

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 13/2017

o určení obvyklé (tržní) ceny nemovitosti a to rodinného domu Habří u Lipí č.p.30, okres České Budějovice, včetně pozemků a příslušenství k němu patřícímu.

Objednatel znaleckého posudku:

JUDr. Petr Bohatý
Hlavní 15
667 01 Vojkovice

Účel znaleckého posudku:

pro potřeby objednavatele

Pro určení administrativní ceny bylo použito 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 20.5.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Marcel Holub
M.Chlajna 12
370 05 České Budějovice

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Českých Budějovicích 24.5.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Určení obvyklé (tržní) ceny nemovitosti a to **rodinného domu Habří u Lipí č.p.30**, okres České Budějovice, včetně pozemků a příslušenství k němu patřícímu.

Vše evidováno na LV č. 139 pro katastrální území Habří u Lipí, obec Habří.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům Habří u Lipí č.p.30

Adresa předmětu ocenění: Habří 30
373 84 Habří

Kraj: Jihočeský

Okres: České Budějovice

Obec: Habří

Katastrální území: Habří u Lipí

Počet obyvatel: 93

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 166,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu		č.	P _i
O1. Velikost obce:	Do 500 obyvatel	V	0,50
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 elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce:	Autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci:	Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = \mathbf{318,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.5.2017 za přítomnosti majitele, pana J.Lukše.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Malý lexikon obcí
- kopie katastrální mapy předmětného území
- mnou provedené místní šetření a při něm zjištěné skutečnosti
- mnou vypracovaný znalec.posudek č. 11/2014 ze dne 10.4.2014 pro stejnou nemovitost
- literatura: Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, III. a IV.vydání
Prof.Ing.A.Bradáč, Doc.JUDr.J.Fiala
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 139, k.ú.Habří u Lipí
- doklady a dokumentace nemovitosti doložené objednavatelem
- osobní archiv znalce, internet

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: pan Josef Lukš, Habří 30, 37384 Habří, rod.č.: 770530/1219, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemků: pan Josef Lukš, Habří 30, 37384 Habří, rod.č.: 770530/1219, vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je samostatný rodinný domek Habří u Lipí č.p.30, což je vlastně „vejminek“ původního statku, zemědělské usedlosti, v této vsi, která sama se nachází zhruba 13 kilometrů západně od krajského města České Budějovice. Vlastní domek se zahradou je ve východní části obce, relativně na jejím okraji. Ve vlastní obci se nenachází žádná občanská vybavenost, vše je odkázáno na vlastní dovoz z okolních měst, jak škol, školek, obchodů (do vsi zajíždí pouze pojízdná prodejna). Do vsi stejně tak zajíždí několikrát denně dálkový autobus. Technická infrastruktura ve vsi se skládá z rozvodů elektřiny a vodovodu.

Vlastní domek má obdélníkový protáhlý půdorys, kdy průčelí je obráceno k západu a je při okraji místní komunikace. Z ní je plotovou brankou vstup na dvorek s nezpevněným povrchem, z něhož se vstupuje do vlastního domku, popř.pokračuje do oplocené zahrady. Ta je rovinatá, nepravidelného tvaru, se zatravněným povrchem s několika ovocnými stromy a okrasnými keři, bez jakéhokoliv ošetření. Na ploše se nachází několik bezcenných kůlen.

Nemovitost je napojena přípojkami na obecní vodovod a rozvod elektrického proudu (i 380 V).

Upozornění: v bezprostředním sousedství se zahradou domku, při jižní hranici, teče místní vodoteč, což je prakticky splaškový kanál vesnice. Od roku 2009 byl příčinou zátop předmětného domku i sousedních nemovitostí a tyto zátopy pokračovaly i v následujících letech.

Po mém místním šetření v roce 2014, na jehož základě jsem vypracoval výše uvedený znalec.posudek této nemovitosti, tedy domek zasáhly další zátopy v letech 2015, 2016.

Tyto byly důsledkem rázného zhoršení stavebně technického stavu rodinného domku, kdy došlo ke statickým poruchám na obvodových zdech, příčkách, poškození základů, podlah, vnitřního vybavení a rozšíření vlhkosti, resp. plísně.

Tato skutečnost, mj., vedla i pochopitelně ke snížení obvyklé (tržné) ceny od poslední, určené v roce 2014. Odborným odhadem se podíl stavebně technických závad způsobených zátopami od roku 2014 na snížení obvyklé ceny dá vyjádřit 30 %.

Podle doložených dokladů a prohlášení majitele na předmětné nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena a ani jiná omezení charakteru věcných břemen.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům Habří č.p.30
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

B. Administrativní cena, podle cenového předpisu

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.

1.Rodinný dům

Zděná, nepodsklepená stavba s jedním nadzemním podlažím, krytá sedlovou střechou, bez

využitého podkroví. Obsahuje jeden byt, jak výše uvádím, jde o původní „vejminek“ většího statku, postavený zhruba před devadesáti lety, tehdejšími stavebními postupy a materiály. Tedy s minimálními, mělkými základy, bez izolací, zděné obvodové stěny ze smíšeného zdiva, nezatepleného, zděné příčky. Část domku, nyní užívaného k bydlení, byla původně zemědělská část sloužící jako maštal, popř. chlév. K bydlení slouží po minimálních stavebních úpravách. Vlastní domek má betonové podlahy, vnitřní štukové omítky, původní dřevěná okna a dveře, rozvod elektřiny (i 380 V) a studené vody. Teplá získávána el. boilerem, v době ocenění nefunkčním. Vytápění ústřední s kotlem na pevná paliva a radiátory, v době ocenění také nefunkčním. WC a koupelna.

I v tomto posudku musím konstatovat, že nemovitost od roku 2014 je ještě více zchátralá s minimem údržby a viditelnými stavebně technickými i hygienickými závadami, které nejsou řešeny. V nemovitosti výskyt plísně, v jednotlivých místnostech na viditelných místech a jak výše uvádím, statické poruchy nosných zdí, příček, poškozeny podlahy, zařizovací předměty, nefunkční důležité prvky rodinného bydlení, jako nefunkční vytápění, zdroj teplé vody.

Stav nemovitosti je neutěšený, bez údržby, staticky narušený a neodpovídá standardům bydlení rodinného bydlení 21. století.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům, § 35, porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 095,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. nadzemní podlaží:	=	109,00 m ²
zastřešení:	=	109,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. nadzemní podlaží:	109,00 m ²	2,50 m
zastřešení:	109,00 m ²	1,00 m

Obestavěný prostor

1. nadzemní podlaží:	(109) × (2,50)	=	272,50 m ³
zastřešení:	(109) × (1,00)	=	109,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	381,50 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	109,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	218,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený - se šikmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: nezateplené zdivo smíšené	I	-0,08

3. Tloušťka obvod. stěn:	45 cm	II	0,00
4. Podlažnost:	hodnota 1	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy		III	0,00
6. Způsob vytápění stavby:	NENÍ	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand.		II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD:	bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: (plot, přípojky, vrátka)	minimálního rozsahu	II	-0,03
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:	významně snižující cenu stavebně technické i hygienické závady	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)		V	0,40

Koeficient pro stáří 90 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 90 = 0,550$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13} \times 0,600 = 0,168$$

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: Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	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	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: ostatní	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: žádná	III	0,90

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = 0,768$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti;	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: centrum obce	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	-0,25

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,639}$$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_V = 2\,095,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,168 = 351,96 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 381,50 \text{ m}^3 \times 351,96 \text{ Kč/m}^3 \times 0,768 \times 0,639 = 65\,894,62 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **65 894,62 Kč**

2. Pozemky

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	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 středním rizikem povodně	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: ostatní	III	1,00
8. Poloha obce: ostatní	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: žádná	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně,	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,959$$

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: Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	I	-0,05
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	-0,26

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,680$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_O \times I_P = 1,000 \times 0,680 \times 0,959 = 0,652$$

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		318,-	0,652		207,34
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2	202,00	207,34	41 882,68
§ 4 odst. 1	zahrada	34/1	232,00	207,34	48 102,88
Stavební pozemky - celkem			434,00		89 985,56

Pozemky - zjištěná cena = **89 985,56 Kč**

3. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	89 985,56
Celková výměra pozemku	m ²	434,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	41 468,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	×	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	2 695,42

Trvalé porosty - zjištěná cena = **2 695,42 Kč**

REKAPITULACE

1. Rodinný dům	65 894,60 Kč
2. Pozemky	89 985,60 Kč
3. Trvalé porosty	2 695,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **158 575,60 Kč**

Výsledná administrativní cena dle § 50: **158 580,00,- Kč**

slovy: Jednostopadesátosmtisícpětsetosmdesát Kč.

C. Stanovení obvyklé (tržní) ceny

Obvyklá (tržní) cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc, jako předmět koupě a prodeje v rozhodné době a místě dosáhnout. Obecně je používán i nikde nedefinovaný termín cena tržní, případně cena obchodovatelná. Je možné konstatovat, že obsahem jsou všechny termíny (cena tržní, obvyklá, obecná, obchodovatelná) totožné. V tomto posouzení z tradice a pro nehostnost budu užívat termín cena obvyklá (tržní).

Úroveň obvyklých (tržních) cen je v podstatě zprůměrovaným souborem dosažených cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod. Přívlastek „obvyklá“ vyjadřuje, že při jejím odvozování z většího množství cen se přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska směny věci, nepřihlíží se k významu, jaký může mít vlastnictví a tím i možnost užívání věci z hlediska jejího užítu pro určitou osobu (tzv. „cena zvláštní oblíbenosti“).

Specifikem nemovitostí, oproti jiným věcem je skutečnost, že jsou vázány na určité místo. Tím je

také dána komplikovanost jejich oceňování, zejména pokud se jedná o obvyklou (tržní) cenu. Není problém vypočíst náklady na pořízení stavby (její reprodukční, resp. pořizovací cenu). Problém je však stanovení obvyklé (tržní) ceny pozemku.

Z výše uvedených důvodů problematiky určení obvyklé (tržní) ceny jsem jako pomůcky použil pro její stanovení vyhlášky MF ČR platné v době ocenění (viz. administrativní cena) a doplnil ji odborným odhadem. Po provedení výpočtů, místního šetření a posouzení skutečností určuji odborným odhadem obvyklou (tržní) cenu nemovitostí evidovaných na LV č. 139, k.ú. Habří u Lipí, tj. **rodinného domu Habří č.p.30, spolu s pozemky a příslušenstvím** k němu náležejícímu na:

160 000,00,- Kč

Slovy: Stošedesáttisíc korun českých.

V Českých Budějovicích 24.50.2017

Marcel Holub
M.Chlajna 12
370 05 České Budějovice



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Českých Budějovicích dne 8.4.1992 pod č.j. 1260 - Z, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 13/2017 znaleckého deníku.

