

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1151-176/2021

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. 2307 v ulici U Haldy v části obce Dobrá Voda u Českých Budějovic, který je součástí pozemku parcela č. 3648/47 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemky parcela č. 3648/11 - ostatní plocha a parcela č. 3648/48 - ostatní plocha vše na LV 2246 pro katastrální území a obce Dobrá Voda u Českých Budějovic.

**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

**Číslo jednací:** 077/2021-N

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	<b>7 300 000 Kč</b>
---	---------------------

**Počet stran:** 32 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 3.11.2021

**Vyhotoveno:** V Pardubicích 22.11.2021

# **1. ZADÁNÍ**

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

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 2307 v ulici U Haldy v části obce Dobrá Voda u Českých Budějovic, který je součástí pozemku parcela č. 3648/47 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemky parcela č. 3648/11 - ostatní plocha a parcela č. 3648/48 - ostatní plocha vše na LV 2246 pro katastrální území a obce Dobrá Voda u Českých Budějovic 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 3.11.2021 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

## 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 3.11.2021 v 10:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se, přes písemnou výzvu k místnímu šetření nedostavil a neumožnil tím provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z volně přístupného terénu, 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 rozumí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 Dobrá Voda u Českých Budějovic, k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic  
Adresa nemovité věci: U Haldy 2307/6, 373 16 Dobrá Voda u Českých Budějovic

#### Vlastnické a evidenční údaje

paní Marcela Janátová, U Haldy 2307/7, 37316 Dobrá Voda u Českých Budějovic,  
LV: 107, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

#### Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 3.11.2021 v 10:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. **Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se, přes písemnou výzvu, k místnímu šetření nedostavil a neumožnil tím provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Zástupce znalecké kanceláře vyčkal na místě do 10:30 hod. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z volně přístupného terénu, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.** Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace ani jiné doklady vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem.

#### Místopis

Dobrá Voda u Českých Budějovic je středně velkou obcí ležící na východní hranici s Českými Budějovicemi nedaleko hlavní komunikace vedoucí směrem na město Jindřichův Hradec. Počet obyvatel cca 2 600 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura a potřebná občanská vybavenost.

Objekt rodinného domu č.p. 2307 se nachází v části obce Dobrá Voda u Českých Budějovic v ulici U Haldy na severním okraji obce v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby. Přejezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví Obce Dobrá Voda u Českých Budějovic. 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:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  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

3648/2 Obec Dobrá Voda u Českých Budějovic  
3641/1 Obec Dobrá Voda u Českých Budějovic

## Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 2307 na parcele č. 3648/47 - zastavěná plocha a nádvoří a další pozemky, které tvoří funkční celek tj. parcela č. 3648/11 - ostatní plocha a parcela č. 3648/48 - ostatní plocha. Objekt je vnitřní řadový, má obdélníkový půdorys, je podsklepený ( spodní podlaží je severní částí zcela zapuštěno do terénu ) a má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu bez možnosti vestavby podkroví. Počet bytových jednotek v domě nebylo možno ověřit, stejně tak nebylo možno ověřit stupeň vybavení a zařízení domu. Dle vyjádření sousedky je objekt obýván vlastníkem k trvalému bydlení. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, venkovní schody, zpevněné plochy a venkovní posezení s přístřeškem dřevěné konstrukce s plochou střechou. Areál není plně oplocen, pozemky před i za objektem byly volně přístupné.

Původní stáří objektu nebylo zjištěno, dle odborného odhadu znalce je stáří z 80. let minulého století. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou pravděpodobně původní. Zda byly v průběhu životnosti provedeny nějaké dílčí či výraznější opravy či úpravy nebylo možno zjistit. Běžná údržba je pravděpodobně prováděna pravidelně. 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
-----	----------------

**Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

---

Komentář: Zda jsou oceňovné nemovitosti pronajímány nebylo možno ověřit.

---

### **3.4. Obsah**

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

1. Rodinný dům č.p. 2307
2. Oceňované pozemky

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. Rodinný dům č.p. 2307
- 2. Hodnota pozemků**
  - 2.1. Oceňované pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
  - 3.1. Rodinný dům č.p. 2307



## 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. 2307 v ulici U Haldy v obci Dobrá Voda u Českých Budějovic
Adresa předmětu ocenění:	U Haldy 2307/6 373 16 Dobrá Voda u Českých Budějovic
LV:	2246
Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice
Obec:	Dobrá Voda u Českých Budějovic
Katastrální území:	Dobrá Voda u Českých Budějovic
Počet obyvatel:	2 662
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = <b>2 378,00 Kč/m<sup>2</sup></b>	

#### 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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 058,00\ Kč/m^2$

#### 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

### 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,	VI	0,00

dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,954}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

### 1. Rodinný dům č.p. 2307

Rodinný dům č.p. 2307 je řadový vnitřní přibližně obdélníkového půdorysu, podsklepený, kdy v jižní části vystupuje podzemní podlaží na úroveň upraveného terénu, dvojpodlažní podlaží se sedlovou střechou bez možnosti provedení vestavby podkroví. Konstrukci tvoří cihelné a tvárniceové zdivo. Počet bytů v objektu a vnitřní vybavení a zařízení nebylo možno při externí prohlídce domu zjistit a bylo znalcem pro výpočet odhadnuto na základě odborného odhadu.

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

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	35 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 763,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	6,60 * 13,60	=	89,76 m <sup>2</sup>
1.NP:	6,60 * 13,60	=	89,76 m <sup>2</sup>
2.NP a zastřešení:	6,60 * 13,60	=	89,76 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	89,76 m <sup>2</sup>	2,60 m
1.NP:	89,76 m <sup>2</sup>	2,85 m
2.NP a zastřešení:	89,76 m <sup>2</sup>	3,50 m

#### Obestavěný prostor

1.PP:	(6,60 * 13,60)*(2,60)	=	233,38 m <sup>3</sup>
1.NP:	(6,60 * 13,60)*(2,85)	=	255,82 m <sup>3</sup>
2.NP a zastřešení:	(6,60 * 13,60)*(3,50)	=	314,16 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>803,36 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	89,76 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	269,28 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00	

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 35 let:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = \mathbf{0,825}$$

12

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_v} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,825 = \mathbf{0,924}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,980}$

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } \mathbf{ZCU} = \mathbf{ZC} * \mathbf{I_v} = 1\,763,- \text{ Kč/m}^3 * 0,924 = 1\,629,01 \text{ Kč/m}^3$$

$$\mathbf{CS_P} = \mathbf{OP} * \mathbf{ZCU} * \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = 803,36 \text{ m}^3 * 1\,629,01 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,980 = 1\,282\,507,84 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 282 507,84 Kč**

## 2. Oceňované pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,980}$

### 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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = 0,980$$

**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,-	0,980		1 036,84

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	3648/47	90	1 036,84	93 315,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	3648/11	179	1 036,84	185 594,36
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	3648/48	106	1 036,84	109 905,04
Stavební pozemky - celkem			375		<b>388 815,-</b>

**Oceňované pozemky - zjištěná cena celkem = 388 815,- Kč**

### Tržní ocenění majetku

## 1. Věcná hodnota staveb

### 1.1. Rodinný dům č.p. 2307

#### Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům č.p. 2307 je řadový vnitřní přibližně obdélníkového půdorysu, podsklepený, kdy v jižní části vystupuje podzemní podlaží na úroveň upraveného terénu, dvojpodlažní se sedlovou střechou bez možnosti zřízení podkroví. Konstrukci tvoří tvárnice zdivo. Počet bytů v objektu a vnitřní vybavení a zařízení nebylo možno zjistit.

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

#### POZNÁMKA :

Úroveň vybavení a materiálů stavby bylo odhadnuto na základě odborného odhadu dle běžných standardů a zvyklostí jako u obdobných staveb RD v místě a čase. Může se od skutečnosti i výrazně odlišovat.

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
<b>1.PP</b>			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
1.PP - odhad 0,75 * 90 m2	67,50 m <sup>2</sup>	0,50	33,75 m <sup>2</sup>
			<b>33,75 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
1.NP - odhad 0,75 * 90 m2	67,50 m <sup>2</sup>	1,00	67,50 m <sup>2</sup>
			<b>67,50 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP a zastřešení</b>			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
podkroví - odhad 0,7 * 90 m2	63,00 m <sup>2</sup>	1,00	63,00 m <sup>2</sup>
			<b>63,00 m<sup>2</sup></b>
			<b>164,25 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	6,60 * 13,60 = 89,76	2,60 m
1.NP	6,60 * 13,60 = 89,76	2,85 m
2.NP a zastřešení	6,60 * 13,60 = 89,76	3,50 m
		<b>269,28 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	(6,60 * 13,60)*(2,60) = 233,38
NP	1.NP	(6,60 * 13,60)*(2,85) = 255,82
Z	2.NP a zastřešení	(6,60 * 13,60)*(3,50) = 314,16
Obestavěný prostor - celkem:		<b>803,35 m<sup>3</sup></b>

#### Konstrukce

#### Popis

1. Základy	betonové pasy s izolací
2. Zdivo	tvárnivé či cihelné zdivo
3. Stropy	hurdisové
4. Střecha	krov dřevěný, neumožňující podkroví
5. Krytina	profilovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štukové
8. Fasádní omítky	vápenocementová
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	pravděpodobně keramické obklady běžné
11. Schody	dřevěné nebo betonové s běžným povrchem
12. Dveře	hladké či dřevěné
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	pravděpodobně plovoucí či PVC
15. Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba keramická a cementový potěr
16. Vytápění	pravděpodobně etážové s plynovým kotlem
17. Elektroinstalace	světelná třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	pravděpodobně bojler či kombinovaný kotel na plyn
21. Instalace plynu	pravděpodobně provedena
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	pravděpodobně linka, dřez, sporák digestoř
24. Vnitřní vybavení	pravděpodobně koupelna s vanou či sprchovým koutem a umyvadlo
25. Záchod	pravděpodobně splachovací
26. Ostatní	anténa

Jednotková cena	6 500 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	803,35 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	5 221 788 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	224 537	224 537	4,34
2. Zdivo	24,30	1 268 894	1 268 894	24,52
3. Stropy	9,30	485 626	485 626	9,38
4. Střecha	4,20	219 315	219 315	4,24
5. Krytina	3,00	156 654	156 654	3,03
6. Klempířské konstrukce	0,70	36 553	36 553	0,71
7. Vnitřní omítky	6,40	334 194	334 194	6,46
8. Fasádní omítky	3,30	172 319	172 319	3,33
9. Vnější obklady	0,40	20 887	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	125 323	125 323	2,42
11. Schody	3,90	203 650	203 650	3,94
12. Dveře	3,40	177 541	177 541	3,43

13. Okna	5,30	276 755	276 755	5,35
14. Podlahy obytných místností	2,30	120 101	120 101	2,32
15. Podlahy ostatních místností	1,40	73 105	73 105	1,41
16. Vytápění	4,20	219 315	219 315	4,24
17. Elektroinstalace	4,00	208 872	208 872	4,04
18. Bleskosvod	0,50	26 109	0	0,00
19. Rozvod vody	2,80	146 210	146 210	2,83
20. Zdroj teplé vody	1,60	83 549	83 549	1,61
21. Instalace plynu	0,50	26 109	26 109	0,50
22. Kanalizace	2,90	151 432	151 432	2,93
23. Vybavení kuchyně	0,50	26 109	26 109	0,50
24. Vnitřní vybavení	5,00	261 089	261 089	5,05
25. Záchod	0,40	20 887	20 887	0,40
26. Ostatní	3,00	156 654	156 654	3,03
Upravená reprodukční cena			5 174 792 Kč	
Množství			803,35 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 441 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	90
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	164
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	803,35
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 441
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 441
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 174 390
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	65
Opotřebení	%	35,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>3 363 354</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 Dobrá Voda u Českých Budějovic a okolí se pohybuje v rozmezí 3 000 - 4 500,- 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 úroveň uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s možností napojení na inženýrské sítě ve výši 4 000,- 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 nádvoří	3648/47	90	4 000,00		360 000
ostatní plocha - jiná	3648/11	179	4 000,00		716 000



plocha				
ostatní plocha - jiná	3648/48	106	4 000,00	424 000
plocha				
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>375</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>1 500 000</b>

### 3. Porovnávací hodnota

#### 3.1. Rodinný dům č.p. 2307

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

<b>Užitná plocha:</b>	164,25 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	803,35 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	89,76 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	375,00 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 Lesem			
<b>Popis:</b>	Rodinný dům se dvěma nadzemními podlažimi 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 UT. Střecha je plochá s plechovou krytinou. V roce 2000 proběhla částečná rekonstrukce. Užitná plocha dle BA : 0,75 * 117 m <sup>2</sup> - 16 m <sup>2</sup> garáž + 0,70 * 117 m <sup>2</sup> = 153,65 m <sup>2</sup>			
<b>Podlaží:</b>	2.			
<b>Dispozice:</b>	3+1 a 4+1			
<b>Typ stavby:</b>	zděná			
<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 po slevě z 5,59 mil. Kč				0,95
K2 Velikosti objektu - mírně menší				0,98
K3 Poloha - srovnatelná				1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné				1,00
K5 Celkový stav - horší				1,20
K6 Vliv pozemku - srovnatelná				1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění				1,00
<b>Cena [Kč]</b> k 19.11.2021	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]



Zdroj: www.sreality.cz

5 290 000

153,65

34 429

1,12

38 560

**Název:** RD v obci Srubec**Lokalita:** zastavěná část obce Srubec, ul. Dobrovodská

**Popis:** RD v obci Srubec z roku 2016. Velký obývací pokoj Vám nabídne dostatek světla díky velkým oknům směrem na východ. Skrze posuvné dveře se dostanete přímo na zastřešenou terasu s venkovním nábytkem (22 m<sup>2</sup>) a dále ke krytému bazénu (cca 14 m<sup>2</sup>, objem cca 17 m<sup>3</sup>). Obývací je přímo propojený s jídelnou, kde se společně naobědvá čtyřčlenná rodina. Kuchyni majitelé vybavili veškerými spotřebiči, které potřebujete – sklokeramická varná deska, myčka na nádobí, horkovzdušná trouba, mikrovlnná trouba i digestoř. Díky velkým oknům směrem na západ máte i v kuchyni dostatek denního světla. Lednice je po ruce hned za rohem v tech. místnosti. V té se nachází i elektrický kotel, nádoba na ohřev teplé vody, zázemí internetového připojení (optický kabel), pračka, místo pro sušičku i místo na úklidové prostředky. Technická místnost je pohodlně přístupná i z předsíně. Například s nákupem tedy po příchodu zamíříte rovnou k lednici a do kuchyně. V obývacím pokoji, kuchyni a koupelnách vám zejména v zimním období příjemné bydlení vytápění zabudované v podlaze. Dům je zabezpečen systémem od společnosti Jablotron. Dva pokoje (pro děti, anebo pokoj+pracovna) jsou na jedné straně domu a mají mezi sebou koupelnu s vanou a WC. Ložnice je na druhé straně domu a též má svou vlastní koupelnu, tentokrát se sprchovým koutem a WC. K ložnici uvítáte i šatnu. Z jednoho z pokojů, obývacího a ložnice se dostanete vlastními posuvnými nebo francouzskými dveřmi rovnou na terasu. Zahradu majitelé udržovali v perfektním stavu. Na oploceném pozemku se nachází ještě užitečný zahradní domek, kam uskladníte zahradní náčiní, nebo prostředky pro péči o bazén. Dvě auta zaparkujete za domem pod krytým stáním a další dvě (návštěvy) nemusíte parkovat na ulici, nýbrž na vydlážděné ploše vedle domu. Srubec je pro bydlení oblíbený. Navazuje na České Budějovice. Dostanete se do města autem, na kole či MHD. Bydlíte na kopci, takže oceníte nejen čistší ovzduší, ale i krásné výhledy na celé ČB, Letiště Planá, Horu Klet' a další. Přímo ve Srubci mohou děti chodit do dvou MŠ a na ZŠ. Klid Dobrovodské ulice, bezbariérovost domu a nízké náklady na provoz domu ocení nejen rodina s dětmi, ale třeba i důchodový pár.

**Podlaží:** 1.**Dispozice:** 4+kk**Typ stavby:** montovaná dřevostavba**Pozemek:** 1 008,00 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor:** 650,00 m<sup>3</sup>**Užitná plocha:** 101,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**


K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,87
K2 Velikosti objektu - menší	0,82
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]  
k 19.11.2021Užitná plocha  
[m<sup>2</sup>]Jedn. cena  
Kč/m<sup>2</sup>Celkový koef.  
KcUpravená j. cena  
[Kč/m<sup>2</sup>]

8 900 000	101,00	88 119	0,49	43 178
-----------	--------	--------	------	--------

<b>Název:</b>	<b>RD v obci Hluboká nad Vltavou</b>			
<b>Lokalita:</b>	zastavěná část obce Hluboká nad Vltavou, Luční ul.			
<b>Popis:</b>	<p>RD v Hluboké nad Vltavou - Zámostí, který Vás zaujme užitnou plochou a zajímavou dispozicí ( 2 bytové jednotky s možností dalšího rozšíření obytné plochy ). Bonusem je zahrada o výměře 138 m<sup>2</sup> s krbem, velikostí ideální pro rod. aktivity a umístění bazénu. Ideální možnost dvougeneračního bydlení, bydlení s možností pronájmu dalšího bytu, nebo bydlení s podnikáním. Dispozice domu, která je aktuálně rozdělena do dvou obytných nadzemních podlaží, toto řešení nabízí.</p> <p>1.PP - 80,04 m<sup>2</sup> - sklepní místnosti - úložné prostory - technická místnost  1.NP - 73,48 m<sup>2</sup> - bytová jednotka o dispozici 2 + 1 se samostatnou koupelnou ( sprchový kout), WC, garáž, předsíň, vstup do zahrady  2.NP - 89,28 m<sup>2</sup> - bytová jednotka o dispozici 3 + 1 s koupelnou ( vana ), WC  3.NP - 98,58 m<sup>2</sup> - půdní prostor ( po úpravě vhodný k bydlení )  Možnost využít k plnohodnotnému bydlení i 3.NP ( půdním prostor ).  Podrobnější údaje, rozměry jednotlivých místností a pater naleznete na přiložených půdorysech.  2 parkovací místa u domu a garáž v 1.NP, ze které je přímý vstup do domu.  Dům průběžně rekonstruován a modernizován. Technický stav umožňuje bydlení bez nutnosti investic. Pro vážného zájemce připravena detailní technická zpráva k nemovitosti – Inspekce nemovitosti. PENB ve zpracování ( zatím uvedeno G ).  Užitná plocha : 0,50 * 80,04 m<sup>2</sup> + 73,48 m<sup>2</sup> - 14 m<sup>2</sup> garáž+ 89,28 m<sup>2</sup> = 188,78 m<sup>2</sup></p>			
<b>Podlaží:</b>	2			
<b>Dispozice:</b>	2+1 a 3+1			
<b>Typ stavby:</b>	zděná			
<b>Pozemek:</b>	291,00 m <sup>2</sup>			
<b>Obestavěný prostor:</b>	950,00 m <sup>3</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	188,78 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,85	
K2 Velikosti objektu - mírně větší			1,03	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - menší výměra			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				 Zdroj: <a href="http://www.jihoceskereality.cz">www.jihoceskereality.cz</a>
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 19.11.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
11 900 000	188,78	63 036	0,83	<b>52 320</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	38 560 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	44 686 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	52 320 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	44 686 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	164,25 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>7 339 676 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 2307	1 282 508,- Kč
2. Oceňované pozemky	388 815,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 671 323,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 671 320,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetšedesátjedenatisíctřístadvacet Kč

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 671 320 Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetšedesátjedenatisíctřístadvacet Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 2307	3 363 354,- Kč
----------------------------	----------------

##### 2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky	1 500 000,- Kč
------------------------	----------------

##### 3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 2307	7 339 676,- Kč
----------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	7 339 676 Kč
Věcná hodnota	4 863 354 Kč
z toho hodnota pozemku	1 500 000 Kč

#### Silné stránky

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

#### Slabé stránky

- menší výměra pozemku

#### TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

**7 300 000 Kč**

slovy: Sedmmilionůtřístatisíc 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 Dobrá Voda u Českých Budějovic a okolí. O obdobné rodinné domy je v místě mírně nadprůměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v sousedním městě České Budějovice (cca 4 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

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

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	<b>7 300 000 Kč</b>  slovy: Sedmmilionůtřistatisíc 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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 7 300 000,- Kč a byla odhadnuta i s ohledem na neumožnění vnitřní prohlídky stavby.

### 6.2. 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 1151-176/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 22.11.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

-----  
**ZUOM, a.s.**

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2246 ze dne 14.7.2021.	3
Mapa oblasti.	2
Snímek katastrální mapy ze dne 3.11.2021 .	1
Fotodokumentace ze dne 3.11.2021	3



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2021 22:15:02

Okres: CS0311 České Budějovice

Obec: 535206 Dobrá Voda u Českých  
Budějovic

Kat.území: 622320 Dobrá Voda u Českých  
Budějovic

List vlastnictví: 2246

V kat. území jsou posezky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Janátová Marcela, U Haldy 2307/6, 37316 Dobrá Voda u Českých Budějovic		

### B Nemovitosti

Posezky	Parcela	Výměra[m2]	Druh posezku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	3648/11	179	ostatní plocha	jiná plocha	
	3648/47	90	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dobrá Voda u Českých Budějovic, č.p. 2307, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3648/47					
	3648/48	106	ostatní plocha	jiná plocha	

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 ve výši 958.000,- Kč s příslušenstvím  
a budoucí pohledávky do celkové výše 958.000,- Kč, které vzniknou do 31.5.2037.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 3648/11, Parcela: 3648/47, Parcela: 3648/48

Listina Smlouva o zřízení zástavniho práva podle obč.z. se dne 10.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.05.2012.

V-4528/2012-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

##### o Zástavni právo smluvní

k zajištění veškerých peněžitých dluhů do celkové výše 5.900.000,- Kč, které vzniknou do 30.5.2049

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 3648/11, Parcela: 3648/47, Parcela: 3648/48

Listina Smlouva o zřízení zástavniho práva podle obč.z. č. 0945450501/1 se dne 04.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2014 09:25:59. Zápis proveden dne 29.07.2014; uloženo na prac. České Budějovice

V-7055/2014-301

Pořadí k 04.06.2014 09:25

#### Související zápisy

Sávasek nesajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavniho práva podle obč.z. č. 0945450501/1 se dne 04.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2014 09:25:59. Zápis proveden dne 29.07.2014; uloženo na prac. České Budějovice

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 14.07.2021 22:15:02

Okres: CS0311 České Budějovice

Obec: 535206 Dobrá Voda u Českých  
Budějovic

Kat.území: 622320 Dobrá Voda u Českých  
Budějovic

List vlastnictví: 2246

V kat. území jsou posevky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-7055/2014-301

Související zápisy

Sázasek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o sřízení sázavního práva podle obč.z. č. 0945450501/1 ze dne  
04.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2014 09:25:59. Zápis  
proveden dne 29.07.2014; uloženo na prac. České Budějovice

V-7055/2014-301

o Sázasek zatižení

sázasek sřídit věcné břemeno, sázasek sřídit právo stavby bez souhlasu sázavního věřitele,  
na dobu trvání sázavního práva

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 3648/11, Parcela: 3648/47, Parcela: 3648/48

Listina Smlouva o sřízení sázavního práva podle obč.z. č. 0945450501/1 ze dne  
04.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2014 09:25:59. Zápis proveden  
dne 29.07.2014; uloženo na prac. České Budějovice

V-7055/2014-301

Pořadí k 04.06.2014 09:25

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Směna výměr obnovou operátu

E-4201240/2000-301

Povinnost k

Parcela: 3648/11

Flomby a uposornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Darovací smlouva V12 2791/1997 ze dne 31.5.1997.Právní účinky vkladu ke dni 4.6.1997.

POLVE:59/1998

E-4200059/1998-301

Pro: Janátová Marcela, U Haldy 2307/6, 37316 Dobrá Voda u Českých  
Budějovic

o Ohlášení vlastníka posemku-vlastníka stavby ze dne 10.12.2007.

E-928/2008-301

Pro: Janátová Marcela, U Haldy 2307/6, 37316 Dobrá Voda u Českých  
Budějovic

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.  
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2021 22:15:02

Okres: CS0311 České Budějovice

Obec: 535206 Dobrá Voda u Českých  
Budějovic

Kat.území: 622320 Dobrá Voda u Českých  
Budějovic

List vlastnictví: 2246

V kat. území jsou posezky vedeny v jedné číselné řadě

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 zeměměřičský a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.07.2021 22:20:39

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

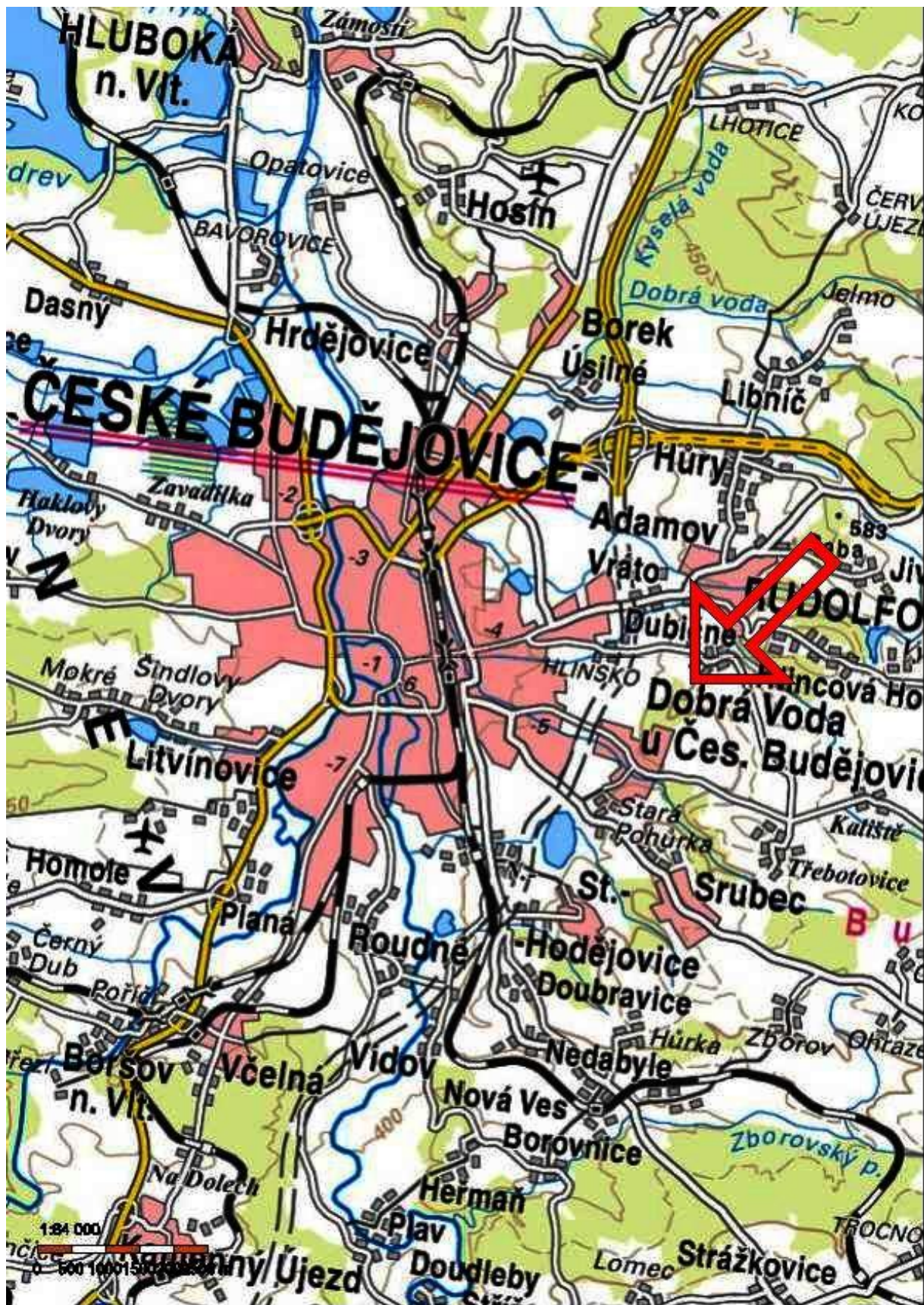
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.  
strana 3





mapa oblasti





mapa lokality





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



příjezdová komunikace



jižní pohled na RD č.p. 2307





jižní pohled RD č.p. 2307



severní pohled RD č.p. 2307



severní pohled RD č.p. 2307



venkovní posezení na p.č. 3648/11