

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1132-157/2021

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. 701 v Třeboňské ulici v části obce Rudolfov, který je součástí pozemku parcela č. 1024/6 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 1024/2 - ostatní plocha vše na LV 1276 pro katastrální území Rudolfov u Českých Budějovic a obec Rudolfov.

**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

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	<b>5 900 000 Kč</b>
--	---------------------

**Počet stran:** 46 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 8.9.2021

**Vyhotoveno:** V Pardubicích 27.9.2021

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 701 v Třeboňské ulici v části obce Rudolfov, který je součástí pozemku parcela č. 1024/6 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 1024/2 - ostatní plocha vše na LV 1276 pro katastrální území Rudolfov u Českých Budějovic a obec Rudolfov 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 8.9.2021 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a nájemníka pana Chrastiny.

## 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 8.9.2021 za účasti zástupce znalecké kanceláře a nájemníka pana Chrastiny, 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](http://www.sreality.cz), [www.jihoceskereality.cz](http://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 přikládaná 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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 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 Rudolfov, k.ú. Rudolfov u Českých Budějovic

Adresa nemovité věci: Třeboňská 701, 373 71 Rudolfov

#### Vlastnické a evidenční údaje

paní Gabriela Říhová, Zahorčice 31, 38742 Lnáře, LV: 107, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

#### Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace oceňované stavby.

#### Místopis

Rudolfov je menším městem ležícím na severovýchodní hranici s Českými Budějovicemi nedaleko hlavní komunikace vedoucí směrem na město Jindřichův Hradec. Počet obyvatel cca 2 500 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura a potřebná občanská vybavenost.

Objekt rodinného domu č.p. 701 se nachází v části obce Rudolfov v Třeboňské v ulici na severovýchodním okraji obce přímo u bývalé hlavní komunikace vedoucí směrem na město Jindřichův Hradec v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby. Příjezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví Jihočeského kraje. 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 checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input 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
			<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna

□ 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: okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1083/1 Jihočeský kraj

## Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 701 na parcele č. 1024/6 - zastavěná plocha a nádvoří a další pozemek, který tvoří funkční celek tj. parcela č. 1024/2 - ostatní plocha. Objekt má obdélníkový půdorys, je podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu s provedenou vestavbou podkroví. V domě jsou dvě bytové jednotky vel. 5+1 resp. 1+1. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, venkovní schody a zpevněné plochy. Areál není plně oplocen.

Původní stáří objektu nebylo zjištěno, dle vyjádření nájemníka pana Chrastiny a dle odborného odhadu znalce je stáří cca 30 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní. V průběhu životnosti byly provedeny dílčí opravy či úpravy ( např. vybudování bytové jednotky vel. 1+1 v suterénu domu, rekonstrukce koupelny ). Běžná údržba je prováděna nepravidelně. Technický stav objektu je průměrný.

## 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
ANO	Exekuce

### Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
-----	---

Komentář: Oceňované nemovitosti tj. rodinný dům s pozemkem č.p.701/54 jsou pronajímány na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 1.11.2013 předchozím pronajímatelem. Výše nájemného 1 500,- Kč/měsíc. Nájemné je sjednáno na dobu neurčitou s výpovědní dobou 1 rok.

Je zřejmé, že je nájemní smlouva uzavřena za zvlášť nevýhodných podmínek pro pronajímatele a to především z důvodu sjednaného nájemného, které je výrazně pod obvyklým nájemným.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rodinný dům č.p. 701
2. Oceňované pozemky

### **Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. Rodinný dům č.p. 701
- 2. Hodnota pozemků**
  - 2.1. Oceňované pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
  - 3.1. Rodinný dům č.p. 701



## 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. 701 v Třeboňské ulici v obci Rudolfov
Adresa předmětu ocenění:	Třeboňská 701
	373 71 Rudolfov
LV:	1276
Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice
Obec:	Rudolfov
Katastrální území:	Rudolfov u Českých Budějovic
Počet obyvatel:	2 536

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 378,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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: 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<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **1 058,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### 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 <sub>i</sub>
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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,973}$$

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 ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,002}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

### 1. Rodinný dům č.p. 701

Rodinný dům č.p. 701 je podsklepený, má přibližně čtvercový půdorys s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou s provedenou vestavbou podkroví. Konstrukci tvoří tvárnice zdivo Calofrig tl. 350. V objektu jsou dvě bytové jednotky vel. 5+1 resp. 1+1.

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

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	136,00	2,40 m
1.NP a mezipatro	136,00	2,90 m
podkroví a zastřešení	136,00	2,00 m
<b>408,00 m<sup>2</sup></b>		

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	(136,00)*(2,40) = 326,40
NP	1.NP	(136,00)*(2,90) = 394,40

Z podkroví a zastřešení (136,00)*(2,00) =	272,00
Obestavěný prostor - celkem:	<b>992,80 m<sup>3</sup></b>

### 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 s izolací	S	100
2. Zdivo	tvárnice zdivo Calofrig 350 mm	S	100
3. Stropy	hurdisové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	tašková Holland	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné	S	100
11. Schody	betonové a dřevěné	S	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	dřevěná a plastová zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí, koberce	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, cementový potěr	S	100
16. Vytápění	etážové s kotlem na PP a kotlem na ZP	S	100
17. Elektroinstalace	světelná a motorová, třífázová	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	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	1x kuchyňská linka s dřezem a sporákem	S	100
24. Vnitřní vybavení	2x koupelna	S	100
25. Záchod	2x splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 5,40	100	1,00	5,40
2. Zdivo	S 23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S 9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S 5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S 3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S 0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S 6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	S 2,80	100	1,00	2,80

9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,50
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9550</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 130,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9550
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3510
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 356,16</b>
<b>Plná cena:</b> 992,80 m <sup>3</sup> * 5 356,16 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>5 317 595,65 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 100 = 30,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	*	0,700
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>3 722 316,96 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	1,030
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>3 833 986,47 Kč</b>
<b>Rodinný dům č.p. 701 - zjištěná cena</b>	=	<b>3 833 986,47 Kč</b>

## 2. Oceňované pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,030**

## Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 058,-	1,030		1 089,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1024/6	136	1 089,74	148 204,64
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	124/2	411	1 089,74	447 883,14
Stavební pozemky - celkem			547		<b>596 087,78</b>

**Oceňované pozemky - zjištěná cena celkem = 596 087,78 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 701

##### Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům č.p. 701 je podsklepený, má přibližně čtvercový půdorys s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou s provedenou vestavbou podkroví. Konstrukci tvoří tvárnice zdivo Calofrig tl. 350. V objektu jsou dvě bytové jednotky vel. 5+1 resp. 1+1.

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

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
<b>1.PP</b>			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklepy	35,00 m <sup>2</sup>	0,50	17,50 m <sup>2</sup>
sklad dřeva	14,45 m <sup>2</sup>	0,50	7,23 m <sup>2</sup>
chodba	2,98 m <sup>2</sup>	0,50	1,49 m <sup>2</sup>
dílna	14,40 m <sup>2</sup>	0,50	7,20 m <sup>2</sup>
kotelna	8,70 m <sup>2</sup>	0,50	4,35 m <sup>2</sup>
kuchyně	14,30 m <sup>2</sup>	1,00	14,30 m <sup>2</sup>
pokoj	10,88 m <sup>2</sup>	1,00	10,88 m <sup>2</sup>
chodba	3,70 m <sup>2</sup>	1,00	3,70 m <sup>2</sup>
koupelna a záchod	2,40 m <sup>2</sup>	1,00	2,40 m <sup>2</sup>
			<b>69,05 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP a mezipatro</b>			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
garáž	35,20 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	28,60 m <sup>2</sup>	1,00	28,60 m <sup>2</sup>
jídlna s kk	21,90 m <sup>2</sup>	1,00	21,90 m <sup>2</sup>
hala	14,80 m <sup>2</sup>	1,00	14,80 m <sup>2</sup>
zádveří	4,50 m <sup>2</sup>	1,00	4,50 m <sup>2</sup>
pokoj	12,40 m <sup>2</sup>	1,00	12,40 m <sup>2</sup>
chodba	4,40 m <sup>2</sup>	1,00	4,40 m <sup>2</sup>
koupelna	5,30 m <sup>2</sup>	1,00	5,30 m <sup>2</sup>
záchod	2,60 m <sup>2</sup>	1,00	2,60 m <sup>2</sup>
			<b>94,50 m<sup>2</sup></b>
<b>podkroví a zastřešení</b>			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj ( nedokončeno )	9,50 m <sup>2</sup>	0,50	4,75 m <sup>2</sup>
pokoj	19,50 m <sup>2</sup>	1,00	19,50 m <sup>2</sup>
pokoj	25,50 m <sup>2</sup>	1,00	25,50 m <sup>2</sup>
chodba	2,00 m <sup>2</sup>	1,00	2,00 m <sup>2</sup>
			<b>51,75 m<sup>2</sup></b>
			<b>215,30 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	136,00	2,40 m
1.NP a mezipatro	136,00	2,90 m
podkroví a zastřešení	136,00	2,00 m
		<b>408,00 m<sup>2</sup></b>

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP (136,00)*(2,40) =	326,40
NP	1.NP (136,00)*(2,90) =	394,40
Z	podkroví a zastřešení (136,00)*(2,00) =	272,00

Obestavěný prostor - celkem:

992,80 m<sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací
2. Zdivo	tvárnivé zdivo Calofrig 350 mm
3. Stropy	hurdisové
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	tašková Holland
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné
11. Schody	betonové a dřevěné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	dřevěná a plastová zdvojená
14. Podlahy obytných místností	plovoucí, koberce
15. Podlahy ostatních místností	
16. Vytápění	etážové s kotlem na PP a kotlem na ZP
17. Elektroinstalace	světelná a motorová, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	1x kuchyňská linka s dřezem a sporákem
24. Vnitřní vybavení	2x koupelna
25. Záchod	
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	5 750 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	992,80 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	5 708 600 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	245 470	245 470	4,43
2. Zdivo	24,30	1 387 190	1 387 190	25,05
3. Stropy	9,30	530 900	530 900	9,59
4. Střecha	4,20	239 761	239 761	4,33
5. Krytina	3,00	171 258	171 258	3,09
6. Klempířské konstrukce	0,70	39 960	39 960	0,72
7. Vnitřní omítky	6,40	365 350	365 350	6,60
8. Fasádní omítky	3,30	188 384	188 384	3,40
9. Vnější obklady	0,40	22 834	22 834	0,41
10. Vnitřní obklady	2,40	137 006	137 006	2,47



11. Schody	3,90	222 635	222 635	4,02
12. Dveře	3,40	194 092	194 092	3,51
13. Okna	5,30	302 556	302 556	5,46
14. Podlahy obytných místností	2,30	131 298	131 298	2,37
15. Podlahy ostatních místností	1,40	79 920	79 920	1,44
16. Vytápění	4,20	239 761	239 761	4,33
17. Elektroinstalace	4,00	228 344	228 344	4,12
18. Bleskosvod	0,50	28 543	28 543	0,52
19. Rozvod vody	2,80	159 841	159 841	2,89
20. Zdroj teplé vody	1,60	91 338	91 338	1,65
21. Instalace plynu	0,50	28 543	28 543	0,52
22. Kanalizace	2,90	165 549	165 549	2,99
23. Vybavení kuchyně	0,50	28 543	28 543	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,00	285 430	285 430	5,15
25. Záchod	0,40	22 834	22 834	0,41
26. Ostatní	3,00	171 258	0	0,00
Upravená reprodukční cena			5 537 342 Kč	
Množství			992,80 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 578 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	136
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	215
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	992,80
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 578
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 578
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 537 838
Stáří	roků	30
Další životnost	roků	70
Opotřebení	%	30,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>3 876 487</b>

## 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 Rudolfov a okolí se pohybuje v rozmezí 2800 - 3500,- Kč/m<sup>2</sup>. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem pod střední úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s možností napojení na inženýrské sítě ve výši 3 000 Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a	1024/6	136	3 000,00		408 000

nádvoří					
ostatní plocha - jiná plocha	1024/2	411	3 000,00		1 233 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>547</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 641 000</b>

### 3. Porovnávací hodnota

#### 3.1. Rodinný dům č.p. 701

Oceňovaná nemovitá věc
------------------------

<b>Užitná plocha:</b>	215,30 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	992,80 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	547,00 m <sup>2</sup>


#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD v obci Rudolfov</b>			
<b>Lokalita:</b>	zastavěná část obce Rudolfov, ul. Pod Lešem			
<b>Popis:</b>	Rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími 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 + akum. nádr. TUV je zajištěna kombinovaně s ÚT. Střecha je plochá s plechovou krytinou. V roce 2000 proběhla částečná rekonstrukce. Užitná plocha dle BA : $0,75 * 117 \text{ m}^2 - 16 \text{ m}^2 \text{ garáž} + 0,70 * 117 \text{ m}^2 = 153,65 \text{ m}^2$			
<b>Pozemek:</b>	432,00 m <sup>2</sup>			
<b>Obestavěný prostor:</b>	750,00 m <sup>3</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	153,65 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,90	
K2 Velikosti objektu - menší			0,90	
K3 Poloha - lepší			0,85	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - mírně horší			1,05	
K6 Vliv pozemku - menší výměra x lepší poloha			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - není nevýhodná nájemní smlouva			0,96	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 27.9.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 590 000	153,65	36 381	0,69	<b>25 103</b>



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>RD v obci Roudné</b>
<b>Lokalita:</b>	centrum obce Roudné, ul. Vidovská
<b>Popis:</b>	Rodinný dům o zastavěné ploše 208 m <sup>2</sup> 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.
<b>Pozemek:</b>	390,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	650,00 m <sup>3</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - mírně lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - není nevýhodná nájemní smlouva	0,96



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.9.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 990 000	116,00	43 017	0,65	<b>27 961</b>

<b>Název:</b>	<b>RD v obci Dubičné</b>
<b>Lokalita:</b>	zstavěná část obce Dubičné
<b>Popis:</b>	Dvougenerační RDs nutnou částečnou obnovou, zastavěná plocha 101 m <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> . Vytápění je plynovým kotlem s ústředním topením, ohřev vody bojlerem. Užitná plocha : 0,50 * 0,75 * 101 m <sup>2</sup> - 14 m <sup>2</sup> garáž+ 0,75 * 101 m <sup>2</sup> + 0,65 * 101 m <sup>2</sup> = 165,28 m <sup>2</sup>
<b>Pozemek:</b>	592,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	750,00 m <sup>3</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	165,28 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,80
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - lepší poloha	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - není nevýhodná nájemní smlouva	0,96



Zdroj:  
www.jihoceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.9.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 900 000	165,28	41 747	0,68	28 388

**Název: RD v obci Staré Hodějovice**

**Lokalita:** zastavěná část obce Staré Hodějovice, Hodějovická ul.

**Popis:** RD v obci Staré Hodějovice u Českých Budějovic. Zvýšené přízemí velikosti 2+1 a druhé patro 2+1. Celý dům je podsklepen s garáží. Každé podlaží má koupelnu s vanou, v obou podlažích samostatné WC a kuchyně. Topení ústřední plynové, možnost i na tuhá paliva. Ihned k nastěhování.

Užitná plocha :  $0,50 * 0,75 * 102 \text{ m}^2 - 14 \text{ m}^2 \text{ garáž} + 0,75 * 102 \text{ m}^2 + 0,65 * 102 \text{ m}^2 = 161,30 \text{ m}^2$

**Pozemek:** 1 262,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 750,00 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 161,30 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - lepší poloha avětší výměra	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - není nevýhodná nájemní smlouva	0,96



Zdroj:  
www.jihoceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.9.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 490 000	161,30	46 435	0,62	28 790

Minimální jednotková porovnávací cena	25 103 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 561 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	28 790 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>27 561 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	215,30 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 933 883 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### **Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Rodinný dům č.p. 701	3 833 986,- Kč
2. Oceňované pozemky	596 088,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 4 430 074,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 430 070,- Kč**

slovy: Čtyřmilionyčtyřistatřicettisícsemdesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>
<b>4 430 070 Kč</b>
slovy: Čtyřmilionyčtyřistatřicettisícsemdesát Kč

#### **Rekapitulace tržního ocenění majetku**

##### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Rodinný dům č.p. 701	3 876 487,- Kč
---------------------------	----------------

##### **2. Hodnota pozemků**

2.1. Oceňované pozemky	1 641 000,- Kč
------------------------	----------------

##### **3. Porovnávací hodnota**

3.1. Rodinný dům č.p. 701	5 933 883,- Kč
---------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	5 933 883 Kč
Věcná hodnota	5 517 487 Kč
z toho hodnota pozemku	1 641 000 Kč

#### **Silné stránky**

- + lokalita vhodná k bydlení
- + dobrá dostupnost do Českých Budějovic
- + výhled

## Slabé stránky

- u hlavní komunikace
- menší výměra pozemku

### **TRŽNÍ HODNOTA**

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

**5 900 000 Kč**

slovy: Pětmilionůdevětsettisíc 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 Rudolfov 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 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**

Provedena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 701 v Třeboňské ulici v části obce Rudolfov, který je součástí pozemku parcela č. 1024/6 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 1024/2 - ostatní plocha vše na LV 1276 pro katastrální území Rudolfov u Českých Budějovic a obec Rudolfov zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice

### 6.2. Odpověď

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	<b>5 900 000 Kč</b>  slovy: Pětmilionůdevětsettisíc Kč
--	--

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 5 900 000,- 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 1132-157/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 27.9.2021

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. 1276 ze dne 14.6.2021.	3
Mapa oblasti.	2
Snímek katastrální mapy ze dne 8.9.2021 .	1
Fotodokumentace ze dne 8.9.2021	12
Nájemní smlouva	2

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2021 09:55:03

Okres: CS0311 České Budějovice Obec: 544981 Rudolfov  
 Kat.území: 743470 Rudolfov u Českých Budějovic List vlastnictví: 1276

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo  
 Řihová Gabriela, Eshorčice 31, 38742 Lnáře

### B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1024/2	411	ostatní plocha	jiná plocha	
1024/6	136	sastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Rudolfov, č.p. 701, rod.dům  
 Stavba stojí na pozemku p.č.: 1024/6

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

#### o Zástavni právo smluvní

Pohledávka meziúvěr ve výši 2.280.000,- Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
 Radlice, 15000 Praha 5, IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 1024/2, Parcela: 1024/6

Listina Smlouva o zřízení zástavniho práva podle obč.s. ze dne 11.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.02.2013.

V-799/2013-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavni právo smluvní

Budoucí pohledávka úvěr do výše 1.368.000,- Kč.

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
 Radlice, 15000 Praha 5, IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 1024/2, Parcela: 1024/6

Listina Smlouva o zřízení zástavniho práva podle obč.s. ze dne 11.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.02.2013.

V-799/2013-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavni právo smluvní

k zajištění veškerých peněžitých dluhů, které vzniknou do 9.5.2051 až do celkové výše 7.470.000,00 Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
 Radlice, 15000 Praha 5, IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 1024/2, Parcela: 1024/6

Listina Smlouva o zřízení zástavniho práva podle obč.s. č. 1043725901/1 ze dne

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2021 09:55:03

Okres: CS0311 České Budějovice Obec: 544981 Rudolfov  
Kat.území: 743470 Rudolfov u Českých Budějovic List vlastnictví: 1276

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

09.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2016 08:23:13. Zápis proveden dne 07.06.2016; uloženo na prac. České Budějovice

V-7330/2016-301

Pořadí k 13.05.2016 08:23

#### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s. č. 1043725901/1 ze dne 09.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2016 08:23:13. Zápis proveden dne 07.06.2016; uloženo na prac. České Budějovice

V-7330/2016-301

#### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s. č. 1043725901/1 ze dne 09.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2016 08:23:13. Zápis proveden dne 07.06.2016; uloženo na prac. České Budějovice

V-7330/2016-301

#### o Základ zatížení

základ zřídit bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno a právo stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby, které trvají po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 1024/2, Parcela: 1024/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s. č. 1043725901/1 ze dne 09.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2016 08:23:13. Zápis proveden dne 07.06.2016; uloženo na prac. České Budějovice

V-7330/2016-301

Pořadí k 13.05.2016 08:23

### D Poznámky a další obdobné údaje

#### Typ vztahu

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Řihová Gabriela, Bahovčice 31, 38742 Lnáře,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Lukáš Jícha 203Ex-22673/2020 -7 ze dne 13.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2020 07:46:34. Zápis proveden dne 25.08.2020; uloženo na prac. Strakonice

Z-3643/2020-307

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1024/2, Parcela: 1024/6

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 2

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2021 09:55:03

Okres: CS0311 České Budějovice Obec: 544981 Rudolfov  
Kat.území: 743470 Rudolfov u Českých Budějovic List vlastnictví: 1276

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr.Lukáš Jícha 203Ex-22673/2020 - 13 se dne 14.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2020 07:46:34. Zápis proveden dne 25.08.2020; uloženo na prac. Strakonice E-3643/2020-307

#### o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Řihová Gabriela, Zahorčice 31, 38742 Lnáře,

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud České Budějovice KSCB26INS-22370/2020 -A-5 se dne 27.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2020 10:47:34. Zápis proveden dne 03.11.2020; uloženo na prac. České Budějovice E-8879/2020-301

#### o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Řihová Gabriela, Zahorčice 31, 38742 Lnáře,

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích KSCB 26INS-22370/2020 -A-5 se dne 27.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2020 10:47:35. Zápis proveden dne 04.11.2020; uloženo na prac. Strakonice E-4699/2020-307

### Plomby a upozornění - Bez zápisu

#### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní se dne 12.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2016 09:28:26. Zápis proveden dne 14.07.2016.

V-9502/2016-301

Pro: Řihová Gabriela, Zahorčice 31, 38742 Lnáře

#### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

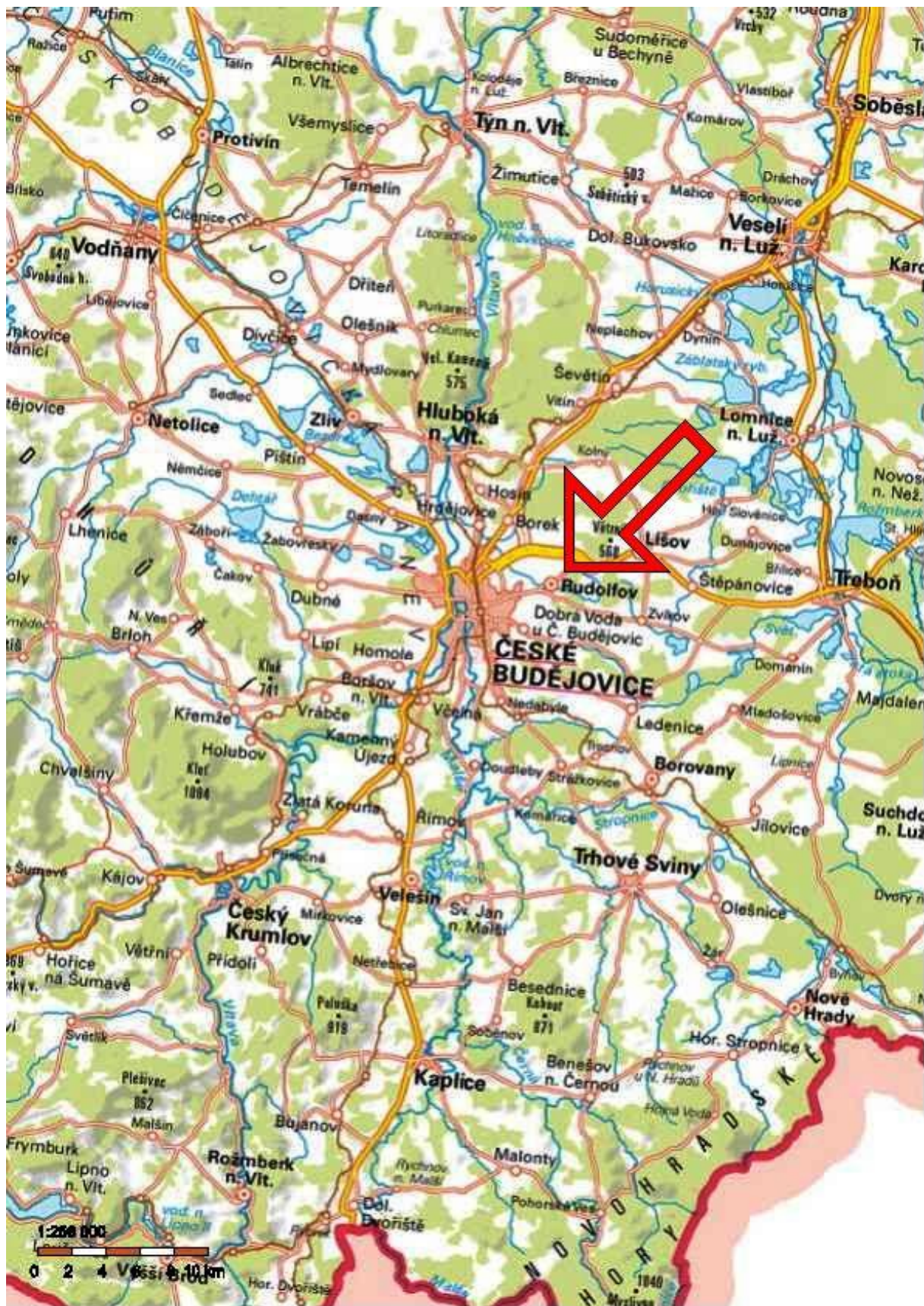
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.06.2021 10:08:43

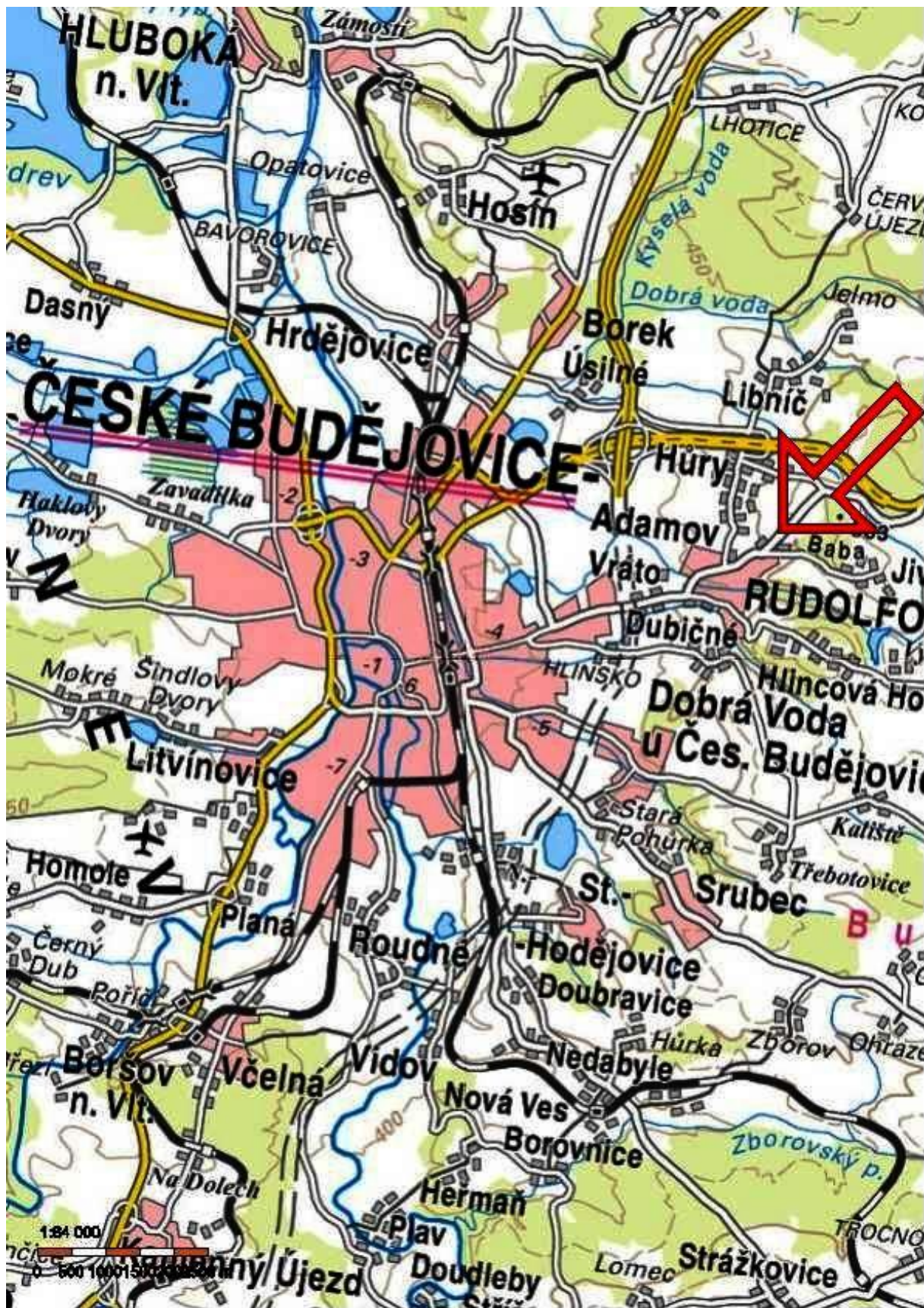
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

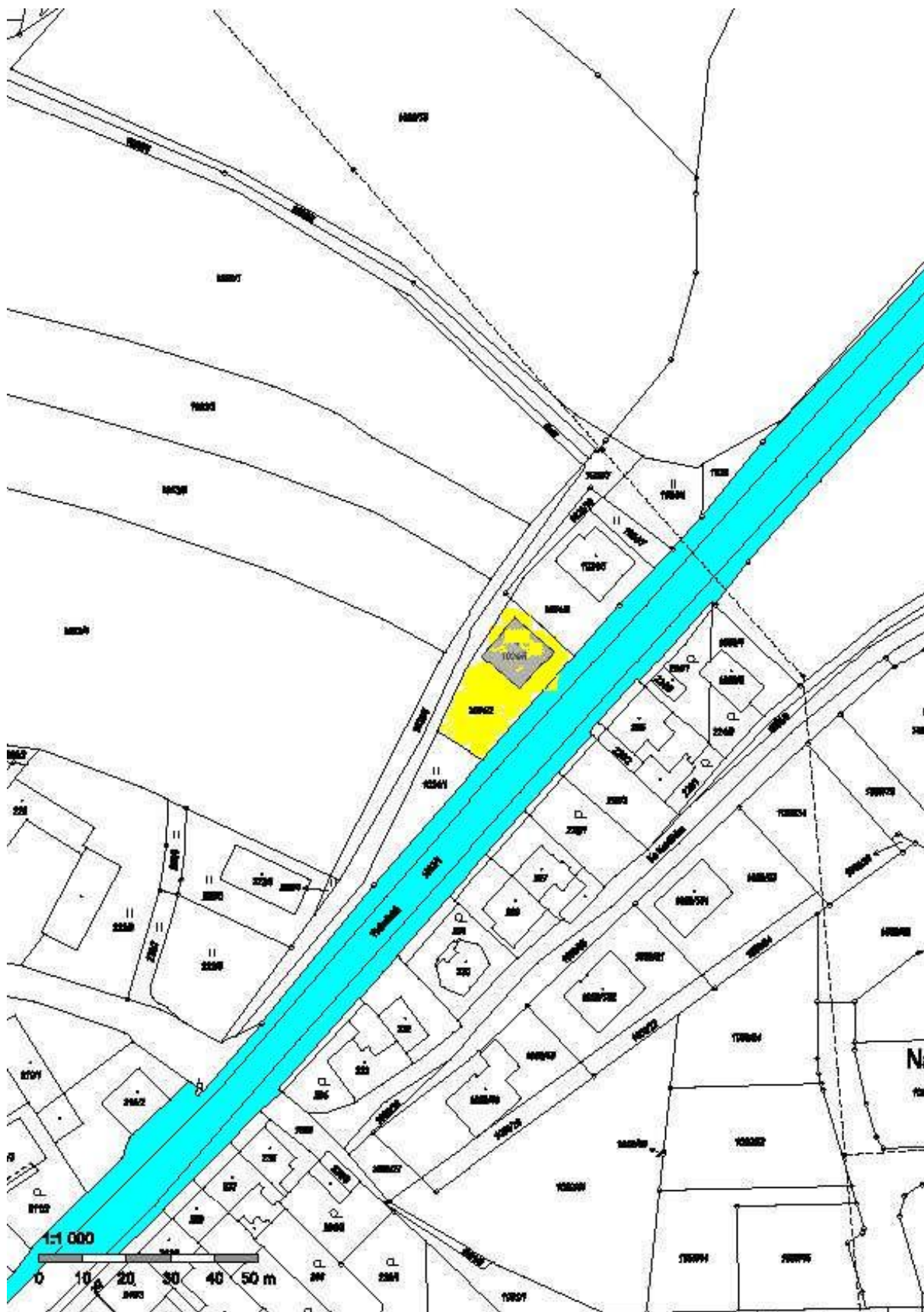
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.  
strana 3



mapa oblasti



mapa lokality



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





příjezdová komunikace



východní pohled



východní pohled



severní pohled



jižní pohled



západní pohled



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP



1.NP





1.NP



1.NP



schodiště do podkroví



podkroví



podkroví



podkroví



podkroví

## **Smlouva o nájmu bytu**

uzavřená podle § 685 občanského zákoníku v účinném znění

### **1. Účastníci smlouvy**

Smluvní strany této smlouvy, kterými jsou :

Pronajímatel : Kamil Tupý, rodné číslo 760505/1223, trvalé bydliště: Brigádnická 14, 370 01 České Budějovice

Nájemce: Petr Chrastina, rodné číslo 690224/1225, trvalé bydliště: Třeboňská 701, 373 71 Rudolfov, se dohodly, že spolu uzavřou tuto smlouvu o nájmu a projevíly vůli se řídit se všemi jejími ustanoveními. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí právním řádem České Republiky.

### **2. Předmět smlouvy**

Předmětem této smlouvy je rodinný dům s pozemkem č.p. 701/54 v ulici Třeboňská, v Rudolfově.

### **3. Práva a povinnosti smluvních stran**

I.

Dům, který je předmětem této smlouvy, pronajímá pronajímatel nájemci na dobu neurčitou, s výpovědní dobou jednoho roku. Pronajímatel předá nemovitost nájemci ve stavu vhodném k řádnému užívání. Nájemce se stavem seznámil a a v tomto stavu jej přejímá.

II.

Nájemce se zavazuje platit platit po dobu trvání nájmu částku 1.500,-Kč měsíčně. Platby budou hrazeny v hotovosti k rukám pronajímatele a to vždy k 20.dni následujícího měsíce. Platby energií si bude nájemce hradit zvlášť na základě smlouvy s příslušným dodavatelem energií.

III.

Nájemce se zavazuje nemovitost užívat řádně.

### **4. Závěrečná ustanovení**

I.

Účinky této smlouvy nastanou okamžikem podpisu.

II.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních

III.

Účastníci prohlašují, že si text smlouvy důkladně přečetli, s obsahem souhlasí a že tato smlouva byla uzavřena dle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Rudolfově dne 1.11.2013

Kamil Tupý



Petr Chrastina

