

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3523-944/2016

Objednavatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA a.s.
Křenová 299/26
60200 Brno-město

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny třípodlažního nepodsklepeného rodinného domu s půdou v dobrém stavu, číslo popisné 123 v obci Hořice na Šumavě, okres Český Krumlov, a pozemku pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a 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., podle stavu ke dni 29.6.2015 znalecký posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 30.8.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 123, obec Hořice na Šumavě, kat. území Hořice na Šumavě [645231], okres Český Krumlov, a pozemek parc. č. st. 290 pro účely dražby.

2. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Hořice na Šumavě 123
382 22 Hořice na Šumavě
Kraj: Jihočeský
Okres: Český Krumlov
Obec: Hořice na Šumavě
Katastrální území: Hořice na Šumavě
Počet obyvatel: 843
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 330,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	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 - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - V obci základní škola (do 5. třídy), pošta, potraviny	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{301,57 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.6.2015 za přítomnosti Jany Laukové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 29.06.2015
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 29.06.2015 paní Janou Laukovou.
- Odhad tržní hodnoty nemovitosti č. 390/151/2012, vypracovaný panem Ing. Miroslavem Lukešem dne 16.8.2012

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

SJM Lauko Jan a Lauková Jana, č.p. 123, 38222 Hořice na Šumavě

Nemovitosti:

RD č. p. 123, obec Hořice na Šumavě, kat. území Hořice na Šumavě [645231], okres Český Krumlov, a pozemek parc. č. st. 290

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 123, obec Hořice na Šumavě, kat. území Hořice na Šumavě [645231], okres Český Krumlov

Slovní popis

Jedná se o řadový rodinný dům o třech nadzemních podlažích, bez podzemního podlaží, s půdou. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou betonové izolované. Tloušťka zdiva je 45 cm. Stropy domu jsou keramickobetonové. Vnější omítky jsou břizolitové, vnitřní omítky domu jsou vápenné. Střecha je sedlová, krytinu tvoří eternit. Klempířské prvky jsou plechové. Dům byl postaven odhadem v roce 1977.

Dispozice rodinného domu je 5+1.

Popis místností rodinného domu dle podlaží:

1. NP: chodba, dílna, sklep, kotelná, garáž
2. NP: zádveří, chodba, WC, kuchyně, obývací pokoj, pokoj
3. NP: chodba, ložnice, pokoj, pokoj, WC, koupelna, balkón
4. NP - půda: půdní prostor

Okna v domě jsou dřevěná s jednoduchým sklem. Nejsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností jsou orientována na severozápadní a jihovýchodní stranu.

Koupelna je vybavena klasickou vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou.

Interiérové dveře v domě jsou dřevěné, z části prosklené a z části plné, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků.

Vybavení domu: běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod není zaveden.

Vytápění – centrální – kotel na TP, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v domě bojler.

V obytných místnostech tvoří podlahu PVC a koberce, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu keramická dlažba a v ostatních místnostech tvoří podlahu PVC, v 1. NP podlahy betonové – technické místnosti.

Zdivo rodinného domu je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střešní krytina rodinného domu je v bezvadném stavu. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení domu je v dobrém stavu.

Jedná se o standardně řešený rodinný dům s dobrou údržbou.

Na pozemku se nenachází žádné trvalé porosty.

Samotný pozemek je rovinný, neoplocený.

Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází ve střední části obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má pouze částečnou dostupnost menších obchodů s omezenou otevírací dobou. Dostupnost škol – v obci základní škola (pouze do 5. třídy). Z hlediska dostupnosti kultury je v místě pouze částečná vybavenost. Vybavenost pro sportovní vyžití je v lokalitě pouze částečná. Nejdůležitější úřady se nachází v místě, ostatní jsou v dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě se nenachází zastávka MHD, pouze zastávka autobusových a vlakových dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy nejsou problémové, vlastník s nimi není v kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	Řadový RD
	Počet nadzemních podlaží:	3 + půda
	Počet podzemních podlaží:	0
	Dům byl postaven v roce:	Dle odhadu 1977
	Rok rekonstrukce RD:	/
	Rozsah rekonstrukce RD:	Dodatečně přidělán rozvod teplé vody.
	Základy:	betonové izolované
	Konstrukce:	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy:	keramickobetonové
	Střecha:	sedlová
	Krytina střechy:	eternit
	Klempířské prvky:	plechové
	Vnější omítky:	břizolit
	Vnitřní omítky:	vápenné
	Typ oken v domě:	dřevěná s jednoduchým sklem, okna nejsou vybavena žaluziemi
	Orientace oken obytných místností:	orientace obytných místností na severozápadní/jihovýchodní
	Vybavení koupelny:	klasická vana
	Toaleta:	klasická splachovací toaleta
	Vstupní dveře:	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	ocelové
	Vnitřní dveře:	v části prosklené, v části plné
	Osvětlovací technika:	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Klimatizace:	ne
	Pohybový alarm a kamerový systém:	ne
	Vestavěné skříně:	ne
	Kuchyňská linka:	ano, bez vestavěných spotřebičů
	Dispozice rodinného domu:	5+1

	Popis místností podle podlaží:	1. NP: chodba, dílna, sklep, kotelna, garáž 2. NP: zádveří, chodba, WC, kuchyně, obývací pokoj, pokoj 3. NP: chodba, ložnice, pokoj, pokoj, WC, koupelna, balkón 4. NP - půda: půdní prostor
	Elektrina:	připojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
	Vodovod:	připojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek:	připojení k obecní kanalizaci
	Plynovod:	ne
	Řešení vytápění v domě:	kotel na TP
	Topná tělesa:	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech - PVC, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - keramická dlažba, v ostatních místnostech - PVC
	Popis stavu rodinného domu:	standardní rodinný dům s dobrou údržbou
	Vady rodinného domu:	vady zdiva - bez viditelných vad, vady střechy - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - bez viditelných vad
	Trvalé porosty na zahradě:	bez porostů
	Venkovní stavby:	/
	Sklon pozemku:	rovinatý
	Oplocení:	neoplocený
	Přístupová cesta k domu:	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí:	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci:	rodinný dům se nachází ve střední části obce
	Vybavenost:	dostupnost obchodů - dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, dostupnost škol - v místě dostupná pouze základní škola do 5. třídy, kulturní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, sportovní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, dostupnost úřadů - nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti
	Životní prostředí:	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti:	spojení - MHD v místě není, pouze zastávka vlakových a autobusových dálkových spojů, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu

	Sousedé a kriminalita:	vztahy se sousedy - bez kontaktu se sousedy, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace:	U oceňované nemovitosti je dle KN evidováno omezení vlastnického práva: nařízení exekuce, dražební vyhláška, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku, zástavní právo exekutorské, zástavní právo smluvní. Obec Hořice na Šumavě se nachází v blízkosti Lipenské přehrady, ideální místo pro rekreaci (vzdálenost cca 10 km).	
Výpočet obestavěného prostoru:	1. NP: $(6 \times 10,21) \times 2,6 = 159,276 \text{ m}^3$ 2. NP: $(6 \times 10,21) \times 2,9 = 177,654 \text{ m}^3$ 3. NP: $(6 \times 10,21) \times 2,9 = 177,654 \text{ m}^3$ Zastřešení: $(6 \times 10,21) \times 3,9/2 = 119,457 \text{ m}^3$ Celkem OP: 634,041 m ³	

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 29.06.2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 29.06.2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: 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 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD č.p. 123

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek parc. č. st. 290

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle cenového předpisu

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., 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 - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

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 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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - obec bez MHD	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 - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,020}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD č.p. 123

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	38 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 994,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	6*10,21	=	61,26 m ²
2. NP:	6*10,21	=	61,26 m ²
3. NP:	6*10,21	=	61,26 m ²
Zastřešení:	6*10,21	=	61,26 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	61,26 m ²	2,60 m
2. NP:	61,26 m ²	2,90 m
3. NP:	61,26 m ²	2,90 m
Zastřešení:	61,26 m ²	1,95 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(6*10,21)*(2,60)	=	159,28 m ³
2. NP:	(6*10,21)*(2,90)	=	177,65 m ³
3. NP:	(6*10,21)*(2,90)	=	177,65 m ³
Zastřešení:	(6*10,21)*(1,95)	=	119,46 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	634,04 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	61,26 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	245,04 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 4,00	

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 B
1. Druh stavby - dvojdoměk, dům řadový	II	-0,01
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 sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové - centrální, kotel na TP	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 - 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 - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - mírně zvyšující cenu - Blízkost Lipenské přehrady, rekreační vyžití v letním i zimním období.	IV	0,01
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 38 let:

$$s = 1 - 0,005 * 38 = \mathbf{0,810}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,810 = \mathbf{0,702}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,020

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,994,- \text{ Kč/m}^3 * 0,702 = 1\,399,79 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 634,04 \text{ m}^3 * 1\,399,79 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,020 = 905\,273,31 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{905\,273,31 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek parc. č. st. 290

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. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť 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

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = 1,020$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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		301,57	1,020		307,60
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	st. 290	63,00	307,60	19 378,80
Stavební pozemek - celkem			63,00	m ²	19 378,80

Pozemek parc. č. st. 290 - zjištěná cena = 19 378,80 Kč

II) Ocenění srovnávací metodou

Pro srovnání byly vybrány domy v blízkých lokalitách, podobně veliké, s porovnatelným standardem vybavení. Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 123, obec Hořice na Šumavě, kat. území Hořice na Šumavě, okres Český Krumlov	suterén, 2 NP obytné, půda, 5+1, ZP 61 m2, OP 634 m3	původní, udržovaný, dobrý	63 m2	standardní provedení, kotel na TP, ohřev vody řešen bojlerem, kuch. Linka bez. Vest. Spotřebičů, garáž v suterénu, obecní vodovod, kanalizace, balkon
1	Hořice na Šumavě - Šebanov, Český Krumlov	částečně podsklepený, 2 NP, půda, ZP 85 m2, 4+1	dobrý, původní	403 m2	standardní provedení, topení - lokální na TP, voda - studna, septik
2	Černá v Pošumaví - Bližná, Český Krumlov	nepodsklepený, 1 NP, část podkroví + půda, 3+1, ZP 89 m2	dobrý, původní	241 m2	standardní provedení, vytápění centrální - kotel na TP, obecní vodovod, septik, dům je součástí dvojdomku, pergola
3	Černá v Pošumaví - Mokrá, Český Krumlov	podsklepený, 2 NP, podkroví, řešen jako tři samostatné byty 2x 4+1, 1x 3+1, ZP 123 m2	dobrý, původní	236 m2	provedení 3x byt, vytápění centrální - kotel TP, vodovod obecní, kanalizace septik, 2x garáž

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 140 000	0,88	1003200	0,95	1,1	1,1	0,97	0,93	1,08	1,119921	895 777
2	1 099 000	0,88	967120	1,05	1,09	1,06	0,99	0,97	1,04	1,211607	798 212
3	1 190 000	0,88	1047200	1,03	1,15	1,05	1,02	1,03	1,15	1,502656	696 899
Celkem průměr											796 963
Minimum											696 899
Maximum											895 777
Směrodatná výběrová odchylka - s											99 445
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											697 518
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											896 408
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha dle velikosti obce a poloha vzhledem k blízkosti Lipna											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněna velikost pozemku											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) - zohledněn stav domu											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší) - oc. Nem. zohledněna přítomnost garáže, vzorek č.1 bez obecního vodovodu a kanalizace, topení lokální, vzorek č. 2 septik, vzorek č. 3 dvojgaráž.											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) - oc. Nem. Je řadový dům prostřední, vzorek č. 2 - dvojdomek, vzorek č. 3 - možnost komerčního využití											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář:

Všechny objekty jsou porovnatelné v blízkých lokalitách, podobně veliké. Rozdíly byly shledány v řešení přípojek, přítomnosti garáže a typu rodinného domu.

Výsledná hodnota dle srovnávací metody:

Na základě výše uvedených údajů a srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

800 000,- Kč

C. REKAPITULACE

I) Cena dle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD č.p. 123

905 273,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

905 273,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek parc. č. st. 290

19 378,80 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

19 378,80 Kč

Celkem

924 652,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

924 650,- Kč

II) Dle srovnávací metody:

800 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu rodinného domu č.p. 123, v obci Hořice na Šumavě, okres Český Krumlov, kraj Jihočeský, včetně pozemků parc. č. st. 290 a příslušenství, ke dni ocenění 29.6.2015 na:

850 000,- Kč

slovy: Osmsetpadesáttisíc Kč

V Praze 30.8.2016

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Bc. Ondřej Busta

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 3523-944/2016 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- Výpis z elektronické verze KN
- Fotodokumentace
- Srovnávané nemovitosti

Výpis z elektronické verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 290
Obec:	Hořice na Šumavě [545520]
Katastrální území:	Hořice na Šumavě [645231]
Číslo LV:	384
Výměra [m ²]:	63
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Hořice na Šumavě [45233] ; č.p. 123; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 290
Stavební objekt:	č.p. 123
Adresní místa:	č.p. 123

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Lauko Jan a Lauková Jana, č.p. 123, 38222 Hořice na Šumavě	

Fotodokumentace



č.1

REALITY.CZ

Přihlásit se | Články | Seznam



Prodej rodinného domu 170 m²

Hořice na Šumavě - Šebanov, okres Český Krumlov

1 140 000 Kč

Nabízíme do prodeje patrový rodinný dům se zahradou na klidném místě v malé obci Šebanov vzdálené 1km od Hořic na Šumavě, v okrese Český Krumlov. Nemovitost je udržovaná, v dobrém stavu s nutností menších úprav k trvalému bydlení. Částečná rekonstrukce proběhla v r.1987. Zahrada o výměře 403 m² je rovněž udržovaná s vlastním vrtem. Dispozice domu v přízemí: prostorná vstupní předstíh, koupelna s vanou a wc, obývací pokoj s kuch.koutem, komora, technická místnost, v suterénu je sklep(30m²). 1.patro: tři ložnice, terasa. Vstup na půdu s možností rozšíření o půdní vestavbu. Topení na tuhá paliva, vodu v domě rozveden-nutnost zřízení vlastního vrtu(cena byla ponížena o náklady na jeho zřízení), odpady řešeny septikem na pozemku. Nemovitost se nachází na okraji obce, veškerá občanská vybavenost v Hořicích na Šumavě či Českém Krumlově. Doporučujeme pro klidné venkovské bydlení.

Celková cena:	1 140 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	cena k jednání
ID zakázky:	085-N04073
Aktualizace:	26.05.2015
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	85 m²

Plocha pozemku:	403 m²
Plocha zahrady:	310 m²
Sklep:	30 m²
Rok rekonstrukce:	1987
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	ČOV pro celý objekt
Elektrika:	230V
Doprava:	Silnice, Autobus
Vybavení:	✓



Prodej rodinného domu 90 m²
 Černá v Pošumaví - Bližná, okres Český Krumlov
 1 099 000 Kč

Nabízíme rohový RD 3+1 se zahrádkou v klidné části obce Bližná spadající pod obec Černá v Pošumaví. Jedná se o nepodsklepenou cihlovou stavbu s dřevěnými okny a sedlovou střechou krytou eternitem, zastavěná plocha činí 89 m², obytná je cca 90 m². Dům je vhodný jak k trvalému bydlení, tak také díky těsné blízkosti vodní nádrže Lipno k rekreaci a odpočinku. V přízemí se nachází veranda, schodiště, kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou a toaleta. V patře je jeden pokoj s balkónovými dveřmi a menší půda. O vytápění se stará kotel na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní, odpady jsou svedeny do septiku s přepadem. K domu náleží pergola a zahrada o rozloze 152 m². Nemovitost je oplocena. V obci je obchod, pošta a zdravotnické zařízení. V případě zájmu o tuto nemovitost Vám rádi pomůžeme s vyřízení úvěru nebo hypotéky.

Celková cena:	1 099 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu
ID zakázky:	772928
Aktualizace:	Dnes 🟢
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Rohový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	89 m ²
Užitná plocha:	90 m ²

Plocha podlahová:	90 m ²
Plocha pozemku:	241 m ²
Plocha zahrady:	152 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Odpad:	Septik
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	✗



Prodej rodinného domu 300 m²

Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov

1 190 000 Kč

Prodej domu vhodný jako chata, nebo menší ubytování Prodej rodinného domu v krásné obci Mokrá , která se nachází kousek od obce Černá v Pošumaví u Lipenské přehrady. Jedná se o starší kamennou budovu, přízemí 3+1 , 1 podlaží 4+1, podkroví 4+1. Zastavěná plocha budovy je 126 m², okolní pozemek 110 . Objekt je celý podsklepený , vytápění – kotel na tuhá paliva , kanalizace septik, voda obecní .

Celková cena:	1 190 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	N00134
Aktualizace:	19.06.2015
Stavba:	Kamenná
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	V bloku
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	126 m ²
Užitná plocha:	300 m ²

Plocha pozemku:	236 m ²
Plocha zahrady:	110 m ²
Parkování:	4
Garáž:	✓
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Odpad:	ČOV pro celý objekt
Telekomunikace:	Ostatní
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice