

TRŽNÍ OCENĚNÍ č. 7184-005/2017

**rodinný dům č.p. 23 na pozemku p.č. st. 178,
pozemky p.č. st. 141, st. 178**

**vše katastrální území Velký Jindřichov, obec Benešov nad Černou, okres
Český Krumlov**

LV č.: 17

klient: Exekutorský úřad Beroun
Palackého 31/2
266 01 Beroun

adresa nemovitosti: Benešov nad Černou
Černé Údolí č.p. 23
382 41 Benešov nad Černou

zpracoval: Josef Jirsa
Družstevní 460
381 01 Český Krumlov

datum místního šetření: 06.02.2017

za přítomnosti: nikdo se nedostavil, ač řádně pozván

datum, k němuž je nemovitost oceněna: 06.02.2017

typ	rodinný dům (dvě bytové jednotky)
poloha	Černé Údolí, 39 km JV od Č. Krumlova, 6 km JV od Benešova nad Černou
vlastnictví	podílové
vlastník	Edelbauer Bronislav (780328/1343), Černé Údolí 23 , 38241 Benešov nad Černou 1/2 Munka František (730103/1991), Černé Údolí 23, 38241 Benešov nad Černou 1/2
plocha domu	rodinný dům - na pozemku p.č. St. 148 1.PP +1.NP 359,00 m² / 287,20 m²
rok výstavby / rekonstrukce	1904/ – dlouhodobě bez systematické údržby

rizika spojená s vlastnictvím nemovitosti:

riziko: z příloženém LV č. 17 pro kat. území Velký Jindřichov ze dne 13.02.2017 jsou

patrné závazky k oceňované nemovitosti – exekuce na vlastnický podíl ½

povodeň/potopa není zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu

povodně/záplavy

přístupový pozemek není pozemek p.č. 1645 – vlastník: ČR, LV č. 10002

věcná břemena nejsou evidována

zástavní práva není – zástavní právo se na oceňovaných nemovitostech

nevyskytuje

katastrální mapa ano je součástí posudku

Podmínky platnosti tržní hodnoty:

nebyly stanoveny

tržní hodnota současná (k 06.02.2017)

370 000 Kč

(v rozsahu uvedeném na LV č. 17)

Tato zpráva o hodnocení vyjadřuje hodnotu výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Zpráva byla zpracována k technickému stavu a právním skutečnostem, platným k 06.02.2017 – ke dni místního šetření. Výměry zjištěny při místním šetření. Zpracovateli zprávy je známo, že zpráva má sloužit ke zjištění obvyklé ceny vlastnického podílu 1/2 pro exekuční řízení. Zpracovateli zprávy není známo nic o tom, že by zpráva měla zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění vkladu do obchodní společnosti, stanovení základu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný, účel.

Oceňovaný majetek je zapsán na **listu vlastnictví č. 17**. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 13.02.2017 je přílohou této zprávy.

Zpracovatel zprávy chápe tržní hodnotu jako cenu, za kterou by mohl být majetek prodán, kupující i prodávající mají přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu.

Pokud je obecná cena majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

Oceňovaný majetek byl ke dni ocenění užíván výhradně k bydlení (rekreačnímu užití) a nebyl pronajat.

Oceňovaný majetek jsem osobně prohlédl a při zpracování ocenění jsem vzal v úvahu následující faktory :

- Polohu, velikost a využitelnost pozemku

- Velikost, technický stav a využitelnost stávající budovy a venkovních úprav

- Nejvyšší a nejlepší využití majetku

- Převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu

- Náklady na pořízení majetku jako nového snížené o jeho opotřebení. Opotřebení představuje ztrátu hodnoty, která je způsobena technickými, ekonomickými, morálními, právními nebo jinými vlivy.

- Prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a výši nájemného srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě

Předmětem ocenění jsou pouze budova, stavby a pozemky. Jakýkoliv jiný majetek jako je vnitřní zařízení, technologie nesouvisející s budovami a stavbami, apod. byl z ocenění vyloučen.

Výměry budovy byly zjištěny při místním šetření za přítomnosti klienta a nebyly ve všech případech podrobně ověřovány.

POPISNÉ INFORMACE

POPIS LOKALITY

Rodinný dům se nachází v obci Benešov nad Černou, místní část Černé Údolí.
V obci je běžná občanská vybavenost – škola, školka, lékaři, pošta, obchody a služby.

Ke dni 1. 1. 2017 zde žilo cca 1 363 obyvatel – trend mírně sestupný.

Obcí prochází silnice II. třídy č. 154 spojující Kaplici a Nové Hrady, nevede zde železnice.

V osadě Černé Údolí je velmi omezená infrastruktura.

OCEŇOVANÝ MAJETEK

Podle skutečnosti zjištěné na místě má oceňovaný majetek - **rodinný dům – dispozice 2 x bytová jednotka s příslušenstvím**).

celkem zastavěná plocha RD 339,00 m² + 20,00 m² další veranda

STAVEBNĚ-TECHNICKÝ POPIS

Konstrukční řešení					
Konstrukce	Provedení	% dokončení	konstrukce	Provedení	% dokončení
základy	Betonové pasy prokládané kamenem	100	střešní krytina	Eternitové šablony na latě	100
izolace proti zem. vlhkosti	Bez funkční izolace proti zemní vlhkosti	100	obvodové stěny	Zděné	100
svislé nosné konstrukce	Zděné z kamene či kombinace	100	vnější úprava povrchů	Opadávající hrubá omítka	100
stropy	Trámové, s rovným podhledem, ve sklepech klenba	100	vnitřní úprava stěn	vápenné, hrubé a hladké	100
krov	Dřevěný vázaný	100	schodiště	Kamenné, bez zábradlí	100

Vybavení					
Konstrukce	Provedení	% dokončení	Konstrukce	Provedení	% dokončení
okna	Dřevěná dvojitá i zdvojená	100	rozvod vody	pozinkované, studená a teplá	100
dveře	Dřevěné náplňové nebo plné	100	rozvod plynu	chybí	100
podlahy obyt. místností	Dřevěné, dlážděné	100	zdroj teplé vody	centrální ohřev elektrický	100
podlahy nebytových místností	Keramická dlažba	100	vybavení kuchyně	kuchyňská linka bez st. spotřebičů	100
vytápění	Lokální v omezeném rozsahu	80	vybavení koupelny	Umyvadlo, vana	100
elektroinstalace	Třífázová	100	vybav. WC	WC splachovací	100

Rok výstavby / kolaudace	RD (dva byty)	1904
Provedené rekonstrukce/rok	Dlouhodobě systematicky neudržované	
Opotřebení v %		75

OCENĚNÍ

ÚVOD

Při stanovení indikace tržní hodnoty majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, příjmovou a nákladovou.

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacený nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované tržní hodnoty, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Příjmová metoda analyzuje tržní hodnotu na základě budoucích příjmů z vlastnictví.

K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním a / nebo kapitalizací příjmu odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato část může být snížena o opotřebení nebo jiné znehodnocení.

Při stanovení aktuální tržní hodnoty jsem použil pouze porovnávací metodu. Metoda příjmová v tomto případě není vypovídací hodnotou oceňovaného majetku – předmětnou nemovitost není možné plnohodnotně pronajmout po celý rok. Metoda nákladová je sice jistým způsobem vypovídající, ale pro danou lokalitu a posuzovanou nemovitost je porovnávací metoda jednoznačně nejvhodnější.

Nemovitost je poměrně velká, jejím nedostatkem je neprovedené připojení na rozvod zemního plynu, splašková kanalizace končí v podmoku a zejména výškové osazení nemovitosti k přiléhající komunikaci, slabinou je i vnitřní temperování domu, nevhodné výškové osazená. V místě jsou velmi omezené pracovní příležitosti.

NÁKLADOVÁ METODA

U nákladové metody ocenění je tržní hodnota pozemku připočtena k upraveným nákladům na pořízení budov a staveb jako nových. Náklady na pořízení majetku jako nového jsou náklady na vybudování stejného majetku při současných cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních norem, projektu, celkového uspořádání a kvality provedení.

Ke stanovení tržní hodnoty předmětného majetku v jeho aktuálním stavu je z částky nákladů na pořízení majetku jako nového odečítána částka, která reprezentuje snížení hodnoty vyplývající z fyzické opotřebovanosti majetku a funkční nebo ekonomické nedostatečnosti, pokud existují a jsou měřitelné. Tyto tři prvky snižující hodnotu jsou definovány následně:

Technické opotřebení

Je snížení hodnoty vyplývající z provozu a z působení vnějšího prostředí.

Funkční nedostatky

Jsou snížení hodnoty způsobené obvykle zdokonalením metod, projektů, celkového uspořádání, materiálů nebo technologií, jehož důsledkem je nepřiměřenost, nadbytečná kapacita, nadměrná konstrukce, nedostatečné využití nebo nadměrné provozní náklady části daného majetku.

Ekonomické nedostatky

Jsou neodstranitelná snížení hodnoty v důsledku působení vnějších negativních vlivů na daný majetek, jako jsou všeobecné ekonomické podmínky, dostupnost financování nebo neharmonické využití majetku.

Aplikované technické opotřebení zohledňuje stáří nemovitého majetku a jeho stavebně technický stav.

Funkční nedostatky uplatněné při ocenění zohledňují zejména tu skutečnost, že majetek by z hlediska konstrukčního a dispozičního mohl být řešen jednodušeji a účelněji. Funkční nedostatky byly stanoveny porovnáním nákladů na reprodukci oceňovaného majetku a nákladů na jeho nahrazení, tedy na výstavbu objektu na současné materiálové, konstrukční a dispoziční úrovni se srovnatelným množstvím komerčně využitelných prostor.

Ekonomické nedostatky v rámci nákladové metody vycházejí z poměru nabídky a poptávky v tomto sektoru nemovitostí v daném místě a čase. Zohledňují také možný nesoulad mezi příjmovou stránkou pronájmu nemovitosti a nákladů na výstavbu.

Při kvantifikaci těchto ekonomických nedostatků oceňovaného majetku jsem vycházel z mé průběžně aktualizované databáze vycházející ze sledování ekonomických nedostatků pro tento typ majetku v lokalitě či porovnatelných lokalitách. Jako podpůrný argument byly uvažovány koeficienty prodejnosti nemovitostí stanovené v příslušné vyhlášce vydané Ministerstvem financí České republiky. Následně bylo provedeno jejich vyhodnocení.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že tržní hodnota oceňovaného majetku indikovaná nákladovou metodou je :

900 000 Kč – celá nemovitost

Podrobný popis výpočtů provedených pro získání indikací hodnoty oceňovaného majetku použitím nákladové metody je uveden v tabulce:

Výpočet nákladové hodnoty nemovitosti:

1) stavba rodinného domu na pozemku p.č. St. 178

nákladová hodnota:

obytná část 359,00 m² x 0,8 x 11.000,- Kč/m² 3.159.200,- Kč

opotřebení 75 % - 2 369 400,- Kč

věcná hodnota stavby RD s příslušenstvím ke dni ocenění 789.800,- Kč

2) Pozemek

Předmětem ocenění jsou jen stavební pozemky a skutečně zastavěná plocha z parcely č. kat. 1661:

pozemek p.č.	výměra (m ²)	
St. 178	359	zastavěná plocha
St. 141	197	zastavěná plocha
1661	20	(další veranda na nestavební parcele)
celková výměra	576 m ²	

Porovnáním byla stanovena hodnota pozemků na 80,- Kč/m²,

576 m² x 80,- Kč/m² **46 080,- Kč**

tržní hodnota pozemků ke dni ocenění 46.080,- Kč

Vedlejší stavby

2) hospodářské příslušenství na pozemku p.č. St. 141
Věcná hodnota hospodářského příslušenství ke dni ocenění 50.000,-Kč

celková věcná hodnota oceňovaných nemovitostí 885.880,- Kč

celková věcná hodnota ke dni ocenění (zaokrouhlená) 900.000,- Kč

POROVNÁVACÍ METODA

Stanovení tržní hodnoty nemovitosti jako celku

Při analýze pro stanovení tržní hodnoty majetku jako celku jsem vzal do úvahy rodinné domy o srovnatelné velikosti, které byly v okolí (max. 10 km) v nedávné době prodány nebo nabízeny k prodeji. Všechny tyto nemovitosti se nacházejí v téměř shodné lokalitě.

V případě, že se jednalo o nabídky, jsem tuto skutečnost zohlednil koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami. Pro analýzu výše uvedených transakcí se srovnatelným majetkem jsem pro stanovení indikace tržní ceny oceňovaného majetku zvolil za srovnávací jednotku jeden čtvereční metr čisté využitelné plochy a velikost pozemku. Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní.

Při stanovení tržní hodnoty tímto oceňovacím přístupem byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, vlastnická práva, technický stav majetku, vybavenost, poloha, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, poloha v obci, velikost bytu (ů) a další příslušenství.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že tržní hodnota nemovitosti jako celku indikovaná porovnávací metodou je

740 000 Kč – celá nemovitost

slovy: sedm set čtyřicet tisíc korun českých

Porovnávané nemovitosti v lokalitě:

1. Referenční nemovitost

Prodej domu 5+1 s garáží a zahradou v centru Benešova nad Černou o CP 609 m². Dům byl v posledních letech využíván k rekreačním účelům. Nachází se v původním zachovalém stavu s dřevěnými podlahami, dvojitými okny, dvě toalety - v každém patře jeden, jednu koupelnu ve spodní části, celý dům je podsklepený. Doporučujeme prohlídku. Financování zajistíme.

Nabídková cena 770 000,-Kč.



2. Referenční nemovitost

Dumrealit.cz Vám zprostředkuje prodej malebného rodinného domu - chalupy s dvorkem a zahradou v Benešově nad Černou. Dvoupatrový dům má útulný byt o dispozici 3+1 s toaletou v patře, v přízemí se nachází skladovací prostory, koupelna, druhé WC a servisní místnosti. Byt je v pěkném, udržovaném stavu s původními stavebními prvky a skládá se z následujících místností: kuchyň, obývací pokoj, dvě ložnice a WC. Koupelna je situována v přízemí domu. Okna jsou původní dřevěná, podlahy rovněž dřevěné udržované. K domu dále náleží garáž, uzavřený dvorek a pěkná zahrada s ovocnými stromy. Objekt je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, elektřina 230V/380V, vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva v jednotlivých místnostech. V obci Benešov nad Černou se nachází veškerá občanská vybavenost (obchod, pošta, restaurace, lékař, škola, školka, atd.). Nemovitost je v současné době využívána k rekreaci, je ideální jako výchozí bod pro výlety do Novohradských hor, Žofínského pralesa nebo pěším procházkám. Cena je uvedena bez daně z nabytí nemovitosti, kterou platí kupující. Doporučujeme osobní prohlídku, zajistíme financování. Ev. číslo: 596357. Bližší informace Vám sdělí Ing. Martina Kořínková, 730 545 480, info.realdomus@dumrealit.cz

Nabídková cena 770 000,-Kč



3. Referenční stavba

Rodinný domek, již nyní 4+1, k tomu garáž a zahrada, navíc s potenciálem dalšího rozšíření o obytné podkroví, stylový, s prvorepublikovou architekturou. Ideální třeba pro šikovného řemeslníka či kohokoliv, kdo ho budoucí rekonstrukcí zajímavě zhodnotí. To vše na okraji obce Benešov nad Černou. V suchých číslech pozemek celkem 404m², z toho zastavěno domem 114m², garáží 31m², zahrada pak 250m². Možno přikoupit či pronajmout též pozemek-zahradu naproti domu, to pro případ, že by menší, ale roztomilá a dispozičně velmi dobře řešená zahrada u domu nebyla pro pěstitelské záměry dostačující, protože pro to ostatní, tedy klidové zázemí je velká dost.

V místě veškerá občanská vybavenost, škola, školka atd., stejně jako i pracovní příležitosti. Vhodné k pronájmu, trvalému bydlení či rekreaci. Průkaz energetické náročnosti budovy zatím není k dispozici, tudíž nemovitost patří do třídy G.

Financování hypotečním úvěrem či úvěrem ze stavebního spoření možné, zdarma vyřídíme naším smluvním partnerem. Jako první a jediná realitní kancelář v ČR jsme držitelem certifikátu asociace Sdružení obrany spotřebitelů (dříve SAOP, nyní GOS).

Nabídková cena 799 100,-Kč



ZÁVĚR

Toto hodnocení vyjadřuje můj názor na tržní hodnotu předmětného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Hodnocení bylo zpracováno ke skutečnostem platným k 06.02.2017.

Aplikacemi výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení tržní hodnoty majetku určeny následující indikace :

	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	740 000	100	740 000
Příjmová metoda	N/A	0	0
Nákladová metoda	900 000	0	900 000
Výsledná hodnota			740 000
Zaokrouhleno			740 000

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu běžně nabízeny, a v současné době i obchodovány. Na trhu je v současné době velké množství podobných či srovnatelných rodinných domů a proto je třeba při stanovení tržní hodnoty, tedy hodnoty prodejnosti do cca 6-i měsíců, vycházet z faktu, že nabídka převyšuje poptávku. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku. Proto považuji indikaci porovnávací metody za rozhodující a přisoudil jsem jí váhu 100%.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že tržní hodnota oceňovaného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu je ke dni 06.02.2017 reprezentována částkou

= 740 000 Kč

(slovy: sedm set čtyřicet tisíc korun českých)

Vlastnickému podílu $\frac{1}{2}$ odpovídá částka **370 000,-Kč.**

(slovy: tři sta sedmdesát tisíc korun českých)

Neprováděl jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat příjem v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry uvedené v této zprávě mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek a obecných podmínek poskytnutých služeb.

OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY

1.

Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace, všechny jsou získány z veřejně přístupných zdrojů.

3.

Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány mým běžným šetřením a předaných zástupcem vlastníka, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány.

Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly.

Závěry uvedené ve Zprávě o ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8.

Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění tržní hodnoty nemovitosti č.p. 23 s příslušenstvím, vlastnického podílu 1/2 u st parcel č. kat. 141 a 178 (včetně staveb).

9.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.

10.

Zjištěná objektivní tržní hodnota je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

OSVĚDČENÍ

Já níže podepsaný, tímto osvědčuji, že:

1.

V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného tržního ocenění.

2.

Zpracovaný posudek zohledňuje všechny mně známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

3.

Při zpracování posudku byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění.

4.

Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mně předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 8. dubna 1992, čj. Spr 643/92 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7184-005/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

V Českém Krumlově dne 26.02.2017

.....
Znalec