

## Znalecký posudek č. 4710-52/15

o obvyklé ceně nemovitosti – rodinného domu čp. 13 s pozemky v k.ú. České Budějovice 2, obec České Budějovice.

**Zadavatel:** JUDr. Ing. Petr Štillip – insolvenční správce dlužníka  
pana Zdeňka Laube, r.č. 570306/0165  
Lukavická 2019/16  
301 00 Plzeň  
IČ: 49780328; DIČ: CZ7104122025

**Účel posudku:** Odhad ceny v místě a čase obvyklé pro insolvenční řízení

**Zpracovatel:** Hana Moulíková  
Obytce 41  
339 01 Klatovy

Znalec v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí a oceňování podniků na základě jmenovacího dekretu Krajského soudu v Plzni č. Spr. 1424/95 s rozšířením č. Spr. 83/99

Posudek obsahuje 19 stran včetně titulního listu a 11 stran příloh. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Klatovech dne 17.3.2015

## **NÁLEZ:**

### **A. Znalecký úkol:**

Na základě objednávky je vypracován znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti – rodinného domu čp. 13 s pozemky v k.ú. České Budějovice 2, obec České Budějovice.

#### **Nemovitosti:**

**Rodinný dům čp. 13 na st.p.č. 20/1; pozemek St. 26 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 141 m<sup>2</sup> a pozemek č. 27 – zahrada o výměře 101 m<sup>2</sup> zapsané na LV č. 831 pro katastrální území České Budějovice 2, obec České Budějovice.**

*Omezení vlastnických práv* : dle výpisu z KN v příloze

### **B. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 28.2.2014 za přítomnosti dlužníka.

### **C. Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN Katastrálního úřadu ze dne 16.2.2015
- snímek z katastrální mapy 1:1000
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém v den prohlídky

### **D. Vlastnické a evidenční údaje:**

Oceňovaná nemovitost je v KN zapsána na LV č. 831 pro k.ú. České Budějovice 2. Vlastníkem je pan Zdeněk Laube, bytem Praha 5 – Stodůlky, Sluneční náměstí 2580/13.

### **E. Obsah posudku:**

1. Úvod
2. Popis objektů a parametry
3. Analýza ocenění a cenotvorné faktory
4. Stanovení postupu ocenění
5. Výpočet administrativní ceny
6. Porovnávací hodnota
7. Závěr
8. Znalecká doložka

## **POSUDEK:**

### **1. Úvod:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bude sloužit pro insolvenční řízení.

### **2. Popis objektu a parametry:**

#### **Rodinný dům čp. 13 na st.p.č. 26:**

Jedná se rodinný dům řadový vnitřní v Branišovské ulici v Českých Budějovicích – Čtyři Dvory. Objekt z roku 1935 není podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a nevyužitý půdní prostor. V roce 2004 byla započata rekonstrukce – byl proveden nový krov s krytinou, fasáda se zateplením v tl. 10 cm, nová plastová okna, nová koupelna a WC. Do půdy byly vyvedeny všechny instalace, bylo počítáno s vestavbou podkroví, ke které nedošlo.

Zdivo cihelné, stropy dřevěné trámové, střecha sedlová, krov dřevěný, krytina tašková, podlahy betonové s dlažbou a PVC, schody dřevěné bez podstupnic, vnitřní omítky štukové, vnější omítky šlechtěné se zateplením, okna plastová, dveře náplňové v dřevěných zárubních (původní), klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, bleskosvod chybí.

Objekt je napojen na veškeré inž. sítě, vytápění ústřední s plynovým kotlem, ohřev vody zajištěn el.bojlerem, elektroinstalace 230/400V.

Dispoziční řešení:

nadzemní podlaží – chodba s východem do dvora, 2 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, schody na půdu

podkroví – půdní prostor

#### **Pozemky:**

Předmětem ocenění jsou pozemky, které spolu tvoří jednotný funkční celek, jsou přístupné po zpevněné komunikaci a jsou napojeny na síť elektro, vodovod, kanalizaci a plyn.

### **3. Analýza ocenění a cenotvorné faktory:**

#### **3.1. Vymezení tržního segmentu:**

Rodinný dům řadový vnitřní s pozemky v krajském městě.

### 3.2. Analýza trhu a cenotvorné faktory:

V daném segmentu trhu s nemovitostmi je v současné době rovnováha mezi nabídkou a poptávkou. Tato skutečnost má za následek udržení cen, takže tržní ceny odpovídají nákladům vynaloženým na jejich vybudování. Na tržní cenu tohoto typu má vliv zejména její umístění, parametry, stav, vybavení a využitelnost.

### 3.3. Výhody a nevýhody oceňované nemovitosti:

#### Výhody:

Objekt po rekonstrukci – ihned obyvatelný.  
Dobrá dopravní dostupnost (MHD cca 100m).

#### Nevýhody:

Frekventovaná ulice bez možnosti parkování.  
Zahrada přístupná chodbou v domě.

## 4. Stanovení postupu ocenění:

Způsoby oceňování majetku a služeb jsou uvedeny v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který rovněž definuje obvyklou cenu.

**Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se uvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obvyklá cena dosahovaná při prodeji nemovitosti může být v určitých obdobích i velmi odlišná od její skutečné věcné hodnoty.

### ZÁKLADNÍ POJMY

**Administrativní cena** – cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem ve smyslu zák.č. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997.

**Věcná hodnota** – podle právního názvosloví „časová cena“ věci, což je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**Výnosová hodnota** – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

**Porovnávací hodnota** – je hodnota vypočítaná z věcné hodnoty nemovitostí tak, aby odrážela skutečnou hodnotu nemovitostí z hlediska jejich situování, trhu s nemovitostmi a dalších faktorů majících vliv na hodnotu nemovitostí.

**Pro potřeby ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané postupy:**

- nákladový
- výnosový
- porovnávací

#### **Nákladový způsob (zjištění věcné hodnoty)**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladu, které je nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Věcnou hodnotu staveb je potřeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanovené pomocí známých metod.

#### **Výnosový způsob**

Zjistí se u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat náklady na modernizaci, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojistné apod.

Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost.

#### **Porovnávací způsob**

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje znalosti realitního trhu.

**Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je informativně zjištěna cena administrativní dle vyhl. č.199/2014 Sb. ( současný cenový předpis ve smyslu zák.č.151/97 Sb). Ocenění bylo provedeno nákladovým způsobem, aby byla vyjádřena provedená rekonstrukce. Dále je pro stanovení obvyklé ceny použita porovnávací metoda ocenění.**

## **5. Výpočet administrativní ceny:**

Ocenění je provedeno podle 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. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Rodinný dům čp. 13**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
nadzemní podlaží	9,70*8,50	=	82,45

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
nadzemní podlaží	82,45 m <sup>2</sup>	3,05 m

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
nadzemní podlaží	(9,70*8,50)*(3,05)	=	251,47 m <sup>3</sup>
půdní prostor	82,45*1,2+82,45*3,20*0,5	=	230,86 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní podlaží	NP	251,47 m <sup>3</sup>
půdní prostor	Z	230,86 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		482,33 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	50	1,00	1,40
8. Fasádní omítky	N	2,80	50	1,54	2,16
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46

12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,45
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9545</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,60	80	150	53,33	4,5864
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	22,21	80	150	53,33	11,8446
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,28	80	150	53,33	4,4157
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,65	11	80	13,75	1,0519
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,56	11	50	22,00	0,7832
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,94	11	30	36,67	0,3447
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,08	11	50	22,00	1,3376
8. Fasádní omítky	S	2,80	50,00	1,00	1,40	1,47	11	50	22,00	0,3234
8. Fasádní omítky	N	2,80	50,00	1,54	2,16	2,26			0,00	0,0000
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,41	11	50	22,00	0,5302
11. Schody	P	1,00	100,00	0,46	0,46	0,48	80	90	88,89	0,4267
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,35	80	100	80,00	2,6800
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,45	11	50	22,00	1,1990
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,30	11	50	22,00	0,5060
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,05	11	50	22,00	0,2310
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,45	11	30	36,67	1,9985
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,50	11	50	22,00	0,9900
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,35	11	50	22,00	0,7370
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,99	11	15	73,33	1,4593
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	11	50	22,00	0,1144
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,25	11	50	22,00	0,7150
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100,00	0,46	0,23	0,24	11	20	55,00	0,1320
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,30	11	30	36,67	1,5768
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	11	30	36,67	0,1137
Opotřebení:										<b>38,1 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9545
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1150
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 085,28</b>
<b>Plná cena:</b> 482,33 m <sup>3</sup> * 5 085,28 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 452 783,10 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 38,1 % /100)	*	0,619
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>1 518 272,74 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	1,070
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 624 551,83 Kč</b>
<b>Rodinný dům čp. 13 - zjištěná cena</b>	=	<b>1 624 551,83 Kč</b>

## 2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.  
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům čp. 13	1 624 551,83 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>1 624 551,83 Kč</b>

### Ocenění

Cena staveb celkem:	1 624 551,83
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

**Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena** = **56 859,31 Kč**

## 3. Pozemky

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00



Index omezujících vlivů  $I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,070$

Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,070 = 1,070$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	2 290,-	1,070		2 450,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	26	141,00	2 450,30	345 492,30
§ 4 odst. 1	zahrada	27	101,00	2 450,30	247 480,30
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>592 972,60</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 592 972,60 Kč**

## Rekapitulace výsledných cen

### 1. Ocenění staveb

#### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp. 13

1 624 551,80 Kč

#### 1.2. Příslušenství

1.2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

56 859,30 Kč

### 1. Ocenění staveb celkem

**1 681 411,10 Kč**

### 2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

592 972,60 Kč

### 2. Ocenění pozemků celkem

**592 972,60 Kč**

**Celkem**

**2 274 383,70 Kč**

**Administrativní cena po zaokrouhlení:**

**2.274.400,- Kč**

## 6. Porovnávací hodnota:

Podle zák.č. 151/97 Sb. O oceňování majetku je jedním ze způsobů oceňování porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodeji.

**V nabídce RK na Internetu bylo nalezeno několik nabídek na prodej obdobných objektů v blízkém okolí. Nabídkové ceny jsou včetně provize RK a právního servisu a případné slevy, které činí obvykle 15% z této ceny.**

**Porovnání je s ohledem na srovnatelnou užitnou plochu provedeno s nemovitostí I.**

**Porovnání je provedeno v následující tabulce:**

<b>POROVNÁVACÍ HODNOTA majetek jako celek</b>				
	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
<b>A. Identifikační údaje</b>				
Pořadové číslo nemovitosti		I.	II.	III.
Název nemovitosti	Rodinný dům	Rodinný dům	Rekreační chalupa	Rodinný dům
Parcelní číslo				
Adresa nemovitosti	Branišovská čp. 13	M. Chlajna	U tří dubů	Krumlovská
Katastrální území	České Budějovice 2	České Budějovice 2	České Budějovice	České Budějovice 7
Obec	České Budějovice	České Budějovice	České Budějovice	České Budějovice
Okres	České Budějovice	České Budějovice	České Budějovice	České Budějovice
<b>B. Základní údaj pro porovnání - m2 celkové zastavěné plochy podlaží</b>				
Užitná plocha m2	72	80,00	240,00	240,00
Nabídková cena celkem		2 900 000 Kč	3 320 000 Kč	3 800 000 Kč
Cena za 1 m2 užitná plochy	<b>X</b>	<b>36 250 Kč</b>	<b>13 833 Kč</b>	<b>15 833 Kč</b>
Datum transakce, zveřejnění nabídky		9.1.2015	24.2.2015	24.2.2015
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota	9 115 Kč	<b>33 150 Kč</b>	<b>10 583 Kč</b>	<b>14 217 Kč</b>
<b>C. Údaje o pozemku - přenos z tabulky o pozemku</b>				
Plocha pozemku	242,00	124,00	390,00	194,00
Hodnota pozemku za 1 m2	1 800 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč
Hodnota pozemku celkem	<b>484 000 Kč</b>	<b>248 000 Kč</b>	<b>780 000 Kč</b>	<b>388 000 Kč</b>
<b>D. Údaje o nabídce</b>				
Druh transakce		<b>Nabídka</b>	<b>Nabídka</b>	<b>Nabídka</b>
Korekce		0,85	0,85	0,85
<b>Reálná hodnota</b>	<b>28 178 Kč</b>	<b>28 178 Kč</b>	<b>8 996 Kč</b>	<b>12 084 Kč</b>

Vlastnická práva	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota	1 636 Kč	28 178 Kč	8 996 Kč	12 084 Kč
Existence věcných břemen	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota	1 636 Kč	28 178 Kč	8 996 Kč	12 084 Kč
Využití podle ÚP	Bydlení	Bydlení	Bydlení	Bydlení
Korekce	1,10	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota	1 800 Kč	28 178 Kč	8 996 Kč	12 084 Kč
Kolaudační rozhodnutí	Ano	Ano	Ano	Ano
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota	1 800 Kč	28 178 Kč	8 996 Kč	12 084 Kč
Jiná právní omezení a závazky	Nezjištěny	Nezjištěny	Nezjištěny	Nezjištěny
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota	1 800 Kč	28 178 Kč	8 996 Kč	12 084 Kč
<b>E. Technické parametry</b>				
Lokalita	Horší	Dobrá	Dobrá	Dobrá
Korekce	0,95	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota	26 769 Kč	28 178 Kč	8 996 Kč	12 084 Kč
Technický stav objektu	Obyvatelný	Obyvatelný	Obyvatelný	Obyvatelný
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota	1 800 Kč	28 178 Kč	8 996 Kč	12 084 Kč
Technická vybavenost objektu	Standardní	Standardní	Standardní	Standardní
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota	1 800 Kč	28 178 Kč	8 996 Kč	12 084 Kč
Funkční využitelnost budovy	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá
Korekce	1,00	1,05	1,00	1,00
Upravená hodnota	1 800 Kč	29 587 Kč	8 996 Kč	12 084 Kč
Závady	Nebyly zjištěny	Nebyly zjištěny	Nebyly zjištěny	Nebyly zjištěny
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota	1 800 Kč	29 587 Kč	8 996 Kč	12 084 Kč
Veřejná doprava	MHD	MHD	MHD	MHD
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota	1 800 Kč	29 587 Kč	8 996 Kč	12 084 Kč
Možnost parkování	Není možné	Výborné	Výborné	Výborné
Korekce	0,95	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota	25 431 Kč	29 587 Kč	8 996 Kč	12 084 Kč
Občanská vybavenost				
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota	1 800 Kč	29 587 Kč	8 996 Kč	12 084 Kč
Opotřeбенí				
Korekce	0,80	0,90	0,90	0,90
Upravená hodnota	20 345 Kč	26 628 Kč	8 096 Kč	10 876 Kč
<b>F. Ostatní parametry</b>				
Prodejnost				
Korekce	1,10	1,20	1,20	1,10
Upravená hodnota	22 379 Kč	31 954 Kč	9 716 Kč	11 963 Kč
Jiná korekce-zátapové území	Ne	Ne	Ne	Ne

Korekce	1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota	1 620 Kč	31 954 Kč	9 716 Kč	11 963 Kč
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>				
Porovnávací hodnota m2	22 379 Kč	31 954 Kč	9 716 Kč	11 963 Kč
Porovnávací hodnota celkem - bez pozemku	1 611 288 Kč	2 556 320 Kč	2 331 840 Kč	2 871 120 Kč
Hodnota pozemků	484 000 Kč	248 000 Kč	780 000 Kč	388 000 Kč
Celková porovnávací hodnota	2 095 288 Kč	2 804 320 Kč	3 111 840 Kč	3 259 120 Kč
<b>POROVNÁVACÍ HODNOTA (zaokrouhleno)</b>				<b>2 095 300,-- Kč</b>

### Rekapitulace kategorií ocenění

- administrativní cena **2 274 400,-- Kč**
- porovnávací hodnota **2 095 300,-- Kč**

## **7. Závěr :**

Pro ocenění byly použity standardní oceňovací metody běžně používané v oceňovací praxi. Na základě výsledků ocenění je odhadnuta obvyklá cena nemovitosti – řadového rodinného domu čp. 13 s pozemky v k.ú. České Budějovice 2 zjištěná porovnávací metodou, která činí po zaokrouhlení:

**2 095 300,-- Kč**

Slovy: dvamilionydevadesátpěttisíctřista Kč

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.**

**Hana Mouliková**  
Obytce 41  
339 01 Klatovy

V Klatovech 17.3.2015

## **8. Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Plzni ze dne 8.11.1995 č.j. Spr. 1424/95 pro základní obor EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady nemovitostí s rozšířením ze dne 11.1.1999 č.j. Spr. 83/99 pro oceňování podniků. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4710 znaleckého deníku.

