

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 15/2025



Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 383/104 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 111, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 383/70 - orná půda v části obce Dívčice vše na LV 950 pro katastrální území Dívčice a obec Dívčice vedených u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

Zhotovitel: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 033/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	6 950 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 25 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.5.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 21.5.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 383/104 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 111, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 383/70 - orná půda v části obce Dívčice vše na LV 950 pro katastrální území Dívčice a obec Dívčice vedených u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 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 je 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 přepisu (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.

NÁLEZ

Místopis

Obec Dívčice se nachází v okrese České Budějovice, kraj Jihočeský, zhruba 18 km severozápadně od Českých Budějovic a asi 9,5 km jihojihozápadně od Jaderné elektrárny Temelín. Žije zde cca 600 obyvatel. Katastr obce leží na území Zbudovských blat. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a občanská vybavenost.

Areál rodinného domu č.p. 111 se nachází v kmenové části obce Dívčice na západním okraji zastavěné části obce v sousedství místního vlakového nádraží v lokalitě nově vybudovaných objektů RD. Příjezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace ve vlastnictví Obce Dívčice. Lokalita je územním plánem obce Dívčice určena k převažující funkci vesnického bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR leží mimo záplavové území.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Dívčice, k.ú. Dívčice
Adresa nemovité věci: Dívčice 11, 373 48 Dívčice

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Sokolov Sergej a Sokolova Monika , Ing., LV: 950, podíl 1 / 1

Sokolov Sergej, č. p. 111, 373 48 Dívčice

Sokolova Monika , Ing., č. p. 51, 378 26 Lodhéřov

Viz titulní list.

Podklady

- 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.mfer.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 20.5.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Spoluvlastník oceňovaných nemovitostí pana Sokolov poskytl znalci klíče od domu. 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
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí 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

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.5.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

Situace

- | | | | |
|--|--|---|--|
| Typ pozemku: | ☒ zast. plocha | ☐ ostatní plocha | ☒ orná půda |
| | ☐ trvalé travní porosty | ☐ zahrada | ☐ jiný |
| Využití pozemků: | ☒ RD | ☐ byty | ☐ rekr.objekt ☐ garáže |
| 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

383/71 Obec Dívčice
383/72 Obec Dívčice
383/35 Obec Dívčice

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář:
Znalci nebyla předložena žádná nájemní smlouva.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace stavby RD ani ostatních staveb.

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 111 na pozemku st. parcela č. 383/104 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 383/70 - orná půda tvořící funkční celek. Areál dotvářejí venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení, dřevěná bouda na nářadí či zpevněné plochy. V místě je možnost napojení na přípojku elektro, na místní kanalizaci, na místní vodovod a na zemní plyn.

Původní stáří objektu je, dle zjištění znalce, 6 let. Technický stav objektu je velmi dobrý, běžná údržba je prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu. Objekt je ke dni ocenění užíváný pro bydlení a užívání je možné bez omezení.

Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 111

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 111 vč. pozemků

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

ODBORNÝ POSUDEK

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 111

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní čtvercového půdorysu bez provedené vestavby podkrovní. Objekt je zděný z tvárnice zdiva. Krov je stanový dřevěný sbíjený s taškovou krytinou.

V objektu je jedna bytová jednotka vel. 4+kk. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na místní vodovod, na místní kanalizaci a na zemní plyn. Kolaudace objektu byla provedena v roce 2019. Objekt je užíván k trvalému bydlení.

Základy : základové pasy betonové

Nosná konstrukce : zděná z tvárnice zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : strukturovaná probarvená omítka

Stropy : nevyskytují se

Střecha : stanová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, plovoucí

Schodiště : chybí

Okna : plastová s izolačním 3sklem

Dveře : foliované

El. instalace : světelní třífázová, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : podlahové s plynovým kotlem

Rozvod vody : studené i teplé v plastu

Sanitární zařízení : 1x koupelna se sprchovým koutem , umyvadlem a splachovacím záchodem, další samostatný záchod

Rozvod plynu : proveden

Zdroj teplé vody : kombinovaný kotel na plyn

Kuchyňské vybavení : 1x linka s dřezem, troubou, varnou deskou, myčkou a digestoří,

Běžná údržba je v posledních letech prováděna pravidelně, technický stav je velmi dobrý. Stáří objektu je uvažována od doby kolaudace.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP	Výčet místností:	plocha	koef
	obývací pokoj s kk	44,51 m ²	1,00
	špajz	2,53 m ²	1,00
	chodba	9,81 m ²	1,00
	pokoj	14,48 m ²	1,00
	pokoj	10,65 m ²	1,00
	technická místnost	4,06 m ²	1,00
	ložnice	14,29 m ²	1,00
	WC	1,59 m ²	1,00
	koupelna s WC	8,54 m ²	1,00
	zádveří	5,96 m ²	1,00
			116,42 m ²
podkroví a zastřešení			0,00 m ²
			116,42 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]		výška
1.NP	12,20 * 12,20 =	148,84	3,20 m
podkroví a zastřešení	12,20 * 12,20 =	148,84	3,00 m
		297,68 m ²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (12,20 * 12,20)*(3,20) =	476,29
Z	podkroví a zastřešení (12,20 * 12,20)*(3,00* 1/3) =	148,84
Obestavěný prostor - celkem:		625,13 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	cihelné a tvárnice zdivo Porotherm 44
3. Stropy	zateplený lehký z desek SDK
4. Střecha	dřevěný sbíjený krov, stanová střecha
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	strukturovaná omítka probarvená
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	foliované
13. Okna	plastová s izolačním 3sklem
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	etážové podlahové napojené na plynový kotel

17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	studená a teplá v plastu
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný kotel na zemní plyn
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	1x linka, dřez, sporák, digestoř, myčka
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna
25. Záchod	2x splachovací
26. Ostatní	anténa, odvětrání

Jednotková cena	8 000 Kč/m ³
Množství	625,13 m ³
Reprodukční cena	5 001 040 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	410 085	415 586	8,58
2. Zdivo	21,20	1 060 220	1 073 223	22,17
3. Stropy	7,90	395 082	400 083	8,26
4. Střecha	7,30	365 076	369 577	7,64
5. Krytina	3,40	170 035	172 036	3,56
6. Klempířské konstrukce	0,90	45 009	45 509	0,94
7. Vnitřní omítky	5,80	290 060	293 561	6,07
8. Fasádní omítky	2,80	154 032	156 032	3,22
9. Vnější obklady	0,50	25 005	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	115 024	116 524	2,41
11. Schody	1,00	50 010	0	0,00
12. Dveře	3,20	160 033	162 034	3,35
13. Okna	5,20	260 054	263 055	5,44
14. Podlahy obytných místností	2,20	110 023	111 523	2,30
15. Podlahy ostatních místností	1,00	50 010	50 511	1,04
16. Vytápění	5,20	260 054	263 055	5,44
17. Elektroinstalace	4,30	215 045	217 545	4,50
18. Bleskosvod	0,60	30 006	30 506	0,63
19. Rozvod vody	3,20	160 033	162 034	3,35
20. Zdroj teplé vody	1,90	95 020	96 020	1,98
21. Instalace plynu	0,50	25 005	25 505	0,53
22. Kanalizace	3,10	155 032	157 033	3,25
23. Vybavení kuchyně	0,50	25 005	25 505	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,10	205 043	207 543	4,29
25. Záchod	0,30	15 003	15 003	0,31
26. Ostatní	3,40	170 035	10 000	0,21
Upravená reprodukční cena			4 839 004 Kč	
Množství			625,13 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 741 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	149
Užitná plocha (UP)	[m ²]	116
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	625,13
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 741
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 741
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 839 131
Stáří	roků	6
Další životnost	roků	94
Opotřebení	%	6,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 548 783

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 111 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	116,42 m ²
Obestavěný prostor:	625,13 m ³
Zastavěná plocha:	148,84 m ²
Výměra pozemku:	673,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Dříteň
Lokalita:	zastavěná část obce Dříteň
Popis:	Prostorný rodinný dům v klidné části obce Dříteň. Byl zde kladen důraz na kvalitu bydlení a na rozměrné prosvětlené místnosti. Tato novostavba z cihel se nachází na samostatném pozemku o rozloze 1082 m² a nabízí komfortní bydlení s veškerou občanskou vybaveností v dosahu. Dům disponuje pěti prostornými místnostmi, které zahrnují velké, světlé pokoje a ložnici se šatnou. K dispozici je také terasa, ideální pro relaxaci a vychutnání příjemného prostředí. Užitná plocha domu činí 111 m² a je vybavena moderními prvky pro pohodlný život. Součástí nemovitosti je garáž a přístřešek pro auto, což zajišťuje dostatek parkovacího místa. Velká zahrada nabízí možnost relaxace na čerstvém vzduchu a je připravena na vybudování zahradního domu s dílnou. V blízkosti se nachází rybník, který přispívá k příjemné atmosféře lokality zastavěná plocha RD dle zjištění na KN . 166 m² Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 0,80 * 166 m² - 18 m² garáž m² podkroví =114,80 m²
Pozemek:	1 082,00 m ²
Užitná plocha:	114,80 m ²

Použité koeficienty:

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

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
9 900 000	114,80	86 237	0,74	63 815

Název: RD v obci Dolní Bukovsko**Lokalita:** zastavěná část obce Dolní Bukovsko

Popis: dvougenerační bungalov (3+kk, 206 m² vč. terasy a 2+kk, 54 m²). Oba byty mají společný hlavní vchod, jednotlivé vchody do bytů se rozdělují v prostorné předsíni. Okolo domu je vzrostlá krásně udržovaná zahrada s bazénem. Na zahradě je naprosté soukromí. Byty mají společný vchod s velmi prostornou halou. Obě bytové jednotky mají vlastní koupelnu, menší 2+kk disponuje koupelnou se sprchovým koutem, větší byt 3+kk má k dispozici velkou koupelnu s rohovou vanou. Za touto koupelnou je samostatná ložnice s šatnou. V obou bytových jednotkách je vybavená kuchyň. Ve větším bytě na kuchyň navazuje jídelní kout a rozlehlý obývací pokoj. Za obývacím pokojem je další ložnice se samostatným přístupem na terasu. Na terasu o ploše 55 m² můžete vyjít také z obývacího pokoje a z vedlejšího menšího bytu. Na terasu navazuje bazén zapuštěný do země. Dům obklopuje krásně udržovaná zahrada o velikosti 983 m². V zadní části zahrady jsou 2 zahradní domky. Před domem jsou 2 parkovací místa na vlastním pozemku.

Dům je vytápěn plynovým kotlem, který zajišťuje i ohřev vody. Zdroj vody je z místního veřejného vodovodu. Dolní Bukovsko nabízí moderní a pohodlné bydlení s veškerým zázemím. V Dolním Bukovsku obyvatelům mimo jiné slouží Lékařský dům s lékárnou, několik obchodů, restaurace, minipivovar, sportovní areál, Základní a Mateřská škola, výborné napojení na dálnici D3. Dolní Bukovsko se nachází v krásné oblasti jižních Čech přesně na pomezí Třeboňské kotliny a turistické oblasti Toulava. Z Bukovska je to do jihočeské metropole České Budějovice jen 20 minut autem.

Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 203,10 m²

Pozemek: 1 260,00 m²**Užitná plocha:** 203,10 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - mírně lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,90			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - více venkovních úprav	0,96			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
10 500 000	203,10	51 699	0,94	48 597

Název:	RD v obci Drahotěšice			
Lokalita:	zastavěná část obce Drahotěšice			
Popis:	Novostavba rodinného domu (bungalovu) o zastavěné ploše 165 m². V domě je byt o velikosti 3+1 s koupelnou a technickou místností. Kuchyňská linka je vybavena spotřebiči (varná deska, trouba a myčka nádobí). V obytném pokoji je možnost vestavby krbových kamen - připravený kouřovod. Dvě samostatné ložnice jsou otočené do zahrady. Koupelna s vanou, sprchovým koutem, WC a bidetem. V technické místnosti je tepelné čerpadlo o výkonu 8,4kW, příprava na připojení pračky a umyvadlo. Technická místnost má vlastní vstup ze zahrady. Podlahy jsou dřevěné lamelové a dlažby. Napojeno na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Dům je kompletně dokončený, před prodejem bude provedena kolaudace vč. přidělení čísla popisného. Kolem domu je oplocená zahrada o výměře 631 m². Pozemek je rovinatý. Dům se nachází na okraji obce na příjezdu od Ševětína. V okolí domu jsou další novostavby, zahrady a před domem je rozlehlá louka a výběh pro koně. Velmi pěkné místo. Zastavěná plocha dle zjištění znalce : 165 m² Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 0,78 * 165 m² = 128,70 m²			
Pozemek:	796,00 m ²			
Užitná plocha:	128,70 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90			
K2 Velikosti objektu - větší	1,04			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00			
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00			
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,96			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
9 500 000	128,70	73 815	0,90	66 434



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	48 597 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	59 615 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	66 434 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	59 615 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	116,42 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 940 378 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Dívčice a okolí pohybuje v rozmezí 1 500 - 2 200,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době omezena.

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem v horní úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků s možností napojení na všechny inženýrské sítě a s ohledem na menší výměru pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	383/104	149	2 000,00		298 000
orná půda	383/70	524	2 000,00		1 048 000
Celková výměra pozemků		673	Hodnota pozemků celkem		1 346 000

REKAPITULACE

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 111 4 548 783,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 111 vč. pozemků 6 940 378,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky 1 346 000,- Kč

Porovnávací hodnota	6 940 378 Kč
Věcná hodnota	5 894 783 Kč
z toho hodnota pozemku	1 346 000 Kč

Tržní hodnota	6 950 000 Kč
slovy: Šest milionů devět set padesát tisíc Kč	

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + velmi dobrý technický stav RD
- + dobrá dostupnost do Českých Budějovic
- + v místě vlaková a autobusová zastávka

Slabé stránky

- v místě je pouze základní občanské vybavenost
- menší výměra pozemků

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 byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů venkovských rodinných domů v obci Dívčice a okolí. Lokalita je vhodná k venkovskému bydlení, v dojezdové vzdálenosti je kompletní občanská vybavenost ve městě České Budějovice. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či na příjezdové komunikaci u domu. 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.

Závěr

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 tj. pozemku parcela č. 383/104 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 111, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 383/70 - orná půda v části obce Dívčice vše na LV 950 pro katastrální území Dívčice a obec Dívčice byla odhadnuta ve výši 6 950.000,- Kč.

V Českých Budějovicích 21.5.2025

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 15/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 950 ze dne 14.4.2025.	5
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 21.5.2025 .	1
Fotodokumentace ze dne 20.5.2025	3

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2025 13:35:02

Typ vztahu

V-8788/2023-301

Pořadí k 10.07.2023 00:00

- Oprávnění pro

Křen Filip Mgr., č.p. 625, 79814 Olšany u Prostějova,
RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: 383/104, Parcela: 383/70

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Frydek-Místek č.j.143 EX-00531/2023 -010 ze dne 28.07.2023.
Právní moc ke dni 01.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023
20:06:37. Zápis proveden dne 06.09.2023.

V-9038/2023-301

Pořadí k 10.07.2023 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce
- pověřen soudní exekutor JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M., tř. T.G.Masaryka 1108, 738 01
Frýdek-Místek

Povinnost k

Sokolov Sergej, č.p. 111, 37348 Dívčice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-00530/2023 -006 (34 EXE 4536/2023) ze dne 17.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2023 17:30:58. Zápis proveden dne 20.07.2023; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-3264/2023-802

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 383/104, Parcela: 383/70

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek - Místek
č.j.143 EX-00530/2023 -031 ze dne 19.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
19.07.2023 08:30:36. Zápis proveden dne 25.07.2023; uloženo na prac. České
Budějovice

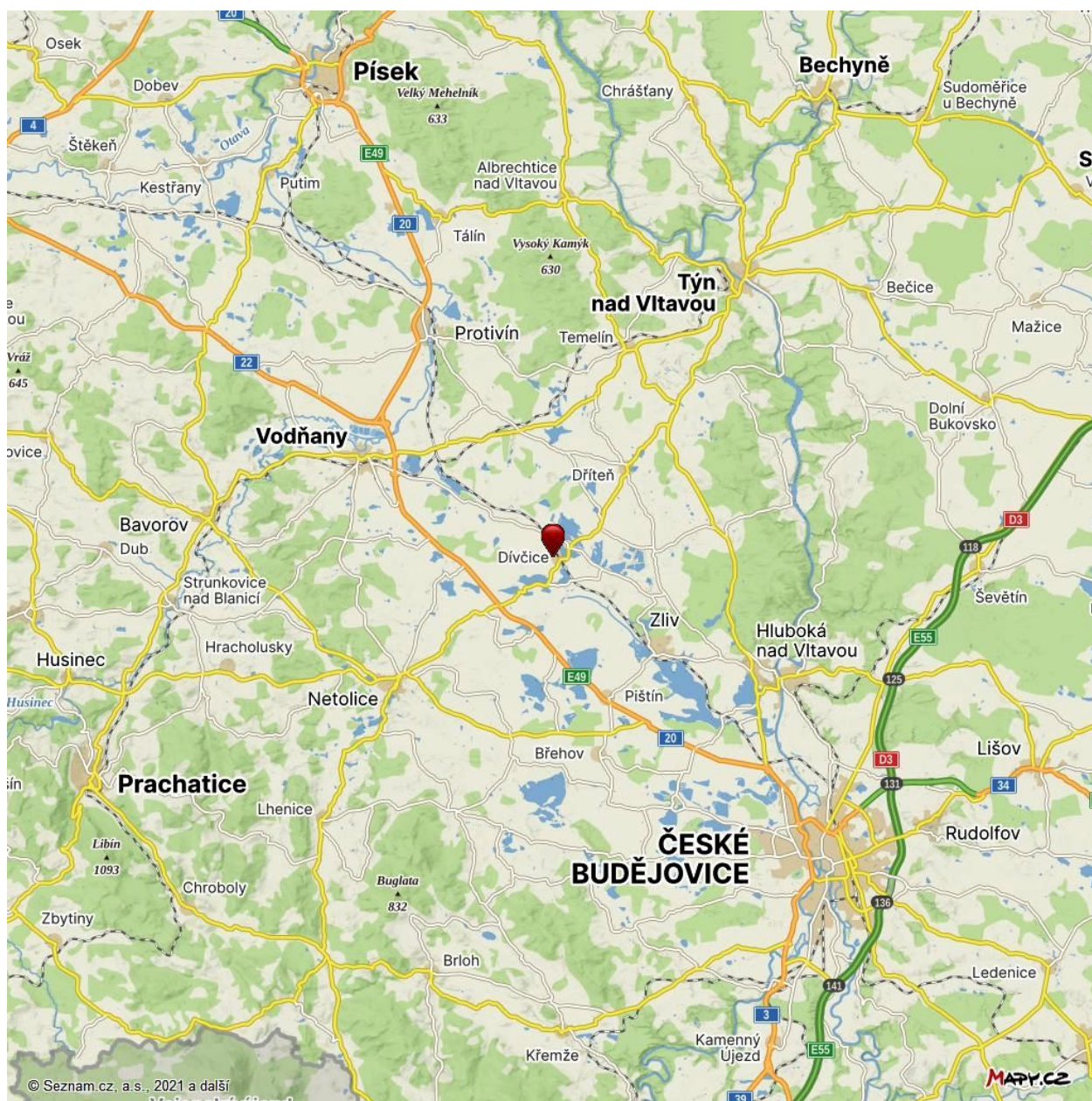
Z-3851/2023-301

- o Zahájení exekuce
- pověřen soudní exekutor JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M., tř. T.G.Masaryka 1108, 738 01
Frýdek-Místek

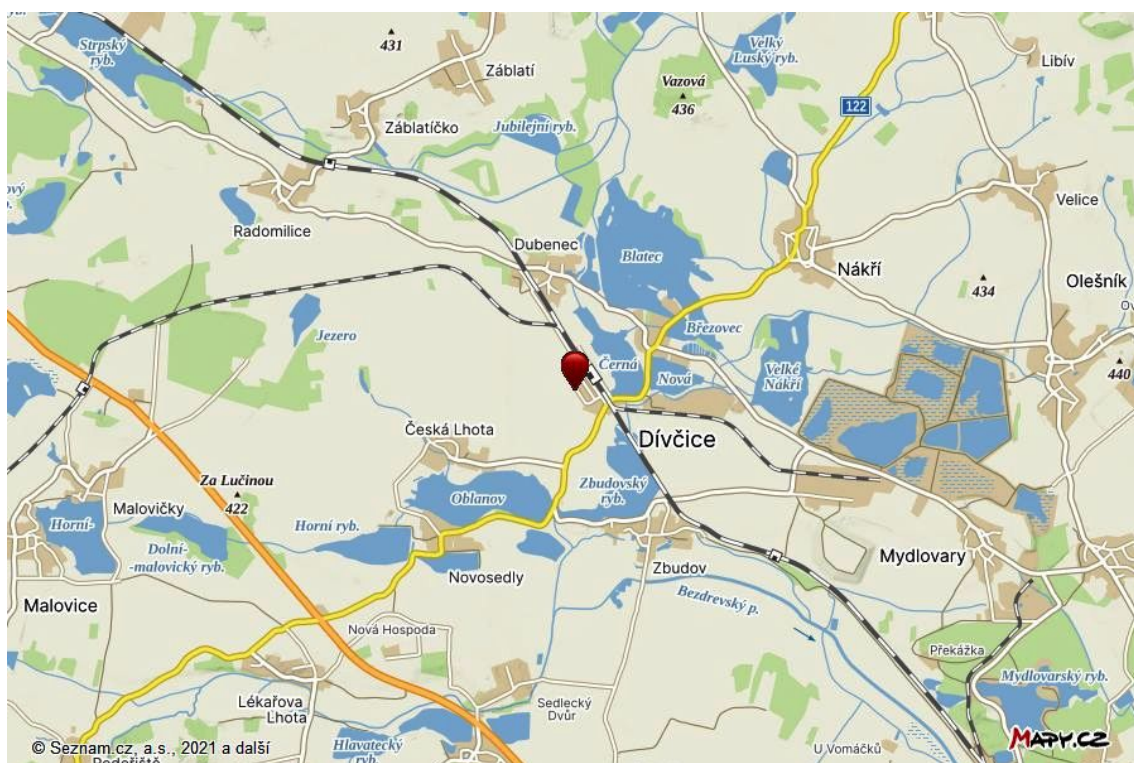
Povinnost k

Sokolov Sergej, č.p. 111, 37348 Dívčice, RČ/IČO:

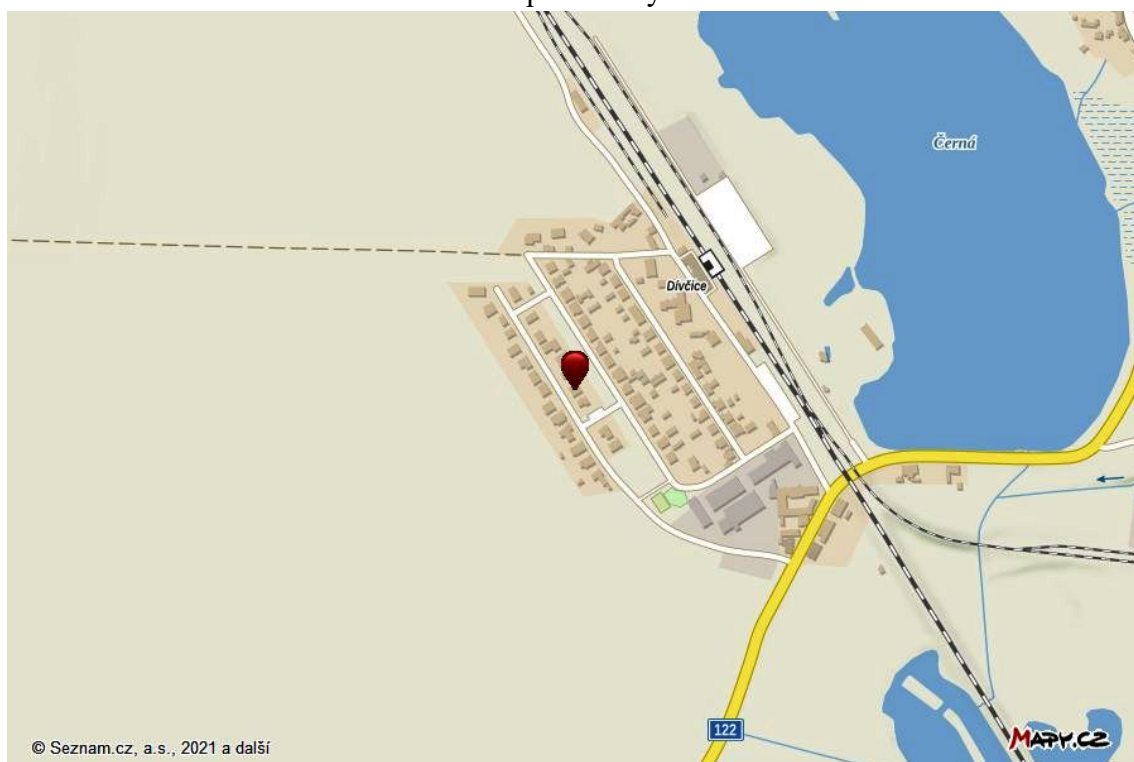
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.



mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře



