



Ing. Pavel Hušek

Horní 24, Staré Hodějovice, 370 08 České Budějovice
mobil 775 260 150, ssnhusek@seznam.cz

ZNALECKÝ POSUDEK č. 4246- 094/16

**o ceně v místě a čase obvyklé venkovské usedlosti č.p.25 se stodolou LV č.184 v k.ú. Stará Hlína,
obec Třeboň, okr. Jindřichův Hradec**



Objednavatel znaleckého posudku:

Mgr. Monika Urbanová
insolv. správce pí. Evy Lojtkové
Tř. Legionářů 10
586 01 Jihlava

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny jako podklad pro insolvenční 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 5.5.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Hušek
Horní 24
370 08 Staré Hodějovice
telefon: 775 260 150
e-mail: ssnhusek@seznam.cz

Počet stran: 18 včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Starých Hodějovicích 6.5.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny objektu venkovské usedlosti- rodinného domu č.p.25 na p.č. st.17 s hospodářskými objekty a pozemky p.č.st.17 a p.č.1148 v k.ú. Stará Hlína, obec Třeboň.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům s pozemky
 Adresa předmětu ocenění: Stará Hlína 25
 379 01 Stará Hlína
 Kraj: Jihočeský
 Okres: Jindřichův Hradec
 Obec: Třeboň
 Katastrální území: Stará Hlína
 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	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 705,76 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.5.2016 za přítomnosti znalce a majitelky nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kopie informačního výpisu z KN katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj KP Jindřichův Hradec LV č.184 pro k.ú. Stará Hlína, obec Třeboň, okr. Jindřichův Hradec
- snímek z katastrální mapy pro k.ú. Stará Hlína
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém dne 5.5.2016
- informace sdělené objednatelem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Viz přílohy

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nebyla předložena žádná stavebně právní dokumentace.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována v osadě Stará Hlína, která se nachází v zátopové zóně a byla v venkovská usedlost č.p.25 dle LV č.184, k.ú. Stará Hlína, obec Třeboň

minulosti zasažena povodněmi z blízké vodoteče a rybníků. V osadě je z občanské vybavenosti obchod, restaurace a sportoviště. Osada leží na hlavní trase silnice E551 z Třeboně do Jindřichova Hradce cca 5 km severovýchodně od Třeboně. V době ocenění objekty vykazují známky vztlínání zemní vlhkosti vlivem zvýšené hladiny spodní vody. Usedlost je přístupná z nezpevněné komunikace, je napojena na elektrickou síť, zásobování vodou je z veřejného vodovodního řádu, odkanalizování je provedeno do jímky. Nemovitost tvoří budova rodinného domu, stodola a hospodářská budova a pozemky p.č.st.17 a p.č.1148- travní porost situovaný mimo zastavěnou část osady ve společné ploše zemědělských pozemků. Objekty jsou postaveny jako samostatně stojící jednopodlažní stavby zděné ze smíšeného zdiva se zastropením dřevěnými krovy s taškovou krytinou. Stáří objektů nebylo doloženo, a je odhadnuto na 130 let.

8. Obsah znaleckého posudku

Porovnávací ocenění nemovitostí

1. Obytná část č.p.25
2. Hospodářská část
3. Stodola
4. Pozemky dle LV č.184

9. OBECNÁ METODOLOGIE OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

9.1. ZÁKLADNÍ POJMY

Podle § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, se věci rozdělují na movité a nemovité. „**Nemovité věci** jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, at' je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou **movité**.“

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, stanoví, že cena movitých věcí se stanoví jako cena obvyklá. Dále se v tomto zákonu o věcech movitých nehovoří.

Každé zboží má určitou užitnou a směnnou hodnotu. Užitná hodnota udává, do jaké míry uspokojuje dané zboží naše potřeby, to samozřejmě souvisí s technickými vlastnostmi výrobku.

Nebude-li výrobek plně funkční a provozuschopný nemůže uspokojovat potřeby v celém rozsahu. Pojem provozní spolehlivost je definován jako „obecná vlastnost výrobku plnit během stanovené doby požadované funkce, při zachování provozních parametrů daných technickými podmínkami“; vyjadřuje se dílčími vlastnosti jako např. bezporuchovost, životnost, opravitelnost, pohotovost.

Provozní spolehlivost závisí zejména na:

- dokonalosti konstrukce;
- jakosti a pečlivosti výroby a montáže;
- důslednosti kontroly při výrobě a montáži;
- charakter provozu a provozních podmínkách;
- dodržování předepsaných provozních podmínek;
- dodržování předepsané kvality obsluhy, údržby a oprav.

Všechny tyto vlivy se odráží v celkové životnosti movitého majetku, v některých případech se vlivem působení moderních trendů v designu, technologii a zpracování použitých materiálů může dříve projevit opotřebením morální než technické.

9.2. METODY OCEŇOVÁNÍ

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů a vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některé ustanovení zákona určuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.

Majetek a služba se oceňují **obvyklou** cenou:

- rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku (služby) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv.
- nepromítají se vlivy
 - a) mimořádných okolností trhu
 - stav tísně prodávajícího nebo kupujícího
 - důsledky přírodních či jiných kalamit
 - b) osobních poměrů
 - vztahy majetkové, rodinné
 - jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím
 - c) zvláštní obliby
 - zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu

B. POSUDEK

ZNALECKÝ ÚKOL

Tento znalecký posudek je vymezen účelem zpracování ocenění vymezeného souboru nemovitých věcí, a to objektu č.p. 25 na p.č.st. 17 s pozemky, jak je tento zapsán na LV č. 184 pro k.ú. Stará Hlína v majetku pí. Evy Lojíkové, se sídlem Stará Hlína 25, 379 01 Třeboň, který má být předmět insolvenčního řízení. Hodnota předmětného majetku se stanovuje k datu ocenění 5. května 2016.

VLASTNÍ OCENĚNÍ

Pro určení ceny obvyklé bylo přistoupeno k použití těchto oceňovacích metod:

Porovnávací metoda

Tato oceňovací metoda je založena na porovnání oceňovaného majetku s majetkem obdobným, jehož ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Metoda obecně spočívá ve stanovení cenového základu vztaženého na měrnou, nebo účelovou jednotku, který z pravidla tvoří realizovaná (známá) cena nemovitosti, se kterou je oceňovaný majetek porovnáván. Cenový základ je dále přepočítán soustavou korekčních koeficientů. Cena se určuje včetně pozemků a obvyklého příslušenství.

Dle zákona o oceňování obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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., 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 - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Nemovitosti jsou přístupné přes pozemky jiného vlastníka.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Oceňované nemovitosti jsou vzdálené více 5 km od obce.	I	-0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

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)	IV	-0,08

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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 - Vlivy snižující cenu - Vzdálenost nemovitostí od centra obce	I	-0,30

1. obytná část č.p.25

Objekt zděného venkovského domu je určen k celoročnímu bydlení. Vnitřní dispozici domu tvoří jedna bytová jednotka 3+1 se vstupem přistavěného z zádveří. Vlevo od vstupu jsou dva pokoje, vpravo je obývací pokoj, kuchyň, koupelna se sprchovým koutem a WC. Vybavení objektu je na standardní úrovni odpovídající době ocenění. Okna domu jsou z poloviny dřevěná špaletová a z poloviny plastová. Dveře jsou dřevěné hladké v kovových zárubních. Podlahy jsou betonové s krytinou PVC, koberci a keramickou dlažbou. Původní stáří objektu nebylo doloženo a je odhadnuto na 130 let s běžnou stavební údržbou. Vytápění domu je ústřední s kotlem na tuhá paliva umístěným v hospodářské části. Objekt je bez podsklepení a s podkroví. objekt je napojen na elektrickou a vodovodní síť, odkanalizování je do jímky na dvoře.

V r.2002 byly nemovitosti zatopeny vodou a i v době místního šetření vykazují známky zvýšené vlhkosti zdiva.

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	14,08 * 6,10 + 3,90 * 1,60	= 92,13

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	92,13 m ²	2,64 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
vrchní stavba	$14,08 * 6,10 * 3,10 + 3,90 * 1,60 * (3,10+2,23)/2$	= 282,88 m ³
zastřešení	$14,08 * 6,10 * 3,05/2$	= 130,98 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
vrchní stavba	NP	282,88 m ³
zastřešení	Z	130,98 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		413,86 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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Zdivo	smíšené	P	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	hladké plné dveře	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	50
13. Okna	plastová	S	50
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba a PVC	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	chybí	C	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	C	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77	5,08	100,00	5,08
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75	13,14	100,00	13,14
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	10,65	100,00	10,65
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	9,84	100,00	9,84
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	4,59	100,00	4,59
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	1,21	100,00	1,21
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	7,81	100,00	7,81
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	3,77	100,00	3,77
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	3,10	30,00	0,93
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	4,31	20,00	0,86
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60	3,50	100,00	3,50
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60	3,50	100,00	3,50
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,96	100,00	2,96
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,35	100,00	1,35
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	7,01	100,00	7,01
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	5,79	100,00	5,79
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	4,31	100,00	4,31
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	2,56	100,00	2,56
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	5,52	60,00	3,31
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					74,22	Rozestavěnost:		92,17

2. hospodářská část

hospodářská část usedlosti je postavena rovnoběžně s objektem pro bydlení na hranici pozemku a veřejné komunikace jako zděná přízemní stavba. Objekt je stejné stavební konstrukce jako obytná část, vnitřní dispozice je tvořena kotelnou s kotlem na tuhá paliva, jednou obytnou místností se záchodem, spižírnu, a skladovými prostory.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
přízemí	17,60 * 5,95 + 5,15 * 1,42	= 112,03

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	112,03 m ²	2,48 m	277,83
Součet	112,03 m²		277,83

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $277,83 / 112,03 = 2,48$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $112,03 / 1 = 112,03$ m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor
vrchní stavba	$17,60 * 5,95 * 2,83 + 1,42 * 5,15 * (2,83 + 2,45) / 2 = 315,66$ m ³
zastřešení	$17,60 * 5,95 * 3,02 / 2 = 158,13$ m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
vrchní stavba	NP	315,66 m ³
zastřešení	Z	158,13 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		473,79 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	betonové pásy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	kamenné zdivo	P	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	betonové tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé štukové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	50
13. Okna	jednoduchá	S	50
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100

22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	50	1,00	1,70
13. Okna	S	3,40	50	1,00	1,70
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,05

3. stodola

Objekt stodoly je zděná jednopodlažní stavba z kamenného zdiva se zastřešením dřevěným vázaným krovem s taškovou krytinou. Podrobný popis jednotlivých konstrukcí je uveden v další části posudku.

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	5,90 * 7,60	=	44,84

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	44,84 m ²	3,70 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	5,90 * 7,60 * 3,75	=	168,15 m ³
zastřešení	7,60 * 5,90 * 2,40/2	=	53,81 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
vrchní stavba	NP	168,15 m ³
zastřešení	Z	53,81 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		221,96 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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	smíšené zdivo	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytina	betonová krytina	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	cementový potěr	S	100
12. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu,
 UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27	5,93	100,00	5,93
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63	26,55	40,00	10,62
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30	13,25	0,00	0,00
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10	14,70	0,00	0,00

6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70	3,09	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10	11,07	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20	14,88	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80	10,53	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					55,10	Rozestavěnost:	16,55	

4. pozemky dle LV č.184

Oceňované pozemky jsou užívány v souladu s evidencí v KN. Ocenění je provedeno podle ustanovení § 4 odst.1 a § 6.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Znalci nejsou známy jiné omezující vlivy.	II	0,00

Ocenění srovnávací metodou

Srovnání bylo prováděno na základě průzkumu trhu a porovnáním se srovnatelné objekty venkovských usedlostí- rodinných domů a pozemků v okolí obce Třeboň- Stará Hlína a okolí a ty byly srovnávány s hodnocenou nemovitostí v místě a čase. V úvahu byl brán fakt, že se jedná o udržovaný objekt na vlastní pozemku s minimálními venkovními úpravami na pozemku v odpovídajícím stavebně technickém stavu, jak je popsáno v posudku a že v době ocenění jsou v dané oblasti nabízeny- obchodovány srovnatelné nemovitosti.

Podle porovnání se současně obchodovanými srovnatelnými nemovitostmi je hodnota nemovitostí-

<p>usedlost Cep</p> <p>RD se dvěma samostatnými vchody 2x 2+1, 65 m² a 54 m², s garáží, stodolou, půdou vhodnou k vestavbě a dalším příslušenstvím o celkové UP 420 m², Cep, okr. Jindřichův Hradec. Dům vhodný k rekonstrukci, připraven projekt k přestavbě na penzion. Do domu zaveden obecní vodovod a elektřina, kanalizace na hranici pozemku, vytápění v současné době není. V obci obchod, obecní úřad, knihovna, tenisové kurty a dětské hřiště, veškerá občanská vybavenost v 11 km vzdálené Třeboni.</p> <p>Podlahová plocha 119 m² Plocha pozemku 2 635 m² Cena 1 390 000,- Kč</p>	
<p>usedlost Ponědražka</p> <p>Prodáváme zemědělskou usedlost na malebné návsi obce Ponědražka u Veselí nad Lužnicí. Celková plocha pozemku je 2191 m², z toho je zastavěná plocha 500 m². V obytné části stavení je byt o dispozici 5+kk a obytné ploše 130 m². V druhém křídle je výměnek 2+kk před rekonstrukcí. Navíc je možná vestavba podkrovních místností do prostorné půdy. Dům je napojen na přípojku elektřiny a vodovodu, na dvoře je také vlastní studna, odpad je řešen septikem, topení je ústřední novým kotlem na tuhá paliva a křbovými kamny. Hospodářská část obsahuje stodolu, chlévy, sklady, garáž, klenutý sklep, dřevník. Nosné konstrukce jsou v dobrém stavu, smíšené zdivo, dřevěné stropy a cihelné klenby do ocelových nosníků, zdravý krov.</p> <p>Podlahová plocha 130 m² Plocha pozemku 2191 m² Cena 1 580 000,- Kč</p>	

<p>Usedlost Rapšach</p> <p>Jedná se o prodej v insolvenčním řízení. Předmětem prodeje je samostatně stojící bývalá malá hospodářská usedlost čp. 270. Obec Rapšach se nachází na území CHKO Třeboňsko. V současné době je objekt po adaptaci části hospodářských budov, obsahuje dvě bytové jednotky a malou společnou vstupní chodbou. V jedné sekci se nachází stávající hospodářská část (skladovací prostor a garáž) a bytová jednotka 1+1 s kompletním sociálním zařízením. Ve druhé sekci objektu se nachází bytová jednotka 3+1 rovněž k s kompletním samostatným sociálním zařízením.</p> <p>Podlahová plocha 129 m² Plocha pozemku 597 m² Cena 1 000 000,- Kč</p>	
<p>Usedlost Kostelní Radouň</p> <p>Prodej rodinného domu v obci Kostelní Radouň. Dům je napojen na veřejný vodovod i kanalizaci. Vytápění na tuhá paliva. K domu náleží chlévy a stodola. Možnost půdní vestavby. Dům stojí na rovinatém slunném pozemku o velikosti 1936 m². K nastěhování ihned. S financováním rádi zdarma pomůžeme. V obci obchod. Veškerá občanská vybavenost v Nové Včelnici 6 km, Jindřichův Hradec 11 km.</p> <p>Podlahová plocha 250 m² Plocha pozemku 1936 m² Cena 899 000,- Kč</p>	
<p>Usedlost Světce</p> <p>Prodej zemědělské usedlosti vhodné k malému vlastnímu hospodaření, obytná část 3+kk s možností prostory rozšířit. K objektu náleží výměnek o dispozici 1+1. Rozlehlé půdní prostory. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vytápění ústředním kotlem na TP či křbovými kamny. Celková plocha pozemků je 6.670m², dále má současný majitel v pronájmu cca 3.000m². Z tohoto objektu by bylo možné vybudovat i penzion, rekreační chalupu apod.</p> <p>Podlahová plocha 350 m² Plocha pozemku 6670 m² Cena 1 670 000,- Kč</p>	

Seznam porovnávaných objektů:

venkovská usedlost č.p.25 s přísl. na pozemku p.č.st.17, p.č.25/5 a p.č.1148 v k.ú. Stará Hlína, obec Třeboň, okr. Jindřichův Hradec

Název					Výchozí cena (VC)	Užitná plocha (UP) (m ²)
					Redukovaná cena (RC)	plocha pozemku (M) (m ²)
<i>K_{místa}</i>	<i>K_{vybavenosti}</i>	<i>K_{nabídky}</i>	<i>K_{UP}</i>	<i>K_{plochy}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
usedlost Cep					1 390 000,00 Kč	119
					1 251 000,00 Kč	2635
1,00	1,00	1,00	0,48	0,54	5 357,23 Kč	1
usedlost Ponědražka					1 580 000,00 Kč	130
					1 422 000,00 Kč	2191
1,00	1,00	1,00	0,52	0,45	5 317,02 Kč	3
usedlost Rapšach					1 000 000,00 Kč	129
					900 000,00 Kč	597
1,00	1,00	1,00	0,52	0,12	2 235,03 Kč	1
usedlost Kostelní Radouň					899 000,00 Kč	250
					809 100,00 Kč	1936
1,00	1,00	1,00	1,00	0,40	2 268,26 Kč	1
usedlost Světce					1 670 000,00 Kč	350
					1 503 000,00 Kč	6670
1,00	1,00	1,00	1,41	1,37	5 960,03 Kč	1

$$\text{kde } JC = (RC / M) \times (K_{\text{místa}} \times K_{\text{nabídky}} \times K_{\text{vybav.}} \times (K_{\text{UP}} + K_{\text{plochy}}) / 2)$$

užitná podlahová plocha RD č.p.25 Stará Hlína m² 249,00
celková výměra pozemků dle LV č. 184 m² 4868,00

minimální jednotková cena	2 235,03 Kč
průměrná jednotková cena (suma(JC x V) / suma V)	4 538,80 Kč
maximální jednotková cena	5 960,03 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty venkovská usedlost č.p.25 s příslušenstvím a pozemky p.č.st.17, p.č.25/5 a p.č.1148 v k.ú. Stará Hlína, obec Třeboň, okr. Jindřichův Hradec

vypočtená cena	= UP _{por} * PJC	249,00 * 4538,80 Kč=	1 130 162,13 Kč
Porovnávací hodnota			1 130 000,00 Kč

- K_{místa}* zohledněno umístění lokality, dopravní dostupnost, občan. vybavenost apod.
K_{vybavenosti} zohledněna vybavenost objektu, vedlejší stavby, venkovní úpravy apod.
K_{nabídky} zohledněn stavebně technický objektu, stáří
K_{UP} poměr užitných ploch porovnávaných nemovitostí
K_{plochy} poměr ploch pozemků porovnávaných nemovitostí
RC redukovaná cena s předpokládaným snížením mezi nabídkovou a skutečněnou cenou

VÝSLEDNÉ OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo ocenění, podle zvláštního předpisu, což vyplývá z ustanovení zák. č. 529/1990 Sb., o cenách ve znění zák. 135/1997 Sb. a č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí. Pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy.

Cena zjištěná - (administrativní, úřední) je cena vypočtená podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.(oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní) - obvyklou cenou se podle zák. č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí zejména majetkové vztahy, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situace na trhu nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- Dopravní dostupnost v blízkosti mezinárodní silnice E 554
- Rekreační oblast Třeboňska

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- Záplavové území
- Stavebně technický stav

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nepatrně nižší úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu mírně podprůměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti ve výše uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za průměrně obchodovatelný.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze aktuální internetové nabídky realitních kanceláří a dražeb v daném regionu a po použití korekčních koeficientů.

**RD č.p.25 s přísl. a pozemky dle LV č. 184 v k.ú.
Stará Hlína, obec Třeboň**

Obvyklá ceny v místě a čase

1 130 000,- Kč

<i>Cena jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených (se zástavními právy exekutorskými a se Zástavními právy soudcovskými, se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná jejich aktuální hodnotu, stejně tak se neuvažuje i s exekucemi).</i>	0,- Kč
<i>Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která v dražbě prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy žádné takové závady).</i>	0,- Kč

Tržní hodnota odpovídá substituci ceny v místě a čase obvyklé předmětné nemovitosti. Je stanovena na základě srovnání obdobných srovnatelných objektů výrobních a skladových areálů v místě a čase, tedy stanovení tzv. tržní hodnoty porovnávací, která odpovídá hodnotě skutečně dosažitelné trhem (nejobjektivnější metoda, ostatní hodnoty jsou počítány pouze pro orientaci) současně bylo přihlédnuto mj. i k následujícím skutečnostem ovlivňujícím obvyklou cenu:

- (1) lokalita, technický stav, vybavení a opotřebení staveb;
- (2) jedná se o samostatně stojící venkovskou usedlost- rodinný dům s hospod. budovami a příslušenstvím na vlastních pozemcích;
- (3) v současném stavu je nemovitost co do vybavenosti na úrovni standardu odpovídající době ocenění;
- (4) objekt je v době ocenění dlouhodobě užívaný;
- (5) v reálná hodnota v místě a čase byla porovnána i se srovnatelnými nemovitostmi, které byly nalezeny na portálu realitních kanceláří exekutorů a byly nebo budou v krátké době draženy;
- (6) věcná břemena ani jiné závazky, kromě exekučního řízení, pro které je ocenění zpracováno na oceňovaných nemovitostech nevážnou.

C. Závěrečná zpráva

Na základě objednávky pí. Mgr. Moniky Urbanové insolvenčního správce pí. Evy Lojíkové ze dne 21. dubna 2016, jsem vypracoval znalecký posudek o stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí ke dni 5. května 2016.

Toto ocenění bylo zpracováno pro účel veřejné dražby.

Při zahrnutí zjištěných a předložených skutečností, při uvážení všech podkladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, jsem došel k tomuto závěru:

Cena v místě a čase obvyklé, nebo- li tržní hodnota oceňovaných nemovitostí objektu čp.25 na p.č.st.17 s příslušenstvím a pozemky p.č.st.17, p.č.25/5 a p.č. 1148 v k.ú. Stará Hlína, obec Třeboň, okr. Jindřichův Hradec ke dni ocenění (5. 5. 2016) byla stanovena na částku po zaokrouhlení:

1 130 000,- Kč

(slovy: jedenmilionjednostotřicettisíc korun českých).

Ve Starých Hodějovicích 29.1.2015

Ing. Pavel Hušek
Horní 24
370 08 Staré Hodějovice
telefon: 775 260 150
e-mail: ssnhusek@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11.10.1995 pod č.j.Spr.1281/95 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4246- 094/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 16046.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Informační výpis z KN	1
kopie kat.mapy	1
Fotodokumentace	2

SEZNAM NEMOVITOSTÍ NA LV

Číslo LV:	184
Katastrální území:	Stará Hlína [753726]

VLASTNÍCI, JINÍ OPRÁVNĚNÍ

Vlastnické právo	Podíl
Lojíková Eva, Stará Hlína 25, 37901 Třeboň	

POZEMKY

Parcelní číslo	typNemovitosti
st. 17; součástí pozemku je stavba	Parcely
25/5	Parcely
1148	Parcely

STAVBY

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

JEDNOTKY

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

PRÁVA STAVBY

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec](#)





