



Znalecký posudek a ocenění **821/8/2016**

Předmětem ocenění je nemovitý majetek zapsaný na LV č. 23, obec Ktiš (550329), místní část Březovík, katastrální území Dobročkov (676772), to jsou stavební objekty, zastavěné plochy (st.53/1 a st.53/2), dále jiná, ostatní plocha č.p.2260.

Uvedená nemovitost a stavební pozemky jsou ve vlastnictví a majetku:

pan **Tomáš Choc**
Březovík č.p.12
obec Ktiš

Objednatel posudku: **BFT Management, a.s.**
V Olšinách 16/82
Praha 10
100 00

Účel posudku: Stanovení ceny předmětné nemovitosti
pro účely veřejné dražby

Posudek obsahuje 8 stran textu včetně obálky a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních

České Budějovice
8.listopadu 2016

Ocenění nemovitého majetku je podle pravidel a předpisů platných ke dni zpracování posudku a stanovení ceny v čase i místě obvyklé, to je ke dni 8.listopadu 2016.

Podklady pro ocenění:

- objednávka ze dne 19.září 2016 na zpracování znaleckého posudku předmětné nemovitosti
- dodatečné materiály a podklady k dané nemovitosti
- internetový výpis z katastru nemovitostí k datu 9.října 2016
- prohlídka nemovitosti za účasti zástupce vlastníka, paní Šárky Chocové dne 2.10.2016
- oceňovací předpis platný ke dnu zpracování posudku – zák.č.151/1997Sb. o oceňování majetku ve znění změn provedených vyhláškami č.456/2008Sb., č.460/2009Sb., č.364/2010Sb., č.387/2011Sb., č.450/2012 Sb. a č.441/2013 Sb.

Popis nemovitosti jako celku

Předmět ocenění:	Objekt k bydlení, původně hospodářský objekt (dnes v rekonstrukci), stavební pozemky a pozemek ostatní plochy
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Prachatice
Obec:	Ktiš – část Březovík
Katastrální území:	Dobročkov
Počet obyvatel: (Ktiš)	516, vlastní Březovník 70
Základní cena stavebního pozemku v obci:	820,-Kč/m ²

Oceňovaná nemovitost – sestává v zásadě ze dvou objektů historicky členěných na objekt k bydlení a hospodářskou část, podle sdělení se jednalo o bývalou stodolu. Související nezastavěný pozemek o výměře 154m² vedený jako ostatní plocha je současně přístupovou komunikací a malým prostorem přiléhajícím k objektu bývalé stodoly. K oceňované nemovitosti byly objednatelem předloženy podklady v minimálním rozsahu, základní stavební kamenná konstrukce staveb převážně v síle obvodových zdí 80cm je zřejmě starší než 100let. Na nemovitosti je značně patrné její nezajištění proti zemní vlhkosti a pravidelné neužívání.

Nemovitost je situována v centru osady Březovík s přístupem po místní zpevněné komunikaci, napojena na rozvod veřejného vodovodu a kanalizace. Zemní plyn v místě není zaveden. V přímém sousedství je rozsáhlé území vojenského prostoru – vojenský újezd Boletce. Březovík jako část obce Ktiš nemá mimo uvedené inženýrské sítě žádnou občanskou vybavenost, základní nezbytné občanské potřeby jsou v obci Ktiš vzdálené cca 3km. Dopravní spojení – minimální – autobus veřejné dopravy ve vzdálenosti více než 1km.

Podle současných pravidel a platných zákonů se jedná při cenovém posuzování o rodinný dům propojený s bývalou stodolou rekonstruovanou na provozně společenskou část. Realizovaná rekonstrukce ve stavu neuvěřitelném a není doposud zkolaudována. Značně problematické je propojení topného systému bytové části a části provozní – restaurační. V době kontroly nebyl v provozu vodovod ani elektrosítě. Parkování pro komerční využití je značně problematické.

Na nemovitosti je omezení vlastnických práv:

- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- nařízení exekuce – Choc Tomáš

- prohlášení konkurzu podle insolvenčního zákona – Choc Tomáš
- věcné břemeno chůze a jízdy
- zástavní právo exekutorské podle §69a exekučního řádu
- zástavní právo smluvní

Obytná část – dvoupodlažní budova částečně podsklepená se sedlovou střechou a valbou, krytina pálená. obvodové zdi převážně kamenné, kamenný sokl. Objekt je v nedokončené rekonstrukci, doposud není zkolaudován, půdorysný rozměr 10,70m x 11,50m. Vnější omítky neúplné vápenné hladké, oplechování úplné z pozinkovaného plechu na střeše bleskosvod. V některých místech vlivem vlhkosti zvlhčená podlaha a drhnoucí dveře.

Sklep – přístup po kamenných schodech, kamenná podlaha, strop mírná klenba do ocelových I nosičů, vlhké až mokré prostředí, v době kontroly jako celý objekt bez el. proudu, vnitřní rozměr 5,60m x 4,60m.

Přízemí – kuchyně, koupelna s vanou, WC, obývací pokoj plovoucí podlaha, ložnice betonová mazanina. Interiér bez vybavení s patrnými znaky neužívání a postupné vlhnutí. Omítky vápenné hladké, okna plastová, podhled stropu rovný.

Patro – 2 ložnice, obývací pokoj, malá kuchyně a koupelna s vanou 120cm. Podlaha plovoucí, okna nová, plastová, omítky vápenné hladké.

Podkroví – kuchyně, koupelna s vanou, WC. Ložnice s podhledy šikmými kopírující tvar střechy obloženy dřevem, střešní okna, plovoucí podlahy.

Základní rozměry – 10,70m x 11,50m x 7m =	861,40m ³
5,60m x 4,60m x 2,30m =	59,20m ³
10,70m x 2,10m x 11,50m =	258,40m ³
celkem	1.179,00m ³

Provozně společenská část – rekonstruováno z bývalé stodoly. Základní půdorysný rozměr 6,00m x 26,80m, dnes dvoupodlažní sestávající z přízemního společenského prostoru a podkroví upravované k obývání bez bližšího určení. Po celé délce tohoto objektu je po vnější straně zřízen dřevěný ochoz se vstupem z venkovní terasy na rozhraní obytné a společenské části. Střecha sedlová s krytinou pálenou a kompletním oplechováním z pozinkovaného plechu.

Přízemí - větší část přízemí zřízena jako klub, společenská místnost, podlaha dlažba, sociální zázemí s dělením na muže a ženy, v čele bar v kamenném provedení. Kotelna na pevná paliva s rozvodem tepla pro obě části, to je jak obytnou tak společenskou část. Okna plastová, omítky vápenné hladké. Celý prostor bez vybavení interiéru, kotelna i elektroinstalace mimo provoz.

Venkovní úpravy - sestávající z oplocení, otevřeného přístřešku pro uskladnění palivové dříví, zpevněné plochy a venkovní terasy, venkovní prostor stíněný a omezený

Související pozemky:

- stavební parcela č.53/1, zastavěná plocha a nádvoří, LV 23, výměra 308m²
č.53/2, zastavěná plocha a nádvoří, LV 23, výměra 163m²
- parcela č.2260, ostatní, jiná plocha, LV 23, výměra 154m²

Související pozemky pro daný objekt jsou minimální a v současné době ve stavu značně zanedbaném s plevelnými porosty bez údržby.

Vlastní ocenění:

- § 3 – Stavební pozemek neoceňovaný v cenové mapě stavebních pozemků:
(cena stanovena podle § 3, §4, odst.1)

Pozemek – zastavěná plocha a nádvoří pro parcelní číslo 53/1 a 53/2.:

Podle § 3:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$ZC_v = 820,-\text{Kč/m}^2 - \text{tab. č.1, příloha č.2}$$

$$O_1 = \text{velikost obce} \quad V - 0,50$$

$$O_2 = \text{hosp.význam} \quad IV - 0,60$$

$$O_3 = \text{poloha obce} \quad VI - 0,80$$

$$O_4 = \text{infrastruktura} \quad II - 0,85$$

$$O_5 = \text{dopravní obsluž.} \quad III - 0,90$$

$$O_6 = \text{vybavenost obce} \quad VI - 0,80$$

$$820,-\text{Kč} \times 0,50 \times 0,60 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,80 = 120,40\text{Kč} = ZC$$

Podle §4:

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU = základní cena upravená v Kč/m²

ZC = základní cena v Kč/m² podle §3

I = index cenového porovnání – $I = I_T \times I_O \times I_P$

$I_T = \text{index trhu} = I_T = P_6 \times (1 + P_i)$

$$P_i - 1 - I \quad - 0,03$$

$$2 - V \quad 0,00$$

$$3 - II \quad 0,00$$

$$4 - II \quad 0,00$$

$$5 - II \quad 0,00$$

$$- 0,03$$

$$P_6 = IV - 1,00$$

$$I_T = 1,00 \times (1 + (-0,03)) = 0,97$$

I_O = index vlivů pozemku

$$I_O = 1 + P_i$$

P_i = příloha č.3, tab.č.2:

1	-	I	-	- 0,02
2	-	III	-	0,00
3	-	III	-	0,00
4	-	II	-	- 0,02
5	-	I	-	0,00
6	-	I	-	0,00
P_i	=		-	0,04

$$I_O = 1 + (-0,04) = 0,96$$

I_P = index polohy

$$= P_1 \times (1 + P_i)$$

P_i = příloha.3, tab. č.3:

2	-	VII	-	- 0,05
3	-	III	-	- 0,02
4	-	I	-	0,00
5	-	III	-	- 0,05
6	-	VI	-	0,00
7	-	II	-	- 0,03
8	-	I	-	- 0,01
9	-	II	-	0,00
10	-	I	-	- 0,02
11	-	II	-	0,00
P_i	=		-	0,18

$$I_P = 1 \times (1 + (-0,18)) = 0,82$$

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 0,97 \times 0,96 \times 0,82 = 0,7636$$

$$ZCU = ZC \times I =$$

$$= 120,40\text{Kč} \times 0,7636 = \mathbf{91,94\text{Kč/m}^2}$$

Parcela č.53/1, zastavěný pozemek	308m ² x 91,94Kč	28.317,50Kč
č.53/2, zastavěný pozemek	163m ² x 91,94Kč	14.986,20Kč
Parcela č. 2260, ostatní plocha	154m ² x 91,94Kč	14.158,80Kč
pozemky celkem		57.462,50Kč

- § 13 – Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek:
(cena stanovena podle § 13, původně zemědělská usedlost)

A/ Obytná část nemovitosti::

- rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ „B“
- svislá nosná konstrukce:	zděná
- podsklepení:	částečné
- podkroví:	nad 2/3 zast. plochy
- střecha:	šikmá střecha
- počet nadzemních podlaží:	dvě nadzemní podlaží
- kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	112

Obestavěný prostor: 1.179,00m³

Výpočet koeficientu vybavení K4:
(tabulka č.3, příloha č.21)

Konstrukce	objemový podíl	%	koeficient	upravený podíl
1 – základy	4,30	100	1,00	4,30
2 – svislé konstrukce	24,30	100	1,00	24,30
3 – stropy	9,30	100	1,00	9,30
4 – zastřešení	4,20	100	1,00	4,20
5 – krytina	3,00	100	1,00	3,00
6 – klempířské práce	0,70	100	1,00	0,70
7 – vnitřní omítky	6,40	100	1,00	6,40
8 – vnější omítky	3,30	100	0,50	1,65
9 – vnější obklady	4,00	100	0,00	0,00
10 – vnitřní obklady	2,40	100	1,00	2,40
11 – schody	3,90	100	1,00	3,90
12 – dveře	3,40	100	1,00	3,40
13 – okna	5,30	100	1,00	5,30
14 – podlahy obytné	2,30	100	1,00	2,30
15 – podlahy ostatní	1,40	100	1,00	1,40
16 – vytápění	4,20	100	1,00	4,20
17 – elektroinstalace	4,00	100	1,00	4,00
18 – bleskosvod	0,50	100	1,00	0,50
19 – rozvod vody	2,80	100	1,00	2,80
20 – teplá voda	1,60	100	1,00	1,60
21 – instalace plynu	0,50	100	0,00	0,00
22 – kanalizace	2,90	100	1,00	2,90
23 – vybavení kuchyní	0,50	100	0,00	0,00
24 – hygienické vyb.	5,00	100	1,00	5,00
25 – záchod	0,40	100	1,00	0,40
26 – ostatní	3,00	100	0,50	1,50
Objemové podíly				95,45
Koeficient vybavení				0,9545

$$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki$$

Podle přílohy č.11, tab.č.1:

	x koeficient 1,1	1.975,-Kč/m ³
Koeficient vybavení K4		2.172,50Kč
Polohový koeficient K5 (příloha č.20)	x	0,9545
Koeficient změny cen staveb Ki	x	0,80
		2,140

Základní upravená cena Kč/m ³		3.550,-Kč/m ³
Plná cena x 1.179,00m ³		4,185.450,-Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S):	100 let
Předpoklad další životnosti	15 let
Předpokládaná celková životnost	115 let
Opotřebení:	100% x 100/115 = 87%,
při zohlednění rekonstrukce odpis 85%	- 3,557.623,-Kč

jištěná cena objektu 627.827,-Kč

B/ *Provozně společenská část nemovitosti::*

Pro výpočet ceny této části objektu je použit výpočet základní ceny obestavěného prostoru v Kč/m³ stejný jako pro obytnou část, tj. 3.550,-Kč/m³

Obestavěný prostor 26,80m x 6,00m x 8,20m = 1.318,50m³

Plná cena objektu 3.550,-Kč/m³ x 1.318,50m³ = 4,680.675,-Kč

Opotřebení:

Stáří (S):	100 let
Předpoklad další životnosti:	15 let
Předpokládaná celková životnost:	115 let
Opotřebení:	100% x 100/115 = 87%,
při zohlednění rekonstrukce odpis 85%	- 3,978.574,-Kč

Zjištěná cena objektu 702.101,-Kč

C/ - *Venkovní úpravy* - jsou oceňovány odborným odhadem jako celek úhrnnou částkou ve výši

60.000,-Kč

Rekapitulace ceny:

- § 3 - stavební pozemky	57.462,50Kč
13 - rodinný dům,... A/ obytná část	627.827,-Kč
B/ společenská část	702.101,-Kč
C/ venkovní úpravy	60.000,-Kč
nemovitost celkem	1,447.390,50Kč

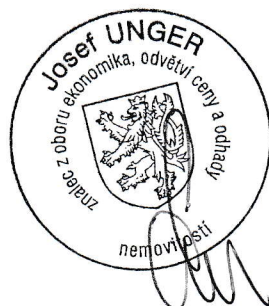
Po zaokrouhlení **1,450.000,-Kč**

slovy: Milliončtyřistapadesáttisíc Kč

Na nemovitost proběhla neúspěšná dražba s vyvolávací cenou 1,600.000,-Kč a i z tohoto důvodu je výsledná cena daná znaleckým posudkem odpovídající realitě.

Stanovená cena předmětné nemovitosti je cenou obvyklou – tržní - pro objekty daného charakteru a celkového stavu v místě i čase.

Josef Unger
K.Kovařovice 16
České Budějovice 7



České Budějovice
8.listopadu 2016

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 15.2.1983, č.j. Spr.227/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace oceňování nemovitostí a znalec v oboru vodního hospodářství.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 821/8/2016 ve znaleckém deníku.

Identifikační číslo znalce: 62499548

