

ZNALECKÝ POSUDEK

Odhad ceny obvyklé rodinného domu čp. 29 – Vlastkovec - na pozemku p.č. stp. 30 s příslušenstvím a o ceně pozemků p.č. stp.30, p.č. 93/1 a p.č. 93/2 se součástími v katastrálním území Vlastkovec, obec Slavonice, bývalý okres Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský.

Objednatel posudku:

BFT Management, a.s.
V Olšinách 16/82
100 00 Praha 10

Účel posudku:

Odhad ceny nemovitostí k datu ocenění.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů podle stavu ke dni 23.5.2014 posudek vypracoval:

Ing. Josef Hrádek
Kubátova 777
285 04 Uhlířské Janovice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu a 1 stranu přílohy. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Uhlířských Janovicích 3.6.2014

Nález

1. Znalecký úkol

Odhad ceny obvyklé rodinného domu čp. 29 – Vlastkovec - na pozemku p.č. stp. 30 s příslušenstvím a o ceně pozemků p.č. stp.30, p.č. 93/1 a p.č. 93/2 se součástmi v katastrálním území Vlastkovec, obec Slavonice, bývalý okres Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský.

Nemovitosti jsou oceňovány tak, jak byly objednatelem specifikována a dřívějším vlastníkem a stávajícím uživatelem, paní Alenou Stifterovou v terénu vyznačeny a označeny za nemovitosti, jí užívané a dále popsané.

Příslušenství jednotlivých hlavní věcí bylo za toto příslušenství vyznačeno a určeno jím k užívání společně s jím uvedenou věcí hlavní.

Jiné nemovitosti, než které jsou v posudku uvedeny, nebyly objednatelem jako předmět ocenění vyznačeny a ani zadány.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům s příslušenstvím a pozemky

Adresa nemovitosti: Vlastkovec 29

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Slavonice, k.ú. Vlastkovec

Adresa nemovitosti: Vlastkovec 29, 378 81 Slavonice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 9.5.2012 a dále i dne 23.5.2014 za přítomnosti dřívějšího vlastníka a stávajícího uživatele, paní Aleny Stifterové.

4. Podklady pro vypracování posudku

- informace z katastru nemovitostí, listu vlastnictví LV 210 pro obec Slavonice, k.ú. Vlastkovec, získaný dálkovým přístupem
- informace a údaje, získané u Úřadu Města Slavonice
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje získané od dřívějšího vlastníka a stávajícího uživatele, paní Aleny Stifterové
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace a údaje získané od starousedlíků v místě
- vlastní fotodokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vkladuschopné nemovitosti jsou dosud vedeny na výše uvedeném listu vlastnictví. Podle prohlášení objednatele i dřívějšího vlastníka a stávajícího uživatele, paní Aleny Stifterové jsou všechny oceňované nemovitosti ve vlastnictví soby, zapsané v dílu „A“ uvedeného listu vlastnictví jako vlastní vkladuschopných nemovitostí.

6. Dokumentace a skutečnost

Objednatelem nebyla k oceňovaným nemovitostem doložena žádná stavebně právní dokumentace a podle dostupných dokladů taková ani neexistuje. Stáří staveb je proto v souladu s vyhláškou určeno odhadem s přihlédnutím k použitým stavebním hmotám a dílům, způsobu provedení stavebních konstrukcí, porovnáním s okolními navazujícími stavbami i s přihlédnutím k informacím dřívějšího vlastníka a stávajícího uživatele, paní Aleny Stifterové i starousedlíků v místě i uvedeným podkladům.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované nemovitosti se nacházejí v jihovýchodním, okrajovém cípu zastavěného území sídla Vlastkovec, v jeho uliční zástavbě, samostatně odděleného od sídla svojí obce a sestávají ze stavby domu čp. 29 na pozemku p.č. stp. 30 s příslušenstvím a pozemku p.č. stp. 30 a samostatně oddělených pozemků (cca 50 m jižně od čp. 29) p.č. 93/1 a p.č. 93/2.

Příslušenství hlavní stavby rodinného domu tvoří uvedená vedlejší stavba Kolny I - domácího skladu a standardní venkovní úpravy (přípojky, ploty, vrata a vrátky, ploty) v malém rozsahu.

Jako součást uvedených pozemků byly zjištěny běžné trvalé porosty. Jejich cena je obsažena v ceně pozemků jako jejich součástí a tedy i v celkové obvyklé ceně nemovitostí

8. Seznam oceňovaných nemovitostí:

1.1.1 Rodinný dům

1.1.2 Kolna I

1.2.1 Venk. úpravy

1.3.1 Pozemky

9. Popis objektů a pozemků:

1.1.1 Rodinný dům

Popis:

Oceňovaný dům je stavba podélného půdorysu, v uliční zástavbě sídla, přiléhající přímo svojí severozápadním k domu sousednímu část jihovýchodní je potom volná do dvora u domu a na část domu potom přímo přiléhá dále uvedená vedlejší stavba - kolna I na stejném pozemku. Stavba rodinného domu je přízemní, s jedním nadzemním podlažím, krytá strmým sedlovým krovem pod kterým je volný půdní prostor. Stavba je začleněná v zástavbě podobných izolovaných venkovských domů obce. V nadzemním podlaží domu je vstupní předsíň, obytná kuchyně, 2 x pokoj, chodba, sociální zařízení. V domě nebyly zjištěny nebytové prostory. Svým charakterem dům tak může odpovídat domu rodinnému ve smyslu příslušných stavebně právních předpisů. Svislé konstrukce stavby jsou založeny patrně na základových pasech patrně jen vyzdívaných z lomového kamene, izolace proti zemní vlhkosti nebyla zjištěna, svislé konstrukce nadzemní části vyzdívané patrně ze zdiva kamenného či smíšeného nebo i cihelného, stropy z části s rovným podhledem, patrně s dřevěnými trámy, z části klenuté cihlami, krov dřevěný sedlový, krytina tašky betonové sterého provedení, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu žlaby a svody jen z části, vnější omítky vápenné jen z části, vnitřní omítky vápenné jen z části, okna převážně nová dřevěná dvojí, dveře dřevěné, podlahy dlažba, PVC, dřevěné, jen z části, elektroinstalace z části nedokončená, vnitřní

vybavení WC, umyvadlo, sprchový kout, vytápění lokální na tuhá paliva jen z části, voda rozvedena. Údržba stavby je celkově z části až zhoršená, na stavbě proběhly a probíhají menší stavební úpravy a udržovací práce (výměna oken, oprava rozvodů, buduje se nová koupelna). Podle dostupných údajů a dokladů nebyly předmětné nemovitosti k datu ocenění předmětem pronájmu. Doklady o výskytu radonu nebyly doloženy.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Střecha:

Počet nadzemních podlaží:

Zděná

nepodsklepená

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

se šikmou nebo strmou střechou

s jedním nadzemním podlažím

Obestavěný prostor:

Spodní, vrchní stavba a střecha: $(8,20 \cdot 5,60 + (4,25 \cdot 6,30)) \cdot (3,50 + 1,60) + (3,00 \cdot 1,83 \cdot 3,18) =$
388,20 m³

1.1.2 Kolna I

Stavba kolny (užívaná nyní jako domácí sklad) přímo přiléhá k zadní, jižní straně výše uvedené stavby domu. Stavba je zděná, přízemní, s jedním nadzemním podlažím, z části podsklepená malým sklípkem, do kterého nebylo možno při návštěvě nemovitosti vzhledem k jeho stavu a stavu pozemku před ním vstoupit, proto byly jeho rozměry upřesněny stávajícím uživatelem, je krytá sedlovým strmým, krovem s krytinou taškovou betonovou původní. Svislé konstrukce stavby jsou vyzdívané ze zdiva na základech patrně jen vyzdívaných bez pasů a bez izolace proti zemní vlhkosti, krov dřevěný, omítky vápenné z části hrubé jen na části stavby, vrata dřevěná svlaková. Stáří stavby je určeno odhadem. Údržba stavby je zanedbaná, některé prvky jsou na hranici životnosti. Doklady o výskytu radonu nebyly nalezeny ani zjištěny. Vybavení stavby je celkově podstandardní. Podle dostupných dokladů nejsou předmětné nemovitosti k datu ocenění předmětem pronájmu a vzhledem k jejich stavebně – technickému stavu je nelze ani pronajmout. Doklady o výskytu radonu nebyly doloženy. Je předpoklad, že stavba tvoří příslušenství hlavní stavby rodinného domu a nemá žádné vlastní příslušenství.

1.2.1 Venk. úpravy

Jako příslušenství uvedených staveb byly objednatelem vyznačeny na uvedených pozemcích v jednotném funkčním celku běžné venkovní úpravy. Jde o venkovskou stavbu, proto příslušenství domu tvoří jen základní venkovní úpravy (ploty, vrata a vrátka a pod.)..

Spodní, vrchní stavba a střecha $4,30 \cdot 5,00 \cdot 1,10 + (7,50 \cdot 15,00) \cdot (3,10 + 1,75) =$
569,27 m³

1.3.1 Pozemky celkem včetně součástí (trvalých porostů)

Oceňované nemovitosti se nacházejí v jihovýchodním, okrajovém cípu zastavěného území sídla Vlastkovec, v jeho uliční zástavbě, samostatně odděleného od sídla svojí obce a sestávají ze stavby domu čp. 29 na pozemku p.č. stp. 30 s příslušenstvím a pozemku p.č. stp. 30 a samostatně oddělených pozemků (cca 50 m jižně od čp. 29) p.č. 93/1 a p.č. 93/2.

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
Pozemek	stp. 30	271
Pozemek	93/1	895
	93/2	390

1.4. Porovnávací ocenění

K odhadu ceny obvyklé oceňovaných nemovitostí jako celku je použity metody porovnávací. U porovnávaných nemovitostí koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než jedna v rozsahu předpokládaného rozdílu. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient menší než jedna v rozsahu předpokládaného rozdílu.

odhad ceny obvyklé:

Rodinný dům 29 - Vlastkovec s příslušenstvím a uvedenými pozemky se součástmi jako celek

Oceňované nemovitosti jako celek jsou podrobně popsány výše.

Srovnatelné nemovitosti

Název: Rodinný dům - Slavonice - Kadolec

Lokalita Lokalita oceňované nemovitosti

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,12
K5 Celkový stav	1,15
K6 Vliv pozemku	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Nemovitosti jsou podobné oceňované, rozdílnost je vyjádřena uvedenými koeficienty.

Celkový koef.	Upravená j. cena
K _c	Kč/m ²
1,04	6 886

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
95,00 m ²	2 160 m ²	629 000 Kč	6 621 Kč/m ²

Název: Rodinný dům - Cizkrajov - Dolní Bolíkov

Lokalita Lokalita oceňované nemovitosti

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,12
K5 Celkový stav	1,12
K6 Vliv pozemku	0,82
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c :

Nemovitosti jsou podobné oceňované, rozdílnost je vyjádřena uvedenými koeficienty.

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/m ²
0,93	6 827

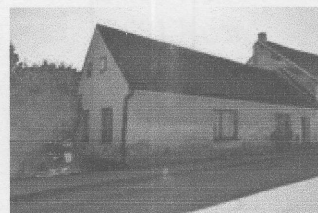
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
80,00 m ²	4 403 m ²	590 000 Kč	7 375 Kč/m ²

Název: Rodinný dům - Slavonice

Lokalita Lokalita oceňované nemovitosti

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,12
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c :

Nemovitosti jsou podobné oceňované, rozdílnost je vyjádřena uvedenými koeficienty.

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/m ²
1,06	6 479

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
80,00 m ²	190 m ²	490 000 Kč	6 125 Kč/m ²

Název: Rodinný dům - Slavonice

Lokalita Lokalita oceňované nemovitosti

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,12
K5 Celkový stav	1,15
K6 Vliv pozemku	1,08
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c :	Celkový koef.	Upravená j. cena
Nemovitosti jsou podobné oceňované, rozdílnost je vyjádřena uvedenými koeficienty.	K_c 1,13	Kč/m ² 6 972

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
80,00 m ²	189 m ²	495 000 Kč	6 188 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	6 479 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	6 791 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	6 972 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	6 791 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	72,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	488 952 Kč

4. Porovnávací ocenění

4.1 Rodinný dům 29 - Vlastkovec s příslušenstvím a pozemky 488 952,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	488 952 Kč

Závěrečné zhodnocení – odhad ceny obvyklé nemovitostí jako celku:

K ocenění – odhadu ceny obvyklé nemovitostí jako celku – bylo použito metody porovnávací dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. V souladu s tímto způsobem a při znalosti místního trhu s nemovitostmi, s přihlédnutím k umístění uvedených nemovitostí a jejich stavu i výše uvedeným cenám nemovitostí v tomto ocenění a tedy porovnáním s realizovanými prodeji i nabídkou na trhu porovnatelných nemovitostí a popsáním skutečností lze odhadnout jako cenu obvyklou oceňovaných nemovitostí k datu ocenění cenu níže uvedenou za předpokladu, že oceňované nemovitosti je možno obchodovat v obvyklém obchodním styku, jak popisuje § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.. Odhadnutá uvedená obvyklá cena je platná v daném místě a čase.

Odhadnutá obvyklá cena oceňovaných
nemovitostí:

489 000,- Kč

slovy: čtyřistaosmedesátdevět tisíc Kč-----

V Uhlířských Janovicích, 3.6.2014

Ing. Josef Hrádek

Kubátova 777

285 04 Uhlířské Janovice



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 31.7.1986 čj. 19/84 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 26/5272/2014 znaleckého deníku.

Ing. Josef HRÁDEK
Kubátova 777
Uhlířské Janovice

Přílohy : Fotodokumentace:

