ZNALECKÝ POSUDEK

č. 477/047/2013

O ceně obvyklé bytového domu č.p. 108/37, včetně součástí, příslušenství a pozemku, to vše v k.ú. Třebíč, okres Třebíč

Objednatel znaleckého posudku:	**CLANROY a.s.** **nám.14. října 642/17** **15000 PRAHA 5**
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitosti se provádí z důvodu zjištění ceny nemovitostí pro převod nemovitosti

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 28.3.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 30.3.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je vytvoření znaleckého posudku :

- cenou dle oceňovacího předpisu platného pro rok 2013, tedy dle vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel na nemovitosti

- bytový dům č.p. 37, včetně součástí, příslušenství a pozemku, to vše v k.ú. Třebíč, okres Třebíč

- cenou v čase a místě obvyklou

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytový dům č.p. 108/37, včetně součástí, příslušenství a pozemků v k.ú.Třebíč
Adresa předmětu ocenění:	U Větrníku 108/37 674 01 Třebíč
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Třebíč
Obec:	Třebíč
Katastrální území:	Třebíč
Počet obyvatel:	37 836

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. i): 400,- Kč/m^2

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.3.2013 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Znalci byly předloženy následující podklady:

- informace o nemovitostech
- nájemní smlouvy bytových a nebytových prostor
- snímky katastrálních map a ortofotomap
- kopie LV č. 14963

a dále bylo použito pro vytvoření znaleckého posudku

- fotodokumentace znalce
- místní šetření
- oceňovací předpisy, pomůcky pro zaměřování, digitální fotoaparát, digitální laser,

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: ČD,a.s., GŘ, 0321 Odbor prodeje zbytného majetku, Nábř.L.Svobody 1222/12, 11015 PRAHA 1-Nové Město, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: ČD,a.s., GŘ, 0321 Odbor prodeje zbytného majetku, Nábř.L.Svobody 1222/12, 11015 PRAHA 1-Nové Město, vlastnictví: výhradní

Vlastnické údaje vztahující se k převáděné nemovitosti jsou zřejmé z výše uvedených informací o nemovitostech uvedených na LV č. 14963, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný objekt je bytový dům (dále jen dům), se 3 bytovými jednotkami. V evidenci katastru nemovitostí je předmětný objekt evidován se způsobem využití rodinný dům. Orientace hlavního vstupu do budovy je na sever.

Bytový dům

Dle informací byl dům postaven v roce 1948 a je v půdorysu obdélníkového tvaru. Jde o stavbu domu se dvěma vstupy a v současné době se 3 bytovými jednotkami. Dům je částečně podsklepen. Objekt má 1 PP, 1.NP a zastřešení. 1.NP je usazené na podezdívce s nástupním prostorem od severu pro všechny bj.

Dům je založen na obvodových kamenných pasech, bez izolací, obvodové zdivo cihelné, zastropení je provedeno trámové, dřevěné v 1.NP a v 1.PP je zaklenuté, podlahy betonová mazanina, vnitřní omítky štukové, vnější dtto, bez dodatečné izolace. Střecha sedlová, střešní plášť je tvořen pálenou krytinou za hranicí své životnosti, klempířské konstrukce pozink s nátěrem, okna dřevěná, zdvojená, dveře dřevěné, plné a částečně prosklené, vstupní dveře částečně prosklené, dřevěné. V jedné krajní bj je realizováno vytápění kotlem na tuhá paliva ve sklepě - nefunkční, ohřev TUV pro tuto bj bojlerem. Pro druhou krajní bj je realizován ohřev TUV bojlerem, vytápění kamny na tuhá paliva. Rozvod vody v ocel. trubkách. 2x koupelna a 3x splachovací WC, umývadlo, vana, rozvod el. energie v Al původní. Dům je napojen na rozvod veřejného vodovodního řadu, kanalizace do žumpy s odpadem do trativodu. Není možnost napojení na rozvod plynu.

Objekt je ve výrazně zanedbaném stavebně technickém stavu, který vyžaduje rekonstrukční práce u konstrukcí dlouhodobé i krátkodobé životnosti.

- vzlínání zemní vlhkosti - plíseň
- popraskané zdivo,
- okna ve špatném stavu
- protéká střecha atd.

Dům se nachází na pozemku st.p.č. 577.

Dvě bytové jednotky jsou pronajaté, třetí není, proto se provádí dopočet pro všechny bj.

Oceňovány jsou dále dvě stavby skladů – kůlen (jsou postavené na pozemku jiného vlastníka), venkovní úpravy a pozemek st.p.č. 577.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům čp. 37

1.2. Příslušenství

1.2.1. Zděná kolna
1.2.2. Hrázděná kolna
1.2.3. Žumpa 1
1.2.4. Žumpa 2
1.2.5. Přípojka kanalizace DN 150 mm I.
1.2.6. Přípojka kanalizace DN 150 mm II.
1.2.7. Přípojka vody DN 25 mm I.
1.2.8. Přípojka vody DN 25 mm II.
1.2.9. Přípojka vody DN 25 mm III.
1.2.10. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm2 závěs. kabelem

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek v k.ú. Třebíč

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům čp. 37

Nákladové ocenění staveb pro zjištění nákladů a odpisů

Bytový dům čp. 29

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3	J. domy vícebytové (typové)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Úprava koeficientu prodejnosti K_p:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.
Zdůvodnění:
Stavba ve velmi špatném stavebně technickém stavu
Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,6570
Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %
Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 1,0000

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m^2]
1.PP	4,80*8,45	=	40,56
1.NP - podezdívka	23,10*7,90	=	182,49
1.NP	23,10*7,90	=	182,49
1.NP - vstup	2,20*1,10	=	2,42

Zastřešení sedlem	23,10*7,90	=	182,49
Zastřešení pultem	2,20*1,10	=	2,42

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	40,56 m2	1,90 m	77,06
1.NP - podezdívka	182,49 m2	1,00 m	182,49
1.NP	182,49 m2	2,60 m	474,47
1.NP - vstup	2,42 m2	3,00 m	7,26
Zastřešení sedlem	182,49 m2	5,00 m	912,45
Zastřešení pultem	2,42 m2	0,10 m	0,24
Součet	**592,87**		**1 653,97**

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 653,97 / 592,87 = 2,79 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 592,87 / 6 = 98,81 m^2

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
1.PP	(4,80*8,45)*(1,90)	=	77,06 m^3
1.NP - podezdívka	(23,10*7,90)*(1,00)	=	182,49 m^3
1.NP	(23,10*7,90)*(2,60)	=	474,47 m^3
1.NP - vstup	(2,20*1,10)*(3,00)	=	7,26 m^3
Zastřešení sedlem	(23,10*7,90)*(5,00/2)	=	456,23 m^3
Zastřešení pultem	(2,20*1,10)*(0,10/2)	=	0,12 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	77,06 m^3
1.NP - podezdívka	NP	182,49 m^3
1.NP	NP	474,47 m^3
1.NP - vstup	NP	7,26 m^3
Zastřešení sedlem	Z	456,23 m^3
Zastřešení pultem	Z	0,12 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		**1 197,63 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 včetně zemních prací:	kamenné bez izolací	P	100
2. Svislé konstrukce:	zděné	S	100
3. Stropy:	dřevěné	P	80
3. Stropy:	klenby	S	20

4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	pálená krytina hladká ve dvou vrstvách	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	kamenné	S	50
10. Schody:	dřevěné	P	50
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	50
11. Dveře:	prosklené	S	50
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah:	prkna palubky	P	70
14. Povrchy podlah:	PVC	S	30
15. Vytápění:	lokální	P	100
16. Elektroinstalace:	třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	chybí	C	100
21. Ohřev vody:	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní:	plynový sporák na PB	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy:	chybí	C	100
25. Ostatní:	chybí	C	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	5,40	100	0,46	2,48
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy:	P	8,40	80	0,46	3,09
3. Stropy:	S	8,40	20	1,00	1,68
4. Krov, střecha:	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	N	2,90	100	1,54	4,47
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody:	S	2,90	50	1,00	1,45
10. Schody:	P	2,90	50	0,46	0,67
11. Dveře:	S	3,30	50	1,00	1,65
11. Dveře:	S	3,30	50	1,00	1,65
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah:	P	3,00	70	0,46	0,97
14. Povrchy podlah:	S	3,00	30	1,00	0,90
15. Vytápění:	P	4,80	100	0,46	2,21
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100	1,00	5,10

17. Bleskosvod:	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	P	2,20	100	0,46	1,01
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,83
Koeficient vybavení K_4:					**0,7783**

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, 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 včetně zemních prací:	P	5,40	100,00	0,46	2,48	3,19	65	150	43,33	1,3822
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100,00	1,00	18,20	23,38	65	80	81,25	18,9963
3. Stropy:	P	8,40	80,00	0,46	3,09	3,97	65	80	81,25	3,2256
3. Stropy:	S	8,40	20,00	1,00	1,68	2,16	65	80	81,25	1,7550
4. Krov, střecha:	S	4,90	100,00	1,00	4,90	6,30	65	70	92,86	5,8502
5. Krytiny střech:	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,96	65	70	92,86	2,7487
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,90	65	65	100,00	0,9000
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100,00	1,00	5,70	7,32	65	65	100,00	7,3200
8. Úprava vnějších povrchů:	N	2,90	100,00	1,54	4,47	5,74	65	65	100,00	5,7400
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,67	65	65	100,00	1,6700
10. Schody:	S	2,90	50,00	1,00	1,45	1,86	65	80	81,25	1,5113
10. Schody:	P	2,90	50,00	0,46	0,67	0,86	65	80	81,25	0,6988
11. Dveře:	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,12	65	65	100,00	2,1200
11. Dveře:	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,12	65	65	100,00	2,1200
13. Okna:	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,81	65	65	100,00	6,8100
14. Povrchy podlah:	P	3,00	70,00	0,46	0,97	1,25	65	65	100,00	1,2500
14. Povrchy podlah:	S	3,00	30,00	1,00	0,90	1,16	65	70	92,86	1,0772
15. Vytápění:	P	4,80	100,00	0,46	2,21	2,84	65	65	100,00	2,8400
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100,00	1,00	5,10	6,55	65	65	100,00	6,5500
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,11	65	65	100,00	4,1100
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,98	65	65	100,00	3,9800
21. Ohřev vody:	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,30	65	65	100,00	1,3000
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,44	65	65	100,00	2,4400
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100,00	1,00	3,90	5,01	65	65	100,00	5,0100
Opotřebení:										**91,4053**

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m^3]	=	1 950,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4)		*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP)		*	0,9868
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP)		*	1,0527
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu)		*	0,7783

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce)	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP)	*	2,1310
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 312,48**
Plná cena: 1 197,63 m^3 * 3 312,48 Kč/m^3	=	**3 967 125,42 Kč**

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 91,4053 %		
Úprava ceny za opotřebení	-	3 626 162,89 Kč
Bytový dům čp. 29 - zjištěná cena	=	**340 962,53 Kč**

Rekapitulace nákladových cen - stavby:

Bytový dům čp. 29	=	340 962,53 Kč
		340 962,53 Kč
Nákladové ceny - celkem:	=	**340 962,53Kč**

<u>Ocenění výnosovým způsobem:</u>

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Druh objektu:	Bytové domy typové
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 16):	5,50 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16):	5,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor:

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2]	Výnos [Kč]
bytový dům č.p. 37	244,00	292,-	71 248,-
Výnosy celkem			71 248,-

Ocenění:

Celkové výnosy z pronajímaných prostor:	=	71 248,- Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku:	135 827,48 Kč
Výměra stavebního pozemku:	244,00 m^2
Skutečně zastavěná plocha:	244,00 m^2
Cena skutečně zastavěné plochy:	135 827,48 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:	-	6 791,37 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

71 248,00 * 40 % = 28 499,20

Odpočet nákladů procentem z nájemného:	-	28 499,20 Kč

Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4:	=	35 957,43 Kč
Míra kapitalizace 5,00 %	/	5,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**719 148,60 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování:

Skupina: F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny F):

Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	340 962,53
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	719 148,60
Rozdíl	R	=	378 186,07

Výpočet dle přílohy 17 tab. 2, skupiny F):

CV * 0,85	=	611 276,31 Kč
Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu	**=**	**611 276,31 Kč**

1.2. Příslušenství

1.2.1. Zděná kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	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]
1.NP	5,00*2,80	=	14,00
Zastřešení	5,00*2,80	=	14,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	14,00 m^2	1,76 m
Zastřešení	14,00 m^2	1,60 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
1.NP	(5,00*2,80)*(1,76)	=	24,64 m^3
Zastřešení	(5,00*2,80)*(1,60/2)	=	11,20 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	24,64 m^3
Zastřešení	Z	11,20 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		35,84 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	kamenné pasy	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dřevěná špaletová	S	100
11. Podlahy	kamenné	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
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	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,63
Koeficient vybavení K_4:					**0,6663**

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8): [Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6663
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,0930
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4599
Základní cena upravená: [Kč/m^3]	=	**841,79**
Plná cena: 35,84 m^3 * 841,79 Kč/m^3	=	**30 169,75 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 112 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 112 / 120 = 93,333 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	-	25 644,29 Kč
Zděná kolna - zjištěná cena	=	**4 525,46 Kč**

1.2.2. Hrázděná kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	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]
1.NP	8,00*5,40	=	43,20
Zastřešení	8,00*5,40	=	43,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	43,20 m^2	2,30 m
Zastřešení	43,20 m^2	1,80 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
1.NP	(8,00*5,40)*(2,30)	=	99,36 m^3
Zastřešení	(8,00*5,40)*(1,80/2)	=	38,88 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	99,36 m^3
Zastřešení	Z	38,88 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		138,24 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	kamenné pasy	P	100
2. Obvodové stěny	hrázděné zdivo	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pálená krytina	S	50
5. Krytina	betonová taška	S	50
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	kamenné	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	50	1,00	4,05
5. Krytina	S	8,10	50	1,00	4,05

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	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,63
Koeficient vybavení K_4:					**0,6663**

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8): [Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6663
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,0930
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4599
Základní cena upravená: [Kč/m^3]	**=**	**841,79**
Plná cena: 138,24 m^3 * 841,79 Kč/m^3	**=**	**116 369,05 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 112 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 112 / 120 = 93,333 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	-	98 913,69 Kč
Hrázděná kolna - zjištěná cena	**=**	**17 455,36 Kč**

1.2.3. Žumpa 1

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Výměra:	1,10 m^3 obestavěného prostoru
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223

Úprava koeficientu prodejnosti K_p:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.
Zdůvodnění:
Bez spodního dna
Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,6570
Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %
Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,4599

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,10 m^3 * 2 300,- Kč / m^3	=	2 530,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3140
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4599
Plná cena:	=	**2 827,07 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	-	2 403,01 Kč
Žumpa 1 - zjištěná cena	=	**424,06Kč**

1.2.4. Žumpa 2

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Výměra:	1,10 m^3 obestavěného prostoru
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223

Úprava koeficientu prodejnosti K_p:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.
Zdůvodnění:
Bez spodního dna
Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,6570
Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %
Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,4599

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,10 m^3 * 2 300,- Kč / m^3	=	2 530,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3140
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4599
Plná cena:	=	**2 827,07 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	-	2 403,01 Kč
Žumpa 2 - zjištěná cena	=	**424,06Kč**

1.2.5. Přípojka kanalizace DN 150 mm I.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Délka:	1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,50 m * 1 180,- Kč / m	=	1 770,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3140
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4599
Plná cena:	**=**	**1 977,83 Kč**
Stavba bez základů - dle § 18 se upraví cena stavby, která není spojena se zemí pevným základem koeficientem 0,9.		
Korekce ceny:	*	0,9
Plná cena stavby bez základů:	=	1 780,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	-	1 513,04 Kč
Přípojka kanalizace DN 150 mm I. - zjištěná cena	**=**	**267,01Kč**

1.2.6. Přípojka kanalizace DN 150 mm II.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Délka:	1,60 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,60 m * 1 180,- Kč / m	=	1 888,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3140
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4599
Plná cena:	**=**	**2 109,69 Kč**
Stavba bez základů - dle § 18 se upraví cena stavby, která není spojena se zemí pevným základem koeficientem 0,9.		
Korekce ceny:	*	0,9
Plná cena stavby bez základů:	=	1 898,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,000 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 1 613,91 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm II. - zjištěná cena = 284,81Kč

1.2.7. Přípojka vody DN 25 mm I.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Délka: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,20 m * 340,- Kč / m	=	408,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3130
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4599
Plná cena:	=	**455,71 Kč**
Stavba bez základů - dle § 18 se upraví cena stavby,		
která není spojena se zemí pevným základem koeficientem 0,9.		
Korekce ceny:	*	0,9
Plná cena stavby bez základů:	=	410,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,000 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 348,62 Kč

Přípojka vody DN 25 mm I. - zjištěná cena = 61,52Kč

1.2.8. Přípojka vody DN 25 mm II.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Délka: 1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,20 m * 340,- Kč / m	=	408,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3130
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4599

Plná cena:	=	**455,71 Kč**
Stavba bez základů - dle § 18 se upraví cena stavby,		
která není spojena se zemí pevným základem koeficientem 0,9.		
Korekce ceny:	*	0,9
Plná cena stavby bez základů:	=	410,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	-	348,62 Kč
Přípojka vody DN 25 mm II. - zjištěná cena	=	**61,52Kč**

1.2.9. Přípojka vody DN 25 mm III.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Délka:	1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,20 m * 340,- Kč / m	=	408,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3130
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4599
Plná cena:	=	**455,71 Kč**
Stavba bez základů - dle § 18 se upraví cena stavby,		
která není spojena se zemí pevným základem koeficientem 0,9.		
Korekce ceny:	*	0,9
Plná cena stavby bez základů:	=	410,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	-	348,62 Kč
Přípojka vody DN 25 mm III. - zjištěná cena	=	**61,52Kč**

1.2.10. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm2 závěs. kabelem

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm2 v zemi
Délka:	9,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2224

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 9,00 m * 140,- Kč / m	=	1 260,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,2340
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4599
Plná cena:	**=**	**1 359,27 Kč**
Stavba bez základů - dle § 18 se upraví cena stavby, která není spojena se zemí pevným základem koeficientem 0,9.		
Korekce ceny:	*	0,9
Plná cena stavby bez základů:	=	1 223,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 50 = 60,000 %	-	734,- Kč
Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm2 závěs. kabelem - zjištěná cena	**=**	**489,34Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek v k.ú. Třebíč

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	42 %
Úprava cen:	42 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přirážek a srážek:
Poloha pozemku je nevhodná s ohledem na stavbu na něm zhotovenou.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,4599
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1310

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	400,-	1,00	2,1310	0,4599	42,00	556,67

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	***zastavěná plocha a nádvoří***	***577***	244,00	556,67	135 827,48
Stavební pozemek - celkem					135 827,48

Pozemek v k.ú. Třebíč - zjištěná cena **=** **135 827,48 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům čp. 37	611 276,30 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Zděná kolna	4 525,50 Kč
1.2.2. Hrázděná kolna	17 455,40 Kč
1.2.3. Žumpa 1	424,10 Kč
1.2.4. Žumpa 2	424,10 Kč
1.2.5. Přípojka kanalizace DN 150 mm I.	267,- Kč
1.2.6. Přípojka kanalizace DN 150 mm II.	284,80 Kč
1.2.7. Přípojka vody DN 25 mm I.	61,50 Kč
1.2.8. Přípojka vody DN 25 mm II.	61,50 Kč
1.2.9. Přípojka vody DN 25 mm III.	61,50 Kč
1.2.10. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm2 závěs. kabelem	489,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem **635 331,- Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek v k.ú. Třebíč	135 827,50 Kč

2. Ocenění pozemků celkem **135 827,50 Kč**

Celkem **771 158,50 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **771 158,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 771 160,- Kč

slovy: Sedmsetsedmdesátjednatisícjednostošedesát Kč

II. CENA V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÁ

Ve znaleckém posudku č. 344/088/2012 ze dne 24.7.2012 byla odhadnuta cena v čase a místě obvyklá ve výši 490 000,- Kč za stavbu bytového domu a pozemek pod ním. Za tuto cenu byl BD neúspěšně dražen. Cena zjištěná dle oceňovacího předpisu pro rok 2013, ve výši 771 160,- Kč, také není v kontextu s proběhlými skutečnostmi (neúspěšná dražba), použitelná.

Znalec, s ohledem k výše uvedenému, přistoupil k odhadu ceny v čase a místě obvyklé **procentním snížením dražené ceny o 50 %.** To znamená, že pro potřeby opakované dražby by se cena v čase a místě obvyklá mohla pohybovat okolo částky **245 000,- Kč.**

E. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí – BD č.p. 37 v Třebíči a s ohledem na skutečnosti (***ochranné pásmo dráhy, s ohledem na zanedbanou údržbu, prodej včetně dvou nájemníků, resp. dvou pronajatých bj, 3. bj pronajata není, bez okolních pozemků, špatné provedení některých stavebních prací, které se projevuje vznikem zavlhčeného zdiva a plísněmi, stálé zatopení sklepních prostor spodní vodou (cca 20 cm), nemožnost současného volného přístupu k domu (právní i faktická vada) a současně nemožnost příjezdu k domu, nutnost poměrně značných investic do rekonstrukcí zejména prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti, vždy bude u této nemovitosti trvat negativní působení hluku a prachu z provozu dráhy)*** se přiklání k názoru, že by cena v čase a místě obvyklá (cena tržní), s odvoláním na zákon č. 151/1997 Sb., mohla u předmětné nemovitosti po zaokrouhlení začínat u částky

245 000,- Kč

Ve Veselí nad Lužnicí 30.3.2013

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.5.2009 pod č.j. Spr 1158/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 477/047/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 047/2013.

G. Seznam příloh

- snímky katastrálních map a ortofotomap
- kopie LV č. 14963
- fotodokumentace znalce