

ZNALECKÝ POSUDEK A OCENĚNÍ

č. 6414 - 036/2012

nemovitosti č.p. 130 na stavební parcele č. kat. 354
s příslušenstvím v Hořicích na Šumavě

katastrální území Hořice na Šumavě
obec Hořice na Šumavě
okres Český Krumlov

Posudek vyžádal: Marek Matějovský, Zvoncovitá 1974/1,
Praha 13, Stodůlky

Účel posudku: zpoplatnění převodu nemovitosti

Posudek vypracoval: Josef Jirsa, Družstevní 460,
Český Krumlov - soudní znalec v oboru
ekonomika - ceny a odhady nemovitostí

Posudek obsahuje: 19 stran textu včetně obálky a
předává se ve dvojím vyhotovení.
Jedno paré archivuje znalec.

V Českém Krumlově dne 10. 03. 2012

ZNALECKÝ POSUDEK A OCENĚNÍ

nemovitosti č.p. 130 na stavební parcele č. kat. 354 s příslušenstvím v Hořicích na Šumavě, katastrální území Hořice na Šumavě, obec Hořice na Šumavě, okres Český Krumlov.

Posudek je vypracován na základě žádosti pana Marka Matějovského, Zvoncovitá 1974/1, Praha 13, Stodůlky za účelem zpoplatnění převodu nemovitosti.

Vlastník nemovitosti:

Matějovský Marek (710302/0342), Zvoncovitá 1974/1, Praha 13, Stodůlky, 155 00 Praha 515

Podklady pro vypracování posudku:

- místní šetření a zaměření objektů provedené dne 04. 03. 2012 za účasti vlastníka nemovitosti
- výpis z katastru nemovitostí zapsaných na LV č. 500 pro katastrální území Hořice na Šumavě, obec Hořice na Šumavě vedený u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov a vyhotovený dne 05. 03. 2012
- informace o zájmových objektech poskytnuté pracovníky stavebního úřadu MěÚ Český Krumlov
- katastrální mapa zájmového území

Výčet objektů nemovitosti:

1. Rodinný dům
2. Vedlejší stavby
3. Studny
4. Venkovní úpravy
5. Stavební pozemky
6. Zemědělské pozemky
7. Ovocné dřeviny a okrasné rostliny

Oceňuje se podle vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb. ke dni provedeního místního šetření, tj. 04. 03. 2012.

Situace:

Předmětem ocenění je nemovitost č.p. 130 s příslušenstvím postavená na svažité stavební parcele č. kat 354 severní orientace v Hořicích na Šumavě, při jižním okraji rozptýlené zástavby obce při veřejné silnici směřující na osadu Muckov, katastrální území a obec Hořice na Šumavě.

Nemovitost byla pořízena před 13 roky, je v dobrém technickém stavu, okolní venkovní úpravy na přilehlé zahradě č. kat. 1549/1 jsou provedeny v rozšířeném rozsahu z kvalitních materiálů, kopané studny jsou využívány pro zásobování domu pitnou vodou či zalévání zahrady.

Součástí objektu bydlení jsou i vedlejší stavby doplňující jeho kvalitní využití a jsou součástí pozemku.

Na zahradě č. kat. 1549/1 rostou ovocné dřeviny a okrasné rostliny, které doplňují dominantní polohu nemovitosti v krajině.

Předmětem ocenění je i navazující zemědělský pozemek č. kat. 256/8 (trvalý travní porost), který zajišťuje dokonalé soukromí vlastníka nemovitosti od vlastníků okolních pozemků. Nemovitost je připojena na elektrickou rozvodnou síť, pitná voda je získávána z vlastní kopané studny na pozemku vlastníka, splašková kanalizace ústí do betonové jímky na vyvážení a přístup k objektům je možný z přilehlé veřejné komunikace se zpevněným povrchem. Ostatní inženýrské sítě v místě chybí.

Obec Hořice na Šumavě nemá zpracovávánou cenovou mapu pozemků.

1. Rodinný dům - § 5

- nález:

Dvoupodlažní stavba zděné konstrukce s podsklepením v celém půdoryse přízemí zastřešená sedlovou střechou s betonovou krytinou BRAMAC na bednění, klempířské konstrukce jsou osazeny jen minimálně, instalace bleskosvodu je standardní.

Ve druhém podkroví domu jsou po skládacím žebříku přístupné další prostory, ale ty nemají charakter obytných místností a neoceňují se.

Obvodové stěny zděné tradičním způsobem z pálených cihelných tvarovek tl. 45 cm mají provedenu funkční vodorovnou a svislou izolaci proti zemní vlhkosti, soklové zdivo suterénu je obloženo plastickým keramickým obkladem, stropy mají rovný podhled, vnitřní omítka je vápenná hladká nebo štuková, místně obložená kvalitními dřevěnými kazetami navazujícími na vestavěný nábytek, fasáda je provedena dvouvrstvá štuková. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v nadstandardním rozsahu i provedení.

Okna domu jsou zdvojené konstrukce, vnitřní dveře jsou rámové náplňové, vyrobené z masívu a osazené do dřevěných zárubní s obložkami, podlahy obytných místností domu jsou provedeny parketové, v ostatních místnostech a suterénu byla položena vkusná keramická dlažba.

Schodiště do suterénu i podkroví je železobetonové, doplněné dřevěnými stupnicemi i podstupnicemi a dřevěným madlem.

Elektroinstalace je světelná i motorová s jištěním přes pojistkové automaty, zdrojem teplé vody jsou elektrické akumulární zásobníky, vytápění domu se provádí dvoukruhově, pomocí elektrokotle v kombinaci s kotlem ÚT na tuhá paliva, radiátory jsou litinové.

Vnitřní splašková kanalizace je svedena do betonové jímky na pozemku vlastníka, vnitřní hygienické zařizovací předměty jsou nadstandardní, jak do kvality, tak i do rozsahu, dům je vybaven satelitním příjmem, elektronickým zabezpečovacím systémem a saunou v suterénu.

V kuchyni je osazena masivní kuchyňská linka zhotovená na zakázku, doplněná sporákem se sklokeramickou varnou deskou a dalším kuchyňským vybavením.

Dispozici domu tvoří v suterénu prádelna, hygienické zázemí, sauna, kotelná s uhelnou, chodba, sklad potravin, provozní prostor technického zázemí, další sklad, prostorná garáž a pracovna.

První nadzemní podlaží sestává z hlavního vstupu z terasy, hygienického zázemí hostů, kuchyně, jídelny, obývacího pokoje s krbem, zimní zahrady, schodišťového prostoru do suterénu a podkroví, balkonu, ze západní strany i vstupu do prostorů správce a další hygienické zázemí.

Druhé nadzemní podlaží (podkroví) obsahuje chodbu, hygienické zázemí, pracovnu, dvě ložnice, dva balkony, ze západní strany další dva pokoje a chodbu bytu správce.

Stavba byla pořízena před 13 roky, je v dobrém technickém stavu, výše opotřebení se stanovuje na 10,83 % při předpokládané celkové životnosti minimálně 120 let.

Obestavěný prostor: (dle přílohy č. 1)

$$\text{Spodní stavba: } (14,15 \times 8,05 + 1,20 \times 4,15) \times 2,85 + (17,60 \times 6,95 \times 2,60) = 656,85 \text{ m}^3$$

$$\text{Vrchní stavba: } (14,15 \times 8,05 \times 2,80) + (1,30 \times 10,00 \times 1,00) = 331,94 \text{ m}^3$$

$$\text{Zastřešení: } (14,15 \times 8,05) \times (2,30 + 4,10)/2 + (1,00 \times 10,00 \times 1,00 + 1,30 \times 11,35 \times 1,00) = 389,26 \text{ m}^3$$

$$\text{Celkem} \quad \quad \quad \mathbf{1 \ 378,05 \text{ m}^3}$$

Ocenění:

- dle přílohy č. 6 se jedná o rodinný dům typu "C", kterému odpovídá základní cena 2 130,00 Kč/m³ obestavěného prostoru, která se v daném případě násobí koeficientem funkčního využití podkroví nad 2/3 ZP 1. NP ve výši 1,12. tj. 2 130,00 x 1,12 = 2 385,60 Kč/m³ obestavěného prostoru

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

$$ZC = 1 \ 378,60 \text{ m}^3 \times 2 \ 385,60 \text{ Kč} = 3 \ 288 \ 788,20 \text{ Kč}$$

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) - \text{dle přílohy č. 15, tab. č. 3}$$

$$n = (-0,009) + 0,482 + (-0,005 \times 1,852) = 0,46374$$

$$K_4 = 1 + [0,54 \times (0,46374)] = 1,25042$$

$$K_5 = 0,85 - \text{pol. č. 5, přílohy č. 14}$$

$$K_i = 2,158 - \text{dle přílohy č. 38}$$

$$K_p = 1,256 - \text{dle přílohy č. 39}$$

ZCU	=	3 288 788,20 x 1,25042 x 0,85 x 2,158 x 1,256 =	
			= 9 474 402,30 Kč
opotřebení 10,83 %			- 1 026 077,80 Kč
cena ke dni odhadu			8 448 324,50 Kč

2. Vedlejší stavby - § 7

a) sklad nářadí

- nález:

Přízemní stavba zděné konstrukce bez podsklepení a podkroví zastřešená sedlovou střechou s taškovou krytinou na latění, bez klempířských konstrukcí.

Obvodové stěny jsou zděné v tl. 15 cm a mají funkční vodorovnou izolaci proti zemní vlhkosti, vnitřní omítka štuková, fasáda je obložená palubkami, okno dřevěné zdvojené, podlahu tvoří keramická dlažba, elektroinstalace světelná.

Stavba byla pořízena před 6 roky, údržba běžná.

Obestavěný prostor: (dle přílohy č. 1)

Vrchní stavba: $3,75 \times 6,20 \times (2,30 + 1,25/2) = 68,01 \text{ m}^3$

Celkem **68,01 m³**

Ocenění:

- dle přílohy č. 8 se jedná o vedlejší stavbu typu "D", které odpovídá základní cena 1 055,00 Kč/m³ obestavěného prostoru

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

$$ZC = 68,01 \text{ m}^3 \times 1 055,00 \text{ Kč} = 71 750,60 \text{ Kč}$$

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) - \text{dle přílohy č. 15, tab. č. 5}$$

$$n = (0,097) + (-0,016 \times 1,852) = 0,067368$$

$$K_4 = 1 + [0,54 \times (0,067368)] = 1,0364$$

$K_0 = 0,85$ - pol. č. 5, přílohy č. 14

$K_i = 2,103$ (dle přílohy č. 38)

$K_p = 1,256$ (dle přílohy č. 39)

ZCU = 71 750,60 x 1,0364 x 0,85 x 2,103 x 1,256 =	= 166 955,50 Kč
opotrebení 7,50 %	- 12 521,70 Kč
cena ke dni odhadu	154 433,80 Kč

b) hospodářské příslušenství

- nález:

Jedná se o zděný objekt s tl. obvodových stěn 15 cm a funkční vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti, zastřešený sedlovou střechou s živičnou krytinou na bednění, bez klempířských konstrukcí.

Omítky jsou vápenné hladké, dveře dřevěné plné, okno zdvojené, podlaha prkenná.

Stavba byla pořízena před 12 roky, údržba běžná.

Obestavěný prostor: (dle přílohy č. 1)

Vrchní stavba: $3,50 \times 2,40 \times (2,20 + 0,70/2) = 21,42 \text{ m}^3$

Celkem **21,42 m³**

Ocenění:

- dle přílohy č. 8 se jedná o vedlejší stavbu typu "D", které odpovídá základní cena 1 055,00 Kč/m³ obestavěného prostoru

$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$

$$ZC = 21,42 \text{ m}^3 \times 1\,055,00 \text{ Kč} = 22\,598,10 \text{ Kč}$$

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) - \text{dle přílohy č. 15, tab. č. 5}$$

$$n = (-0,016 \times 1,852) = -0,029632$$

$$K_4 = 1 + [0,54 \times (-0,029632)] = 0,9840$$

$$K_5 = 0,85 - \text{pol. č. 5, přílohy č. 14}$$

$$K_i = 2,103 \text{ (dle přílohy č. 38)}$$

$$K_p = 1,256 \text{ (dle přílohy č. 39)}$$

$$\begin{aligned} ZCU &= 22\,598,10 \times 0,9840 \times 0,85 \times 2,103 \times 1,256 = \\ &= 49\,924,60 \text{ Kč} \\ \text{opotrebení } 15,00 \% &- 7\,488,70 \text{ Kč} \\ \hline \text{cena ke dni odhadu} &\quad \quad \quad \mathbf{42\,435,90 \text{ Kč}} \end{aligned}$$

Vedlejší stavby celkem 196 869,70 Kč

3. Studny - § 9

- studna I - nález:

Kopaná studna o vnitřním průměru 100 cm a hloubce 8,00 m, skružová, zakryta betonovou deskou s osazeným ručním i elektrickým čerpadlem, je z ní užívána pitná voda pro potřeby rodinného domu, stáří studny je 20 let, údržba běžná.

Ocenění: (dle přílohy č. 10)

$$\begin{aligned} ZCU &= (5,00 \times 1\,950 + 3,00 \times 3\,810 + 2\,054 + 10\,780) \times 0,85 \times \\ &2,323 \times 1,256 = 84\,355,90 \text{ Kč} \\ \text{opotrebení } 20,00 \% &- 16\,871,20 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Cena ke dni odhadu 67 484,70 Kč

- studna II - nález:

Kopaná studna o vnitřním průměru 100 cm a hloubce 2,50 m, skružová, zakryta betonovou deskou, bez elektrického či ručního čerpadla, stáří 13 let, údržba běžná.

Ocenění: (dle přílohy č. 10)

ZCU = (2,50 x 1 950) x 0,85 x 2,323 x 1,256	= 12 090,20 Kč
opotřebení 13,00 %	- 1 571,70 Kč

Cena ke dni odhadu	10 518,50 Kč
--------------------	---------------------

- studna III - nález:

Kopaná studna o vnitřním průměru 100 cm a hloubce 1,50 m, skružová, zakryta betonovou deskou, bez elektrického či ručního čerpadla, stáří studny je 13 let, údržba běžná.

Ocenění: (dle přílohy č. 10)

ZCU = (1,50 x 1 950) x 0,85 x 2,323 x 1,256	= 7 254,10 Kč
opotřebení 13,00 %	- 943,00 Kč

Cena ke dni odhadu	6 311,10 Kč
--------------------	--------------------

Studny celkem	84 314,30 Kč
---------------	---------------------

4. Venkovní úpravy - § 10

- venkovní úpravy (mimo vyjmenovaných) jsou provedeny na přilehlých parcelách č. kat. 1549/1 a 256/8 v rozšířeném rozsahu

- dle § 10 odst. 2

Cena staveb oceňovaných podle § 5 a 7 : 8 645 194,20 Kč

Ocenění :

8 645 194,20 Kč x 4,50 % = 389 033,70 Kč

pol. č. 15.1 - zemní sklep zděný z kamenů, částečně původní zdivo opravené před 15 roky, zbytek nově vyzděný, podlaha betonová, elektroinstalace světelná, mřížované dveře, obestavěný prostor: $[6,00 \times (1,00 + 4,00)/2 + 6,50 \times 3,50] \times 2,40 + 3,40 \times 6,00 \times 2,20 = 135,48 \text{ m}^3$, údržba běžná
 $135,48 \times 1\,800 \times 0,85 \times 2,339 \times 1,256 = 608\,956,80 \text{ Kč}$
 opotřebení 35 % - 213 134,90 Kč

cena ke dni odhadu 395 821,90 Kč

pol. č. 21.1 (analogicky) - venkovní bazén betonový, vylaminovaný, zateplený polystyrénem, zastřešený obloukovými prvky v hliníkových rámech, vyhříváný, obestavěný prostor: $5,40 \times 3,50 \times (1,70 + 0,95) = 50,08 \text{ m}^3$, stáří 15 let, údržba běžná
 $50,08 \times 2\,225 \times 0,85 \times 2,339 \times 1,256 = 278\,248,70 \text{ Kč}$
 opotřebení 30 % - 83 474,60 Kč

cena ke dni odhadu 194 774,10 Kč

Venkovní úpravy celkem 979 629,70 Kč

5. Stavební pozemky - § 28

- dle § 28 odst. 1k (Hořice na Šumavě 805 obyvatel) činí základní cena 1 m² stavebního pozemku v Hořicích na Šumavě částku 35,00 Kč a dále se dle odst. 2 upraví o další vlivy uvedené v příloze č. 21 a koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39

pol. č. 2.2	- 5 %	
pol. č. 2.3	- 7 %	
pol. č. 2.7	- 3 %	
pol. č. 2.8.1	- 3 %	
úprava celkem	- 18 %	tj. 28,70 Kč/m ²

$K_1 - 2,158$ - příloha č. 38

$K_p - 1,256$ - příloha č. 39

$$28,70 \text{ Kč/m}^2 \times 2,158 \times 1,256 = 77,79 \text{ Kč/m}^2$$

Upravená cena 1 m² stavebního pozemku pro rodinný dům o dvou bytových jednotkách činí v daném místě čásku **77,79 Kč.**

- dle § 28 odst. 5 činí cena 1 m² zahrady nebo ostatní plochy ve funkčním celku se stavbou čásku zjištěnou podle odst. 2 násobenou koeficientem 0,40, bez dalších úprav

Ocenění:

parcela č. kat. 354 - zastavěná plocha - 255 m²
 $255 \text{ m}^2 \times 77,79 \text{ Kč} = 19\,836,50 \text{ Kč}$

parcela č. kat. 1549/1 - zahrada - 2 782 m²
 $2\,782 \text{ m}^2 \times 77,79 \text{ Kč} \times 0,40 = 86\,564,70 \text{ Kč}$

Stavební pozemky celkem **106 401,20 Kč**

6. Zemědělské pozemky - § 29

- dle § 29 odst. 1 se cena 1 m² pozemku vedeného v katastru nemovitostí pod druhem pozemku „trvalý travní porost“, „orná půda“ nebo samostatná „zahrada“ zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek uvedených v příloze č. 22

- dle § 29 odst. 2 se cena pozemku zjištěná podle odst. 1 upraví o další vlivy uvedené v příloze č. 23 (v daném případě se úpravy neuplatní) a koeficientem K_p z přílohy č. 39 (= 1,00)

Ocenění: (parcela dle KN)

parcela číslo	výměra m ² celkem	výměra m ² BPEJ	kód BPEJ	sazba Kč/m ²	přirážka 0 %	cena Kč celkem
256/8	4 799	4 799	93756	1,07	0,00	5 134,90
<u>Zemědělské pozemky celkem</u>						<u>5 134,90 Kč</u>

7. Ovocné dřeviny a okrasné rostliny - § 42

- na parcele č. kat. 549/1 se nachází ovocné dřeviny a okrasné rostliny o celkové pokryvné ploše 1 448 m²

Ocenění: (dle odst. 5)

1 448 m² x 77,79 Kč x 0,40 x 0,065 = 2 928,60 Kč

R E K A P I T U L A C E

1. Rodinný dům	8 448 324,50 Kč
2. Vedlejší stavby	196 869,70 Kč
3. Studny	84 314,30 Kč
4. Venkovní úpravy	979 629,70 Kč
5. Stavební pozemky	106 401,20 Kč
6. Zemědělské pozemky	5 134,90 Kč
7. Ovocné dřeviny a okrasné rostliny	2 928,60 Kč

nemovitost celkem	9 823 602,90 Kč
<u>zaokrouhleno (§ 46)</u>	<u>9 823 600,00 Kč</u>

Cena oceňované nemovitosti č.p. 130 na stavební parcele č. kat. 354 s příslušenstvím v Hořicích na Šumavě, katastrální území Hořice na Šumavě, obec Hořice na Šumavě činí ke dni odhadu částku **9 823 600,00 Kč**
slovy - devětmiliónůosmsetdvacetřítisícešestset Kč



Handwritten signature

Objemové podíly konstrukcí a vybavení dle typu

- dle přílohy č. 15, tab. č. 3

Pol.	Typ rodinného domu - "C"			
číslo	standardní	podstandardní	nadstandardní	chybí
1	0,053	0,001		
2			0,234	
3	0,091			
4	0,054			
5	0,033			
6		0,008		
7	0,061			
8	0,028			
9			0,005	
10			0,022	
11	0,023			
12			0,032	
13	0,051			
14			0,021	
15	0,007		0,006	
16			0,053	
17	0,042			
18	0,006			
19	0,021		0,008	
20	0,012		0,005	
21				0,005
22	0,022		0,005	
23			0,005	
24			0,043	
25			0,003	
26			0,040	
Celk.	0,504	0,009	0,482	0,005

Objemové podíly konstrukcí a vybavení dle typu

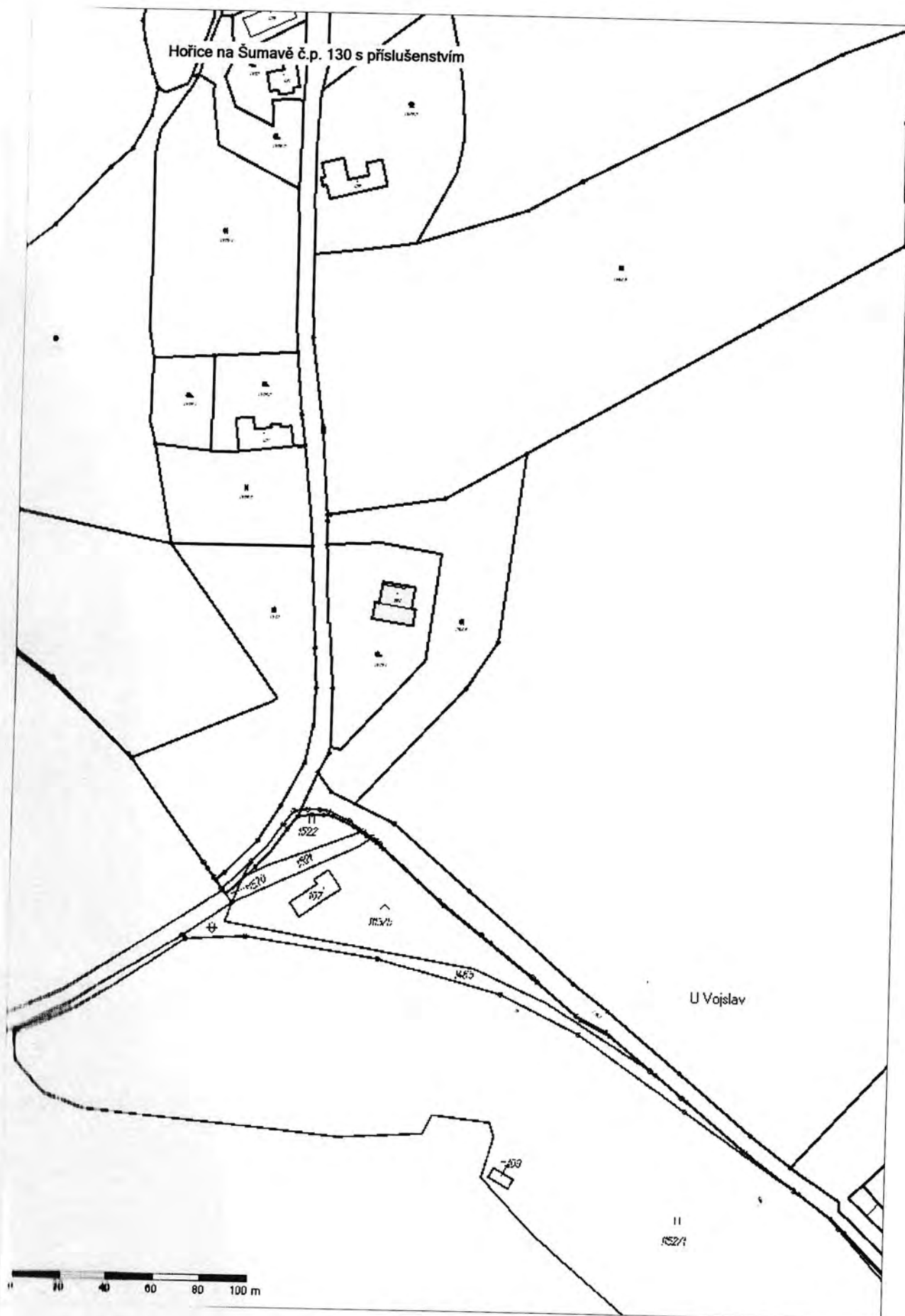
- dle přílohy č. 15, tab. č. 5

Pol.	Typ vedlejší stavby - "D"			
Číslo	standardní	podstandardní	nadstandardní	chybí
1	0,080			
2	0,313			
3	0,218			
4				
5	0,112			
6				0,016
7	0,063			
8				
9	0,038			
10	0,013			
11			0,097	
12	0,050			
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
Celk.	0,887		0,097	0,016

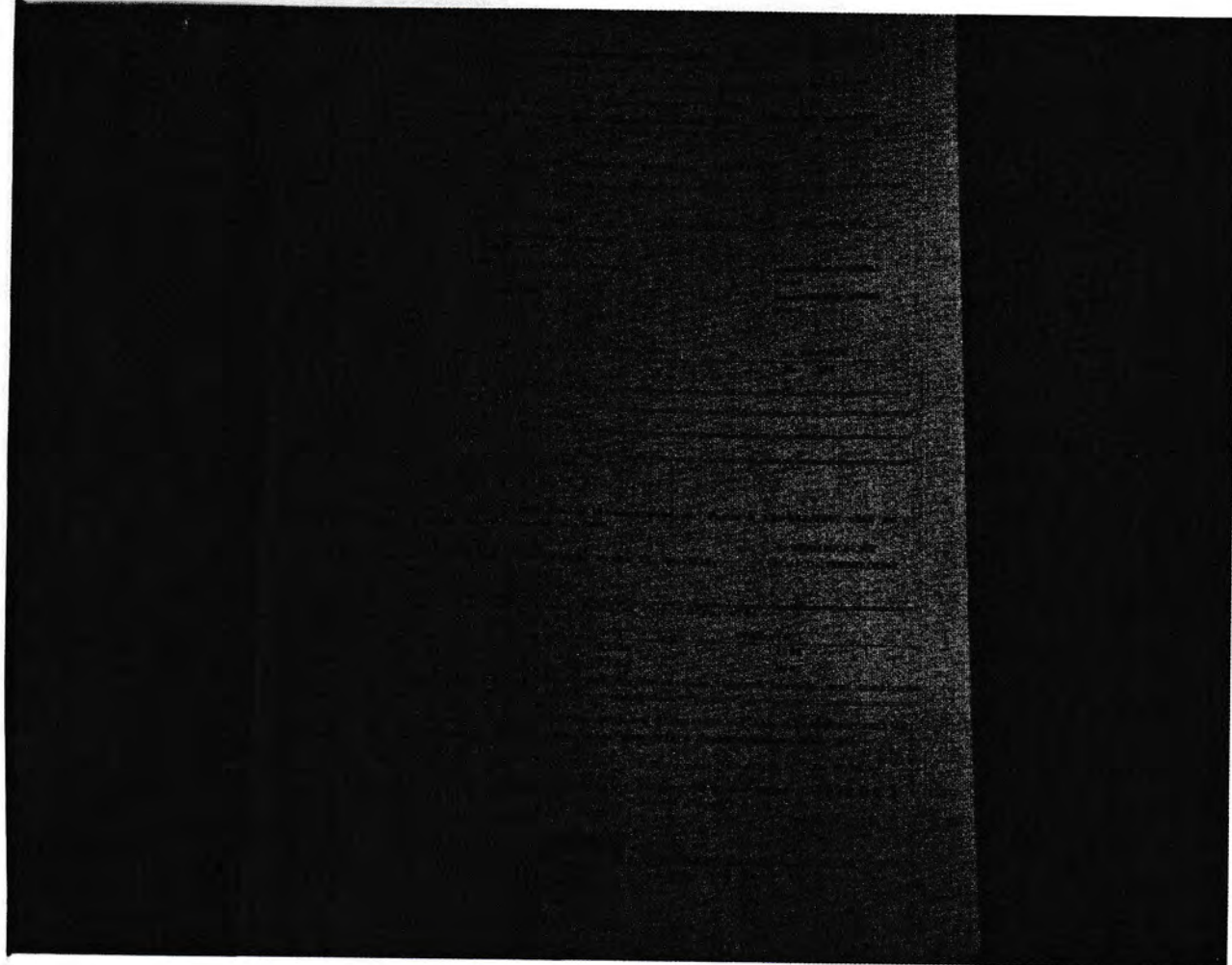
Objemové podíly konstrukcí a vybavení dle typu

- dle přílohy č. 15, tab. č. 5

Pol.	Typ vedlejší stavby - "D" (HP)			
číslo	standardní	podstandardní	nadstandardní	chybí
1	0,080			0,016
2	0,313			
3	0,218			
4				
5	0,112			
6				
7	0,063			
8				
9	0,038			
10	0,013			
11	0,097			
12	0,050			
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
Celk.	0,984			0,016



ip (JPEG obrázek, 3648 x 2736 bodů... http://mail.centrum.cz/download.php?msg_id=0...



Z N A L E C K Á D O L O Ž K A

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 6414-036/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

V Českém Krumlově dne 10. 03. 2012


.....
Znalec



Josef JIRSA
Družstevní 460
381 01 Český Krumlov
tel. 380 712 859
mobil 732 889 372