

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 779-68/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD č.p. 223 v Pivovarské ulici v Českých Budějovicích
Adresa nemovitosti	Pivovarská 223/8, České Budějovice, 370 01
Katastrální údaje:	k.ú. České Budějovice, část obce České Budějovice 7, Statut. město České Budějovice
Pozemky:	Parcela č. 443 - zastavěná plocha a nádvoří
Vlastník stavby:	RNDr., Ing. Václav Bouček, Pivovarská 223/8 , 37001 České Budějovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	RNDr., Ing. Václav Bouček, Pivovarská 223/8 , 37001 České Budějovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

	EURODRAŽBY.CZ a.s.
Adresa:	Čimická 780/61, 18100 Praha 8
Telefon:	IČ:29135419
	DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL

	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice
Telefon:	735 038 308 IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA	4 600 000 Kč
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 10.3.2020

Datum zpracování : 23.3.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 10 stran

V Pardubicích dne 23.3.2020

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD č.p. 223 v Pivovarské ulici v Českých Budějovicích
Adresa nemovitosti	Pivovarská 223/8, České Budějovice, 370 01
Katastrální údaje:	k.ú. České Budějovice, část obce České Budějovice 7, Statut. město České Budějovice
Pozemky:	Parcela č. 443 - zastavěná plocha a nádvoří

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno standardním způsobem dne 10.3.2020 v 10:00 hod. za účasti znalce a zástupce vlastníka oceňovaných nemovitostí, který umožnil znalci prohlídku oceňovaných nemovitostí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, zaměření stavby a fotodokumentace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ**NEMOVITOST:
(identifikace nemovitosti)**

Nemovitost:	RD č.p. 223 v Pivovarské ulici v Českých Budějovicích
Adresa nemovitosti	Pivovarská 223/8, České Budějovice, 370 01
Katastrální údaje:	k.ú. České Budějovice, část obce České Budějovice 7, Statut. město České Budějovice
Pozemky:	Parcela č. 443 - zastavěná plocha a nádvoří
Vlastník stavby:	RNDr., Ing. Václav Bouček, Pivovarská 223/8, 37001 České Budějovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	RNDr., Ing. Václav Bouček, Pivovarská 223/8, 37001 České Budějovice , spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Statutární město České Budějovice je metropolí Jihočeského kraje, správní a hospodářské centrum, sídlo Jihočeského kraje, počet obyvatel cca 93 300. Část města České Budějovice 7 leží jižně od centra města v lokalitě převážně s nízkopodlažní i vícepodlažní bytovou zástavbou panelových domů a občanskou vybaveností (bloková zástavba s rodinnými domy, panelové bytové domy, služby - nemocnice, obchody). V místě je kompletní infrastruktura i občanská vybavenost.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Objekt RD č.p. 223 tvoří součást blokové zástavby, je vnitřní řadový, podsklepený, dvojpodlažní s pultovou střechou a s provedenou vestavbou podkroví přibližného rovnoběžníkového půdorysu. Konstrukci domu je zděná z cihel, stropy jsou dřevěné trámové a betonové a krov je dřevěný s taškovou krytinou.

Příjezd a přístup do domu je možný z místní zpevněné komunikace ve vlastnictví Statut. města České Budějovice. V objektu je jedna mezonetová bytová jednotka vel. 4+1. Objekt je užíván vlastníkem k trvalému bydlení. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na veřejný vodovod i na veřejnou kanalizaci. Na fasádě objektu je navíc připraven k napojení rozvod zemního plynu. Původní stáří rodinného domu je cca z roku 1930, kdy bylo započato s užíváním. V roce 2000-2005 byla provedena celková rekonstrukce objektu spojená s přístavbou podkrovního podlaží. Technický stav je dobrý, běžná údržba je prováděna pravidelně a v

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	1930	
Dílní rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	2005	
Rekonstrukce stavby:	<input checked="" type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílní
<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení
<input type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	dobrý	

potřebném rozsahu.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
4+1	117,19	52	657	50

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ

Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	etážové				
Popis:	etážové teplovodní vytápění napojené na elektrokotel				
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI

<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt
---	-----------------------------------	------------------------------------	---	-----------------------------------	---------------------------------------

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Oceňovaný RD č.p. 223 se nachází v širším centru města České Budějovice v Pivovarské ulici jižně od centra města na Lineckém předměstí v části České Budějovice 7 v lokalitě smíšené zástavby (obytná zástavba, občanská vybavenost) s převážující nízkopodlažní bytovou zástavbou objektů RD. Příjezd je možný přímo z místní zpevněné asfaltové komunikace ve vlastnictví Statut. města České Budějovice.				
Počet obyvatel	93300				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III.tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
444/1	Statut. město České Budějovice	ostatní plocha - ostatní komunikace

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

-

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídátne spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Na LV 1371 pro k.ú. České Budějovice 7 v části C a D jsou uvedena věcná práva zatěžující oceňované nemovitosti :

- zástavní právo smluvní ve prospěch Českomoravská stavební spořitelna a.s.
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- zahájení exekuce
- rozhodnutí o úpadku

RIZIKO	Popis rizika
--------	--------------

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Ne	Věcné břemeno užívání	
Ne	Předkupní právo	
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)	
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.	
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje	
Ne	Ostatní právní omezení	
Ne	Zajišťovací převod práva	
Ne	Právo stavby	
Ne	Nezbytná cesta	
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo	
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN	
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek	

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika	
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady	
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané	
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné	
Ne	Stavby kapacitně předimenzované	
Ne	Výhrada vlastnického práva	

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1371			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	České Budějovice
Obec:	České Budějovice	Katastrální území:	České Budějovice 7
Ulice:	Pivovarská	č.o.:	č.o. 8
Vlastníci			Podíl
			1/1
	RNDr., Ing. Václav Bouček - Pivovarská 223/8 , 37001 České Budějovice		
Stavba			je součástí
rodinný dům	zděný	č.p.: 223	parcely č. 443
Pozemky			
443	zastavěná plocha a nádvoří	52 m ²	

4. VÝPOČTY**VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.PP	50,00	13,95
1.NP	50,00	38,00
2.NP	50,00	30,60
3.NP	50,00	34,64
Celkem	200	117

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	kotelna	10,20 m ²	0,50	5,10 m ²
	sklep	11,95 m ²	0,50	5,97 m ²
	sklep	5,75 m ²	0,50	2,88 m ²
	1.PP - celkem	27,90 m²		13,95 m²
1.NP				
	pokoj	16,70 m ²	1,00	16,70 m ²
	pokoj s kuchyňským koutem	10,20 m ²	1,00	10,20 m ²
	sklad (nedokončená koupelna)	1,70 m ²	1,00	1,70 m ²
	zádveří a schodiště	8,50 m ²	1,00	8,50 m ²
	záchod	0,90 m ²	1,00	0,90 m ²
	1.NP - celkem	38,00 m²		38,00 m²
2.NP				
	koupelna	1,70 m ²	1,00	1,70 m ²
	kuchyně	10,20 m ²	1,00	10,20 m ²
	podesta	1,50 m ²	1,00	1,50 m ²
	pokoj	16,35 m ²	1,00	16,35 m ²
	záchod	0,85 m ²	1,00	0,85 m ²
	2.NP - celkem	30,60 m²		30,60 m²
3.NP				
	galerie	3,80 m ²	0,50	1,90 m ²
	chodba	1,50 m ²	1,00	1,50 m ²
	koupelna	5,80 m ²	1,00	5,80 m ²
	pokoj	25,44 m ²	1,00	25,44 m ²
	3.NP - celkem	36,54 m²		34,64 m²
Celkem		133 m²		117 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	50,00	2,30	115,00
1.NP	50,00	3,20	160,00
2.NP	50,00	3,50	175,00

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

podkroví a zastřešení	50,00	4,15	207,50
Obestavěný prostor celkem			657,00

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	betonové pasy
Zdivo	cihelné
Stropy	betonové a dřevěná trémové s omítnutým podhledem
Střecha	pultová
Krytina	tašková
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	štukové
Fasádní omítky	zateplovací systém
Vnější obklady	nevyskytují se
Vnitřní obklady	keramické běžné
Schody	kamenné
Dveře	dřevěné
Okna	EURO okna s izolačním dvojsklem
Podlahy obytných místností	plovoucí a dlažby
Podlahy ostatních místností	keramické dlažby a cementový potěr
Vytápění	etážové napojené na elektrokotel
Elektroinstalace	světelná třířizová
Bleskosvod	proveden
Rozvod vody	teplé a studené
Zdroj teplé vody	EI bojler
Instalace plynu	přívod zemního plynu na fasádě objektu
Kanalizace	provedena
Vybavení kuchyně	1x linka, dřez, sporák s varnou deskou, myčka nádobí a digestoř a 1x linka s dřezem
Vnitřní vybavení	2x koupelna
Záchod	3x splachovací záchod
Ostatní	

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	50
Obestavěný prostor	[m] ³	657,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	5 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 613 500
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	70
Opotřebením odhadem	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 529 450

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňovaný pozemek je mírně svažité se západní orientací. Příjezd je zpevněný asfaltový. V místě je možnost napojení na všechny inž. sítě vč. zemního plynu. Jednotková cena pozemků vychází z obdobných cen v místě a čase a je znalce odhadnuta ve výši 3 500,- Kč/m².

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V místě se obvyklá cena obdobných st. pozemků a pozemků ve funkčním celku pohybuje v úrovni 3 000 - 4 000,- Kč/m². Jedná se o žádanou lokalitu sv širším centru města.


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	443	52	3 500	1/1	182 000
Celková výměra pozemků:		52,00		Hodnota pozemků celkem:	182 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

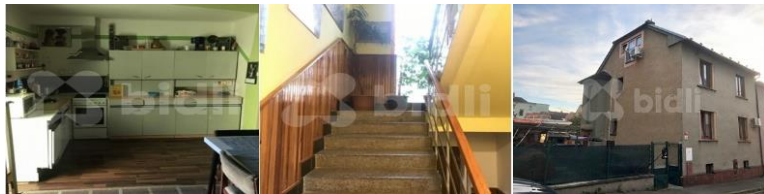
Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
RD v Českých Budějovicích	137,66	537,00	2+1 a 3+1	4 950 000	35 958	1,09	39 194
<p>RD se nachází jižně od centra města v části obce České Budějovice 7 (Rožnov) v Ovocné ul.. Lokalita je zastavěna převážně nízkopodlažní bytovou zástavbou objektů RD. Rodinný dům č.p. 1739 tvoří krajní řadový objekt. Příjezd je přímo z místní zpevněné komunikace ve vlastnictví Statutárního města České Budějovice. Leží v záplavové/zátopové oblasti se zanedbatelným rizikem vzniku povodně/záplavy zóny 1. Oceňovaný rodinný dům č.p. 1739 je koncový řadový přibližně čtvercového půdorysu, nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažními a s plochou střechou bez možnosti zřízení podkrovní. Konstrukci tvoří cihelné zdivo. Stropní konstrukce jsou hurdisové, zastropení plochá střecha. Hlavní vstup do domu je z jižní fasády přes závětrí. V rodinném domu jsou dvě bytové jednotky velikosti 2+1 v 1.NP a velikosti 3+1 ve 2.N objektu. Je užíván nájemcem k trvalému bydlení, ke dni předání objektu klientovi bude objekt vyklizen. Dům je napojen na přívod elektrické energie, vodovodní přípojkou na obecní vodovod, kanalizace je svedena přípojkou do místní kanalizace a na zemní plyn.</p>							
							
Hodnocení:							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
RD v Českých Budějovicích	184,00	191,00	2x 3+kk a 2+kk	4 890 000	26 576	1,21	32 156
<p>Rodinný dům (3x samostatné jednotky 3+kk, 3+kk, 2+kk) se zahradou a dvorem, který se nachází v Českých Budějovicích, v ulici Kpt. Nálepky v části Mladé. Jedná se o klidnou a často vyhledávanou lokalitu k bydlení. V 1.NP se nachází byt 3+kk (68 m²) dispozice: chodba, ze které je vstup do koupelny s vanou a umyvadlem. Následuje obývací pokoj propojený s kuchyní, dále pak ložnice a dětský pokoj. ve 2.NP (64 m²) se nachází totožná dispozice doplněná o prostorný balkon s výhledem na jih. Ve 3.NP se nachází 2+kk (50 m²) tzn. půdní vestavba, která je útulně upravena k bydlení. Dispozice: kuchyňský kout, obývací pokoj a ložnice, obývací prostory v loveckém stylu s výhledem do ulice. Každý byt má svoje jističe. Celá nemovitost je celkově podsklepená, ve sklepě se nacházejí skladovací prostory, tech. místnost s novým kotlem, který zajišťuje ohřev teplé vody a vytápění + záložní elektrický kotel. Dům má na dvoře vlastní studnu, která slouží k zalévání, jinak je dům napojený na městský vodovod. Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí: plastová okna, v roce 2000 nová střecha, v roce 2005 vodo instalace a rozvody v mědi, před nedávnem nový plynový kotel. Dům disponuje vlastním parkovacím stáním na nádvoří a lze parkovat i na ulici. Užitná plocha</p>							

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

dle standardů BA na základě zjištění odhadce : 0,5 * 24 m² (1.PP) + 64 m² (1.NP) + 68 m² (2.NP) + 40 m² podkroví = 184 m²



Hodnocení:

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	--------------------	---------------

RD v Českých Budějovicích	95,00	125,00	3+2	4 499 000	47 357	1,00	47 357
---------------------------	-------	--------	-----	-----------	--------	------	--------

Rodinný dům v Českých Budějovicích v ulici Jaroslava Ježka. Dům stojí na vlastním pozemku v původním stavu, je podsklepen a dispozičně řešen jako 3+2 s velkou terasou. V 1. NP je vstup do domu s halou, kuchyní a obývacím pokojem s jídelním koutem včetně schodiště do 2. NP, kde se nachází dva pokoje koupelna s WC a velká terasa. Dům je vytápěn plynovým kotlem.



Hodnocení:

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	32 156 Kč/m ²	Minimální cena:	3 762 300 Kč
Průměrná jednotková cena	39 569 Kč/m ²	Průměrná cena	4 629 600 Kč
Maximální jednotková cena	47 357 Kč/m ²	Maximální cena	5 540 800 Kč
Stanovená jednotková cena	39 569 Kč/m²	Porovnávací hodnota	4 629 573 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena funkčního celku s objektem RD č.p. 223 na parcele č. 443 byla odhadnuta ve výši 4 600 000,- Kč. Odhadnutá obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. V odhadnuté obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního práva zapsaného na přiloženém LV.

Silné stránky nemovitosti

- žádaná lokalita v širším centru města
- lokalita vhodná k bydlení

Slabé stránky nemovitosti

- velmi malá zastavěná plocha objektu RD
- minimální velikost pozemku

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 711 450 Kč
Výnosová hodnota	neurčena
Porovnávací hodnota	4 629 573 Kč
Obvyklá cena	4 600 000 Kč

Slovy : čtyřmiliónyšestsettisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Michal Sirový**

V Pardubicích dne: 23.3.2020

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 779-68/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

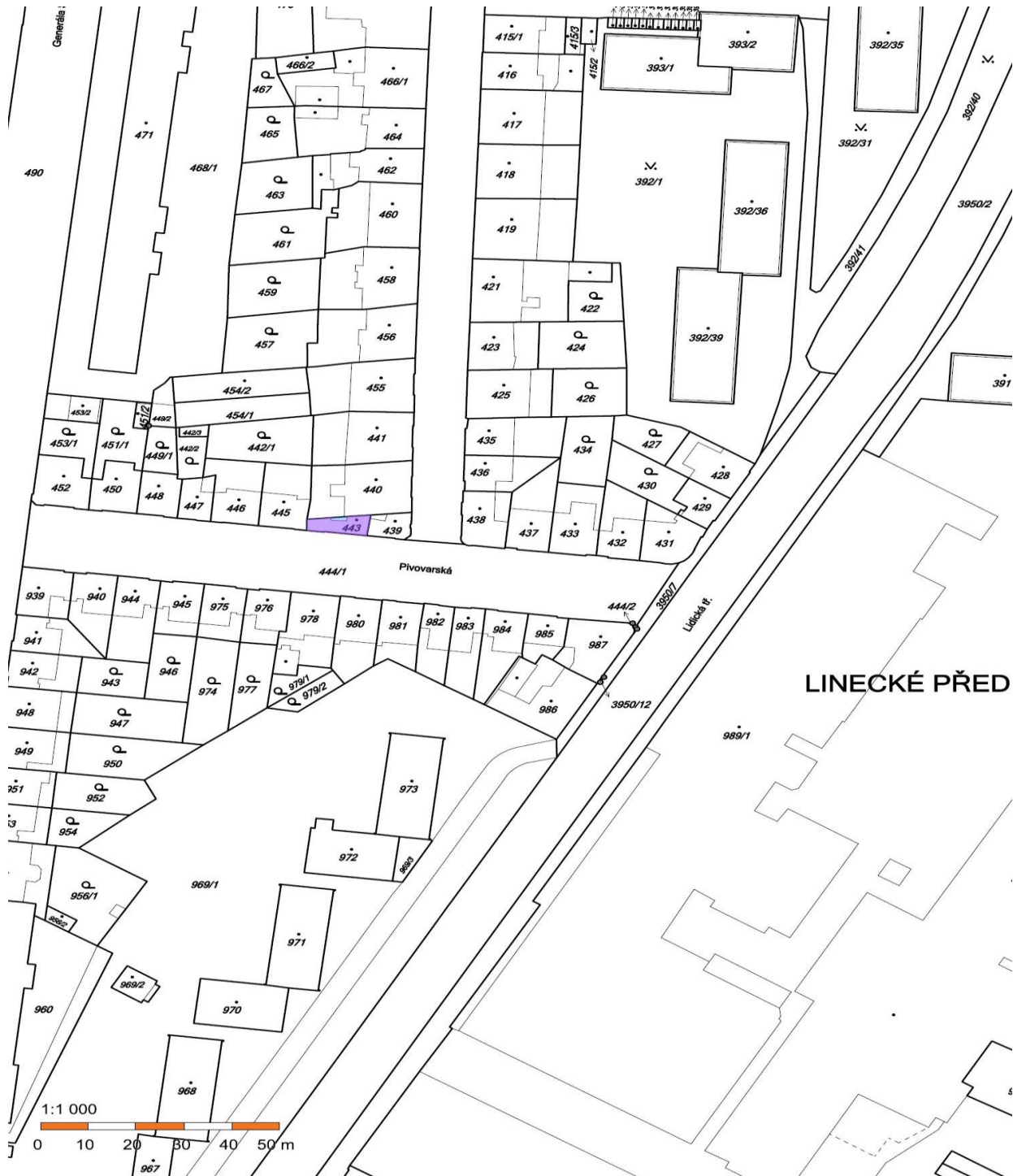
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
katastrální mapa	1
mapa oblasti	1
mapa města	1
fotodokumentace	2
LV č. 1371 pro k.ú. České Budějovice 7	5

Osvědčení:

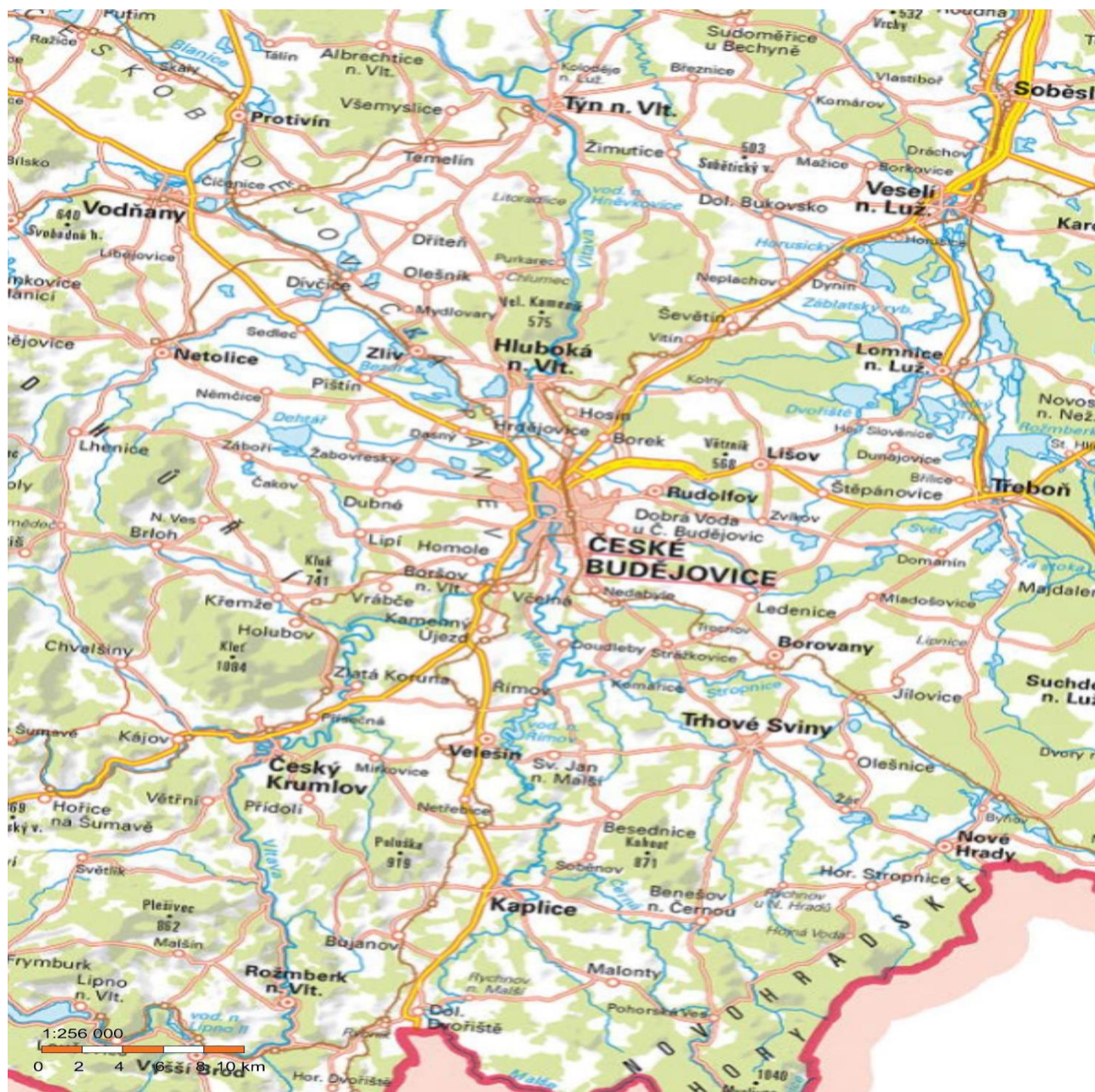
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



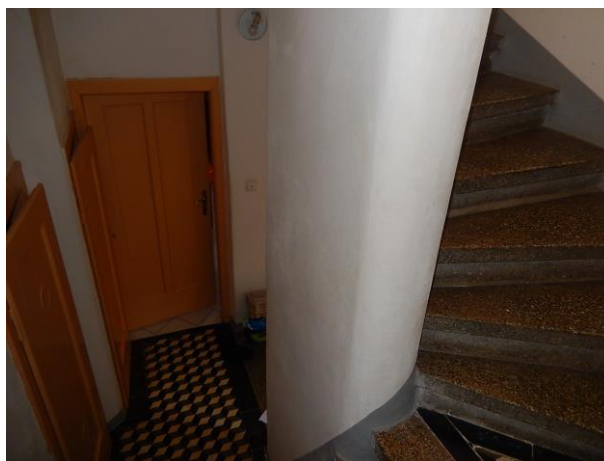
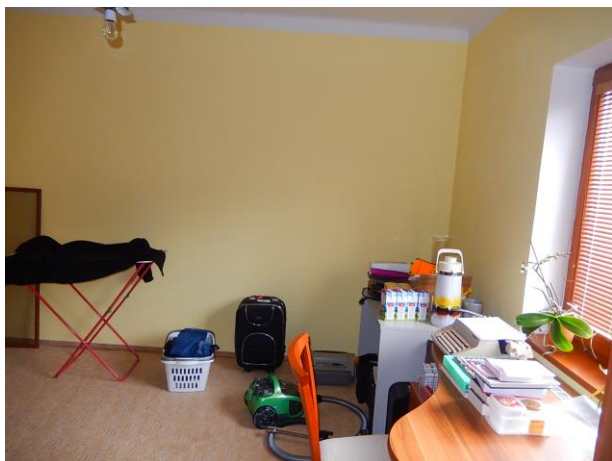
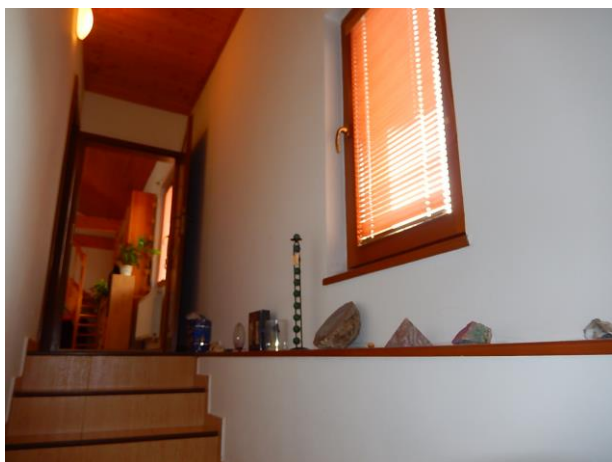
FOTODOKUMENTACE



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz

