

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17203-1845/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Indra - Šebesta v.o.s. insolvenční správce dlužníka
Václava Jakubcová Československé armády 408,
500 03 Hradec Králové

Číslo jednací: KSHK 45 INS 11182/2022

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých
věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,
Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Nová Pec, Nová Pec, okres Prachatice

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 09.09.2022

Zpracováno ke dni: 09.09.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.09.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 83/2352 pozemku parc. č. 132/2, 132/19 a spoluvlastnického podílu o velikosti 83/2352 stavby na pozemku parc. č. 132/2, a stavby na pozemku parc.č. 132/19 nacházejícího se v obci Nová Pec, okres Prachatice, katastrální území Nová Pec.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplně a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

1.1.Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 132/2, 132/19 v katastrálním území Nová Pec
Adresa předmětu ocenění:	Nová Pec, Nová Pec, okres Prachatice
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Prachatice

Obec: Nová Pec
Katastrální území: Nová Pec

1.2.Název předmětu ocenění: Stavba na pozemku parc. č. 132/2, stavba na pozemku 132/19 v katastrálním území Nová Pec
Adresa předmětu ocenění: Nová Pec, Nová Pec, okres Prachatice
Kraj: Jihočeský kraj
Okres: Prachatice
Obec: Nová Pec
Katastrální území: Nová Pec

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 09.09.2022. Byla provedena pouze venkovní obhlídka a informace byly převzaty z veřejně dostupných zdrojů.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Jakubcová Václava, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové 83/2352

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 132/2, 132/19 nacházející se v obci Nová Pec, okres Prachatice, katastrální území Nová Pec.

Stavba na pozemku parc.č. 132/2, 132/9 nacházející se v obci Nová Pec, okres Prachatice, katastrální území Nová Pec.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. 132/2 o výměře 227 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bez č.p. jiná stavba (LV 253)

Oceňovaný pozemek parc.č. 132/19 o výměře 222 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba bez č.p. jiná stavba (LV 778).

Oceňovaná nemovitosti se nacházejí v části obce Nové Chalupy, za bytovými domy č.p. 72 a č.p. 73. Stavby jsou užívány jako vedlejší stavby k domům č.p. 72, 73.

Stavba zapsaná na LV 253 je zděné konstrukce se sedlovou střechou. Střešní krytina je eternitová, klempířské prvky pozinkované. Okna chybí, dveře dřevěné. Stavba slouží jako sklad paliva. Stavebně technický stav je dobrý, bez viditelných statických poruch a odpovídá stáří a pravidelné údržbě.

Stavba zapsaná na LV 778 je evidovaná jako jiná stavba. Jedná se o montované plechové řadové garáže, určeno pro 9 osobních automobilů. Vrata jsou z jihozápadní strany plechová výklopná, ze severovýchodní strany plechové dveře. Stavba obdélníkového půdorysu se šikmou střechou. Dle veřejně dostupných zdrojů byly garáže postaveny v roce 2015 na místě původního přístřešku.

Podle platného územního plánu se oceňované nemovitosti nacházejí v plochách bydlení v bytových domech.

Oceňované nemovitosti jsou přístupné z pozemku parc.č. 132/1 ostatní komunikace ve vlastnictví obce Nová Pec.

Pozemek je umístěn ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů a parkovací možnosti jsou dobré - v blízkosti objektu.

V katastru nemovitostí je evidován způsob ochrany nemovitosti: evropsky významná lokalita, chráněná krajinná oblast.

Je evidováno omezení vlastnického práva: Předkupní právo, Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo smluvní, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Tato skutečnost nemá vliv na ocenění.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.09.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

U určení hodnoty stavby na pozemku 132/2 a 132/19 se v rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Jihočeský
Okres: Prachatice
Obec: Nová Pec
Katastrální území: Nová Pec
Počet obyvatel: 429

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **822,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{143,00}$
Kč/m²

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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

7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,768}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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	II	-0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,783}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,989$

1. Kolna na 132/2

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
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
nadzemní část	76,00	2,30 m
	76,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	76,00*2,90 =	220,40
Z	zastřešení	76,00*2,20/2 =	83,60
Obestavěný prostor - celkem:			304,00 m³

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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	standardní	S	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	standardní	S	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	S	19,80	100	1,00	19,80
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	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9310

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9310
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 289,33
Plná cena: 304,00 m ³ * 2 289,33 Kč/m ³	=	695 956,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 80 = 65,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 65,0 % / 100)	*	0,350
Nákladová cena stavby CS_N	=	243 584,71 Kč
Koeficient pp	*	0,783
Cena stavby CS	=	190 726,83 Kč
Kolna na 132/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	190 726,83 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	83 / 2 353
Kolna na 132/2 - zjištěná cena	=	6 727,72 Kč

2. garáže na 132/19

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. garáže
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
nadzemní část	222,00 m ²	2,40 m	532,80
Součet	222,00 m²		532,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $532,80 / 222,00 = 2,40$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $222,00 / 1 = 222,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	222,00*2,40	=	532,80 m ³
zastřešení	222,00*0,40/2	=	44,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	532,80 m ³
zastřešení	Z	44,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>577,20 m³</u>

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 vč. zemních prací	základové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelový profil pozinkovaný	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	šikmá	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	standardní	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	standardní	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	C	12,00	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	C	3,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					67,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6790

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9497
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1750
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6790
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 830,22
Plná cena: 577,20 m ³ * 3 830,22 Kč/m ³	=	2 210 802,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 60 = 11,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 11,7 % / 100) * 0,883

Nákladová cena stavby CS _N	=	1 952 139,03 Kč
Koeficient pp	*	0,783
Cena stavby CS	=	1 528 524,86 Kč
Garáže na 132/19 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 528 524,86 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	83 / 2 352

Garáže na 132/19 - zjištěná cena = 53 940,29 Kč

3. parc.č. 132/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

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	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,990 * 1,020 = 0,980$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	143,-	0,980		140,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	132/2	227	140,14	31 811,78

Stavební pozemek - celkem	227	31 811,78
Parc.č. 132/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	31 811,78 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	83 / 2 352

Parc.č. 132/2 - zjištěná cena celkem = 1 122,61 Kč

4. parc.č. 132/19

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

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	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,990 * 1,020 = 0,980$

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, funkční celek					
§ 4 odst. 1	143,-	0,980		140,14	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	132/19	222	140,14	31 111,08
Stavební pozemek - celkem				222	31 111,08
Parc.č. 132/19 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	31 111,08 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	83 / 2 352

Parc.č. 132/19 - zjištěná cena celkem

= **1 097,88 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Kolna na 132/2	6 727,70 Kč
2. garáže na 132/19	53 940,30 Kč
3. parc.č. 132/2	1 122,60 Kč
4. parc.č. 132/19	1 097,90 Kč

Výsledná cena - celkem:

62 888,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

62 890,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 132/2 v katastrálním území Nová Pec

Pozemek v katastrálním území Nová Pec, obec Nová Pec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nová Pec, Nová Pec, okres Prachatice	plocha 227 m ²	plochy bydlení v bytových domech		
1	Houžná, Lenora, okres Prachatice	plocha 3637 m ²	plochy smíšené obytné		
2	Skláře, Hořice na Šumavě, okres Český Krumlov	plocha 2305 m ²	plochy bydlení		
3	Horní Planá, okres Český Krumlov	plocha 6524 m ²	plochy smíšené obytné		
4	Hory, Horní Planá, okres Český Krumlov	plocha 1620 m ²	plochy bydlení		

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	866,10 Kč	Nepoužit	866,10 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	866,10 Kč
2	574,84 Kč	Nepoužit	574,84 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	574,84 Kč
3	996,17 Kč	Nepoužit	996,17 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	996,17 Kč
4	1.388,89 Kč	Nepoužit	1.388,89 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	1.388,89 Kč
Celkem průměr											956,50 Kč
Minimum											574,84 Kč
Maximum											1.388,89 Kč
Směrodatná odchylka - s											337,82 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											618,68 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.294,32 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

956,50 Kč/m²

*

227 m²

= 217.125 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

217.000,-- Kč

Spoluvlastnický podíl: 83/2352

Úpravy ceny spoluvlastnickým podílem: 7.657,-Kč

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků realizovaných prodejů jako celku. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, veřejně se neobchodují, na realitním trhu je mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Takto faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů. V tomto případě je výsledná cena spoluvlastnického podílu redukována o 20 % a stanovena po zaokrouhlení na:

6.000,-Kč

Pozemek parc. č. 132/19 v katastrálním území Nová Pec

Pozemek v katastrálním území Nová Pec, obec Nová Pec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nová Pec, Nová Pec, okres Prachatice	plocha 222 m ²	plochy bydlení v bytových domech		
1	Houžná, Lenora, okres Prachatice	plocha 3637 m ²	plochy smíšené obytné		
2	Skláře, Horice na Šumavě, okres Český Krumlov	plocha 2305 m ²	plochy bydlení		
3	Horní Planá, okres Český Krumlov	plocha 6524 m ²	plochy smíšené obytné		
4	Hory, Horní Planá, okres Český Krumlov	plocha 1620 m ²	plochy bydlení		

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	866,10 Kč	Nepoužit	866,10 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	866,10 Kč
2	574,84 Kč	Nepoužit	574,84 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	574,84 Kč
3	996,17 Kč	Nepoužit	996,17 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	996,17 Kč
4	1.388,89 Kč	Nepoužit	1.388,89 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	1.388,89 Kč
Celkem průměr											956,50 Kč
Minimum											574,84 Kč
Maximum											1.388,89 Kč
Směrodatná odchylka - s											337,82 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											618,68 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.294,32 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$956,50 \text{ Kč/m}^2 * 222 \text{ m}^2 \\ = 212.343 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

212.000,-- Kč

Spoluvlastnický podíl: 83/2352

Úpravy ceny spoluvlastnickým podílem: 7.480,-Kč

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků realizovaných prodejů jako celku. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, veřejně se neobchodují, na realitním trhu je mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Takto faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů. V tomto případě je výsledná cena spoluvlastnického podílu redukována o 20 % a stanovena po zaokrouhlení na:

6.000,-Kč

Stavby na pozemku

Byl proveden průzkum trhu za období 2019-2022, zpracovatel nenalezl žádné podobné objekty. Spoluvlastnické podíly na těchto vedlejších stavbách jsou obchodovány společně s bytovými jednotkami (V- 539/2022-306, V-3709/2021-306, V-3405/2020-306), kupní cena je pak sjednána jako celek. Pokud nelze určit cenu obvyklou, oceňuje se majetek tržní hodnotou.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím a to v obchodním styku uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.

Tržní hodnota se určí na základě výběru z více způsobů oceňování a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Pro porovnávací způsob se nepodařilo dohledat dostatečný počet srovnávaných nemovitostí. K výnosové metodě se nepodařilo najít žádnou nemovitost, která by byla pronajímána k podobným účelům, byl zvolen nákladový způsob ocenění jako jediná možná metoda k určení tržní hodnoty.

Pro stanovení tržní hodnoty pozemku se přihlíží k možnosti nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.

V době ocenění je objekty využívány jako vedlejší stavby k bytovým domům, tento způsob se jeví jako jediné a nejlepší ekonomické využití. Využití nemovitosti k jiným účelům popř. změna užívání objektu by vyžadovala další stavební úpravy.

1. Kolna na 132/2

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
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
nadzemní část	76,00	2,30 m
	76,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	76,00*2,90 =	220,40
Z	zastřešení	76,00*2,20/2 =	83,60
Obestavěný prostor - celkem:			304,00 m³

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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	standardní	S	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	standardní	S	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	S	19,80	100	1,00	19,80
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	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9310

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9310
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 289,33
Plná cena: 304,00 m ³ * 2 289,33 Kč/m ³	=	695 956,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 80 = 65,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 65,0 % / 100)	*	0,350
Nákladová cena stavby CS_N	=	243 584,71 Kč

Spoluvlastnický podíl: 83/2352

Úpravy ceny spoluvlastnickým podílem: 8.596,-Kč

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků realizovaných prodejů jako celku. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, veřejně se neobchodují, na realitním trhu je mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Takto faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů. V tomto případě je výsledná cena spoluvlastnického podílu redukována o 20 % a stanovena po zaokrouhlení na:

7.000,-Kč

2. garáže na 132/19

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. garáže
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
nadzemní část	222,00 m ²	2,40 m	532,80
Součet	222,00 m²		532,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	532,80 / 222,00	= 2,40 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	222,00 / 1	= 222,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	222,00*2,40	=	532,80 m ³
zastřešení	222,00*0,40/2	=	44,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	532,80 m ³
zastřešení	Z	44,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		577,20 m³

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 vč. zemních prací	základové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelový profil pozinkovaný	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	šikmá	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	standardní	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	standardní	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100

18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	C	12,00	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	C	3,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					67,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6790

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9497
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1750
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6790
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 830,22
Plná cena: 577,20 m ³ * 3 830,22 Kč/m ³	=	2 210 802,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 60 = 11,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 11,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

*	0,883
=	1 952 139,03 Kč

Spoluvlastnický podíl: 83/2352

Úpravy ceny spoluvlastnickým podílem: 68.890,-Kč

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků realizovaných prodejů jako celku. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, veřejně se neobchodují, na realitním trhu je mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Takto faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů. V tomto případě je výsledná cena spoluvlastnického podílu redukována o 20 % a stanovena po zaokrouhlení na:

55.000,-Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

62 890,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

Pozemek parc.č. 132/2 (LV 389)

6.000,-Kč

Stavba na pozemku parc.č. 132/2 (LV 253)

7.000,-Kč

Pozemek parc.č. 132/19 (LV 779)

6.000,-Kč

Stavba na pozemku parc.č. 132/19 (LV 778)

55.000,--Kč

Celkem

74.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. U stavebních pozemků jsou základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkrslit. U staveb na pozemku byla určena tržní hodnota.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 83/2352 předmětné nemovitosti zapsané na LV 389 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

6.000 Kč

Slovy: šesttisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 83/2352 předmětné nemovitosti zapsané na LV 253 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

7.000 Kč

Slovy: sedmtisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 83/2352 předmětné nemovitosti zapsané na LV 779 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

6.000 Kč

Slovy: šesttisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 83/2352 předmětné nemovitosti zapsané na LV 778 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

55.000 Kč

Slovy: padesátpěttisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je celková obvyklá cena, či tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 83/2352 předmětné nemovitosti zapsané na LV 253, 389,778,779 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

74.000 Kč

Slovy: sedmdesátčtyřtisíce korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.09.2022



.....
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17203-1845/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

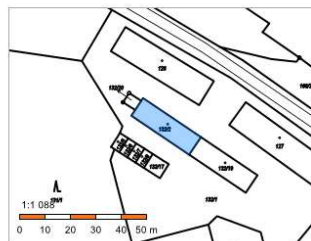
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	132/2 ^{oř}
Obec:	Nová Pec [550451] ^{oř}
Katastrální území:	Nová Pec [705225]
Číslo LV:	389
Výměra [m ²]:	227
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., jiná stavba



Způsob ochrany nemovitosti

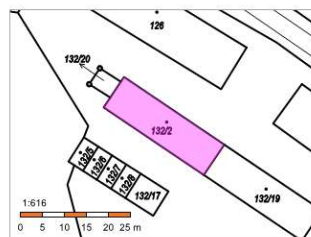
Název
evropsky významná lokalita
chráněná krajinná oblast

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Informace o stavbě

Katastrální území:	Nová Pec [705225]
Číslo LV:	253
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 132/2
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	jiná stavba

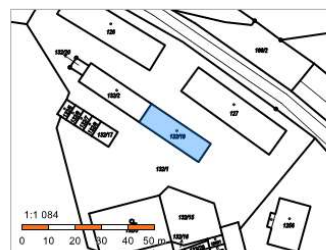


Způsob ochrany nemovitosti

Název
evropsky významná lokalita
chráněná krajinná oblast

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	132/19 ^{oř}
Obec:	Nová Pec [550451] ^{oř}
Katastrální území:	Nová Pec [705225]
Číslo LV:	779
Výměra [m ²]:	222
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., jiná stavba



Informace o stavbě

Katastrální území:	Nová Pec [705225]
Číslo LV:	778
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 132/19
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	jiná stavba



Způsob ochrany nemovitosti

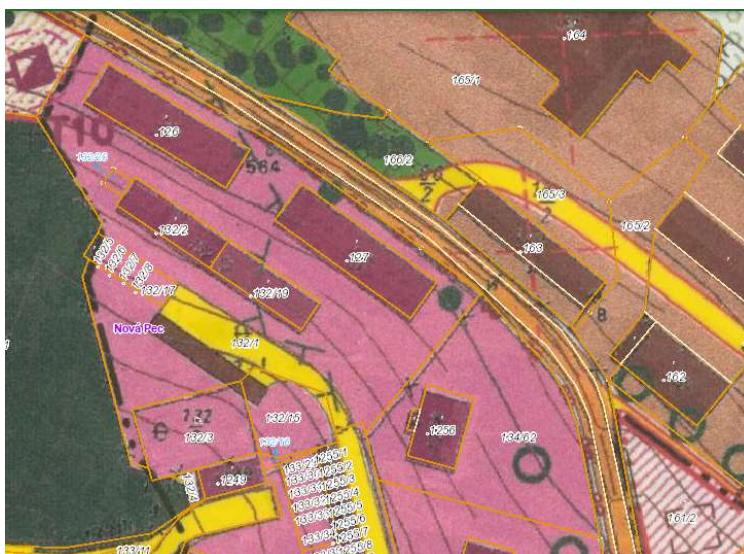
Název
evropsky významná lokalita
chráněná krajinná oblast

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.



Výřez z územního plánu



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

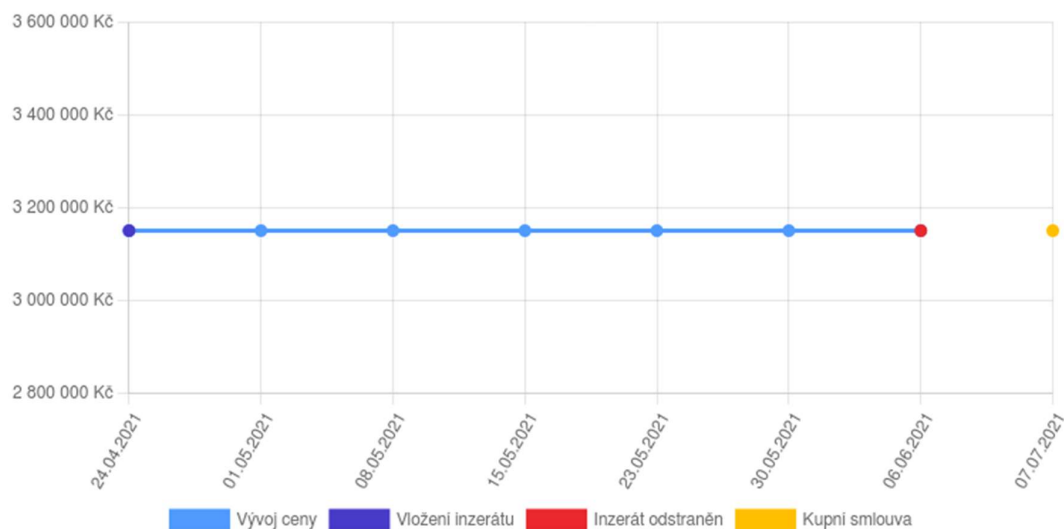


**Prodej, Pozemek, 3637 m², Houžná,
Lenora, okres Prachatice**

Celková cena: 3.150.000 Kč

**Adresa: Houžná, Lenora, okres
Prachatice**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



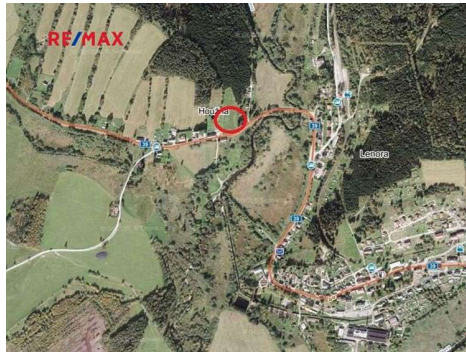
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Houžná, Lenora, okres Prachatice	Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz
Cena dle kupní smlouvy	3 150 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	3637
Kupní smlouva podepsaná dne	07.07.2021	Současné využití	pro bydlení
Číslo řízení	V-2794/2021-306	Umístění objektu	Okraj obce

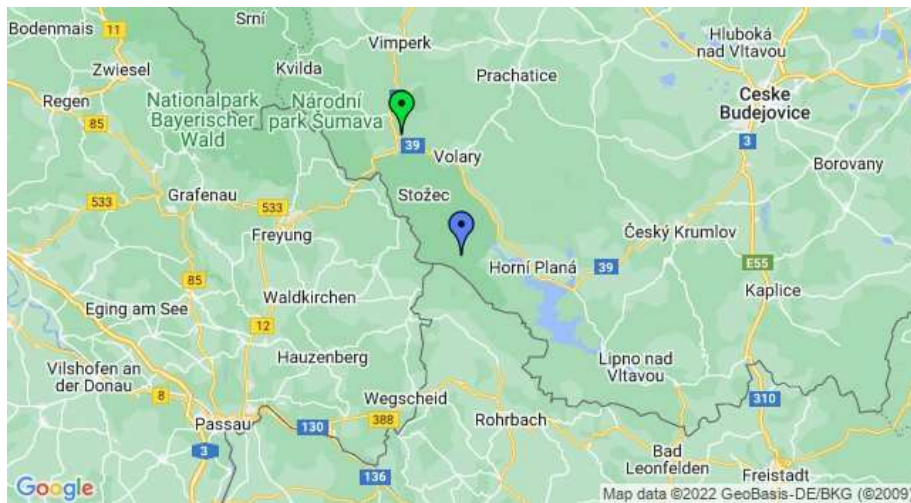
Slovní popis

Stavební pozemek o velikosti 3637 m² v šumavské Houžné u Lenory, díky jižní orientaci po celý den osluněným a s velice hezkým výhledem do krajiny. Houžná leží v CHKO Šumava na trase Strážný (hran. přechod se SRN) - Volary a odtud dále na Prachatice nebo na Lipno a ČB. Velice krásné okolí nabízí hodně výletních cílů, mj. blízkou Stožeckou kapli, vrchol Boubín s rozhlednou, Teplou Vltavu, Soumarský most a rašeliniště, trasu po in-line bruslaře Stožec-Nová Pec, k vodní nádrži Lipno je 25 km. Blízko je i do skiareálů Mitterdorf (16 km), Horní Vltavice (5 km), Kubova Huť (8 km). Elektřina na hranici pozemku, vodu nutno řešit vrtem (o vodovodu se uvažuje), kanalizaci vybudováním ČOV nebo jímky. Pozemek se nachází na mírném svahu s bezproblémovým příjezdem. Pozemek nabízí vícero využití. Dle územního plánu je zařazen do ploch smíšených obytných, tzn. je určen pro bydlení a pro služby občanského vybavení. Je povolena jedna hlavní stavba a maximální zastavěnost je stanovena na 10 % z celkové plochy. Pro více informací mne neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

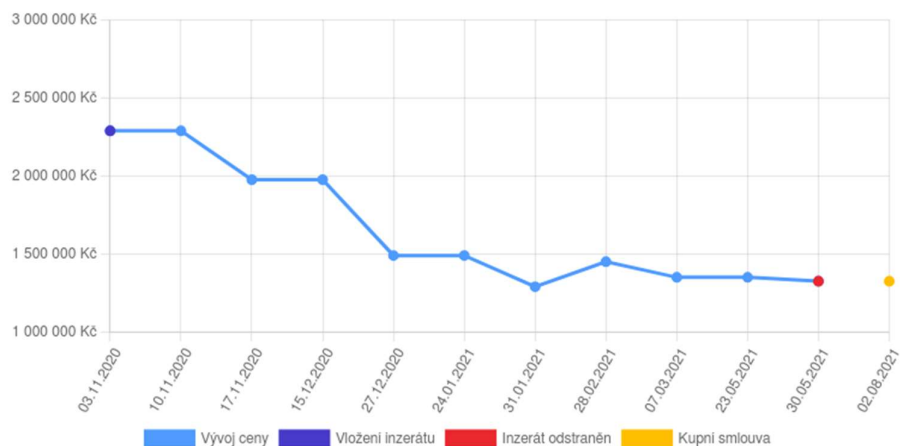


Prodej, Pozemek, 2305 m², Skláře, Hořice na Šumavě, okres Český Krumlov

Celková cena: 1.325.000 Kč

Adresa: Skláře, Hořice na Šumavě, okres Český Krumlov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Skláře, Hořice na Šumavě, okres Český Krumlov	Plocha pozemku (m²)	2305
Cena dle kupní smlouvy	1 325 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	02.08.2021	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-4547/2021-302		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji velký stavební pozemek v místní části Hořic na Šumavě ve Sklářích na Šumavě. Územním plánem je určen k bydlení a k rekreaci. Jedná se o téměř rovinnou, zatravněnou parcelu, která je oplocena. Sítě: elektrina je přivedena na pozemek, voda - vlastní vrt (30m), odpad je řešen jímkou. Parcela byla využívána jako zahrada. Skláře se nachází 9 km od Černé v Pošumaví (Lipno) a 14 km od Českého Krumlova, kde najdete veškerou občanskou vybavenost. Územně plánovací informace je k dispozici. Pro více informací nebo prohlídku, kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

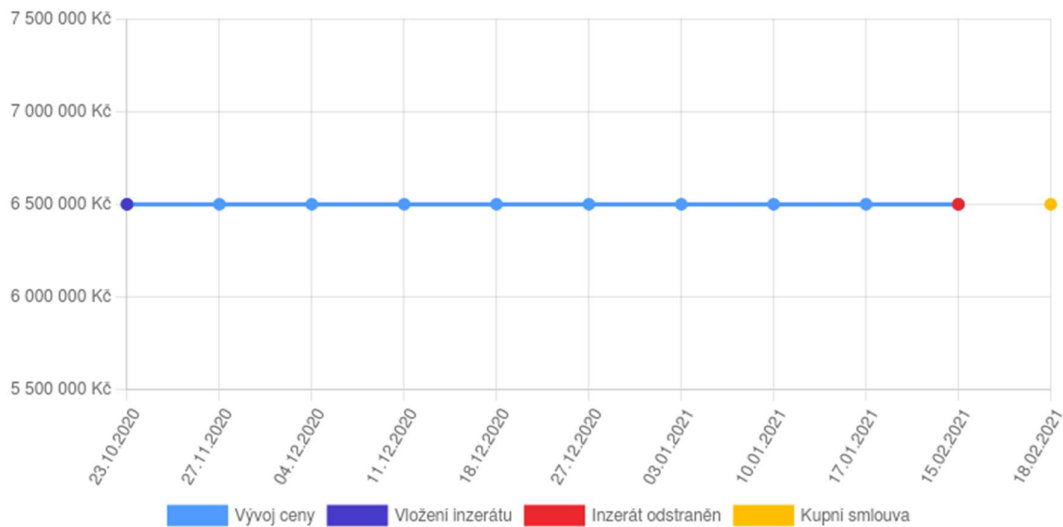


Prodej, Pozemek, 6524 m², Horní Planá, okres Český Krumlov

Celková cena: 6.499.000 Kč

Adresa: Horní Planá, okres Český Krumlov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



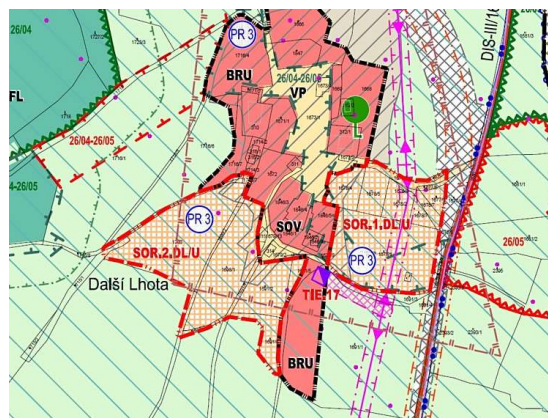
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Horní Planá, okres Český Krumlov	Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz (k jednání)
Cena dle kupní smlouvy	6 499 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	6524
Kupní smlouva podepsaná dne	18.02.2021	Současné využití	pro bydlení
Číslo řízení	V-889/2021-302	Umístění objektu	Polosamota

Slovní popis

Naše realitní kancelář nabízí k prodeji stavební pozemek, parcelní číslo 1698/1 v katastrálním území Zvonková u nádrže Lipno. Pozemek je zařazen v rámci ÚP mezi plochy "smíšené obytné - rekreační" Číslo LV: 1050 Výměra: 6524 m2 GPS: 448°44'54.72"N, 14°00'47.81"E

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

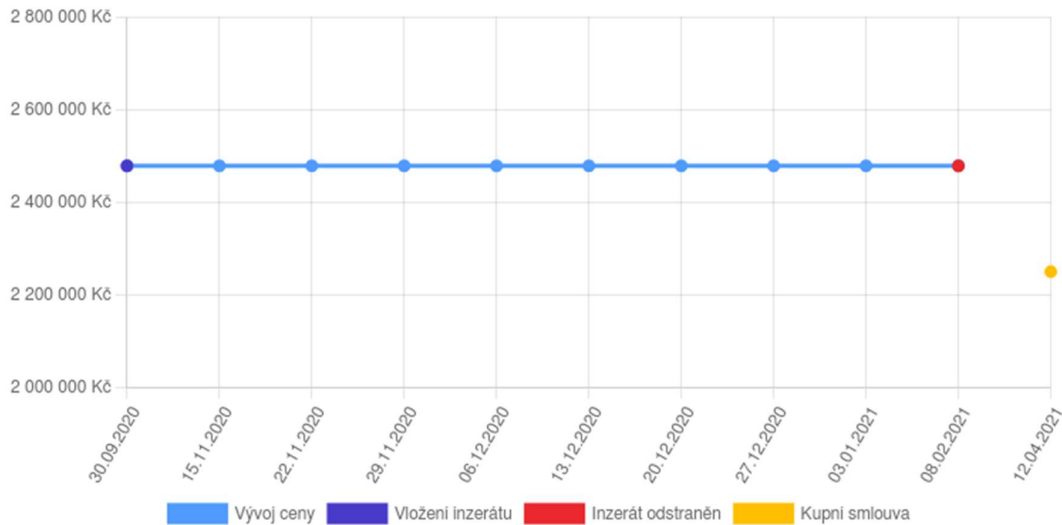


Prodej, Pozemek, 1620 m², Hory, Horní Planá, okres Český Krumlov

Celková cena: 2.250.000 Kč

Adresa: Hory, Horní Planá, okres Český Krumlov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

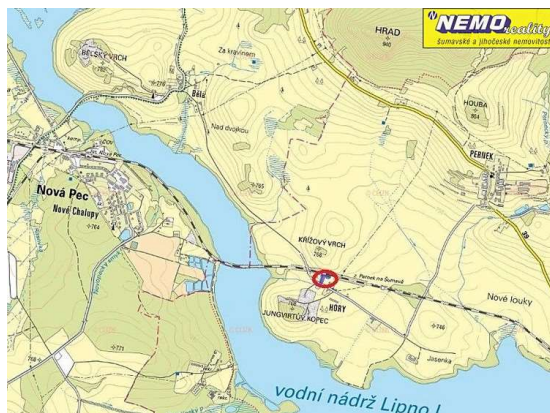
Adresa	Hory, Horní Planá, okres Český Krumlov	Plocha pozemku (m²)	1620
Cena dle kupní smlouvy	2 250 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	12.04.2021	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-2006/2021-302		

Slovní popis

Prodej pozemku s výměrou 1.620 m² určeného ÚP k zastavění, možnost připojení na el. proud a místní vodovod. Kanalizace – jímka nebo DČOV. Zajímavé rekreační místo

ve stávající zástavbě s dobrým přístupem u komunikace u cyklostezky a Lipenské nádrže. Příroda, rekreace, sport. Železniční spojení.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost