

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14773-1995/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	GAVLAS, spol. s r.o., dlužník Kaša Jaroslav Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1
Číslo jednací:	-
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Na Vyhlídce č.p. 131, Staré Hodějovice, okres České Budějovice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	23.09.2020, 24.09.2021
Zpracováno ke dni:	24.09.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.10.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 131 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 150/1, 150/2, 150/3 v obci Staré Hodějovice, okres České Budějovice, katastrální území Staré Hodějovice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.131, obec Staré Hodějovice
Adresa předmětu ocenění:	Na Vyhlídce č.p. 131, Staré Hodějovice, okres České Budějovice
Kraj:	Jihočeský kraj

Okres: České Budějovice
Obec: Staré Hodějovice
Ulice: Na Vyhlídce
Katastrální území: Staré Hodějovice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 23.09.2020. V den prohlídky proběhla pouze částečná prohlídka předmětu ocenění za přítomnosti majitele pana Kaši, a to pouze bytové jednotky ve 2 nadzemním podlaží, další bytová jednotka je pronajímána a její prohlídka nebyla umožněna. Dle sdělení majitele je dispozice bytových jednotek identická. Dne 24.09.2021 byla provedena pouze venkovní prohlídka a zaměření nemovitosti pro ocenění dle platného cenového předpisu. Dle sdělení pana Kaši zůstal stav nemovitosti nezměněn. Prohlídka pronajímané bytové jednotky nebyla umožněna. Zpracovatel předpokládá, že tyto údaje jsou úplné a pravdivé.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Kaša Jaroslav [REDACTED]

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 131 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 150/1, 150/2, 150/3 v obci Staré Hodějovice, okres České Budějovice, katastrální území Staré Hodějovice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu, stavební dokumentace nebyla doložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č.150/2 o výměře 128 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 161- rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má celkem 3 nadzemní podlaží. První nadzemní podlaží je využíváno k technickým účelům (garáže, kotelna, sklady), v každém dalším nadzemním podlaží je samostatná bytová jednotka. Nachází se zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven v osmdesátých letech, cca před 15 lety byla provedena výměna oken a objekt byl zateplen. V době prohlídky nemovitosti byla započata rekonstrukce bytové jednotky ve 2 nadzemním podlaží (ve stavu rozpracovanosti- chybí podlahová krytina, obklady, topná tělesa, chybí vybavení koupelny a kuchyně).

Základy má železobetonové izolované, objekt je cihlové konstrukce, stropy jsou keramickobetonové. Střecha je sedlová, střešní krytina je plechová hliníková a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště je z polystyrenu.

1 NP: chodba o výměře 8,25 m², schodiště z 1 NP do 2 NP o výměře 5,62 m², sklad o výměře 3,08 m², sklad o výměře 3,10 m², sklad o výměře 3,92 m², sklad o výměře 5,31 m², chodba o výměře 4,69 m², sklad o výměře 5,73 m², sklad o výměře 15,60 m², kotelna o výměře 9,66 m², garáž o výměře 16,58 m², garáž o výměře 14,46 m².

2 NP: předsíň o výměře 11,73 m², pokoj o výměře 12,76 m², kuchyně o výměře 15,19 m², pokoj o výměře 10,24 m², pokoj o výměře 25,60 m², pokoj o výměře 11,83 m², koupelna o výměře 6,06 m², schodiště z 2NP do 3 NP o výměře 5,62 m², balkon o výměře 5,40 m²

3 NP – prohlídka nebyla umožněna, dle sdělení majitele je bytová jednotka identická. předsíň o výměře 11,73 m², pokoj o výměře 12,76 m², kuchyně o výměře 15,19 m², pokoj o výměře 10,24 m², pokoj o výměře 25,60 m², pokoj o výměře 11,83 m², koupelna o výměře 6,06 m², balkon o výměře 5,40 m²

Podlahová plocha činí 257,41 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 299,26 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem, v celém objektu s žaluziemi. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Sekční garážová vrata.

Bytová jednotka ve 2 NP je ve stadiu rozpracovanosti, bytová jednotka ve 3 NP byla majitelem popsána následně: v koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na WC je klasická toaleta, na podlaze použito lino, v koupelně dlažba. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou bez vestavených spotřebičů. Ohřev vody zajišťuje bojler. Osvětlovací techniku tvoří lustry, bodová svítidla.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpady jsou svedeny do jímky a rozvod zemního plynu je připojen. Dům je vytápěn ústředně pomocí plynového kotle a jsou zde použity závěsné radiátory.

Stav rodinného domu je dobrý.

Oceňovaný pozemek parc.č.150/1 o výměře 669 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek je oplocen dřevěným plotem směrem do ulice a pletivem do ocelových sloupků. Samotný pozemek je mírně svažité a nacházejí se na něm okrasné dřeviny. Pozemek je s rodinným domem ve funkčním celku. Na pozemku se nachází stavba o půdorysném rozměru 6,00 x 4,00 m, tato stavba není zapsána v katastru nemovitostí. Jedná se o objekt zděné konstrukce s rovnou střechou, plechovou střešní krytinou. Dveře plechové dvoukřídlé. Stavba je využívána jako dílna.

Oceňovaný pozemek parc.č. 150/3 o výměře 56 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.- garáž. Stavba zděné konstrukce s rovnou střechou, střešní krytina je plechová, klempířské prvky jsou pozinkované. Vchodové dveře jsou dřevěné. Objekt je využíván jako dílna.

K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Dům je situovaný v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Nájemní smlouva nebyla doložena.

V katastru nemovitostí je evidováno omezení vlastnického práva: Zákaz zcizení, Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní pro potřeby tohoto znaleckého posudku není uvažováno.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	3
	Podsklepení	
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1980
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	Cca 2005 provedena výměna oken a zateplení objektu polystyrenem, nová fasáda. BJ ve 2 NP je v rekonstrukci, chybí podlahová krytina vč. obkladů, topní tělesa, kuchyně a koupelna není vybavena.
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	keramickobetonové
	Tloušťka stěn	
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová hliníková
	Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	štukové	

Vnitřní omítky	štukové		
Typ oken v domě	plastová s dvojsklem		
Orientace oken obytných místností			
Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo, ve 2NP chybí		
Toaleta(y)	klasická toaleta, ve 2NP chybí		
Vstupní dveře	Plastové, sekční garážová vrata		
Typ zárubní	ocelové		
Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla		
Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, ve 2NP chybí		
Dispozice RD	2x 4+1		
Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Chodba	8,25 m ²
	Ostatní prostory	Schodiště	5,62 m ²
	Ostatní prostory	Sklad	3,08 m ²
	Ostatní prostory	Sklad	3,10 m ²
	Ostatní prostory	Sklad	3,92 m ²
	Ostatní prostory	Sklad	5,31 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	4,69 m ²
	Ostatní prostory	Sklad	5,73 m ²
	Ostatní prostory	Sklad	15,60 m ²
	Ostatní prostory	Kotelna	9,66 m ²
	Ostatní prostory	Předsíň	11,73 m ²
	Pokoj	Pokoj	12,76 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	15,19 m ²
	Pokoj	Pokoj	10,24 m ²

		Pokoj	Pokoj	25,60 m ²
		Pokoj	Pokoj	11,83 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	6,06 m ²
		BJ ve 2 NP /4+1/	BJ ve 2 NP	93,42 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	5,62 m ²
		Podlahová plocha		257,41 m ²
		Příslušenství	Garáž	16,58 m ²
		Příslušenství	Garáž	14,46 m ²
		Příslušenství	Balkon	5,40 m ²
		Příslušenství	Balkon	5,40 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		299,26 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	jímka		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel		
	Topná tělesa	závěsné radiátory, chybí		
	Řešení ohřevu vody	bojler, chybí		
	Podlahy v domě	místnosti: lino kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba, lino		
	Popis stavu rodinného domu	dobrý		
	Vady rodinného domu	Bez vad		
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny		
	Venkovní stavby	garáž, dílna		
	Sklon pozemku	mírně svažité		
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot		
	Přístupová cesta k	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		

	objektu	
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	V katastru nemovitostí je evidováno omezení vlastnického práva: Zákaz zeizení, Zákaz zeizení a zatížení, Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní pro potřeby tohoto znaleckého posudku není uvažováno.	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24.09.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě 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 nepromítají 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 oblíbou 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 porováním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 141
Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: Staré Hodějovice
Katastrální území: Staré Hodějovice
Počet obyvatel: 1 304

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

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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 městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **874,00 Kč/m²**

Obsah

1. Rodinný dům č.p. 131
2. Garáž 1
3. Garáž 2
4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi
5. Přípojka vodovod
6. Přípojka kanalizace
7. Plynová přípojka
8. Pozemky LV 141
9. Trvalé porosty

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,927}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,964}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Rodinný dům č.p. 131

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 PP	12,22*10,96 =	133,93	2,80 m
1 NP	12,22*10,96 =	133,93	2,80 m
2 NP	12,22*10,96 =	133,93	2,80 m
		401,79 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	12,22*10,96*8,20 =	1 098,24
Z	zastřešení	12,22*10,96*1,80/2 =	120,54
Obestavěný prostor - celkem:			1 218,78 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	standardní	S	100
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	standardní	S	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	plastová, zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	standardní	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	standardní	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	standardní	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	standardní	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	digestoř,	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30

15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00
Součet upravených objemových podílů					99,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9960

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9960
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 009,24
Plná cena: 1 218,78 m ³ * 4 009,24 Kč/m ³	=	4 886 381,53 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 100 = 41,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 41,0 % / 100)	* 0,590
Nákladová cena stavby CS_N	= 2 882 965,10 Kč
Koeficient pp	* 1,040
Cena stavby CS	= 2 998 283,70 Kč
Rodinný dům č.p. 131 - zjištěná cena	= 2 998 283,70 Kč

2. Garáž 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	8,55*6,82*3,31 =	193,01
Z	zastřešení	8,55*6,82*0,60/2 =	17,49
Obestavěný prostor - celkem:			210,50 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled,	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plechová	P	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	dřevěné	S	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	dřevěná	S	100
11. Podlahy	standardní	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	5,70	100	0,46	2,62
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					95,52
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9552

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9552
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 701,01

Plná cena: $210,50 \text{ m}^3 * 2\,701,01 \text{ Kč/m}^3 = 568\,562,61 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 36 / 80 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,550

= 312 709,44 Kč

* 1,040

= 325 217,82 Kč

Garáž 1 - zjištěná cena

= 325 217,82 Kč

3. Garáž 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná nebo železobetonová

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	$4,04 * 6,05 * 2,60 =$	63,55
Obestavěný prostor - celkem:			63,55 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plechová	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	dřevěné	S	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	5,70	100	0,46	2,62
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					92,62
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9262

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9262
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 619,-
Plná cena: 63,55 m ³ * 2 619,- Kč/m ³	=	166 437,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 80 = 45,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 45,0 % / 100)	*	0,550
Nákladová cena stavby CS_N	=	91 540,60 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	95 202,22 Kč
Garáž 2 - zjištěná cena	=	95 202,22 Kč

4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	304,42
Plná cena: 20,00 m * 304,42 Kč/m	=	6 088,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 80 = 51,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 51,3 \% / 100)$	*	0,487
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 965,05 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	3 083,65 Kč
Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena	=	3 083,65 Kč

5. Přípojka vodovod

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	780,91
Plná cena: 20,00 m * 780,91 Kč/m	=	15 618,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 80 = 51,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 51,3 \% / 100)$	*	0,487
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 606,06 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	7 910,30 Kč
Přípojka vodovod - zjištěná cena	=	7 910,30 Kč

6. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 813,44
Plná cena: 10,00 m * 2 813,44 Kč/m	=	28 134,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 80 = 51,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 51,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,487
=	13 701,45 Kč
*	1,040
=	14 249,51 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

= **14 249,51 Kč**

7. Plynová přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5280
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	693,94
Plná cena: 10,00 m * 693,94 Kč/m	=	6 939,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	4 163,64 Kč
*	1,040
=	4 330,19 Kč

Plynová přípojka - zjištěná cena

= **4 330,19 Kč**

8. Pozemky LV 141

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$

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	874,-	1,040		908,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	150/1	669	908,96	608 094,24
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	150/2	128	908,96	116 346,88
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	150/3	56	908,96	50 901,76
Stavební pozemky - celkem			853		775 342,88

Pozemky LV 141 - zjištěná cena celkem = 775 342,88 Kč

9. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
modřín opadavý na pozemku p.č.: 150/1			40 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-		15 840,-	15 840,-
zerav západní na pozemku p.č.: 150/1			40 roků	1,00 ks
Jehličnaté keře II	1 880,-		1 880,-	1 880,-
živý plot, zerav na pozemku p.č.: 150/1			20 roků	18,00 m
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	4 310,-		4 310,-	77 580,-
Součet:				95 300,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny			=	64 327,50 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 64 327,50 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 131	2 998 283,70 Kč
2. Garáž 1	325 217,80 Kč
3. Garáž 2	95 202,20 Kč
4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	3 083,70 Kč
5. Přípojka vodovod	7 910,30 Kč
6. Přípojka kanalizace	14 249,50 Kč
7. Plynová přípojka	4 330,20 Kč
8. Pozemky LV 141	775 342,90 Kč
9. Trvalé porosty	64 327,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 4 287 947,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 287 950,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směnena. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 131, obec Staré Hodějovice

Rodinný dům č.p. 131 v ulici Na Vyhliďce, obec Staré Hodějovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Na Vyhliďce, Staré Hodějovice, okres České Budějovice	257,41 m ² , podsklepený: ne	Dobry	853 m ²	2x 4+1, plyn.kotel pro každou BJ, vodovod, jímka, 2xgaráž, 2x zděná dílna,
1	Hůrka, Nová Ves, okres České Budějovice	235 m ² , Patrový	Dobry	835 m ²	2 BJ, kotel na TP, elektrokotel, vodovod, kanalizace, dvougaráž
2	Hlubocká, České Budějovice, okres České Budějovice	200 m ² , Přízemní	Dobry	820 m ²	2+1, 3+kk, plyn.kotel, kotel na TP, vodovod, kanalizace, skleník, pergola
3	Na Vyhliďce, Dobrá Voda u Českých Budějovic, okres České Budějovice	200 m ² , Patrový	Dobry	660 m ²	2+1,4+1, elektrokotel, studna, garáž

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	24.680,85 Kč	Nepoužit	24.680,85 Kč	1.00	1.01	1.00	0.99	1.00	1.05	1.0499	23.507,81 Kč
2	30.000,00 Kč	Nepoužit	30.000,00 Kč	1.00	1.03	1.00	0.98	1.00	1.05	1.0599	28.304,56 Kč
3	25.750,00 Kč	Nepoužit	25.750,00 Kč	1.00	1.03	1.00	0.90	1.00	1.05	0.9734	26.453,67 Kč
Celkem průměr											26.088,68 Kč
Minimum											23.507,81 Kč
Maximum											28.304,56 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.419,11 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											23.669,57 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											28.507,79 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu, pokud má srovnávaná nemovitost menší velikost je koeficient větší než 1. K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku pokud má srovnávaná nemovitost menší velikost pozemku je koeficient menší než 1. K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce zohledňuje skutečnost, že bytová jednotka je v rekonstrukci. Koeficient redukce na pramen ceny - u inserce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Srovnávané nemovitosti vykazují vysokou podobnost.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

26.088,68 Kč/m²

*

257,41 m²

= **6.715.487 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

6.715.000,-- Kč

Nájemní smlouva

Dle sdělení zadavatele je uzavřena nájemní smlouva.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 16c Ocenění závady na nemovité věci se pro účely tohoto zákona nepovažuje existence nájmu za závadu.

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

4.287.950,--Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

6.715.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

6.715.000 Kč

Slovy: šestmilionůsedmsetpatnáctisíc korun

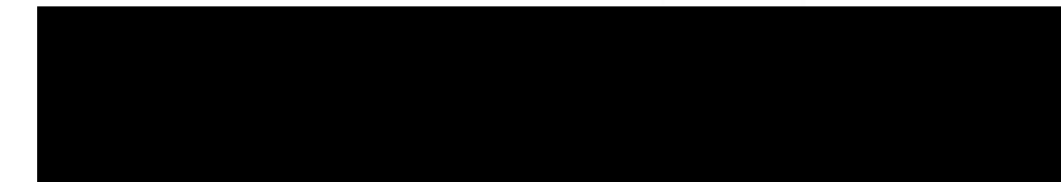
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 01.10.2021



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14773-1995/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

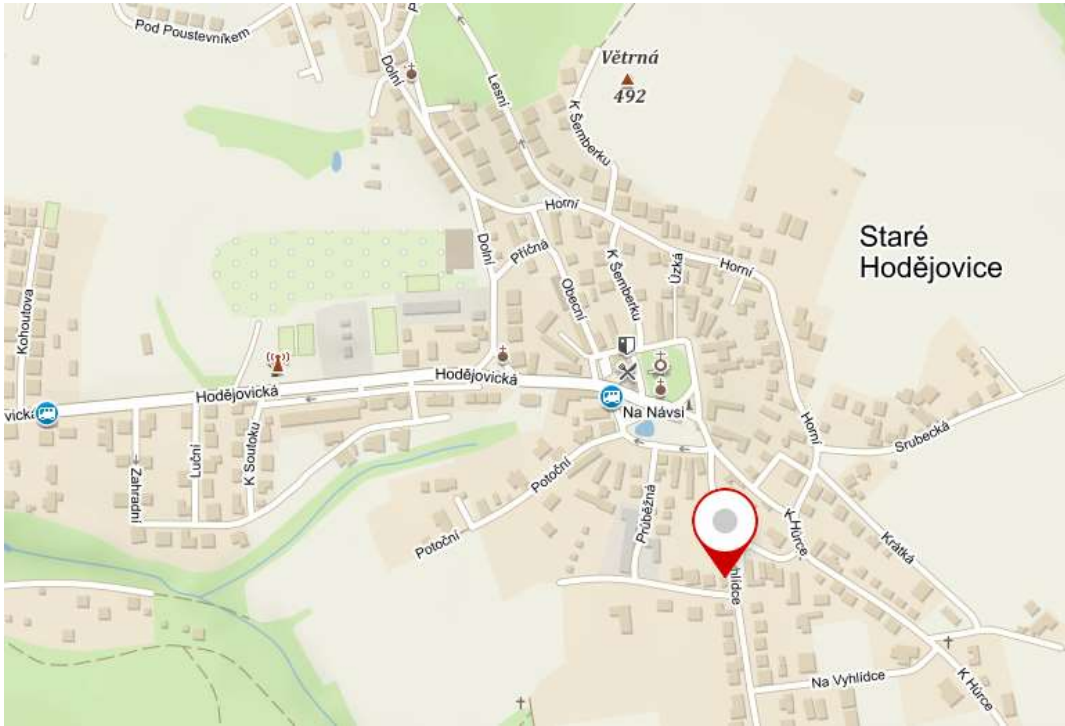
Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2020 00:00:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 41 INS 9373/2020 pro Kancelář správců v.o.s.				
Okres: CZ0311 České Budějovice		Obec: 545074 Staré Hodějovice		
Kat.území: 754331 Staré Hodějovice		List vlastnictví: 141		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor			Podíl
Vlastnické právo				
Kaša Jaroslav, [REDACTED]				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
150/1	669	zahrada		zemědělský půdní fond
150/2	128	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Staré Hodějovice, č.p. 131, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 150/2				
150/3	56	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 150/3				
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				
dluhy ve výši 5.800.000,- Kč s příslušenstvím a budoucí dluhy, které vzniknou do 20.12.2043 až do celkové výše 11.600.000,- Kč				
Oprávnění pro				
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000				
Praha 4, RC/IČO: 45244782				
Povinnost k				
Parcela: 150/1, Parcela: 150/2, Parcela: 150/3				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. ZN2/0569967179 ze dne 20.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2016 11:41:10. Zápis proveden dne 15.06.2016; uloženo na prac. České Budějovice				
V-7881/2016-301				
Pořadí k 20.05.2016 11:41				
Související zápisy				
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh				
V-3615/2014-301				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. ZN2/0569967179 ze dne 20.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2016 11:41:10. Zápis proveden dne 15.06.2016; uloženo na prac. České Budějovice				
V-7881/2016-301				
Související zápisy				
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého				
V-3615/2014-301				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. ZN2/0569967179 ze dne 20.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2016 11:41:10. Zápis proveden dne 15.06.2016; 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





Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

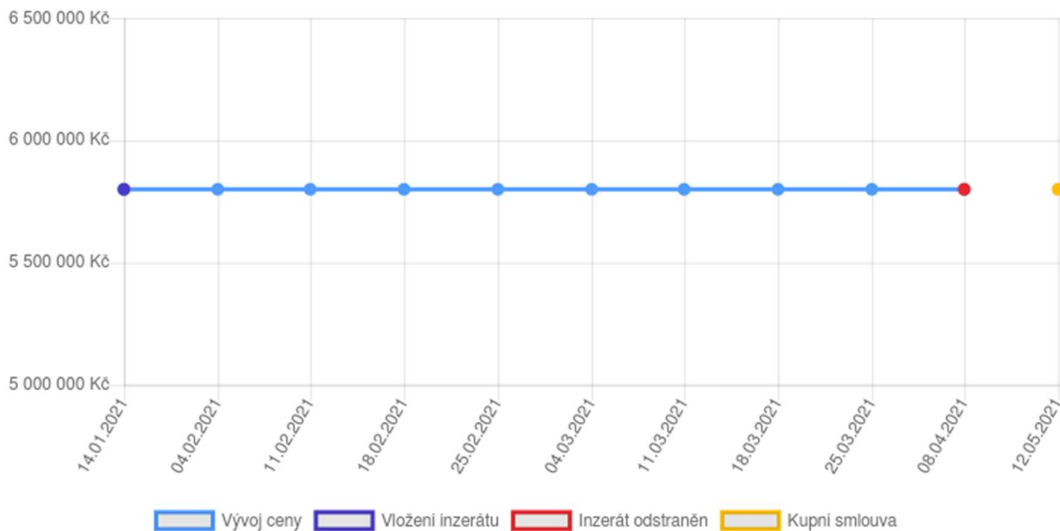


Prodej, Rodinný dům, 235 m², Hůrka, Nová Ves, okres České Budějovice

Celková cena: 5.800.000 Kč

Adresa: Hůrka, Nová Ves, okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Hůrka, Nová Ves, okres České Budějovice	Zastavěná plocha (m²)	243
Cena dle kupní smlouvy	5 800 000 Kč	Plocha užitná	235
Kupní smlouva podepsaná dne	12.05.2021	Podlahová plocha	235
Číslo řízení	V-8103/2021-301	Plocha přidruženého pozemku	592
Poznámka k ceně	5 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme prodej domu - dvě samostatné bytové jednotky. Dispozice domu - 1NP - samostatný vchod, předsíň (4m²), chodba, kuchyně s potravinovou komorou (15,3m²), obývací pokoj (20m²), ložnice (18m²), sklad/pracovna (8,9m), koupelna, WC, kotelna, prádelna, sušárna, sklep. 2NP- samostatný vchod, vstup na terasu, prostorná chodba, pokoj (17m²), pokoj (18,6m²), kuchyně s jídelnou (35,5m²), obývací pokoj (39m², komora (3,1m²), 2x koupelna, 1x WC. Dům z konce roku 1984, je v udržovaném pěkném stavu. Postaven z plynosilikátových tvárnic tl. 30cm + přízdívka z plné cihly tl. 6,5cm, brizolit, střecha plechová včetně izolace, okna v obytné části plastová. Původní rozvody medií, kromě kuchyně v 2NP. Vytápění pomocí elektrokotle, možnost i pomocí kotle na tuhá paliva (nyní se nevyužívá). Voda obecní + vlastní vrt, který se používá na zalévání zahrady, kanalizace obecní, plyn na hranici pozemku. Pozemek celý oplocený, včetně branky, vrat pro vjezd autem do garáže/dílny s montážní jámou. Na pozemku stojí samostatná dvougaráž. Dům leží v klidné části Nové Vsi. V krátké docházkové vzdálenosti školka, hřiště, dětské hřiště, kulturní dům, pošta, potraviny, benzinová pumpa, vlakové nádraží, autobusová zastávka. Centrum Českých Budějovic 9km. Škola do 5. třídy 1km - Nedabyle. Veškerá občanská vybavenost v Českých Budějovicích. Dům volný 3 měsíce po zaplacení kupní ceny. Více informací v RK. PENB – průkaz energetické náročnosti, hodnota G. Novela zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií ukládá realitním kancelářím od 1.7.2015 povinnost zveřejňovat hodnotu energetické náročnosti prodávané nemovitosti. Pokud prodávající nemá průkaz energetické náročnosti (PENB), je zprostředkovatel povinen ze zákona uvést hodnotu G, ačkoliv označení nemusí odpovídat skutečnému stavu nemovitosti.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

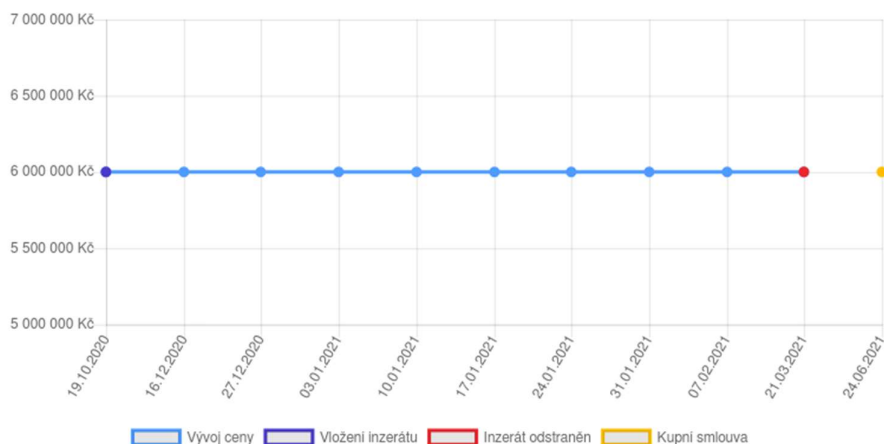


**Prodej, Rodinný dům, 176 m²,
Hlubocká č.p. 74/20, České Budějovice,
okres České Budějovice**

Celková cena: 6.000.000 Kč

Adresa: Hlubocká, České Budějovice,
okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Hlubocká, České Budějovice, okres České Budějovice	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	6 000 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	90
Kupní smlouva podepsaná dne	24.06.2021	Plocha užitná	176
Číslo řízení	V-11240/2021-301	Plocha přidruženého pozemku	820
Poznámka k ceně	6 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

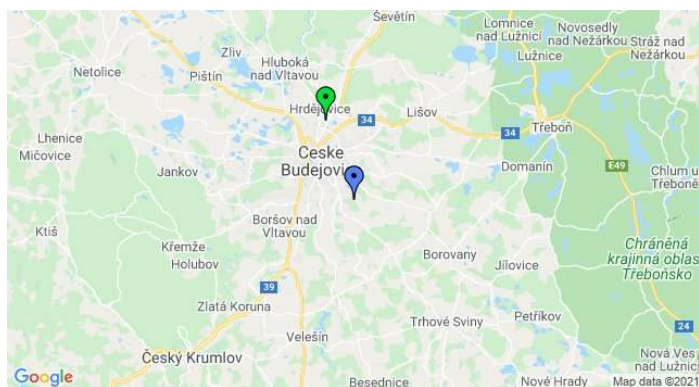
Pokud máte rádi prostorné bydlení v žádané lokalitě, tak pak jste objevili ten správný inzerát. Nabízíme exkluzivně k prodeji zajímavě řešený zděný rodinný dům o dispozici ve zvýšeném přízemí 2+1 a v 1. patře 3+kk. Podlahová plocha domu 192,94 m², zastavěná plocha 90 m², dvě garáže 30 m², celková plocha pozemku 820 m². Lokalita Nemanice (ulice Hlubocká), České Budějovice. Dům prošel částečnou rekonstrukcí: přístavba, zateplení, fasáda, okna, koupelna. Vytápění v domě je zde řešeno plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva, ohřev teplé vody zajišťuje průtokový ohřivač a karma. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Zastavěná plocha domu 90 m², podlahová plocha 192,94. m², zahrada 700 m², dvojgaráž 30 m². Dispozičně je dům řešen následovně: zvýšené přízemí, kde je samostatný byt 2+1 o ploše 54,4 m² (ložnice 11,40 m², obývací pokoj 19 m², kuchyň 12,15 m², koupelna 3,42 m², WC 1,52 m² a chodba 6,95 m²). 1. Patro: byt 3+KK o ploše 65,54 m² (chodba 6,95 m², koupelna 3,42 m², pokoj 12,02 m², ložnice 12,82 m², obývací pokoj 18,25 m², kuchyň 10,56 m², WC 1,52 m²). Dvojgaráž 30 m², sklep 56 m². Podlahy v bytě jsou: koberec, dlažba keramická a korek. Střeška je sedlová, krytina eternit, okna plastová. Rozvody elektřiny 230 a 400 V. Na zahradě se nachází pergola, skleník a 9m hluboká studna, která je

zavedená do RD. Obec nabízí kompletní občanskou vybavenost, vynikající dostupnost, bohatý kulturní program a společenský život. Nemovitost je k dispozici dle dohody. Nabízíme i zajištění financování koupě nemovitosti našimi finančními specialisty.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

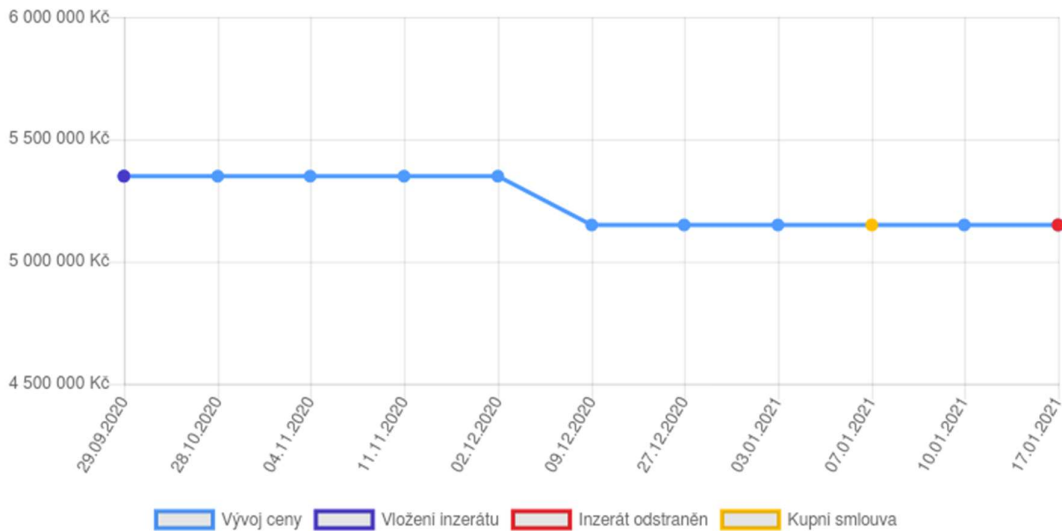


Prodej, Rodinný dům, 180 m², Na Vyhlídce č.p. 1416/21, Dobrá Voda u Českých Budějovic, okres České Budějovice

Celková cena: 5.150.000 Kč

Adresa: Na Vyhlídce, Dobrá Voda u Českých Budějovic, okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Na Vyhlídce, Dobrá Voda u Českých Budějovic, okres České Budějovice	Zastavěná plocha (m²)	104
Cena dle kupní smlouvy	5 150 000 Kč	Plocha užitná	180
Kupní smlouva podepsaná dne	07.01.2021	Podlahová plocha	180
Číslo řízení	V-1379/2021-301	Plocha přidruženého pozemku	104
Poznámka k ceně	5 150 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Dobry	Umístění objektu	Klidná část obce

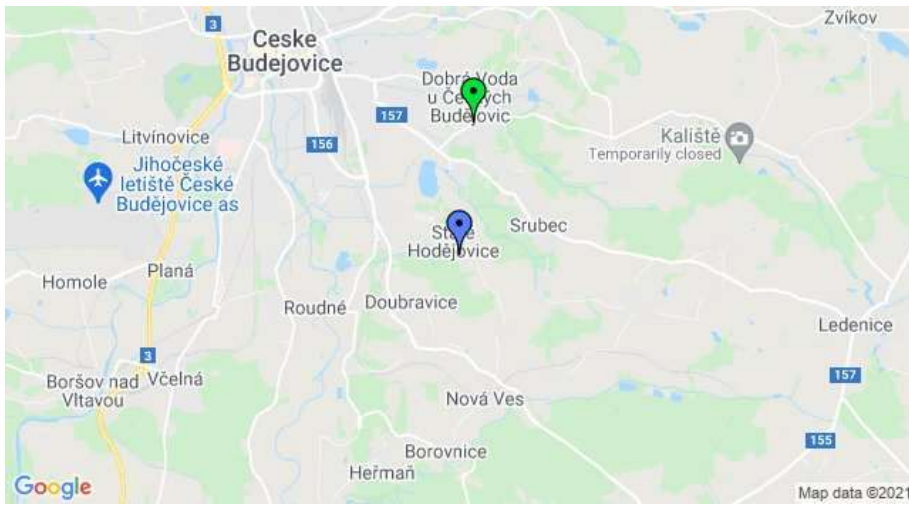
Slovní popis

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Nabízíme k prodeji dvougenerační rodinný dům v klidné lokalitě Dobrá Voda u Českých Budějovic. Ve zvýšeném přízemí se nachází byt o dispozici 2+1, samostatné WC, koupelna s vanou a sprchovým koutem. Z obývacího pokoje je vstup na terasu v obýváku je komín pro případně zbudovaný krb. Podkrovní byt o dispozici 4+1 má též samostatné WC a koupelnu se sprchovým koutem, z obývacího pokoje vstup na balkón. Celý dům je podsklepený. Vytápění je řešeno pomocí elektrického ohřevu vody s akumulací nádržemi o objemu 4000 litrů. Stavba je poctivě provedena, před 8 lety vyměněny okna a nová plechová střecha. Vlastní studna je zdrojem pitné vody. Plynovodní přípojka a obecní voda jsou na hranici pozemku. Kanalizace je obecní. Plocha zahrady je 534 m². Zde se nachází garáž a venkovní posezení. Pozemek je částečně oplocený. Zastávka MHD je vzdálena 4 minuty chůze od domu. Veškerá občanská vybavenost v místě. Lze financovat Hypoúvěrem např. s použitím vlastních zdrojů 1 030 000,- Kč a měsíční splátkou 15 208,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost