

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1197-33/2022

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.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s.
Čimická 780/21
181 00 Praha

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	6 000 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 43 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 1.3.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 7.3.2022

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 1.3.2022 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/Institute-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 1.3.2022 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, 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

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

Cena časová

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

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé

ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

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

7357231673, 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:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné

pozemků:

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

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 sjednané výše 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, 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:	2 572
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 546,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,133,00\,Kč/m^2}$

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se

provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Historické centrum města.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Historické centrum města.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, 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 _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,905}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,930}$$

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 mm. 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.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	31 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 936,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	136,00 m ²
1.NP a mezipatro:	=	136,00 m ²
podkroví a zastřešení:	=	136,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	136,00 m ²	2,40 m
1.NP a mezipatro:	136,00 m ²	2,90 m
podkroví a zastřešení:	136,00 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(136,00)*(2,40)	=	326,40 m ³
1.NP:	(136,00)*(2,90)	=	394,40 m ³
podkroví a zastřešení:	(136,00)*(4,00/2)	=	272,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	992,80 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	136,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	408,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
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, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² 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 - Bez vlivu na cenu.	II	1,00

Koeficient pro stáří 31 let:

$$s = 1 - 0,005 * 31 = \mathbf{0,845}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,845 = \mathbf{0,879}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,930**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,936,- \text{ Kč/m}^3 * 0,879 = 1\,701,74 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 992,80 \text{ m}^3 * 1\,701,74 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,930 = 1\,571\,223,35 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,571\,223,35 \text{ Kč}}$$

2. Oceňované pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku **I_P = 0,930**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,930 = 0,930$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 133,-	0,930		1 053,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1024/6	136	1 053,69	143 301,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	124/2	411	1 053,69	433 066,59
Stavební pozemky - celkem			547		576 368,43

Oceňované pozemky - zjištěná cena celkem = **576 368,43 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 podkrovní. Konstrukci tvoří tvárnicové 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.

Užitná plocha

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

1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklepy	35,00 m ²	0,50	17,50 m ²
sklad dřeva	14,45 m ²	0,50	7,23 m ²
chodba	2,98 m ²	0,50	1,49 m ²
dílna	14,40 m ²	0,50	7,20 m ²
kotelna	8,70 m ²	0,50	4,35 m ²
kuchyně	14,30 m ²	1,00	14,30 m ²
pokoj	10,88 m ²	1,00	10,88 m ²
chodba	3,70 m ²	1,00	3,70 m ²
koupelna a záchod	2,40 m ²	1,00	2,40 m ²

69,05 m²**1.NP a mezipatro**

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
garáž	35,20 m ²	0,00	0,00 m ²
obývací pokoj	28,60 m ²	1,00	28,60 m ²
jídlna s kk	21,90 m ²	1,00	21,90 m ²
hala	14,80 m ²	1,00	14,80 m ²
zádveří	4,50 m ²	1,00	4,50 m ²
pokoj	12,40 m ²	1,00	12,40 m ²
chodba	4,40 m ²	1,00	4,40 m ²
koupelna	5,30 m ²	1,00	5,30 m ²
záchod	2,60 m ²	1,00	2,60 m ²

94,50 m²**podkroví a zastřešení**

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj (nedokončeno)	9,50 m ²	0,50	4,75 m ²
pokoj	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²
pokoj	25,50 m ²	1,00	25,50 m ²
chodba	2,00 m ²	1,00	2,00 m ²

51,75 m²**215,30 m²****Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná plocha [m ²]	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
408,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP (136,00)*(2,40) =	326,40
NP	1.NP (136,00)*(2,90) =	394,40
Z	podkroví a zastřešení (136,00)*(4,00/2) =	272,00
Obestavěný prostor - celkem:		992,80 m³

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	keramická dlažba a cementový potěr
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	2x splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 250 Kč/m ³
Množství	992,80 m ³
Reprodukční cena	6 205 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	266 815	266 815	4,45
2. Zdivo	24,30	1 507 815	1 507 815	25,16
3. Stropy	9,30	577 065	577 065	9,63
4. Střecha	4,20	260 610	260 610	4,35
5. Krytina	3,00	186 150	186 150	3,11
6. Klempířské konstrukce	0,70	43 435	43 435	0,72
7. Vnitřní omítky	6,40	397 120	397 120	6,63
8. Fasádní omítky	3,30	204 765	204 765	3,42
9. Vnější obklady	0,40	24 820	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	148 920	148 920	2,48
11. Schody	3,90	241 995	241 995	4,04
12. Dveře	3,40	210 970	210 970	3,52
13. Okna	5,30	328 865	328 865	5,49
14. Podlahy obytných místností	2,30	142 715	142 715	2,38

15. Podlahy ostatních místností	1,40	86 870	86 870	1,45
16. Vytápění	4,20	260 610	260 610	4,35
17. Elektroinstalace	4,00	248 200	248 200	4,14
18. Bleskosvod	0,50	31 025	31 025	0,52
19. Rozvod vody	2,80	173 740	173 740	2,90
20. Zdroj teplé vody	1,60	99 280	99 280	1,66
21. Instalace plynu	0,50	31 025	31 025	0,52
22. Kanalizace	2,90	179 945	179 945	3,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	31 025	31 025	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,00	310 250	310 250	5,18
25. Záchod	0,40	24 820	24 820	0,41
26. Ostatní	3,00	186 150	0	0,00
Upravená reprodukční cena		5 994 030 Kč		
Množství		992,80 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		6 038 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	136
Užitná plocha (UP)	[m ²]	215
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	992,80
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 038
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 038
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 994 526
Stáří	roků	31
Další životnost	roků	69
Opotřebení	%	31,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 136 223

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 2 800 - 3 500,- Kč/m². 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/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1024/6	136	3 000,00		408 000
ostatní plocha - jiná plocha	1024/2	411	3 000,00		1 233 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 701

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	215,30 m ²
Obestavěný prostor:	992,80 m ³
Zastavěná plocha:	136,00 m ²
Plocha pozemku:	547,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD v obci Adamov

Lokalita: zastavěná část obce Adamov, ul. V Chalupách

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

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

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

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

Podlaží: 2.

Dispozice: 2x 2+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 999,00 m²

Obestavěný prostor: 896,08 m³

Užitná plocha: 156,58 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodejní cena v dražbě 11/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší výměra a lepší poloha	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - není nevýhodná nájemní smlouva	0,96



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč] k 1.3.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 710 000	156,58	36 467	0,77	28 080

Název: RD v obci Včelná**Lokalita:** zastavěná část obce Včelná, tř. 5.května**Popis:** RD se dvěma bytovými jednotkami nedaleko Českých Budějovic v obci Včelná. Součástí prodeje je i samostatně stojící byt pro hosty 1+1 s obytnou plochou cca 35 m².- ve zvýšeném přízemí se nachází byt 3+1 o obytné ploše 67 m² (vhodné i ke zřízení obchodu či ordinace, staré dřevěné podlahy výhodou pokud se rozhodnete instalovat podlahové vytápění)- v prvním patře byt 2+1 s balkonem o obytné ploše 46 m² a velkou terasou 24 m² (možnost přístavby formou dřevostavby ať už zimní zahrady či další obytné místnosti, kdy střecha může být pochůzí a sloužit jako balkon v případě využití podkroví na další dvě obytné místnosti)

- prostorná půda s možností výstavby podkrovních pokojů

Dům je při minimální investici možno rovnou obývat a využívat obě bytové jednotky, je však v původním stavu a je určen k rekonstrukci. Ta již začala (zateplená fasáda, zateplená střecha, výměna oken, rozvody topné soustavy a nový plynový kotel). V domě se nacházejí dva samostatné sklepy každý s vlastním vchodem. Nemovitost je napojena na obecní kanalizaci, vodovod, plyn a elektřinu.

Zastavěná plocha domu je 87 m². Celková plocha pozemku je 376 m². Na něm se kromě samotného domu nachází letní byt (byt pro hosty) o velikosti 1+1 s vlastním sociálním zařízením (vše řádně zkolaudováno), venkovní kuchyňka s posezením a malá dílna.

Dům se nachází ve velmi oblíbené lokalitě s dobrou dostupností do centra Českých Budějovic a v dosahu MHD. V okolí nalezneme veškerou občanskou vybavenost.

Užitná plocha dle odhadu : 200 m²**Podlaží:** 2**Dispozice:** 2x 1+1, 3+1**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 376,00 m²**Obestavěný prostor:** 800,00 m³**Užitná plocha:** 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - lepší poloha x menší výměra	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - není nevýhodná nájemní smlouva	0,96

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 1.3.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 590 750	200,00	37 954	0,76	28 845

Název: RD v obci Boršov nad Vltavou**Lokalita:** zastavěná část obce Boršov nad Vltavou, ul. Pod Skálou

Popis: Dvougenerační RD v obci Boršov nad Vltavou. Dům stojí v klidné lokalitě na mírně svažitém pozemku, na který z východu navazuje zalesněný skalní masiv a ze západu tok řeky Vltavy. V průběhu výstavby, která byla dokončena v roce 2000, byl kladen důraz na precizní řemeslné zpracování a kvalitu použitých materiálů. Dům je koncipován jako podsklepený dvoupodlažní objekt, který zahrnuje dvě samostatné obytné dispozice 6+1 a 1+1.

Byt 6+1 (163 m²): V 1. NP se nachází zádveří (4 m²), předsíň (5,2 m²), kuchyně (15 m²), koupelna s WC (7 m²) a obývací pokoj (32,5 m²) s prostupem na terasu (19 m²); z obývacího pokoje se po dřevěném schodišti vystoupá do II. NP, kde je odpočinková část domu: 3 pokoje - ložnice (15 m², 23,5 m², 18 m²), šatna (19 m²).

Byt 1+1 (40 m²): V 1. NP se nachází zádveří a předsíň (6 m²), pokoj (17,7 m²), kuchyně se spíží (9,6 m²) a koupelna s WC (5,7 m²).

V suterénu domu oceníte prostornou garáž (25 m²), dále se zde nachází kotelna (12 m²), sauna (6,6 m²) a další prostory (22 m²), které lze využít jako sklad nebo volnočasové místnosti (např. domácí fitness) (22 m²). Otop domu je zajišťován elektrickými přímotopnými tělesy; přípojka plynu jako alternativního tepelného zdroje je k dispozici.

Na dobře založené jednoduché zahradě o celkové výměře 740 m² je možné parkovat i větší počet automobilů nebo i obytné auto či karavan. V místě je dostupná veškerá občanská vybavenost a infrastruktura. Autobusová zastávka MHD je vzdálena pouhých 100 m.

Užitná plocha : 164,00 m² + 40 m² + 0,50 * 40,60 m² suterén = 224,30 m²

Podlaží: 3**Dispozice:** 2x 2+1**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 871,00 m²**Obestavěný prostor:** 1 000,00 m³**Užitná plocha:** 224,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - lepší poloha a větší výměra	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - není nevýhodná nájemní smlouva	0,96



Zdroj:
www.jihoceskereality.cz

Cena [Kč] k 1.3.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 990 000	224,30	44 539	0,60	26 723

Minimální jednotková porovnávací cena	26 723 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 883 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 845 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	27 883 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	215,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 003 210 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Rodinný dům č.p. 701	1 571 223,- Kč
2. Oceňované pozemky	576 368,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 147 591,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 147 590,- Kč**

slovy: Dvamilionyjednostočtyřicetsedmtisícpětsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 147 590 Kč

slovy: Dvamilionyjednostočtyřicetsedmtisícpětsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 701

4 136 223,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

1 641 000,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 701

6 003 210,- Kč

Porovnávací hodnota	6 003 210 Kč
Věcná hodnota	5 777 223 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 pozemků

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

6 000 000 Kč

slovy: Šestmilionů 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 Rudolfovo 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 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 a odpověď

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé slovy: Šestmilionů Kč	6 000 000 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 6 000 000,- Kč.

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.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovceva 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra 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 1197-33/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 7.3.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č:

	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 1.3.2022 .	1
Fotodokumentace ze dne 1.3.2022	12
Nájemní smlouva	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2021 09:55:03

Okres: CE0311 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

Říhová Gabriela, Zahorčice 31, 38742 Lnáře

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1024/2	411	ostatní plocha	jiná plocha	
1024/6	136	zastavěná 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 Zástavní 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, ŘČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 1024/2, Parcela: 1024/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního 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 Zástavní 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, ŘČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 1024/2, Parcela: 1024/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního 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 Zástavní právo smluvní

k sajištění 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, ŘČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 1024/2, Parcela: 1024/6

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

Nemovitosti jsou v zemním 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: CE0311 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 nesajistit 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 Zákas satišení

zákas zřídít 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, Zahorčice 31, 38742 Lnáře, IČO:

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Lukáš Jícha 203Bx-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

E-3643/2020-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1024/2, Parcela: 1024/6

Nemovitosti jsou v zemním 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: CE0311 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 ze 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

Říhová Gabriela, Zahorčice 31, 38742 Lnáře, RČ/IČO:

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud České Budějovice KSCB26INS-
22370/2020 -A-5 ze 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

Říhová Gabriela, Zahorčice 31, 38742 Lnáře, RČ/IČO:

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích KSCB
26INS-22370/2020 -A-5 ze 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 ze 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: Říhová Gabriela, Zahorčice 31, 38742 Lnáře

RČ/IČO: 735723/1673

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.

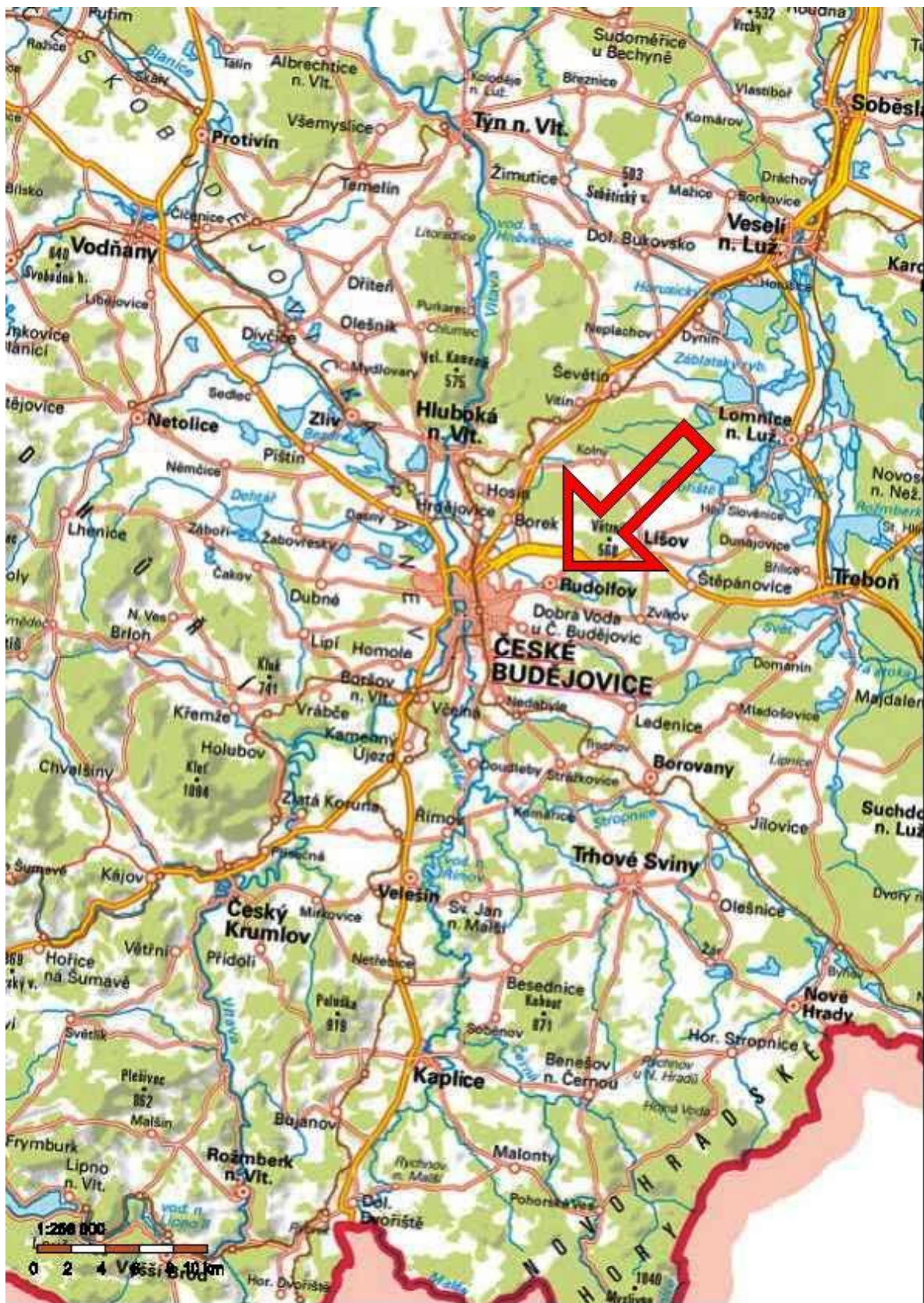
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.06.2021 10:08:43

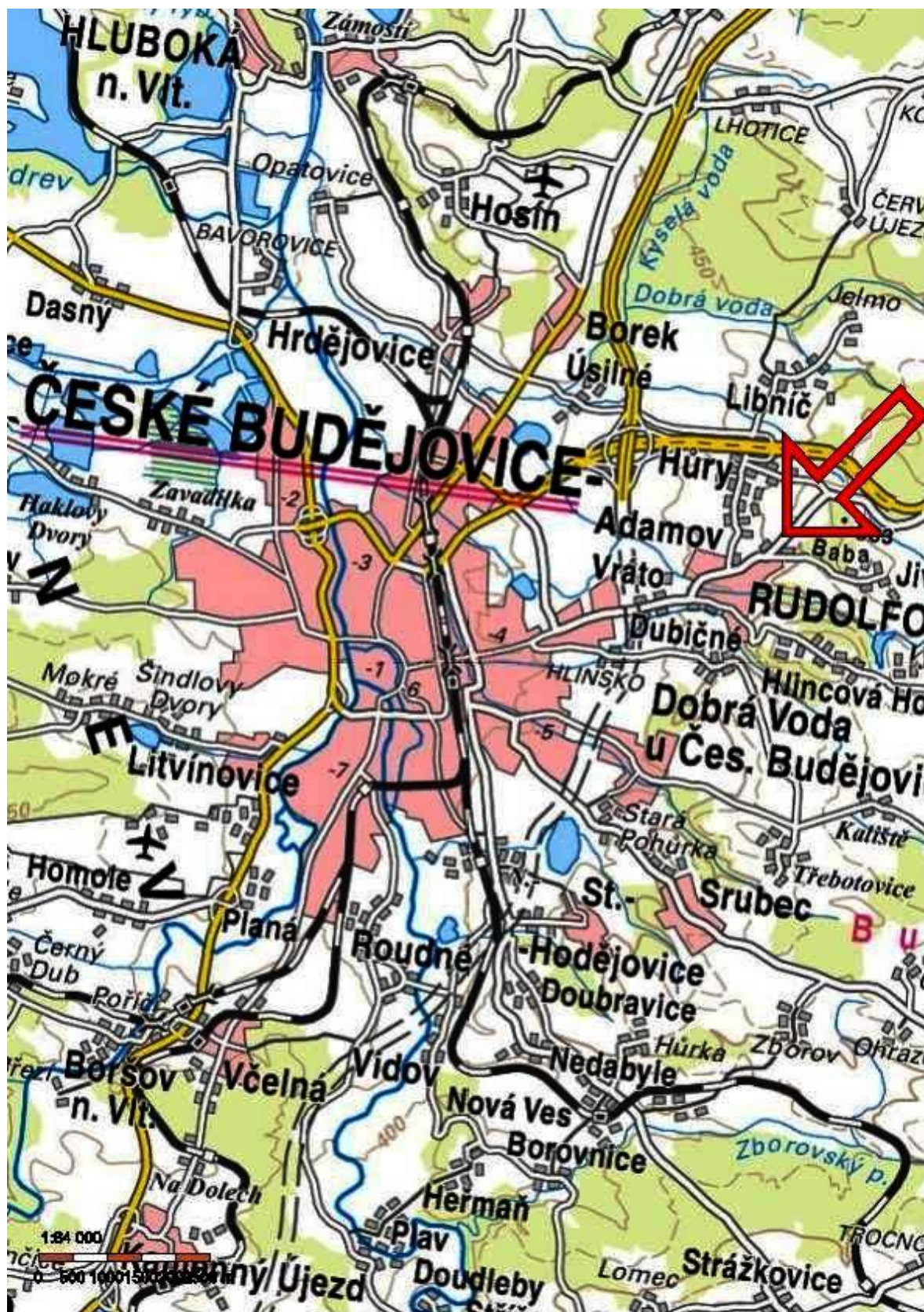
Podpis, razítko:

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





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



příjezdová komunikace



východní pohled



východní pohled



severní pohled



jižní pohled



západní pohled



1.PP



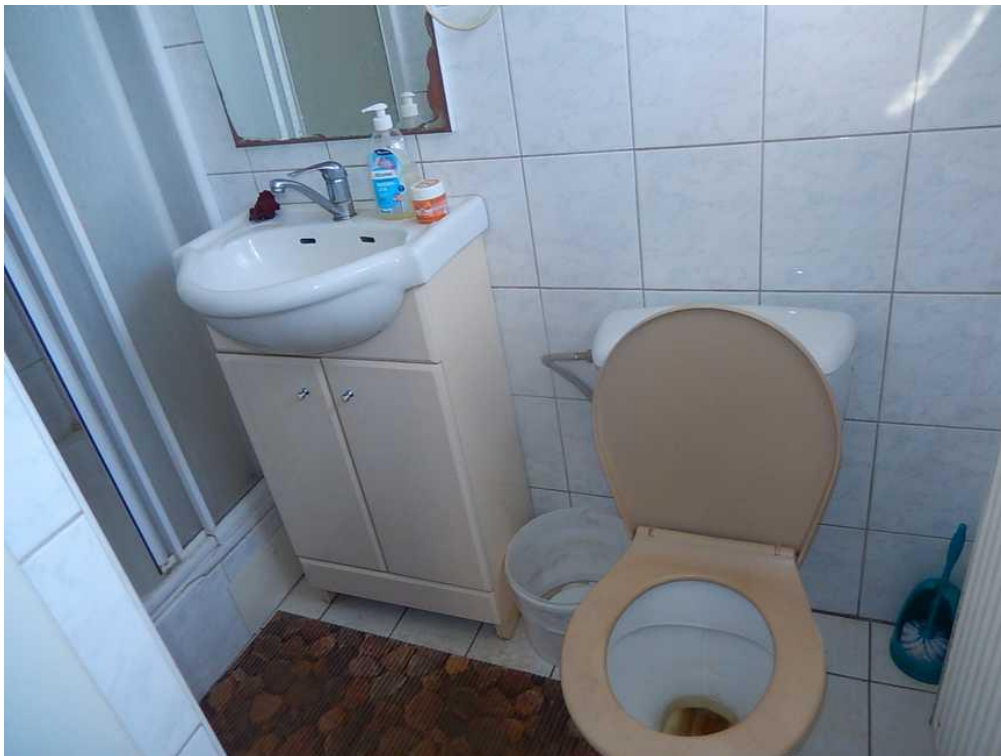
1.PP



1.PP



1.PP



1.PP



1.NP



1.NP



1.NP



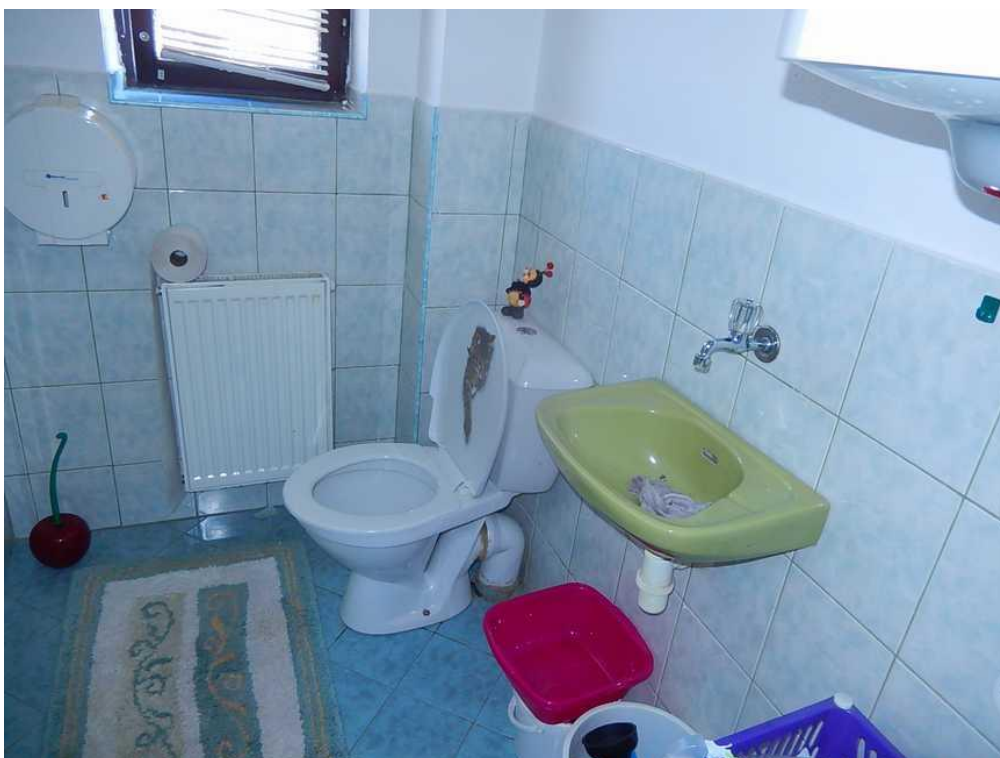
1.NP



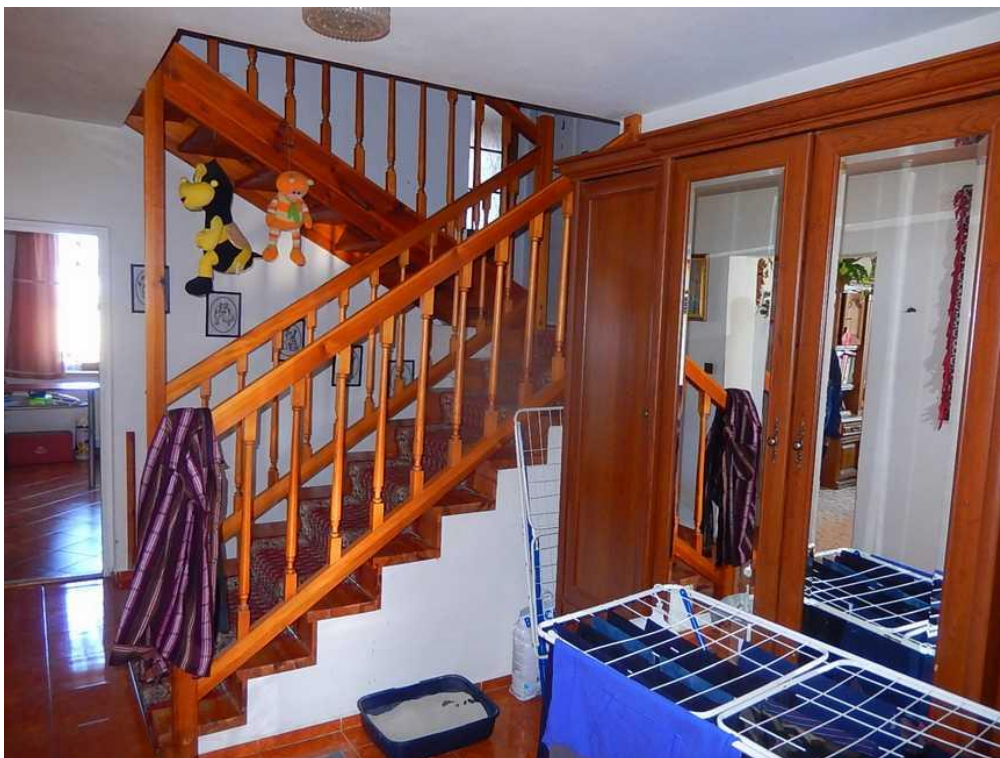
1.NP



1.NP



1.NP



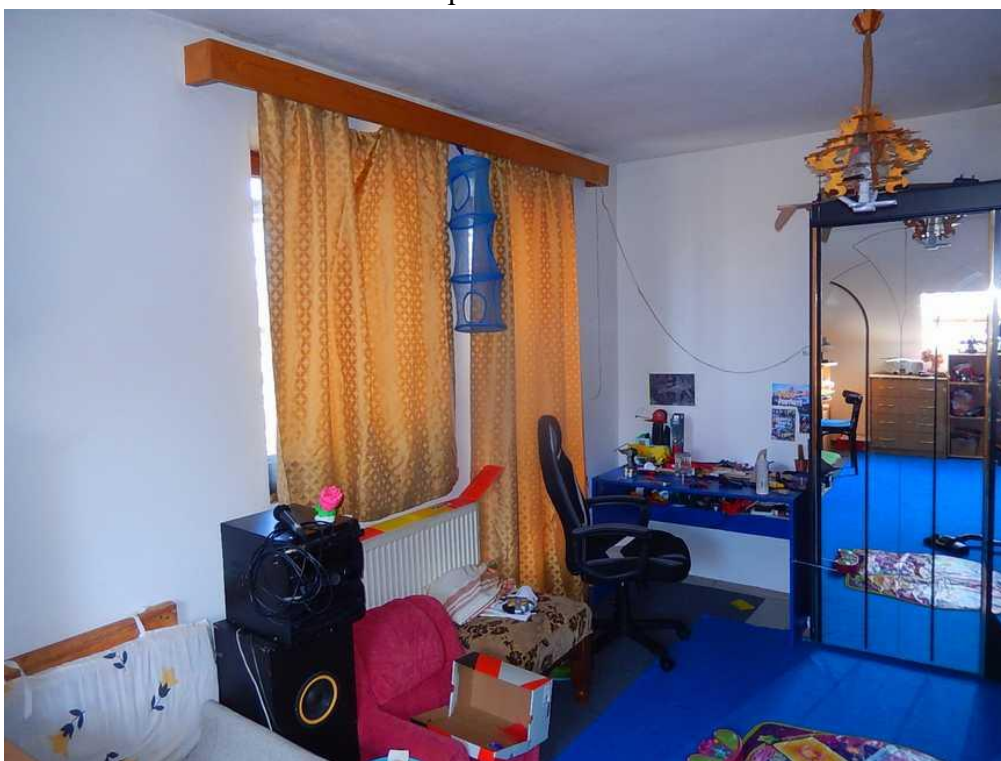
schodiště do podkroví



podkroví



podkroví



podkroví



podkrovi



zahrada

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
České Budějovice

trvalé bydliště: Brigádnická 14, 370 01

Nájemce: Petr Chrastina, rodné číslo

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 přijímá.

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

