

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3239 – 07 - 17

o obvyklé ceně nemovitých věcí

poz. parc. čís. st. 173 – zastavěná plocha a nádvoří (součást: budova technického vybavení bez čp./če., Slavče), 777/6 – lesní pozemek, katastrální území Slavče u Trhových Svinů, obec Slavče, okres České Budějovice

Účel posudku: Pro převod nemovitých věcí

Objednatel: obj. 01/17
Dražbyprost s.r.o.
Mírové náměstí 2/5
400 01 Ústí nad Labem

Vypracoval: Znalec v oboru
ekonomika a stavebnictví
Ing. Zdeňka Hrochová
Emy Destinnové 1 200
399 01 Milevsko
tel. 382 525 474, 607 521 826
e-mail: hrochova@znalec.biz

Obsahuje: 9 stran textu, vč. titulní strany.
Předává se ve dvojím vyhotovení

Použitý oceňovací předpis: stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí ke dni 11.01.2017

Datum: V Milevsku, dne 13.01.2017

1 Nález:

1.1 Podklady pro vypracování posudku:

Písemná objednávka ze dne 02.01.2017 (obj. 01/17).

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 02.01.2017, vyhotovený dálkovým přístupem:

- A. Vlastník : LV 586 Vedralová Hana Mgr.
Hornická čp. 2454/33
400 11 Ústí nad Labem
- B. Pozemky: st. 173 zastavěná plocha a nádvoří
(součást: budova technického vybavení bez čp./če., Slavče)
777/6 lesní pozemek

Katastrální území Slavče u Trhových Svinů, obec Slavče, okres České Budějovice

1.1.2 Kopie katastrální mapy území vyhotovená dne 13.01.2017 dálkovým přístupem.

1.1.3 Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 11.01.2016. Pozemky jsou volně přístupné, budova je odemčená a přístupná.

1.1.4 Vyhláška Ministerstva financí č. č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 443/2016 Sb.

1.1.5 LHC:, platnost 1.1.2014 - 31.12.2023, LHO Trhové Sviny, LHC:208802.

1.1 Popis oceňovaných nemovitých věcí:

Oceňované nemovité věci jsou umístěny západním směrem od obce Slavče cca 200 m od zastavěného území v blízkosti bývalého zemědělského areálu. Stavba na poz. parc. čís. st. 173 je vodárna a úpravna vody, která ke dni ocenění není využívána. V budově zůstala část technologického zařízení, která není funkční. Na pozemku 777/6 (lesní pozemek) nejsou vysázené lesní porosty. Přístup k nemovitým věcem je po nezpevněném pozemku jiného vlastníka.

Na nemovitých věcech je dle LV 586 zřízeno (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění):

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narízení exekuce - Mgr. Vedralová Hana

Narízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

2 Posudek:

2.1	Stavební pozemek	§ 4	vyhl. 443/2016 Sb.
2.2	Lesní pozemek	§ 7	vyhl. 443/2016 Sb.
2.3	Stavba technického vybavení bez čp./če. na st. 173	§ 12	vyhl. 443/2016 Sb.
2.4	Lesní porost	§ 45	vyhl. 443/2016 Sb.

2.1 Stavební pozemek (§ 4)

2.1.1 Popis:

Obec Slavče leží nedaleko od Trhových Svinů, na severním úpatí Slepíčních hor. České Budějovice jsou vzdáleny asi 25 km. Obecní úřad ve Slavči spravuje šest přilehlých osad, jsou to Lniště, Mohurice, Keblany, Záluží, Dobrkovská Lhotka a Dobrkov. V obci Slavče je evidováno 636 obyvatel.

Přístup a příjezd k předmětným nemovitým věcem je po nezpevněném poz. parc. čís. 777/1 – lesní pozemek, který je ve vlastnictví: Studený Jan, Slunečná 920, 374 01 Trhové Sviny. Na tomto pozemku není dle LV 585 zřízené věcné břemeno přístupu a příjezdu pro vlastníky nemovitých věcí, přístup a příjezd lze tudíž hodnotit jako problémový.

Výměra pozemků je patrná z listu vlastnictví v příloze, tvar a vzájemné uspořádání z katastrální mapy v příloze.

2.1.2 Základní cena stavebního pozemku – tab. 1, příl. 2:

České Budějovice (oblast 4) $ZC_v = 2\,166\text{ Kč}$

2.1.3 Popis a výměry:

ku. Slavče u Trhových Svinů, LV 586

st. 173 zastavěná plocha a nádvoří 98,00 m²

(součást pozemku – stavba technického vybavení bez čp./če., dle skutečného stavu lze stavbu využít ke skladování)

2.1.4 Výpočet základní ceny upravené:

Základní cena stavebního pozemku		Dle tab. č.1, příl. 2	ZC_v	Kč/m ²	2 166,00
Slavče					
Úprava základní ceny stavebního pozemku					
Označení znaku	Název znaku				Hodnota koeficientu
O₁	Velikost obce				
Velikost obce podle počtu obyvatel:					
I.	636				0,85
O₂	Hospodářsko – správní význam obce				
IV.	Ostatní obce				0,60
O₃	Poloha obce				
V.	Sousedí s obcí o velikost nad 5 000 obyvatel (Trhové Sviny)				1,00
O₄	Technická infrastruktura v obci				
V obci je:					
II.	Elektřina, vodovod, kanalizace				0,85
O₅	Dopravní obslužnost obce				
V obci je:					
III.	Autobusová zastávka				0,90
O₆	Občanská vybavenost obce				
Občanská vybavenost obce:					
V.	Minimální vybavenost				0,85
Základní cena stavebního pozemku – obec Slavče		ZC	Kč/m²	718,00	
<i>(ZC x O₁xO₂xO₃xO₄xO₅xO₆)</i>					

2.1.3 Výpočet indexů:

Výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi - příl. č. 3, tab. 1:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_I
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnictví nemovitosti	IV.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	I.	Přístup a příjezd přes pozemek jiného vlastníka	-0,30
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu: $I_T = 1,00 \times (1,00 - 0,36)$				0,64

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků – příl. č. 3, tab 2:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_I
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost terénu pozemku do 15 %, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranná pásma	0,00
5	Omezené užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 + 0,00$				1,00

Výpočet indexu polohy – příl. č. 3, tab. 4:

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_I
1	Druh a účel užití stavby		Stavby pro skladování	0,45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	VI.	Výrobní objekty	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	II.	Pozemek nelze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu)	I.	Příjezd po zpevněném pozemku jiného vlastníka	-0,12
5	Parkovací možnosti	I.	Omezené parkovací možnosti	-0,03
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_p = 0,45 \times (1 - 0,15)$				0,383

2.1.4 Výpočet ceny:

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Základní cena (Kč/m ²)
St. 173	Zastavěná plocha a nádvoří	98,00	718,00
Úprava základní ceny pozemku			
Index trhu		I_T	0,640
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o	1,000
Index polohy		I_P	0,383
Index cenového porovnání	$I_T \times I_o \times I_P$		0,245
Cena pozemku (zaokrouhleno):		Kč/m²	176,00
Cena stavebního pozemku st. 173, kú. Slavče u Trhových Svinů		C_N	Kč
			17 248,00

2.2 Lesní pozemek (§ 7)

Ocenění je dle skutečného stavu zjištěném při místním šetření. Cena pozemku dle příl. 6.

2.2.1 Výpočet ceny:

kú. Slavče u Trhových Svinů, LV 586

Parc.č.	Druh	Výměra m ²	SLT	ZC Kč/m ²	P-7	ZCU Kč/m ²	Cena Kč
777/6	Lesní pozemek	740,00	5K6	4,86	+ 0,00 %	4,86	3 596,40
Cena s lesních pozemků celkem:							3 596,40

2.3 Stavba technického vybavení bez čp./če., kú. Slavče u Trhových Svinů (§ 12)

Ocenění je provedené dle § 12 – budova.

2.3.1 Popis:

Zděná stavba technického vybavení bez čp./če. byla původně postavená a využívaná jako vodárna a úpravná vody. Stavba ke dni ocenění není využívána. V budově je část technologického zařízení (nefunkční). Přesný doklad o stáří stavby není dochovaný, stáří stavby je odhadnuté na cca 30 roků. Na objektu nebyla provedena rekonstrukce ani modernizace. Využití stavby je možné jako prostor ke skladování.

Stavba je obdélníkového půdorysu, s jedním nadzemním podlažím (se dvěma výškovými úrovněmi), zastřešená plochou střechou.

Opotřebení nemovitosti je stanovené lineární metodou, životnost stavby je určena 60 roků.

2.3.2 Dispoziční řešení:

1.NP 2 x skladovací prostor

2.3.3 Výměry pro ocenění:

Výpočet výměr - Stavba technického vybavení bez čp./če.	OP	ZP
1. NP	Cca 670,00 m ³	100,00 m ²
Celkem	Cca 670,00 m³	100,00 m²

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.14.2..1, budova pro obchod a služby, Ki = 2,068.

2.3.4 Zjištění charakteru objektu:

Objekt budovy nelze zařadit podle účelu jejího využití mezi stavby oceňované podle § 13 - 22 dle vyhlášky. Ocenění se provede dle § 12 - budovy.

2.3.5 Koeficienty:

Výpočet ceny			
Budova – dle § 12, příl. č. 8		Typ	S
Rok odhadu			2016
Rok kolaudace			
Stáří	S	roků	30
Životnost	Z	roků	60
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	2 231,00
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	670,00
Koeficient K ₁ – příl. č. 8	K ₁	-	0,939
Koeficient K ₂ – 0,92 + 6,60/ 100,00	K ₂	-	0,986
Koeficient K ₃ – 2,10/6,70 + 0,30	K ₃	-	0,613
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,913
Koeficient polohový	K ₅	-	0,800
Koeficient změny cen staveb	K _j	-	2,068

2.3.6 Výpočet ceny:

Koeficient vybavení stavby					
Pol .č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př.21	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pasy	S	0,132	0,13200
2	Zdivo	zděné	S	0,304	0,30400
3	Stropy	rovný podhled	S	0,138	0,13800
4	Střecha	plochá	S	0,070	0,07000
5	Krytina	standardní	S	0,029	0,02900
6	Klemp. konstr.	pozink. plech	S	0,007	0,00700
7	Úprava vnitřních povrchů	podstandardní	S	0,042	0,04200
8	Úprava vnějších povrchů	standardní	S	0,029	0,02900
9	Vnitřní obklady	chybí	C	0,000	0,00000
10	Schody	betonové	S	0,018	0,01800
11	Dveře	standardní	S	0,024	0,02400
12	Vrata	standardní	S	0,030	0,03000
13	Okna	LUXFERY	S	0,034	0,03400
14	Povrchy podlah	betonové	S	0,029	0,02900
15	Vytápění	chybí	C	0,000	0,00000
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová (zřejmě nefunkční)	P	0,058	0,02668
17	Bleskosvod	chybí	C	0,004	0,00000
18	Vnitřní vodovod	studená voda	S	0,000	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	chybí	C	0,000	0,00000
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,000	0,00000
21	Ohřev vody	chybí	C	0,000	0,00000
22	Vybavení kuchyní	chybí	C	0,000	0,00000
23	Vnitřní hyg. zařízení	chybí	C	0,000	0,00000
24	Výtah	chybí	C	0,000	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,052	0,00000
	Celkem			1,000	0,91268
	Koeficient vybavení		K ₄		0,913

Opotřebení lineární metodou S/Z x 100			50,00 %
Výpočet ceny nákladovým způsobem			
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³	1 912,55
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	670,00
Výchozí cena	CN	Kč	1 281 411,60
Odpočet na opotřebení	50,00 %	OK	Kč -640 705,80
Cena dokončeného objektu	CC	Kč	640 705,80
Index trhu			0,640
Index polohy			0,383
Cena stavby technického vybavení bez čp./če., kú. Slavče u Trhových Svinů			C_s Kč 157 049,80

2.4 Lesní porost (§ 45)

Odst. 1 – Cena lesního porostu zjednodušeným způsobem dle skutečného stavu.

2.4.1 Výpočet ceny:

Parc.č.	Výměra	Podíl skupiny (%)	B _a	C _{SD} (Kč/m ²)	Cena Kč
777/6	670,00	1,00	1,00	0,00	0,00
Celkem:					0,00

3 Rekapitulace:

	LV 586 Kú. Slavče u Trhových Svinů
3.1 Stavební pozemek	17 248,00 Kč
3.2 Lesní pozemek	3 596,40 Kč
3.3 Stavba technického vybavení bez čp./če.	157 049,80 Kč
3.4 Lesní porost	0,00 Kč
Celkem:	177 894,00 Kč
Celkem (zaokrouhleno):	177 890,00 Kč

Cena nemovitostí dle vyhl. 443/2016 Sb.

zaokrouhlená dle § 50 činí:

177 890,00 Kč

Slovy: *jednostosedmdesátsedmtisícosemsetdevadesátkorunčeských*

4 Obvyklá cena nemovitostí – tržní hodnota ke dni ocenění:

Cena obvyklá (dle § 2, odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb.)

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 oblíbenosti. 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, přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

5 Stanovení obvyklé ceny nemovitostí porovnávacím způsobem:

Porovnávací metoda nemohla být pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí použita z důvodu velmi specifických vlastností objektu – přístup přes pozemky jiného vlastníka, původní využití stavby jako vodárna a úpravná vody, částečné technologické zařízení v objektu. Vzhledem ke skutečnosti, že všechny okolní objekty jsou napojené na jiné zdroje vody je předpoklad, že by objekt mohl být nadále využíván ke skladování a obdobným účelům.

6 Rekapitulace:

Popis obce:

Obec Slavče leží nedaleko od Trhových Svinů (6 km), na severním úpatí Slepčích hor. České Budějovice jsou vzdáleny asi 25 km. Obecní úřad ve Slavči spravuje šest přilehlých osad, jsou to Lniště, Mohuřice, Keblany, Záluží, Dobrkovská Lhotka a Dobrkov.

Obec **Slavče** má vybudovanou čističku odpadních vod, kanalizaci a vodovod. V obci funguje pobočka České pošty, obecní knihovna, mateřská školka a víceúčelové sportovní hřiště. V obci funguje Sbor dobrovolných hasičů. Je zde nově opravený kulturní dům. Slavče i se svými osadami leží v malebné krajině, jejíž dominantou je hora Kohout, vysoká 869 m. Druhým nejvyšším vrcholem Slepčích hor je pak Vysoký kámen s nadmořskou výškou 865 m, místně nazývaný Slepice.

Vlastnosti a okolnosti mající vliv na cenu obvyklou:
Kladný vliv:
- není zjištěn
Záporný vliv:
- nutná částečná rekonstrukce objektu
- přístup přes pozemek jiného vlastníka

Hodnocení:

Pro stanovení ceny obvyklé je třeba posoudit vlivy na ni působící:

1. Obchodovatelnost obdobných nemovitostí:	problematická
2. Věcná břemena vážící se k nemovitosti:	nejsou zjištěna
3. Vliv okolí na cenu obecnou:	celkově neutrální

7 Hodnocení - závěr:

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím k nabídce a poptávce po nemovitostech je obvyklá cena nemovitých věcí z LV 586 v kú. Slavče u Trhových Svinů stanovená na hodnotu 150 000,00 Kč, za kterou jsou nemovité věci ke dni ocenění prodejné. Obvyklá cena je stanovená ke dni 11.01.2017, pokud nedojde ke změně tržního prostředí, je předpoklad, že obvyklá cena se v této výši bude pohybovat po dobu 12 měsíců.

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 586 v kú. Slavče u Trhových Svinů. Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

**Obvyklá cena nemovitých věcí z LV 586
v kú. Slavče u Trhových Svinů
ke dni 11.01.2017 činí:**

150 000,00 Kč

Slovy: jednostopadesáttisíckorunčeských

V Milevsku 13.01.2017

Ing. Zdeňka Hrochová
E. Destinové 1 200
399 01 Milevsko

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.4.2000 pod poř. čís. 1626/Z pro základní obor

EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí
STAVEBNICTVÍ, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 3239 – 07 – 17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě daňového dokladu čís. 07/17.