

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1126-151/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 31 v ulici V Chalupách v části obce Adamov, který je součástí pozemku parcela č. 62 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 63 - zahrada vše na LV 64 pro katastrální území Adamov u Českých Budějovic a obec Adamov.

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

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 25023217, .
Čimická 780/21
181 00 Praha

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	5 500 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 39 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.9.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 21.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 31 v ulici V Chalupách v části obce Adamov, který je součástí pozemku parcela č. 62 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 63 - zahrada vše na LV 64 pro katastrální území Adamov u Českých Budějovic a obec Adamov zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro nedobrovolnou dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.9.2021 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a nájemníka pana Adamíka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 14.7.2021 za účasti zástupce znalecké kanceláře externí prohlídkou nemovitostí, kdy nebylo umožněno provést vnitřní prohlídku domu a dne 17.9.2021 za účasti zástupce znalecké kanceláře a nájemníka pana Adamíka, který umožnil provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.jihoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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 neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen 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 novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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 sníženou 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

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. 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 např. v úrovni nabídkových cen.

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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření (2x) a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Adamov, k.ú. Adamov u Českých Budějovic
Adresa nemovité věci: V Chalupách 31, 373 71 Adamov

Vlastnické a evidenční údaje

Ivana Dvořáková, Jarní 445, 252 42 Jesenice, LV: 107, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace oceňované stavby.

Místopis

Obec Adamov je menší obcí ležící na severovýchodní hranici s Českými Budějovicemi nedaleko hlavní komunikace vedoucí směrem na město Jindřichův Hradec. Počet obyvatel cca 960 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura a základní občanská vybavenost.

Objekt rodinného domu č.p. 31 se nachází v části obce Adamov v ulici V Chalupách přímo v centru obce v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby. Příjezd k objektu je možný zpevněnou místní komunikací ve vlastnictví Obce Adamov. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: úzké centrum - jiný typ zástavby
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

59/1 Obec Adamov

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 31 na parcele č. 62 - zastavěná plocha a nádvoří a další pozemek, který tvoří funkční celek tj. parcela č. 63 - zahrada. Objekt má obdélníkový půdorys, dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu bez provedené vestavby podkroví. V domě jsou dvě bytové jednotky vel. 2+1. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, studna, oplocení a zpevněné plochy. Areál je oplocen.

Původní stáří objektu nebylo zjištěno. V roce 1978 bylo provedeno nové zastropení 1.NP a nástavba 2.NP se zastřešením. Sklep a zdivo 1.NP je převážně původní. Od kolaudace z roku 1978 jsou všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. V průběhu životnosti byly provedeny dílčí opravy (např. část podlah, bojler). Běžná údržba je prováděna nepravidelně a spíše v nutném režimu a je podfinancovaná. Technický stav objektu je zanedbaný, některé části stavby vykazují zvýšené opotřebení např. omítky, fasáda, okna. Patrné jsou plísňe v chodbě objektu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: Dle zjištění užívá oceňované nemovitosti pan Adamík a dle jeho ústního vyjádření při místním šetření nemá uzavřenou žádnou nájemní smlouvu.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 31
2. Oceňované pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 31
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Oceňované pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Rodinný dům č.p. 31

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření (vnitřní prohlídka bytu nebyla znalci umožněna), bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 31 v ulici V Chalupách v obci Adamov
Adresa předmětu ocenění:	V Chalupách 31
	373 71 Adamov
LV:	64
Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice
Obec:	Adamov
Katastrální území:	Adamov u Českých Budějovic
Počet obyvatel:	963

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 378,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 717,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Historické centrum města.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Historické centrum města.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,826}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,081}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,893}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,081}$$

1. Rodinný dům č.p. 31

Rodinný dům č.p. 31 je částečně podsklepený, má obdélníkový půdorys se dvěma nadzemními podlažními a se sedlovou střechou bez provedené vestavby podkroví. Konstrukci tvoří smíšené a cihelné zdivo. V objektu jsou dvě bytové jednotky vel. 2+1.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří zanedbaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
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:	se dvěma nadzemními podlažními
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP		10,00	1,80 m
1.NP	11,85 * 9,50 =	112,58	3,00 m
2.NP	11,85 * 9,50 =	112,58	2,80 m
zastřešení	11,85 * 9,50 =	112,58	2,00 m
		347,74 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(10,00)*(1,80) =	18,00

NP 1.NP	$(11,85 * 9,50)*(3,00) =$	337,73
NP 2.NP	$(11,85 * 9,50)*(2,80) =$	315,21
Z zastřešení	$(11,85 * 9,50)*(2,00/2) =$	112,58
Obestavěný prostor - celkem:		783,52 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	betonové pasy bez izolace	P	100
2. Zdivo	smíšené a cihelné zdivo	S	100
3. Stropy	hurdisové a klenuté	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	eternitová šablona	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břizolitové škrabané	S	100
9. Vnější obklady	sokl z kabřince	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné	S	100
11. Schody	betonové	S	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí, PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba a cementový potěr	S	100
16. Vytápění	chybí - bylo demontováno	C	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová - odpojeno	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	2x kuchyňská linka s dřezem	S	100
24. Vnitřní vybavení	2x koupelna	S	100
25. Záchod	2x splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20

8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	C	4,40	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,67
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8767

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8767
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3510
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 256,57
Plná cena: 783,52 m ³ * 3 256,57 Kč/m ³	=	2 551 587,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 100 = 43,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 43,0 % / 100)	* 0,570
Nákladová cena stavby CS_N	= 1 454 405,01 Kč
Koeficient pp	* 1,081
Cena stavby CS	= 1 572 211,82 Kč
Rodinný dům č.p. 31 - zjištěná cena	= 1 572 211,82 Kč

2. Oceňované pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,081**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,081 = 1,081$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	717,-	1,081		775,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	62	288	775,08	223 223,04
§ 4 odst. 1	zahrada	63	711	775,08	551 081,88
Stavební pozemky - celkem				999	774 304,92

Oceňované pozemky - zjištěná cena celkem = 774 304,92 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 31

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům č.p. 31 je částečně podsklepený, má obdélníkový půdorys se dvěma nadzemními podlažními a se sedlovou střechou bez provedené vestavby podkroví. Konstrukci tvoří smíšené a cihelné zdivo. V objektu jsou dvě bytové jednotky vel. 2+1.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při provádění údržbě vzhledem ke stáří zanedbaný.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
-------	---------------

1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	7,50 m ²	0,50	3,75 m ²
			3,75 m²

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
obývací pokoj	31,80 m ²	1,00	31,80 m ²
koupelna	6,22 m ²	1,00	6,22 m ²
chodba	5,43 m ²	1,00	5,43 m ²
záchod	1,10 m ²	1,00	1,10 m ²
kuchyň	7,76 m ²	1,00	7,76 m ²
pokoj	17,60 m ²	1,00	17,60 m ²
			69,91 m²

2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	18,15 m ²	1,00	18,15 m ²
pokoj	33,90 m ²	1,00	33,90 m ²
kuchyň	8,89 m ²	1,00	8,89 m ²
koupelna	4,85 m ²	1,00	4,85 m ²
chodba	8,93 m ²	1,00	8,93 m ²
schodiště	8,20 m ²	1,00	8,20 m ²
			82,92 m²

zastřešení			0,00 m ²
			156,58 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP		10,00	1,80 m
1.NP	11,85 * 9,50 =	112,58	3,00 m
2.NP	11,85 * 9,50 =	112,58	2,80 m
zastřešení	11,85 * 9,50 =	112,58	2,00 m
			347,73 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(10,00)*(1,80) =	18,00
NP	1.NP	(11,85 * 9,50)*(3,00) =	337,73
NP	2.NP	(11,85 * 9,50)*(2,80) =	315,21
Z	zastřešení	(11,85 * 9,50)*(2,00) =	225,15
Obestavěný prostor - celkem:			896,08 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy bez izolace
2. Zdivo	smíšené a cihelné zdivo
3. Stropy	hurdisové a klenuté
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha

5. Krytina	eternitová šablona
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	břizolitové škrabané
9. Vnější obklady	sokl z kabřince
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné
11. Schody	betonové
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	plovoucí, PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, cementový potěr
16. Vytápění	chybí - bylo demontováno
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová - odpojeno
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	2x kuchyňská linka s dřezem
24. Vnitřní vybavení	2x koupelna
25. Záchod	2x splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	896,08 m ³
Reprodukční cena	5 376 510 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	381 732	381 732	7,76
2. Zdivo	22,30	1 198 962	1 198 962	24,37
3. Stropy	8,40	451 627	451 627	9,18
4. Střecha	5,20	279 579	279 579	5,68
5. Krytina	3,20	172 048	172 048	3,50
6. Klempířské konstrukce	0,80	43 012	43 012	0,87
7. Vnitřní omítky	6,20	333 344	333 344	6,78
8. Fasádní omítky	3,10	166 672	166 672	3,39
9. Vnější obklady	0,40	21 506	21 506	0,44
10. Vnitřní obklady	2,30	123 660	123 660	2,51
11. Schody	2,40	129 036	129 036	2,62
12. Dveře	3,30	177 425	177 425	3,61
13. Okna	5,20	279 579	279 579	5,68
14. Podlahy obytných místností	2,20	118 283	118 283	2,40
15. Podlahy ostatních místností	1,10	59 142	59 142	1,20
16. Vytápění	4,40	236 566	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,10	220 437	220 437	4,48

18. Bleskosvod	0,60	32 259	32 259	0,66
19. Rozvod vody	3,00	161 295	161 295	3,28
20. Zdroj teplé vody	1,80	96 777	96 777	1,97
21. Instalace plynu	0,50	26 883	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	150 542	150 542	3,06
23. Vybavení kuchyně	0,50	26 883	26 883	0,55
24. Vnitřní vybavení	5,10	274 202	274 202	5,57
25. Záchod	0,40	21 506	21 506	0,44
26. Ostatní	3,60	193 554	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 919 507 Kč	
Množství			896,08 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 490 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	113
Užitná plocha (UP)	[m ²]	157
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	896,08
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 490
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 490
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 919 507
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	57
Opotřebení	%	43,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 804 119

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Adamov a okolí se pohybuje v rozmezí 2800 - 3500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s možností napojení na inženýrské sítě ve výši 3 300 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	62	288	3 300,00		950 400
zahrada	63	711	3 300,00		2 346 300
Celková výměra pozemků		999	Hodnota pozemků celkem		3 296 700

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 31

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	156,58 m ²
Obestavěný prostor:	896,08 m ³
Zastavěná plocha:	112,58 m ²
Plocha pozemku:	999,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Rudolfov			
Lokalita:	zastavěná část obce Rudolfov, ul. Pod Lesem			
Popis:	rodinný dům se dvěma nadzemními podlažními v obci Rudolfov, v těsné blízkosti lesa. V RD se nachází 2 bytové jednotky 3+1 a 4+1 se samostatnými vchody. Dispozice bytové jednotky v 1. NP - zádveří, kuchyně, obývací pokoj, chodba, WC, koupelna, 2x pokoj a kotelna. V mezi patře se nachází druhé zádveří. Dispozice bytové jednotky v 2. NP - chodby, komora, WC, koupelna, 2x pokoj, kuchyně, obývací pokoj, ložnice a balkon. BJ jsou vytápěny ústředně s elektrokotlem + akumul. nádr. TUV je zajištěna kombinovaně s ÚT. Střecha je plochá s plechovou krytinou. V roce 2000 proběhla částečná rekonstrukce. Užitná plocha dle BA : $0,75 * 117 \text{ m}^2 - 16 \text{ m}^2 \text{ garáž} + 0,70 * 117 \text{ m}^2 = 153,65 \text{ m}^2$			
Pozemek:	432,00 m ²			
Obestavěný prostor:	750,00 m ³			
Užitná plocha:	153,65 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,90	
K2 Velikosti objektu - srovnatelná			1,00	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,90	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - menší výměra			1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
5 590 000	153,65	36 381	0,87	31 651

Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD v obci Roudné			
Lokalita:	centrum obce Roudné, ul. Vidovská			
Popis:	rodinný dům o zastavěné ploše 208 m ² s dispozicí 2+1 v ul. Vidovská v Roudném u Českých Budějovic. Nemovitost je po částečné rekonstrukci (plastová okna, střecha) s možností rozšíření o půdní vestavbu, vytápění lokální na tuhá paliva + elektrické přímotopy, voda z obecního vodovodu, odpad je sveden do veřejné kanalizace, elektřina zavedena. Dům se nachází v centru obce, pozemek bude oddělen geometrickým plánem, orientačně vyznačen na fotografii. Užitná plocha dle inzerátu.			

Pozemek:	390,00 m ²			
Obestavěný prostor:	650,00 m ³			
Užitná plocha:	116,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,85	
K2 Velikosti objektu - menší			0,85	
K3 Poloha - horší			1,05	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - menší výměra			1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 990 000	116,00	43 017	0,82	35 274



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD v obci Dubičné			
Lokalita:	zstavěná část obce Dubičné			
Popis:	Dvougenerační RDs nutnou částečnou obnovou, zastavěná plocha 101 m ² . V přízemí domu je technická část (s přímým vstupem do domu) - garáž, kotelna, dílna. V prvním patře je byt o dispozici 2+1 se samostatným WC a koupelnou. Okna jsou plastová se žaluziemi. Podkroví je dispozičně o 3 pokojích s koupelnou, možné využít 1 pokoj pro kuchyň. Nad vchodem do domu se nachází balkon. Pozemek má rozlohu 592 m ² . Vytápění je plynovým kotlem s ústředním topením, ohřev vody bojlerem. Užitná plocha : 0,50 * 0,75 * 101 m ² - 14 m ² garáž+ 0,75 * 101 m ² + 0,65 * 101 m ² = 165,28 m ²			
Pozemek:	592,00 m ²			
Obestavěný prostor:	750,00 m ³			
Užitná plocha:	165,28 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,80	
K2 Velikosti objektu - srovnatelná			1,01	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná			1,00	
K5 Celkový stav - srovnatelný			1,00	
K6 Vliv pozemku - menší výměra			1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 900 000	165,28	41 747	0,93	38 825



Zdroj: www.severoceskereality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	31 651 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 250 Kč/m ²

Maximální jednotková porovnávací cena	38 825 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	35 250 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	156,58 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 519 445 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 31	1 572 212,- Kč
2. Oceňované pozemky	774 305,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 346 517,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 346 520,- Kč

slovy: Dvamilionytřistačtyřicetšesttisícpětsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 346 520 Kč

slovy: Dvamilionytřistačtyřicetšesttisícpětsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 31	2 804 119,- Kč
--------------------------	----------------

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky	3 296 700,- Kč
------------------------	----------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 31	5 519 445,- Kč
--------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	5 519 445 Kč
Věcná hodnota	6 100 819 Kč
z toho hodnota pozemku	3 296 700 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + dobrá dostupnost do Českých Budějovic
- + orientace pozemku

Slabé stránky

- zanedbaný technický stav RD

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

5 500 000 Kč

slovy: Pětmilionůpěsttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD v obci Adamov a okolí. O obdobné rodinné domy je v místě mírně nadprůměrný zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v sousedním městě České Budějovice (cca 5 km). Parkování je umožněno přímo na příjezdové komunikaci či na vlastním pozemku. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 31 v ulici V Chalupách v části obce Adamov, který je součástí pozemku parcela č. 62 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 63 - zahrada vše na LV 64 pro katastrální území Adamov u Českých Budějovic a obec Adamov zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice

6.2. Odpověď

<p>TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé</p>	<p>5 500 000 Kč</p>
<p>slovy: Pětmilionůpětsettisíc Kč</p>	

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 5 500 000,- Kč.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, případné skutečnosti snižující přesnost nebyly ke dni zpracování ocenění znalci známy a nebyly též sděleny zadavatelem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Ing. Michal Sirový, Ing. Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti 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 číslem 1126-151/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 21.9.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 64 ze dne 14.6.2021.	2
Mapa oblasti.	2
Snímek katastrální mapy ze dne 14.9.2021 .	1
Fotodokumentace ze dne 17.9.2021	9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2021 14:35:02

Okres: CS0311 České Budějovice Obec: 535826 Adamov
 Kat.území: 600032 Adamov u Českých Budějovic List vlastnictví: 64

V kat. území jsou posezky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dvořáková Ivana, Jarní 445, Ediměřice, 25242 Jesenice		

B Nemovitosti

Posezky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh posezku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
62	288	sastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Adamov, č.p. 31, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 62				
63	711	sahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pro pohledávku ve výši 2.000.000.-Kč s příslušenstvím a budoucí pohledávky vzniklé do 22.5.2033 do výše 2.000.000.-Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
 Praha 4, IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 62, Parcela: 63

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2008.

V-6215/2008-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.04.2008.

V-4422/2008-301

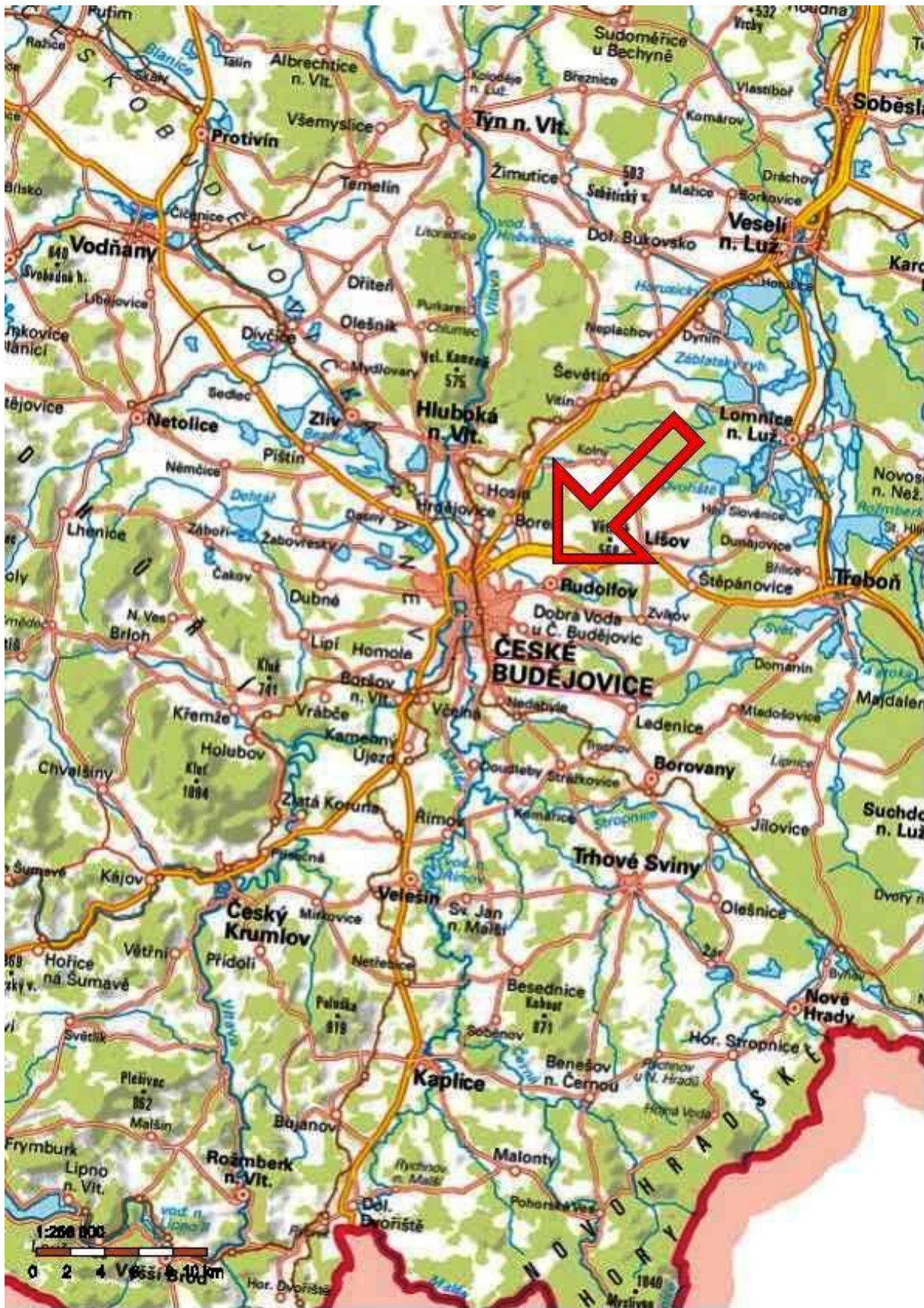
Pro: Dvořáková Ivana, Jarní 445, Ediměřice, 25242 Jesenice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

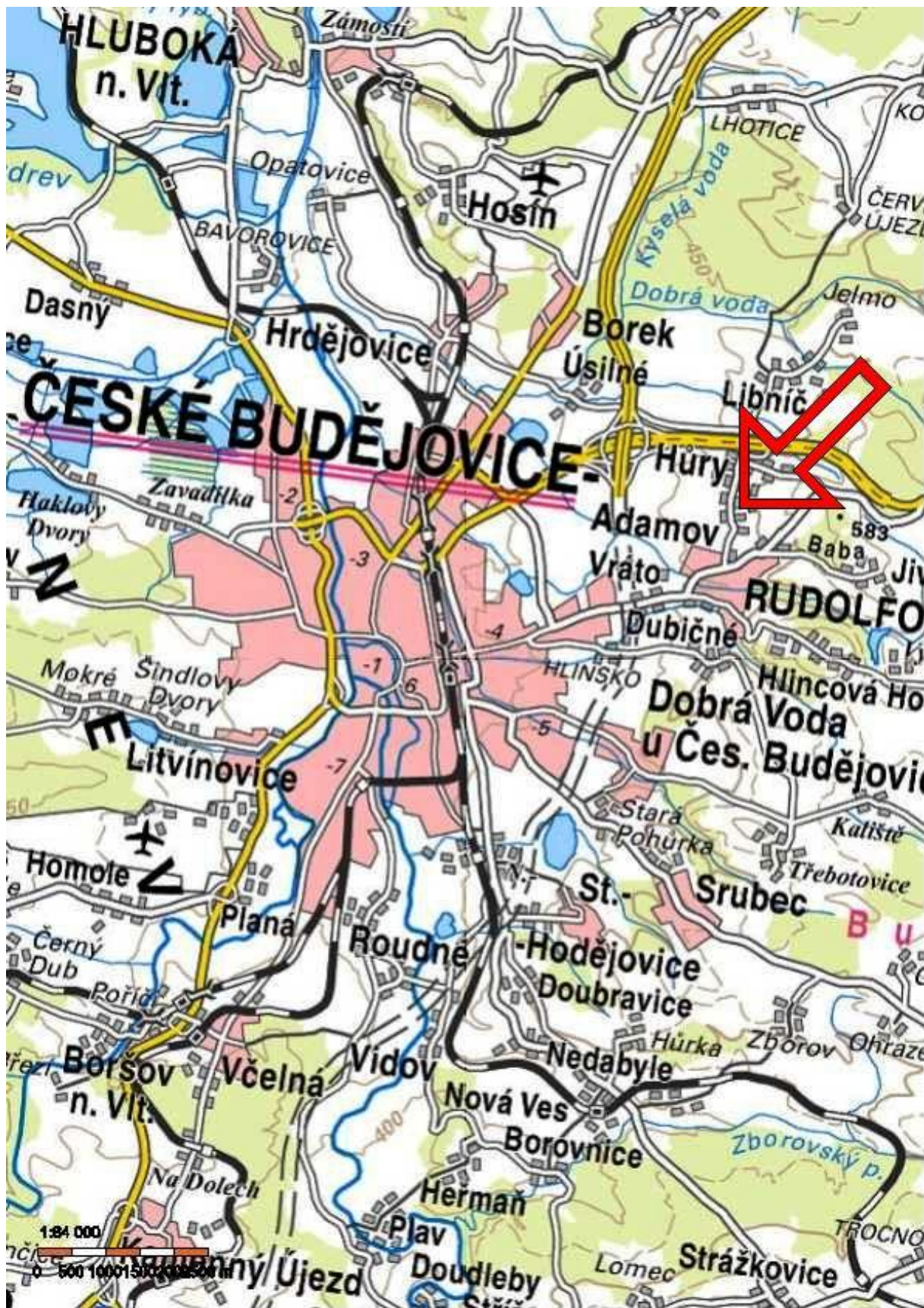
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
63	73214	711

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

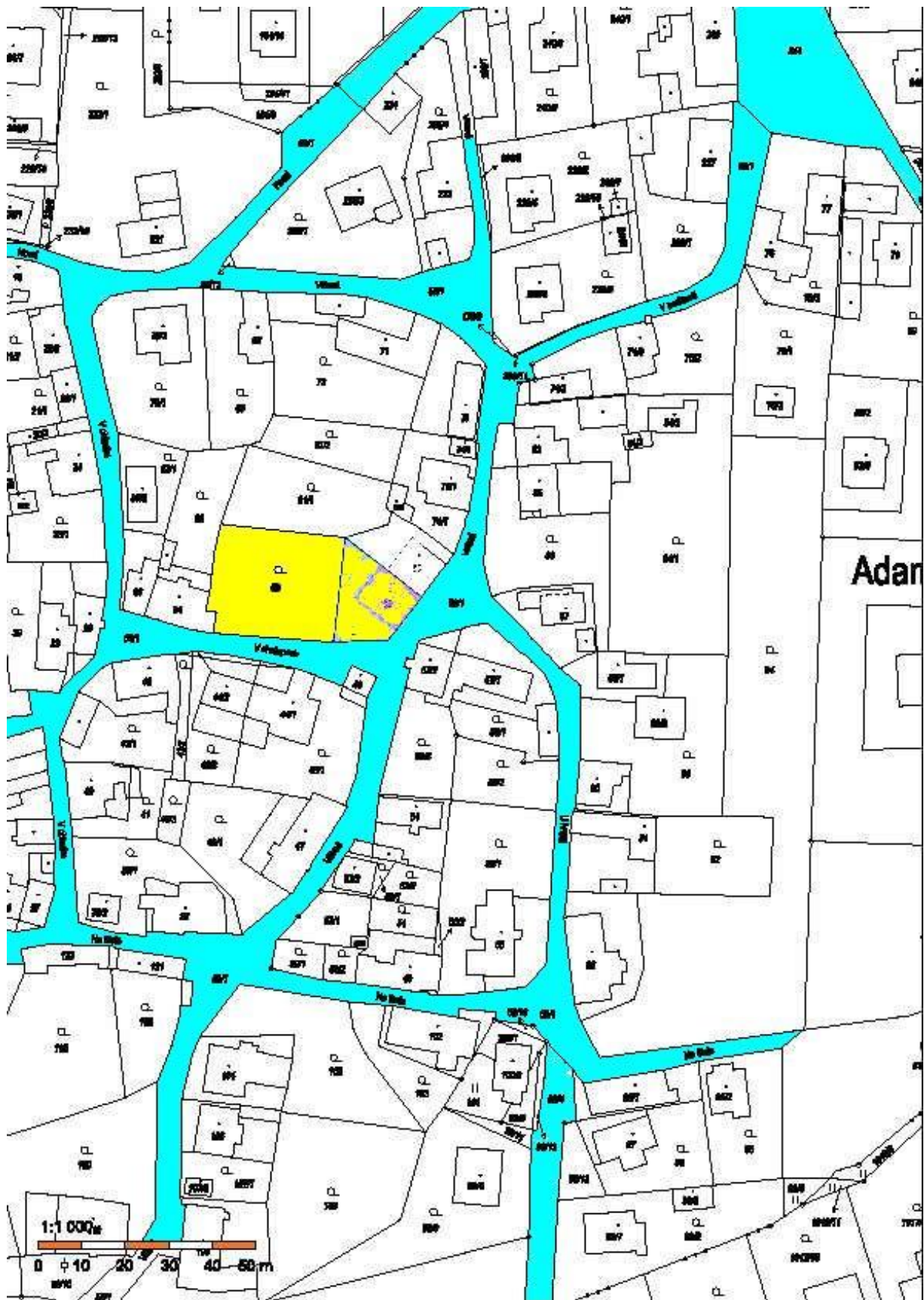
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
 strana 1



mapa oblasti



mapa lokality



snímek katastrální mapy, oceňované nemovitosti (žlutě), veřejný příjezd (modře)



příjezdová komunikace



uliční pohled



uliční pohled



uliční pohled



západní pohled



západní pohled



zahrada



sklep



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



plísň na schodišti