



ZNALCKÝ POSUDEK - kopie bez příloh

č. 3 862 - 70/16

O ceně obvyklé **rodinného domu č.p. 31** s pozemky - podíl 1/4 p.č. 3/7 ost.pl. 556m², p.č. St.1/2 zast.pl. 240m², p.č. 85/4 zahrada 29m², p.č. 85/11 zahrada 14m² v kat.území Holičky u Staré Hlíny, obec Třeboň, okres Jindřichův Hradec.

Objednavatel znaleckého posudku:

Insolvenční správce - IČ 489 19268, DIČ CZ
6156280977, Ing. Eva Procházková
Nám.Svobody č.p. 1548/5
669 02 Znojmo

Účel znaleckého posudku:

nabídkové řízení při zpeněžení v rámci insolvenčního řízení.

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 18.7.2016 znalecký posudek vypracoval:

Eduard Uhlík
Jablonského č.p.477
379 01 Třeboň
telefon: 384 72 3558, 720 47 11 90
e-mail: eda.uhlik@email.cz

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 0 stran příloh. Objednavateli se předává ve 1 vyhotoveních.

V Třeboni 19.7.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Výpočet ceny v místě obvyklé k insolvenčnímu řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: **Rodinný dům č.p. 31**

Adresa předmětu ocenění: Nová Hlína č.p.31
379 01 Třeboň

Kraj: Jihočeský

Okres: Jindřichův Hradec

Obec: Třeboň

Katastrální území: Holičky u Staré Hlíny

Počet obyvatel: 8 391

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 150,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček - Třeboň je lázeňské město "A"	I	0,95
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
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 stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 706,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.7.2016 za přítomnosti paní H.Procházkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Osobní prohlídka znalcem za přítomnosti paní Hany Procházkové 18.7.2016.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitost je zapsaná na LV čís. 296 pro k.ú. Holičky u Staré Hlíny.

Pozemek p.č. 3/7 ost.pl. 556m² v podílu 1/4 na LV č. 259 pro k.ú. Holičky u Staré Hlíny.

Vlastnické právo:

Procházková Hana, Nám. 14.října 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5

6. Dokumentace a skutečnost

Přestavba obytné části č.p. 31 , stavební povolení ze dne : 9.9.2002 č.j.: Výst. 3515/2002
Ing.Peroutka v příloze posudku.

Stavba je však jen rozestavěná v t.zv. hrubé stavbě. při výpočtu ceny je použito t.zv. analytické metody se zohledněním chybějících konstrukcí k dokončení. Původní část nemovitosti oceněná porovnávací metodou, v ceně takto vypočtené jsou zahrnuté venkovní úpravy jako jsou ploty, vrata, přípojka vody, elektro, kanalizace s jímkou na vyvážení.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost č.p. 31 je rodinným domem, původně rodinný dům s jednou bytovou jednotkou a chlévem. Chlív byl přestavěn k bydlení. zahrnuje byt 1+3 s koupelnou a WC, a v patře je prostor pro spaní, vytápění lokální kamny na dřevo. Původní obytná část s ohledem na velmi špatný technický stav byla zcela zbořená, v současné době je stavebně nedokončená, provedená jen t.zv. hrubá stavba. Zásobování pitnou vodou je z vodovodu obce, odpadní voda do jímky na vyvážení.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (**Zákon o oceňování majetku**).

9. Obsah znaleckého posudku

List vl.č. 259

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 3/7 ost.pl. 556m²

List vl.č. 296

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rozestavěná obytná část

1.1.2. Obytná část - stavebně dokončená

1.2. Příslušenství

1.2.1. Rozestavěná kolna

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky p.č. St. 1/2, 85/4, 85/11

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00

2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty) - Nová Hlína je samostatná osada 5km od Třeboně.	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci - V Nové Hlíně není žádná vybavenost obce.	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - vzdálenost k zastávce cca 800m.	II	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,790$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,790$$

List vl.č. 259

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 3/7 ost.pl. 556m²

Pozemek je užíván jako přístupová komunikace, je společný se sousedy. Je veřejně přístupný, je ve funkčním celku s rodinným domem. Je bez trvalých porostů, travnatý povrch.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,790$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť 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 - Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - Lokalita je v CHKO Třeboňsko.	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,940$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,940 * 0,790 = 0,743$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	706,-	0,743		524,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3/7	556,00	524,56	291 655,36
Stavební pozemek - celkem					291 655,36

Pozemek p.č. 3/7 ost.pl. 556m² - zjištěná cena = 291 655,36 Kč

List vl.č. 296

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rozestavěná obytná část

Je provedená jen t.zv. „hrubá stavba“ t.j. Zdivo, stropy, konstrukce krovu s krytinou a klempířskými výrobky. Jsou osazena okna. ostatní stavební konstrukce chybí. Předpokládané náklady na dokončení celé stavby do 2 mil. Kč.

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 ²]
přízemí	9,6*8,45	=	81,12
půdní prostor	9,6*8,45	=	81,12

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
přízemí	81,12 m ²	2,75 m
půdní prostor	81,12 m ²	4,20 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
přízemí	(9,6*8,45)*(2,75)	=	223,08 m ³
půdní prostor	(9,6*8,45)*(4,20/2)	=	170,35 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	223,08 m ³
půdní prostor	Z	170,35 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		393,43 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	S	100
2. Zdivo	cihelné bloky	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	lindad	S	100
7. Vnitřní omítky	chybí	C	100
8. Fasádní omítky	chybí	C	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	100
15. Podlahy ostatních místností	chybí	C	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	jen rozvody	P	50
17. Elektroinstalace	chybí	C	50
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	chybí	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chybí	C	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

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	C	5,80	100	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00

13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	100	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	100	0,00	0,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	P	4,30	50	0,46	0,99
17. Elektroinstalace	C	4,30	50	0,00	0,00
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					57,12
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5712

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5712
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 795,30
Plná cena: 393,43 m ³ * 2 795,30 Kč/m ³	=	1 099 754,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 85 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 100 = 15,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	* 0,850
Nákladová cena stavby CS_N	= 934 791,65 Kč
Koeficient pp	* 0,790
Cena stavby CS	= 738 485,40 Kč
Rozestavěná obytná část - zjištěná cena	= 738 485,40 Kč

1.1.2. Obytná část - stavebně dokončená

Nachází se po pravé straně od vstupu, jedná se o původní objekt býv. stáje, nyní přestavění k bydlení. V přízemí je koupelna, WC, kuchyňka, obývací pokoj s volným dřevěným schodištěm do prostoru podkroví, kde jsou ložnice. Vytápění lokální kamny na dřevo.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, 2001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let

Celková rekonstrukce provedena v roce: 2 000
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 194,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí: $6,45 \cdot 6,0 + 3,25 \cdot 1,9 = 44,88 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	44,88 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

přízemí: $(6,45 \cdot 6,0 + 3,25 \cdot 1,9) \cdot (3,00) = 134,63 \text{ m}^3$
 půdní prostor: $(6,45 \cdot 6,0) \cdot (3,20/2) = 61,92 \text{ m}^3$
 Obestavěný prostor - celkem: $= 196,55 \text{ m}^3$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 44,88 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 44,88 m²
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 16 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 \cdot (16 + 15) = 0,845$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,845 = 0,777$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,790$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,194,- \text{ Kč/m}^3 * 0,777 = 1\,704,74 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 196,55 \text{ m}^3 * 1\,704,74 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,790 = 264\,702,65 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 264 702,65 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Rozestavěná kolna

Objekt navazuje na rozestavěnou obytnou část, je provedené pouze zdivo a konstrukce krovu s krytinou. Bude sloužit po dokončení jako sklad zahradního nářadí, jízdních kol, případně palivového dřeva do krbu. Stavba je nedokončená.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
přízemí	3,4*2,6	=	8,84

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
přízemí	8,84 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
přízemí	(3,4*2,6)*(2,80)	=	24,75 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	24,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		24,75 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	pultová	S	100
5. Krytina	tašky	S	100
6. Klempířské práce	lindap	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů **56,00**
0,5600

Koeficient vybavení K₄:

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]
 Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

= 1 250,-
 * 0,5600
 * 1,0000
 * 2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **1 461,60**

Plná cena: 24,75 m³ * 1 461,60 Kč/m³

= **36 174,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 80 = 18,8 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 18,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,812
=	29 373,78 Kč
*	0,790
=	23 205,29 Kč
=	23 205,29 Kč

Rozestavěná kolna - zjištěná cena

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky p.č. St. 1/2, 85/4, 85/11

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,790$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť 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 - Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,790 = 0,766$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	706,-	0,766		540,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1/2	240,00	540,80	129 792,-
§ 4 odst. 1	zahrada	85/4	29,00	540,80	15 683,20
§ 4 odst. 1	zahrada	85/11	14,00	540,80	7 571,20
Stavební pozemky - celkem			283,00		153 046,40

Pozemky p.č. St. 1/2, 85/4, 85/11 - zjištěná cena = **153 046,40 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

List vl.č. 259

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 3/7 ost.pl. 556m² 291 655,40 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 291 655,40 Kč

List vl.č. 259 celkem

291 655,40 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* **1 / 4**

Výsledná cena:

72 913,90 Kč

List vl.č. 296

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rozestavěná obytná část 738 485,40 Kč

1.1.2. Obytná část - stavebně dokončená 264 702,70 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Rozestavěná kolna 23 205,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 026 393,40 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky p.č. St. 1/2, 85/4, 85/11 153 046,40 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 153 046,40 Kč

List vl.č. 296 celkem

1 179 439,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 252 353,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 252 350,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátdvatisíctřístapadesát Kč

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „Obvyklé ceny” uvedené v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který je citovaný v úvodu posudku.

Cena takto vypočtená je cenou v místě obvyklou.

V Třeboni 19.7.2016

Eduard Uhlík
Jablonského č.p.477
379 01 Třeboň
telefon: 384 72 3558, 720 47 11 90
e-mail: eda.uhlik@email.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích, č.j. SPR 651/79 ze dne 28.3.1979, pro znalecký obor: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3 862 - 70/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 70/16.