59 Kč
Rodinný dům č.p.230 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	365 077,59 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Rodinný dům č.p.230 - zjištěná cena	=	365 077,59 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. pozemky dle LV č. 184

Pozemky jsou oceněny podle skutečného stavu užívání a to jako zastavěná plocha. Ocenění je provedeno podle ustanovení § 4 odst.1.

Ocenění

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	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_p = 0,990$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_p = 0,990 * 1,000 * 0,990 = 0,980$

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	397,-	0,980		389,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.313/2	222,00	389,06	86 371,32
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.313/3	30,00	389,06	11 671,80
Stavební pozemky celkem			252,00 m ²		98 043,12

Pozemky dle LV č. 184 - zjištěná cena = 98 043,12 Kč

Rekapitulace zjištěných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. rodinný dům č.p.230	365 077,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	365 077,60 Kč

2. Ocenění pozemků	
2.1. pozemky dle LV č. 184	98 043,10 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	98 043,10 Kč

Celkem

463 120,70 Kč

Rekapitulace nákladových cen, celkem**463 120,00 Kč****C. Ocenění srovnávací metodou**

Srovnání bylo prováděno na základě průzkumu trhu a porovnáním se srovnatelné objekty rodinných domů a pozemků v obce Chlum u Třeboně a okolí a ty byly srovnávány s hodnocenou nemovitostí v místě a čase. V úvahu byl brán fakt, že se jedná o neudržovaný objekt na vlastní pozemku s minimálními venkovními úpravami na pozemku v odpovídajícím stavebně technickém stavu, jak je popsáno v posudku a že v době ocenění jsou v dané oblasti nabízeny- obchodovány srovnatelné nemovitosti. Podle porovnání se současně obchodovanými srovnatelnými nemovitostmi je hodnota nemovitostí-

RD Chlum u Třeboně

k prodeji dům na náměstí městyse Chlumu u Třeboně. Dům o dispozici 4+1 se zahradou a stodolou, a je vhodný k přestavbě. Celková výměra pozemku činí 786m². Dům lze využít k bydlení či rekreaci. Dříve zde sídlila pobočka jedné s velkých českých bank. Okolní krajina vybízí k aktivnímu trávení volného času. Je zde možnost koupání v rybníku Hejtman, pěší turistky či vodáctví na řece Lužnici.

Podlahová plocha 130 m²
Plocha pozemku 150 m²

Cena 1 680 000,- Kč



<p>RD Suchdol nad Lužnicí- Klikov</p> <p>k prodeji starší rodinný dům o vnitřní dispozici 4+1 se stodolou, dílnou a zázemin v obci Klikov nedaleko Suchdola nad Lužnicí.. Okolí nabízí výborné podmínky pro milovníky koupání (nedaleké pískovny),vodní sporty, pěší turistiku i cykloturistiku. Díky poloze nemovitosti bude mít nový vlastník zaručen dostatek klidu a soukromí. Celý pozemek, včetně předzahrádky je oplocen. Rodinný dům stojí na pozemku o celkové ploše 1.555 m2 zastavěná plocha je 240 m2. Objekt je napojen na obecní vodovodní řád, odpad do septiku Vytápění je řešeno lokálně, kotlem na pevná paliva a radiátory. V zadní části domu jsou další prostory s funkční udrínou a místností, kterou lze po opravě využít jako další obytný pokoj.Na obytnou část navazuje prostorná stodola s půdou, která je využívána jako sklad a garáž.Stav objektu odpovídá stáří a po částečných opravách je možný využívat k trvalému bydlení.</p> <p>Podlahová plocha 240 m² Plocha pozemku 1 555 m²</p> <p>Cena 1 690 000,- Kč</p>	
<p>RD Chlum u Třeboně</p> <p>Nabízíme k prodeji pěkný rodinný dům v Chlumu u Třeboně se zahradou. Dům má velký obývací pokoj, ložnici, kuchyni, koupelnu, WC. Na zahradě s ovocnými stromy se nachází skleník, udírna a vedlejší stavby - dílna, dřevník s úložištěm zahradního nábytku. Rodinný dům je napojen na vodu z obecního řadu, kanalizaci, EE 220/380V a plyn. Objekt je vytápěn plynovým topením. Celková plocha pozemku činí 485 m2. Součástí prodeje je i garáž vzdálená 50 m od domu a má s pozemkem 32 m2..</p> <p>Podlahová plocha 98 m² Plocha pozemku 450 m²</p> <p>Cena 1 600 000,- Kč</p>	

Seznam porovnávaných objektů:

rodinný dům čp.230 s přísl. na pozemku p.č.st.313/2 a p.č.st.313/3 v k.ú. a obec Chlum u Třeboně

Název					Výchozí cena (VC)	Užitná plocha (UP) (m ²)
					Redukovaná cena (RC)	plocha pozemku (M) (m ²)
<i>K_{mista}</i>	<i>K_{vybavenosti}</i>	<i>K_{nabídky}</i>	<i>K_{UP}</i>	<i>K_{plochy}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
RD Chlum u Třeboně					1 680 000,00 Kč	130
					1 428 000,00 Kč	150
1,00	0,65	0,90	0,84	0,60	3 066,43 Kč	1
RD Suchdol nad Lužnicí- Klikov					1 690 000,00 Kč	140
					1 521 000,00 Kč	1555
1,10	0,60	0,90	0,90	1,54	5 255,91 Kč	1
RD Chlum u Třeboně					1 600 000,00 Kč	98
					1 520 000,00 Kč	450
1,00	0,60	0,90	0,63	0,89	4 252,88 Kč	1

$$\text{kde JC} = (\text{RC} / \text{M}) \times (\text{K}_{\text{mista}} \times \text{K}_{\text{nabídky}} \times \text{K}_{\text{vybav.}} \times (\text{K}_{\text{UP}} + \text{K}_{\text{plochy}}) / 3)$$

Podl. plocha RD č.p.230 Chlum u Třeboně

m² 155,44

celková výměra pozemku dle LV č. 983

m² 252

minimální jednotková cena	3 066,43 Kč
průměrná jednotková cena (suma(JC x V) / suma V)	4 191,74 Kč
maximální jednotková cena	6 745,59 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty rodinný dům čp.230 s přísl. na p.č.st.313/2 a p.č.st.313/3 v k.ú. a obec Chlum u Třeboně

vypočtená cena	=	$UP_{por} * PJC$	155,44 * 4 461,39 Kč=	651 564,02 Kč
Porovnávací hodnota				652 000,00 Kč

K_{mista} zohledněno umístění lokality, dopravní dostupnost, občan. vybavenost apod.

K_{vybavenosti} zohledněna vybavenost objektu, vedlejší stavby, venkovní úpravy apod.

K_{nabídky} zohledněn stavebně technický objektu, stáří

K_{UP} poměr užitných ploch porovnávaných nemovitostí

K_{plochy} poměr ploch pozemků porovnávaných nemovitostí

Tržní hodnota odpovídá substituci ceny v místě a čase obvyklé předmětné nemovitosti. Je stanovena na základě srovnání obdobných srovnatelných objektů rodinných domů v místě a čase, tedy stanovení tzv. tržní hodnoty porovnávací, která odpovídá hodnotě skutečně dosažitelné trhem (nejobjektivnější metoda, ostatní hodnoty jsou počítány pouze pro orientaci) současně bylo přihlédnuto mj. i k následujícím skutečnostem ovlivňujícím obvyklou cenu:

- (1) lokalita, technický stav, vybavení a opotřebení staveb;
- (2) jedná se o samostatně stojící rodinný dům na vlastních pozemcích
- (3) v současném stavu je nemovitost co do vybavenosti na úrovni standardu odpovídající době ocenění.
- (4) objekt je v době ocenění dlouhodobě neužívaný
- (5) v reálná hodnota v místě a čase byla porovnána i se srovnatelnými nemovitostmi, které byly nalezeny na portálu realitních kanceláří exekutorů a byly nebo budou v krátké době draženy
- (6) Věcná břemena ani jiné závazky, kromě exekučního řízení, pro které je ocenění zpracováno na oceňovaných nemovitostech nevážnou.

Rekapitulace:

	Zjištěná cena	Srovnávací hodnota	Obvyklá ceny v místě a čase
RD č.p.230 s přísl. a pozemky v k.ú. Chlum u Třeboně	463 120,- Kč	652 000,- Kč	650 000,- Kč

D. Závěrečná zpráva

Na základě objednávky pí. Mgr. Moniky Urbanové insolvenčního správce p. Tomáše Kratochvíla ze dne 20. prosince 2015, jsem vypracoval znalecký posudek o stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí ke dni 5. ledna 2016.

Toto ocenění bylo zpracováno pro účel veřejné dražby.

Při zahrnutí zjištěných a předložených skutečností, při uvážení všech podkladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, jsem došel k tomuto závěru:

Cena v místě a čase obvyklé, nebo-li tržní hodnota oceňovaných nemovitostí objektu čp.230 na p.č.st.313/2, objektu bez čp/eč na p.č.st.313/3 s pozemky p.č.st.313/2 a p.č. st.313/3 v k.ú. a obec Chlum u Třeboně, okr. Jindřichův Hradec ke dni ocenění (5. 1. 2016) byla stanovena na částku po zaokrouhlení:

650 000,- Kč

(slovy: šestsetpadesát tisíc korun českých).

Ve Starých Hodějovicích 6.1.2016

Ing. Pavel Hušek
Horní 24
370 08 Staré Hodějovice
telefon: 775 260 150
e-mail: ssnhusek@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11.10.1995 pod č.j.Spr.1281/95 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4155-003/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 16003.





