

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 912-51/20**

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 926 na pozemku st. p. č. 1598 včetně příslušenství, pozemkové parcely st.p.č. 1598 a pozemku zahrady p.č. 964/7, zapsané na LV 4921, k.ú. Vodňany, obec Vodňany, okres Strakonice

**Objednavatel znaleckého posudku:** LEXICO, a.s.  
Legionářská 1319/10  
779 00 Olomouc  
IČO: 25856235

**Účel znaleckého posudku:** zjištění ceny nemovitosti za účelem nedobrovolné dražby

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 10.8.2020 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Vladislava Kličošová  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9  
tel. 724 242 282

Počet stran: 7 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 1. 9. 2020

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 926 na pozemku st. p. č. 1598 včetně příslušenství, pozemkové parcely st.p.č. 1598 a pozemku zahrady p.č. 964/7, zapsané na LV 4921, k.ú. Vodňany, obec Vodňany, okres Strakonice

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 926

Adresa předmětu ocenění: Družstevní 926

389 01 Vodňany

LV: 4921

Kraj: Jihočeský

Okres: Strakonice

Obec: Vodňany

Katastrální území: Vodňany

Počet obyvatel: 6 953

Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 829,00 \text{ Kč/m}^2$

### **Koeficienty obce**

#### **Název koeficientu**

	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena staveb. pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 539,00 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10. 8. 2020. Vlastník nemovitosti je nesoučinný, prohlídku na výzvu neumožnil a na místě nebyl zastížen. Znaleč při ocenění vychází z předaných podkladů a prohlídky exteriéru.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, ze dne 30.7.2020 pro k.ú.Vodňany, LV – 4921

- kopie katastrální mapy k.ú. Vodňany, oblast oceňované nemovitosti

- zástavní smlouva k nemovitosti reg. č. 6300/536479-01/15/01-002/00/R ze dne 22.1.2016
- smlouva o poskytnutí hypotéčního úvěru reg. č. 6300/536479-01/15/01-001/00/R ze dne 21.1.2016
- mapa povodňových území dané oblasti
- prohlídka a fotodokumentace exteriéru nemovitosti
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Miroslav Albrecht, Družstevní 926, 389 01 Vodňany, LV: 4921, podíl 1 / 1

## **6. Dokumentace a skutečnost**

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví, smlouvu o poskytnutí hypotéčního úvěru a zástavní smlouvu. Další informace byly zjištěny při prohlídce exteriéru na místě samém.

Jde o rodinný dům čp. 926, v ulici Družstevní s pozemkem zastavěné plochy p.č. 1598 a pozemkem zahrady pč. 964/7, uvedené na LV 4921, k.ú. Vodňany, obec Vodňany, okres Strakonice. Jediným vlastníkem je pan Miroslav Albrecht, který nemovitost nabyl Smlouvou kupní ze dne 13. 1. 2016, právní účinky zápisu k okamžiku 2. 2. 2016 11:55:00, zápis proveden dne 25. 2. 2016, V-496/2016-307. K předmětným nemovitostem je zřízeno zástavní právo smluvní. Dle LV 4921 z 30. 7. 2020 byla uzavřena Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 22. 1. 2020, právní účinky zápisu k okamžiku 5. 2. 2020 08:00:00, zápis proveden dne 27.2.2020, V-480/2020-307. Oprávněným je společnost LEXICO, a.s. Legionářská 1319/10, 779 00 Olomouc, IČO: 25856235.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Rodinný dům čp. 926, je situován na samém jihozápadním okraji Vodňan, v ulici Družstevní, v zástavbě obdobných řadových rodinných domů. Pozemek je protáhlého obdélníkového půdorysu. Dle mapy povodňových území není pozemek v záplavové zóně.

Vodňany jsou město v okrese Strakonice v Jihočeském kraji, 29 km severozápadně od Českých Budějovic na řece Blanici. Ve městě žije přibližně 7 000 obyvatel. Vodňany leží na železniční trati Čičenice –Volary, na které je rovněž zastávka v místní části Pražák. Při severovýchodním okraji města se kříží silnice I/20 do Písku a Českých Budějovic se silnicí I/22 do Strakonice. Tyto hlavní silnice město míjejí obchvatem. V obci je kompletní vybavenost, minimální nezaměstnanost, neboť v obci je dostatek pracovních příležitostí (společnost A. Pöttinger vyrábějící zemědělské stroje, společnost Vodňanská drůbež), v obci jsou vybudovány veškeré veřejné inženýrské sítě.

Jedná se řadový dvoupodlažní rodinný dům čp. 926 se sedlovou střechou, vlnitou eternitovou krytinou, dle zápisu v KN zastavěná plocha a nádvoří činí 162 m<sup>2</sup>, plocha zahrady 240 m<sup>2</sup>, celkem 402 m<sup>2</sup>. Nemovitost je téměř čtvercového půdorysu, s předzahrádkou, samostatným vjezdem do garáže. Fasáda domu směrem do ulice je opravena, sokl a obklad kabřincem je poškozen. Okna jsou původní dřevěná, zdvojená, vstupní dveře dřevěné prosklené, otevíravá dřevěná vrata do garáže. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě obce. Zastavěná plocha rodinným domem činí dle KN – ortofoto mapy cca 94 m<sup>2</sup>, zbývající část zastavěné plochy tvoří zpevněná plocha za domem a předzahrádka. V zadní části zahrady je situován skleník. Zadní strany pozemků zahrad rodinných domů leží na okraji zemědělského pozemku. Okolí

nemovitosti je tvořeno obdobnými řadovými patrovými rodinnými domy.

## **8. Metodika a zdroje informací**

### **Obvyklá – tržní cena**

#### **zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.

### **Tržní hodnota,**

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

**Tržní hodnotu nemovitosti** ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

### **Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)**

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

### Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

### Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda porovnávací.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Porovnání srovnatelných nemovitostí

Porovnávanou nemovitostí je rodinný řadový dvoupodlažní dům o zastavěné ploše cca 94 m<sup>2</sup>, užitné ploše cca 120 m<sup>2</sup>, pozemkem o celkové výměře 402 m<sup>2</sup>, s vestavenou garáží a vedlejší stavbou skleníku, v obci Vodňany.

lokality	Užit Pl. m <sup>2</sup>	Pl. Poz. m <sup>2</sup>	nabídková cena Kč	upravená cena Kč k=0,85*)	cena za m <sup>2</sup> UP (po korekci vel pozemku)	koef stavu	koef vybav	koef pol	návrh srovnatel ceny Kč	
Vodňany	90	769	2 990 000	2 541 500	22 122	1,00	1,00	1,00	2 654 667	1*)
Vodňany- Pražák	195	1180	2 360 000	2 006 000	7 095	1,00	1,20	1,10	1 123 909	2*)
Vodňany- Pražák	95	1603	2 599 000	2 209 150	13 141	1,15	1,10	1,10	2 194 205	3*)
Vodňany	204	926	3 300 000	2 640 000	9 088	1,15	1,00	1,00	1 254 176	4*)
Vodňany	90	263	2 900 000	2 465 000	29 706	0,95	1,00	1,00	3 386 433	5*)
průměr	135	948	2 829 800	2 372 330	16 230				2 122 678	
<b>Stavební pozemek</b>			Kč/m <sup>2</sup>	1 500						

\*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší), poplatky za provize a právní služby realitním zprostředkovatelům, k = 0,85;

Pro objektivní posouzení je potřeba zohlednit, že se jedná o nabídkové ceny, ve kterých jsou rovněž zahrnuty provize a právní služby realitních kanceláří. Při stanovení porovnávací hodnoty je dále třeba zohlednit skutečnost, že realizované prodejní ceny obvykle nedosahují ceny uvedené v nabídce, některé ceny nemovitostí jsou dokonce nabízeny k jednání, tudíž je reálný předpoklad cca 10% snížení ceny realitní kanceláří uvedené. Příslušné výchozí nabídkové ceny vybraných reprezentantů jsou tedy upraveny korekčním koeficientem 0,85.

V nabídce trhu přímo v obci Vodňany se nabízí několik obdobných nemovitostí, i když s různými velikostmi užitné plochy i plochy pozemku. Nabídkové ceny vybraných reprezentantů včetně všech poplatků se pohybují od cca 2,4 do 3,3 mil. Kč, v průměru za cca 2,8 mil. Kč. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky realitním zprostředkovatelům činí průměrná cena cca 2,4 mil. Kč, přičemž průměrná užitná plocha domů činí 135 m<sup>2</sup>, průměrná plocha pozemku je 948 m<sup>2</sup>. Posuzovaná nemovitost má menší užitnou plochu i plochu pozemku. Byla zjišťována cena pozemků v dané lokalitě i blízkém okolí. Stavební pozemky se v obci pohybují v průměru za cca 1500 Kč/m<sup>2</sup>. Cena pozemků v odloučené části Pražák se může pohybovat za cca 800 Kč/m<sup>2</sup>. Cena za jednotku užitné plochy je pak stanovena po korekci velikosti pozemku na srovnatelnou plochu (přípočet/odpočet rozdílu výměry pozemku v m<sup>2</sup> krát zjištěná jednotková cena pozemku). Průměrná jednotková cena užitné plochy (po odečtení ceny za rozdílnost pozemkových parcel) činí cca 16,2 tis. Kč. Porovnávané nemovitosti jsou dále upraveny koeficienty stavu, vybavení, rovněž koeficientem polohy. Po úpravě nabídkových cen na srovnatelnou úroveň byla zjištěna průměrná srovnatelná cena všech reprezentantů ve výši cca 2,12 mil. Kč.

**S přihlédnutím ke všem faktorům oceňované nemovitosti je jako porovnatelná hodnota navržena částka po zaokrouhlení**

**2 123 000 Kč**

### **C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví LV 4921**

Miroslav Albrecht, Družstevní 926, 389 01 Vodňany, LV: 4921, podíl 1 / 1

Není navržena žádná korekce ceny nemovitosti.

### **D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených**

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že je na

**majetek zapsaný na LV 4921** - rodinný dům čp. 926 na pozemku st. p. č. 1598, pozemek st.p.č. 1598 a p.č. 964/7, k.ú. Vodňany, obec Vodňany, okres Strakonice

uvaleno zástavní právo smluvní a zahájena exekuce.

Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

## **E. ZÁVĚR**

Úkolem znalkyně bylo zjistit obvyklou cenu nemovitosti rodinného domu čp. 926 na pozemku st. p. č. 1598 včetně příslušenství, pozemkové parcely st.p.č. 1598 a pozemku zahrady p.č. 964/7, zapsané na LV 4921, k.ú. Vodňany, obec Vodňany, okres Strakonice. Vlastník nemovitosti není součinný a neumožnil prohlídku nemovitosti. Byla provedena pouze prohlídka exteriéru. K této skutečnosti je přihlédnuto v odhadu možné tržní ceny. Za předpokladu, že nebudou zjištěny další, v době zpracování posudku neznámé okolnosti (nebyla umožněna prohlídka), které se vztahují ke stavu oceňované nemovitosti, je možné při stanovení obvyklé hodnoty předmětné nemovitosti vycházet z výše uvedených zjištění.

**S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, je jako možná dosažitelná cena majetku dle LV 4921, k.ú. Vodňany, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena částka po zaokrouhlení**

**2 123 000 Kč**

slovy: Dvamiliónystodvacettřítisíc Kč

V Praze 1. 9. 2020

Ing. Vladislava Kličošová  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9

## **Seznam příloh**

- výpis z KN, k.ú. Vodňany, LV – 4921
- snímek pozemkové mapy, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace exteriéru

## **F. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 912-51/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 912-51/20.