

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 77600/2024

(označení 8210-299/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. st. 4, jehož součástí je rodinný dům č.p. 48, pozemku parc.č. 85/3, 92/2 a 3462/15, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Soběnov, obci Soběnov, okrese Český Krumlov (LV č. 201)



Zadavatel znaleckého posudku:

Znalecká a poradenská kancelář s.r.o.
IČO: 28478134
Karmelitská 379/18
118 00 Praha 1

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 26.4.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 13 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 2.10.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovité věci jako podklad pro dobrovolnou dražbu

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- zadavatelem nebyly znalci předloženy žádné nájemní smlouvy či jiné smlouvy zatěžující nemovité věci

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 201 pro k.ú. Soběnov ze dne 5.4.2024

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z www.inem.cz

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 26.4.2024

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy) které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem nemovitých věcí na LV 201 je

SALUTEM FUND SICAV, a.s. IČ: 09074511

Věcná práva v části B/LV:

Služebnost stezky, oprávnění pro parc.č. 3462/15 a 85/3, povinnost k p.č. 90

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní

Zákaz zcizení a zatížení

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 48, včetně pozemků
Adresa: Soběnov 48
Okres: Český Krumlov
Obec: Soběnov
Katastrální území: Soběnov

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Český Krumlov, v obci Soběnov, v centru obce, cca 100m od obecního úřadu a kostela. Vzdálenost k zastávce autobusu „Soběnov“ je rovněž cca 100 m. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 3462/3 (ve vlastnictví obce Soběnov) a z pozemku p.č. 90 (ve vlastnictví třetí osoby – ošetřeno služebností stezky). Okolní zástavbu tvoří objekty individuálního bydlení. V obci Soběnov je k dispozici omezená občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici v Českém Krumlově, vzdáleném cca 25 km.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení
- dobrý stav domu

Negativa oceňované nemovité věci:

- malá výměra pozemků ve funkčním celku
- v obci je k dispozici minimální občanská vybavenost

Popis

A) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 201:

p.č. st. 4	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 121 m ²	součástí je stavba č.p. 48
p.č. 85/3	zahrada	o výměře 338 m ²	
p.č. 92/2	zahrada	o výměře 32 m ²	
p.č. 3462/15	ostatní plocha	o výměře 102 m ²	

Pozemky p.č. st. 4, p.č. 92/2 a 3462/15 jsou ve funkčním celku s rodinným domem, součástmi a příslušenstvím. Na pozemcích se nachází rodinný dům č.p. 48 a venkovní úpravy. Pozemek p.č. 85/3 slouží jako zahrada, je vzdálen cca 20m od rodinného domu – není s ním ve funkčním celku. Celková výměra pozemků činí 593m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 48, součást pozemku parc.č. st. 4

Oceňovaná stavba je samostatně stojící, nepodsklepená, s jedním NP a obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou kamenné. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné, vnitřní omítky rovněž vápenné. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v koupelně a kuchyni. Schody v domě jsou dřevěné. Okna jsou osazena plastová, dveře hladké plné.

Podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí a keramické dlažby, v ostatních prostorách jsou keramické dlažby. Vytápění domu je ústřední, prostřednictvím kotle na tuhá paliva – podlahové a radiátory. Elektroinstalace je provedena. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je el.bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči. Vybavení sanity tvoří vana, sprchový kout, umyvadla a WC.

Napojení na IS: voda, elektro. Odkanalizování je svedeno do žumpy.

Dispoziční řešení:

V prvním podlaží se nachází předsíň, vstupní hala, obývací pokoj, kuchyně, samostatný pokoj, koupelna a samostatná toaleta.

V podkroví je otevřený prostor (jedna místnost) a WC.

Zastavěná plocha domu činí 121 m². Celková obytná plocha domu činí cca 125 m² (bez kotelny 15 m²).

Původní objekt je stáří cca 100 let. V roce 2000 proběhla rekonstrukce objektu do dnešní podoby. Další úpravy (zejména interiéru) byly provedeny v roce 2023.

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

připojky inženýrských sítí (voda, elektro), zpevněné plochy, vrata, žumpa

- trvalé porosty

na pozemku zahrady se nachází trvalé porosty různého druhu a stáří

D. POSUDEK

I. Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s rodinnými domy. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 3 000 tis. až 4 500 tis. Kč** dle velikosti podlahové plochy, technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti pozemku a příslušenství.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

	oceňovaná	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3
	Soběnov 48	Luční 546 Kaplice	Dobrkovská Lhotka 49, Slavče	Soběnov 26
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
plocha pozemku	593	666	456	545
užitná plocha	125	82	80	95
Realizovaná cena		4 000 000	3 100 000	4 520 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00
datum prodeje		XII.23	VI.24	III.23
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	0,95
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY				
		4 000 000 Kč	3 100 000 Kč	4 294 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY				
K1		horší	horší	horší
<i>korekce pro tech. Stav</i>		1,35	1,05	1,05
K2		lepší	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		0,90	1,00	1,00
K3		lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro příslušenství</i>		0,95	0,90	0,90
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		0,95	1,10	1,00
cena za m2 užitné plochy		53489,63	40280,63	42714,00
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		0,85	0,85	0,90
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	39 382	45 466	34 239	38 443
Indikovaná hodnota nemovité věci	4 922 805			

Upravená cena za m² UP = (realizovaná cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje* K1 * K2 * K3 * K4 * K5)/užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil rozdílná data prodejů. V posledních letech ceny nemovitostí dramaticky rostly. Růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od třetího čtvrtletí 2022 již dochází k poklesu cen. V současné době ceny nemovitých věcí stagnují. Z důvodu poklesu cen v minulosti znalec uplatnil srážku k realizované ceně u srovnávané nemovité věci č. 3, která byla prodána v době, kdy byly ceny na vyšší cenové hladině, než v současnosti. U srovnávaných nemovitých věcí č. 1 a 2 znalec neuplatnil srážku či přírážku, protože se jedná o prodeje v poslední době, kdy ceny stagnují.

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1. Všechny porovnávané domy jsou v mírně horším či horším stavu než oceňovaný.

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m²)

Cena nemovité věci určena srovnáním (orientační):	4 922 805,- Kč
Cena nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):	4 920 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

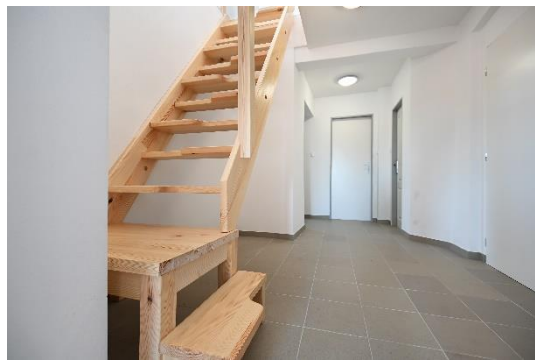
Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné nemovité věci se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 4 000 tis. až 7 500 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekce odlišnosti (koeficienty K1-K5).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5.

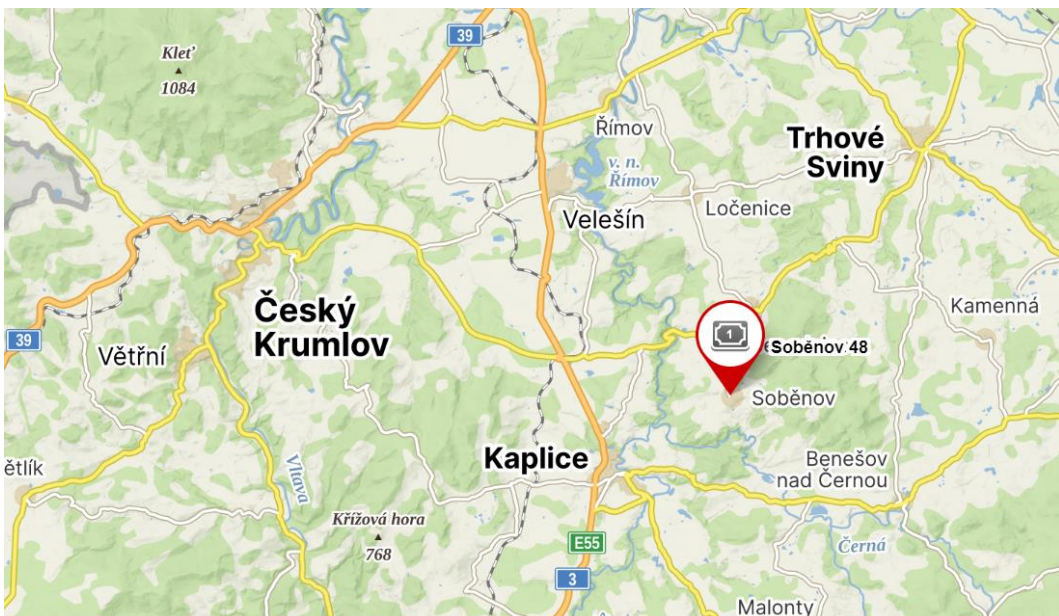
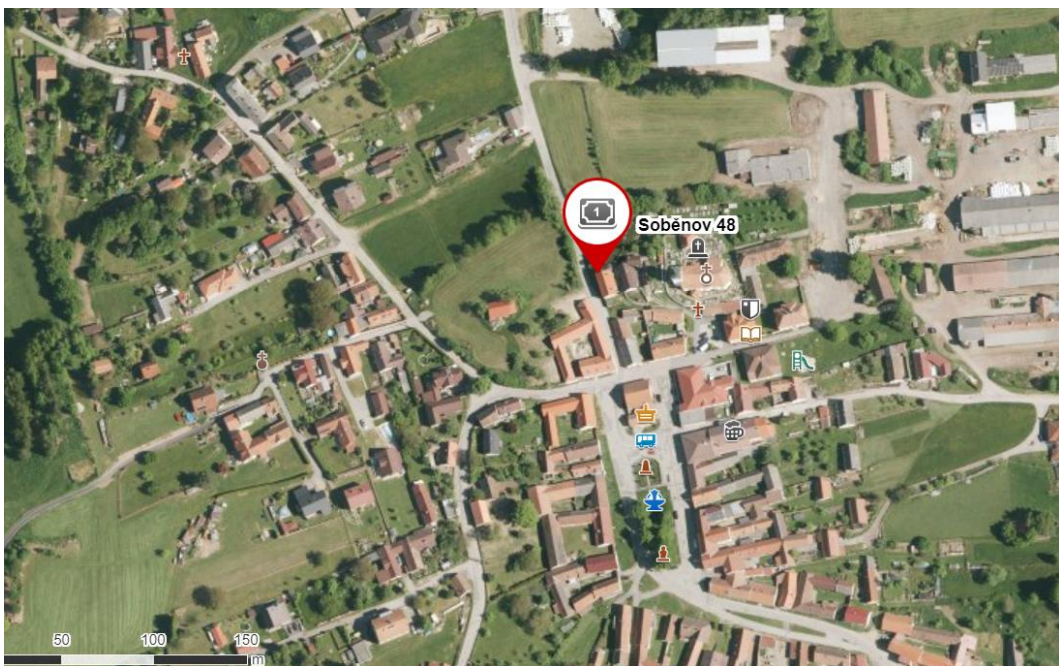
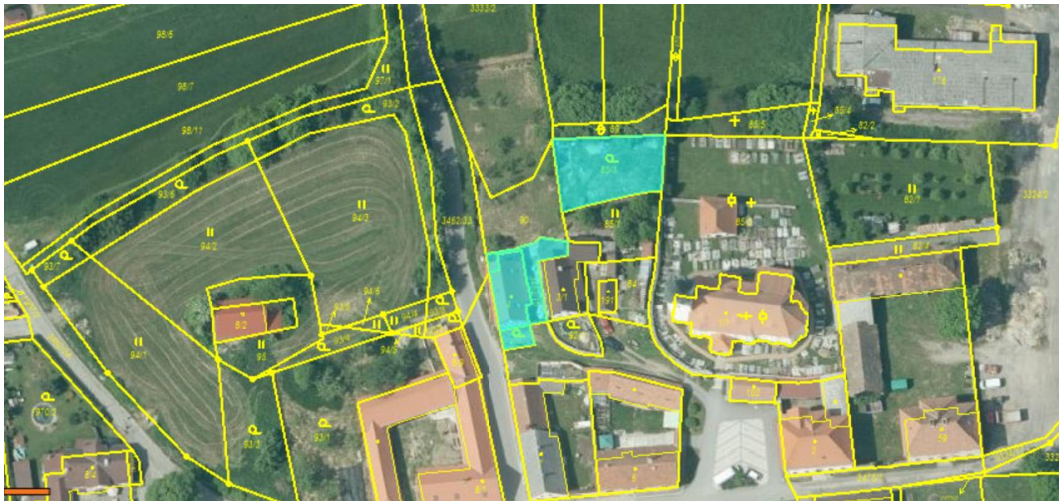
Znalec rovněž zohlednil rozdílná data převodů nemovitých věcí v návaznosti na změny na trhu.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Luční 546, Kaplice

Realizovaná cena: 4 000 000,- Kč

Užitná plocha: 82 m²

Velikost pozemku: 666 m²

Kompletně podsklepený dům je takřka v původním stavu, avšak průběžně udržovaný, se zánovními plastovými okny a solidní střechou. Ve zvýšeném nadzemním podlaží najdeme byt 3+1 o podlahové ploše 82 m. Z chodby je též přístup do sklepa, kde se kromě skladovacích prostor nachází též kotelna a garáž. Vytápění cca dva roky starým kotlem na tuhá paliva, či kotlem plynovým, ohřev vody bojlerem, odpad sveden do kanalizace, voda z řádu. Celková plocha pozemků činní 666 m, z toho je 112 m zastavěných samotným domem, 21 m pak zahradním domkem

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2023

Řízení č.: **V-5548/2023-302**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Dobrkovská Lhotka 49, Slavče

Realizovaná cena: 3 100 000,- Kč

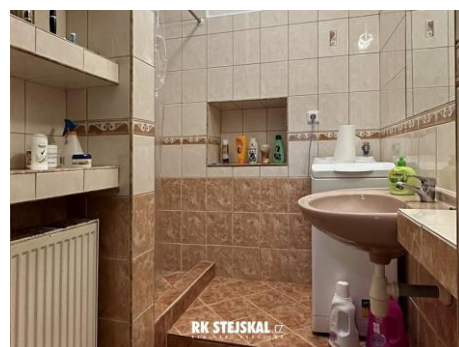
Užitná plocha: 80 m²

Velikost pozemku: 456 m²

RD o dispozici 3+1 v obci Dobrkovská Lhotka nedaleko Trhových Svinů, který se nachází na pozemku o výměře 456 m², zastavěná plocha je 217 m², zahrada 239 m². Stáří domu je cca 100 let, ale v posledních letech prošel kompletní renovací - nové elektrorozvody, voda a odpady v plastu, nové rozvody topení. Dům je částečně podsklepený, všechny obytné místnosti jsou v přízemní - vstupní hala, obývací pokoj, kuchyně, dvě menší ložnice, koupelna a WC samostatné. Pro případné rozšíření obytné plochy může posloužit prostorná půda. Zahrada za domem není nijak rozlehlá, ale na ploše 239 m² je zeleninová zahrádka, posezení, zahradní domek. Topení v domě je zajištěno novým elektrokotlem, nebo kotlem na tuhá paliva.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2024

Řízení č.: **V-6350/2024-301**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Soběnov 26

Realizovaná cena: 4 520 000,- Kč

Užitná plocha: 95 m²

Výměra pozemků: 545 m²

Dům je z větší části po kompletní rekonstrukci, v původním zchovalém stavu zůstala pouze garáž a sklep. Dispozice domu poskytuje v rámci přízemí vstupní předsíň, navazuje na ní prostorná chodba ze které se dostanete do obývacího pokoje, koupelny, zvlášť toalety a kuchyňského koutu s průchodem do další chodby, která vede podél vchodu do pracovny, garáže a sklepu na zahradu. V prvním patře pak najdete dvě neprůchozí ložnice. Velkým benefitem domu je samotná zahrada, která poskytuje plochu celkem 386 m². Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a vodovodní řad. Vytápění aktuálně zajišťuje tepelné čerpadlo, možno využívat krbová kamna v obývacím pokoji.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2023

Řízení č. **V-1008/2023-302**



G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Ocenit nemovité věci: pozemek parc.č. st. 4, jehož součástí je rodinný dům č.p. 48, pozemek parc.č. 85/3, 92/2 a 3462/15, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Soběnov, obci Soběnov, okrese Český Krumlov (LV č. 201) cenou obvyklou

G.2. Odpověď

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 4, jehož součástí je rodinný dům č.p. 48, pozemku parc.č. 85/3, 92/2 a 3462/15, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Soběnov, obci Soběnov, okrese Český Krumlov (LV č. 201), odhaduji ve výši

4 920 000,- Kč

Slovy: čtyři-milióny-devět-set-dvacet-tisíc-korun-českých

2) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku.

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici. Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 77600/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 2. 10.2024



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeni ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2024