Znalecký posudek č. 7/6917/2020

o ceně
nemovitostí zapsaných na LV č. 132
pro obec a k. ú. Netřebice
okres Český Krumlov

Objednatel posudku:

Okresní soud v Českém Krumlově
Linecká 284
381 01 Český Krumlov

Účel posudku:

Vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitého majetku ke dni úmrtí, tedy ke di 26. 6. 2013 a ke dni 10. 10. 2019 o velikosti podílu 1/2

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 26. 6. 2013 a 10. 12. 2019 a pro účely určení obvyklé ceny použití porovnávací metody, posudek vypracoval:

Josef Jan
373 23 Svatý Jan nad Malší 19

Posudek obsahuje 8 stran a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Svatý Jan nad Malší, 13. 1. 2020

23. 01. 2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit obvyklou cenu k datu 26. 6. 2013 a 10. 12. 2019.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 29. 11. 2019, 10. 12. 2019 za přítomnosti p. Borovky (obsouseda) a poté p. Opekara, který zajistil klíče od nemovitosti.

3. Podklady pro vypracování posudku

1 x údaje z nahlížení do KN.
1 x snímek mapy s vyznačením parcel.
1 x údaje sousedů, realitních kanceláří a OÚ Netřebice.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Jihočeský
Okres: Český Krumlov
Obec: Netřebice
Katastrální území: Netřebice (704041)

List vlastnictví číslo: 132

Vlastníci:

1. Kellner Antonín — Podíl: 1/2
   Náměstí 70, 38241 Kaplice
2. Kreuzeder Jana — Podíl: 1/2
   č. p. 13, 38232 Netřebice

5. Dokumentace a skutečnost

Žádný jiný doklad ani PD se nedochovaly. Objekt je neobyvatelný, částečně zřícený. Přítomný bývalý dlouholetý starosta obce, p. Opekar (tel. 602/669076), poskytl všechny potřebné údaje k vypracování posudku.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je opuštěný, značně zchátralý objekt č. p. 13 s pozemkem a zahradou, za areálem ZD Netřebice v horní řadě rodinných domů u komunikace procházející okolo. Část objektu je již spadlá, část otevřená do zahrady. Přístup umožňuje stodola souběžná s komunikací, která je zamknuta. Dům je možné napojit na Ei a na vodovod. Kanalizace není. Demoliční povolení není dle vyjádření p. Opekara i současné starostky.

7. Obsah posudku - určení obvyklé ceny dle odst. A bod 1

CENA OBVYKLÁ - KE DNI 26. 6. 2013 a 10. 12. 2019

Popis objektů nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitost, která není užívána (je opuštěná) a ani ji nelze užívat, a to vzhledem k jeho havarijnímu stavu. Z celé nemovitosti lze po prohlídce a konzultaci s bývalým starostou a současnou starostkou pouze pozemky. Náklady na demolici se budou rovnat hodnotě nabouraného materiálu (kámen a dřevo). Zahrada je neprůchodná, zarostlá ostružiním. Stromy přestárlé, na palivo. Cenová mapa pozemků není.

Vchod do stodoly z přilehlé komunikace procházející okolo v jižní části obce. U krovu vyřezané trámy a spáleny. Stav havarijní. Ze stodoly vchod na zahradu. V zahradě obytná část, která je napojena na Ei (odpojeno) a obecní vodovod. Kanalizace není. Možno využit při výstavbě nového rodinného domu.

Obytná část v první části spadlá. Viz foto. Dále původní část. Střecha je sedlová, tašky pálené a betonové. Hromosvod není. Klempířské konstrukce dožilé. Vchod do chodby. Vlevo pokoj. Topení není. Okna dovnitř ven otevírat. Instalace nefunkční. Dům neobyvatelný. Vše dokumentují fotografie a nelze ho ani rekonstruovat. Všechny konstrukce buď dožilé, nebo nefunkční. Pod domem další část zahrady. Přístupná pouze po vyčištění horní části. Stav nemovitostí je doložen fotografiemi a jeho využití s OÚ Netřebice. Likvidace a odvoz materiálu z demolice nákladný. Sběrový dvůr obec nemá. Jsou dva vlastníci a předmětem převodu bude 1/2.

a) Pozemky
   1) Pozemky na LV číslo 132
b) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Popisy objektů

a) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 132

Ocenění

a) Pozemky

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 108	781
Zahrada	287/1	486

b) Ocenění porovnávací metodou

Ocenění porovnávacím způsobem

Přesnost ocenění je obvyklé závislé na skutečnosti, kolik vhodných nemovitostí znalec nalezne ve své databázi či vyhledá v jiných zdrojích. Je vhodné snažit se zvolit jak kvalitativně lepší, tak i kvalitativně horší vzorky, aby se oceňovaný subjekt nacházel uvnitř pomyslného intervalu. Ve většině se používá jako jednotka porovnání Kč/m^2 plochy nebo celá nemovitost jako celek.

Porovnáním je určena cena střed ve výši 500,- Kč/m^2.

Vzorek 1

Dle vyjádření bývalého starosty a současné starostky obce Netřebice lze určit cenu obvyklou u pozemků, kde lze postavit RD (Výheň 350 Kč/m^2 - realizováno) - 500,- Kč/m^2.

Vzorek 2

Dle vyjádření starosty obce Ločenice realizují prodeje obdobných pozemků ve výši 400,- Kč/m^2.

Vzorek 3

RK Chalupa, prodej stavebního pozemku 1.042 m^2 - Netřebice - Výheň - 623 Kč/m^2.

Vzorek 4

Prodej stavebního pozemku 9.457 m^2 - Velešín, cena realitní kancelář Sting - 500,- Kč/m^2.

Vzorek 5

Prodej stavebního pozemku 654 m^2 - Omlenice, obdobné - 440,- Kč/m^2.

Vzorek 6

Prodej stavebního pozemku 681 m^2 - Besednice - Malče - 572,- Kč/m^2.

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Vzorek 1	500,– Kč	1,00 m^2
	500,– Kč	1,0
Vzorek 2	400,– Kč	1,00 m^2
	400,– Kč	1,0
Vzorek 3	623,– Kč	1,00 m^2
	623,– Kč	1,0
Vzorek 4	500,– Kč	1,00 m^2
	500,– Kč	1,0
Vzorek 5	440,– Kč	1,00 m^2
	440,– Kč	1,0
Vzorek 6	572,– Kč	1,00 m^2
	572,– Kč	1,0

kde JC = (VC / M)

Minimální jednotková cena za m^2: 400,– Kč
Průměrná jednotková cena za m^2 (Σ (JC × V) / Σ V): 505,83 Kč
Maximální jednotková cena za m^2: 623,– Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m^2: 500,– Kč
Jednotkové množství: × 1 267,00 m^2
Porovnávací hodnota: = 633 500,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 2
Cena po úpravě: = **316 750,– Kč**

Výsledná porovnávací hodnota podílu ½ k datu 26. 6. 2013: 316 750,– Kč
Výsledná porovnávací hodnota podílu ½ k datu 10. 12. 2019: 316 750,– Kč

220

C. Rekapitulace

Ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění je tzv. cena obvyklá definována následujícím způsobem"

„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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."

Dle komentáře k určování obvyklé ceny Ministerstva financí ze dne 25. 9. 2014 se jedná o statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen).

Na základě výše uvedené definice je nutno pro stanovení obvyklé ceny použít přednostně porovnávací způsob. Podmínkou pro aplikaci porovnávacího způsobu ocenění je však dostatečně aktivní trh se srovnatelnými nemovitými věcmi. Tato podmínka nemusí být vždy splněna, proto znalec při ocenění vychází rovněž z definice obvyklé ceny v souladu s ustanovením § 2 odst. 6 **zákona č. 526/1990 Sb., o cenách**, ve znění pozdějších předpisů:

„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku."

Pro reálné porovnání je na trhu minimum vzorků, protože se minimálně prodávají. Znalec využije informací z realitních kanceláří, OÚ Netřebice, OÚ Ločenice a archivu.

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**316 750,– Kč**

Obvyklá cena podle odborného odhadu znalce
PODÍL ½ ČINÍ K DATU 26. 6. 2013 – 316.750,- Kč
PODÍL ½ ČINÍ K DATU 10. 12. 2019 – 316.750,- Kč

Cena slovy: třistašestnácttisícsedmsetpadesát Kč

Svatý Jan nad Malší, 13. 1. 2020

Josef Jan
373 23 Svatý Jan nad Malší 19

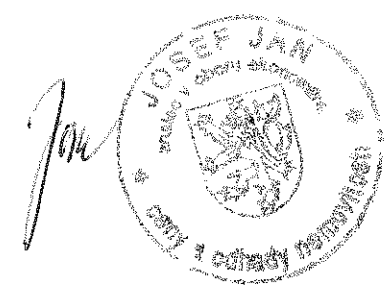
JOSEF JAN
373 23 Svatý Jan n./M. 19

D. Znalecká doložka

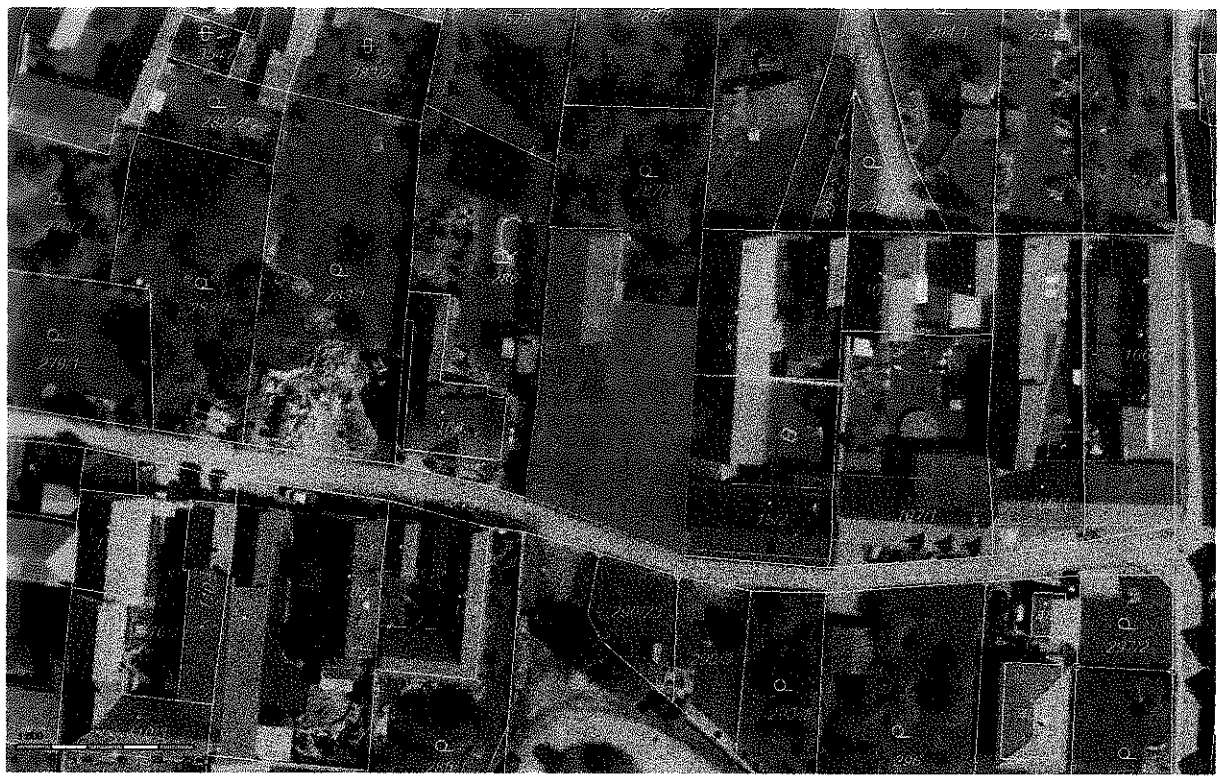
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 30. 11. 1984 č. j. spr. 1835/84 pro základní obor EKONOMIKA – odvětví CENY a ODHADY se specializací pro odhady nemovitostí.

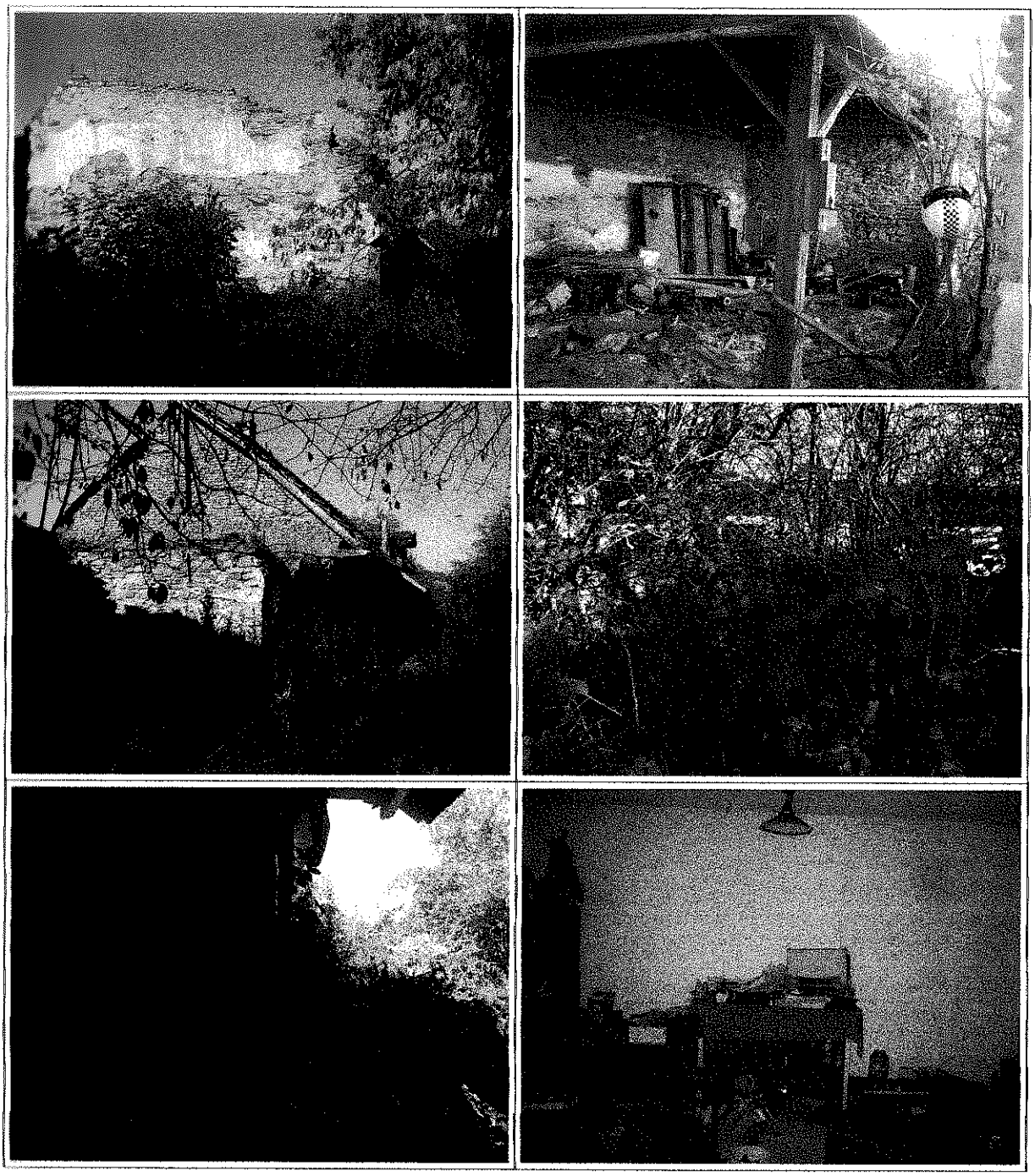
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7/6917/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7/6917/2020 podle připojené likvidace.



Ortofoto mapa parcely st. 108



Ortofoto mapa parcely 287/1

Nemovitosti na LV č. 132