

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 1136-161/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu ve výši id. 4/6 rodinného domu č.p. 562 v ulici Na Štěpnici v části obce Kardašova Řečice, který je součástí pozemku st. parcela č. 761 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 839/10 - zahrada vše na LV 211 pro katastrální území Kardašova Řečice a obec Kardašova Řečice.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice
telefon: 735 038 308
e-mail: info@zuom.cz
IČ: 02777339 DIČ: CZ02777339

Zadavatel: Ing. Jakub Harvan
Sobotecká 455
511 01 Turnov

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	2 900 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 39 stran včetně příloh **Počet vyhotovení:** 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.9.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 5.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu ve výši id. 4/6 rodinného domu č.p. 562 v ulici Na Štěpnici v části obce Kardašova Řečice, který je součástí pozemku st. parcela č. 761 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 839/10 - zahrada vše na LV 211 pro katastrální území Kardašova Řečice a obec Kardašova Řečice zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec.

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 21.9.2021 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a nájemníka paní Staňkové.

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 21.9.2021 za účasti zástupce znalecké kanceláře a nájemníka paní Staňkové, která umožnila 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. a č. 488/2020 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

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

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 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 stanovení úrokové sazby 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 Jindřichův Hradec, obec Kardašova Řečice, k.ú.
Kardašova Řečice

Adresa nemovité věci: Na Štěpnici 562, 378 21 Kardašova Řečice

Vlastnické a evidenční údaje

paní Michaela Virtová, Sídliště T.G. Masaryka 707, 378 21 Kardašova Řečice, LV:
211, podíl: 4 / 6

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace oceňované stavby.

Místopis

Kardašova Řečice je menším městem ležícím na hlavní komunikaci spojující města Jindřichův Hradec a Soběslav cca 35 km severovýchodně od Českých Budějovic. Počet obyvatel cca 2 200 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura a potřebná občanská vybavenost.

Objekt rodinného domu č.p. 562 se nachází v části obce Kardašova Řečice v ulici Na Štěpnici na jihozápadním okraji zastavěné části obce nedaleko komunikace vedoucí směrem na město Veselí nad Lužnicí v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby. Příjezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví Města Kardašova Řečice. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

839/18

Město Kardašova Řečice

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 562 na st. parcele č. 761 - zastavěná plocha a nádvoří a další pozemek, který tvoří funkční celek tj. parcela č. 839/10 - zahrada. Objekt má přibližně čtvercový půdorys, je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a plochou střechu. V domě je jedna bytová jednotka vel. 5+1. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, studna, dřevěná bouda na nářadí, venkovní posezení a zpevněné plochy. Areál je plně oplocen a zahrada je příkladně udržována.

Původní stáří objektu je z roku 1970. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní. V průběhu životnosti byly provedeny dílčí opravy či úpravy (např. zateplení fasády, výměna oken, výměna části podlah - vše v roce 2008, nová koupelna v roce 2013). Běžná údržba je prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu. 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:	

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Oceňované nemovitosti nejsou pronajímány na základě nájemní smlouvy. Objekt RD vč. pozemků je užíván paní Staňkovou bez právního titulu.	

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 562
2. Oceňované pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 562
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. Oceňované pozemky
3. Porovnávací hodnota
 - 3.1. Rodinný dům č.p. 562

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření (vnitřní prohlídka bytu nebyla znalci umožněna), bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 562 v ulici Na Štěpnici v obci Kardašova Řečice
Adresa předmětu ocenění:	Na Štěpnici 562
	378 21 Kardašova Řečice
LV:	211
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Kardašova Řečice
Katastrální území:	Kardašova Řečice
Počet obyvatel:	2 206

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **840,00 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,	I	1,00

kanalizace a plyn		
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 395,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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

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

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

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

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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,944}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

1. Rodinný dům č.p. 562

Rodinný dům č.p. 562 je nepodsklepený, má přibližně čtvercový půdorys se dvěma nadzemními podlažními a s plochou střechou. Konstrukci tvoří tvárnice zdivo ze škvárobetonových tvární, stropy jsou hurdisové. V objektu je jedna bytová jednotka vel. 5+1.

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví

Střecha: s plochou 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.NP	10,10 * 10,00 =	101,00	2,60 m
2.NP a zastřešení	10,10 * 10,00 =	101,00	3,40 m
		202,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(10,10 * 10,00)*(2,60) =	262,60
NP	2.NP a zastřešení	(10,10 * 10,00)*(3,40) =	343,40
Obestavěný prostor - celkem:			606,00 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	betonové pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	tvárnivé zdivo	S	100
3. Stropy	hurdisové	S	100
4. Střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou a spárované zdivo	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné	S	100
11. Schody	betonové s dřevěnými nášlapy	S	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	dřevěná a plastová zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí, koberce, parkety	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, cementový potěr	S	100
16. Vytápění	etážové s akumulací nádrží na EI	S	100
17. Elektroinstalace	světelná a motorová, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100

23. Vybavení kuchyně	1x kuchyňská linka s dřezem a elektrospotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	2x koupelna	S	100
25. Záchod	2x splachovací	S	100
26. Ostatní	krbová vložka, anténa	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					99,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9910

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 150,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9910

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3540

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **5 015,55**

Plná cena: 606,00 m³ * 5 015,55 Kč/m³

= **3 039 423,30 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 69 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 51 / 120 = 42,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 42,5 \% / 100)$

* 0,575

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 747 668,40 Kč

Koeficient pp

* 0,970

Cena stavby CS

= 1 695 238,35 Kč

Rodinný dům č.p. 562 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 1 695 238,35 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 4 / 6

Rodinný dům č.p. 562 - zjištěná cena

= 1 130 158,90 Kč

2. Oceňované pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku **I_P = 0,970**

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

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 * 0,970 = 0,970

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	395,-	0,970		383,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 761	204	383,15	78 162,60

§ 4 odst. 1	zahrada	839/10	594	383,15	227 591,10
Stavební pozemky - celkem			798		305 753,70
Oceňované pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu =					305 753,70 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	4 / 6
Oceňované pozemky - zjištěná cena celkem				=	203 835,80 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 562

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům č.p. 562 je nepodsklepený, má přibližně čtvercový půdorys se dvěma nadzemními podlažními a s plochou střechou. Konstrukci tvoří tvárnice zdivo ze škvárobetonových tvární, stropy jsou hurdisové. V objektu je jedna bytová jednotka vel. 5+1.

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

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
garáž	14,27 m ²	0,00	0,00 m ²
sklad ovoce	4,75 m ²	1,00	4,75 m ²
krytá terasa na terénu	19,55 m ²	0,00	0,00 m ²
koupelna	6,10 m ²	1,00	6,10 m ²
prádelna a TUV	6,10 m ²	1,00	6,10 m ²
chodba	5,22 m ²	1,00	5,22 m ²
pokoj	12,55 m ²	1,00	12,55 m ²
zádveří	3,48 m ²	1,00	3,48 m ²
chodiště	5,90 m ²	1,00	5,90 m ²
			44,10 m ²
2.NP a zastřešení			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	22,40 m ²	1,00	22,40 m ²
ložnice	15,76 m ²	1,00	15,76 m ²
jídelna	15,89 m ²	1,00	15,89 m ²
chodba	5,78 m ²	1,00	5,78 m ²
pokoj	11,56 m ²	1,00	11,56 m ²
koupelna a WC	4,65 m ²	1,00	4,65 m ²
kuchyně	3,66 m ²	1,00	3,66 m ²
spíž	1,44 m ²	1,00	1,44 m ²
balkon	14,85 m ²	0,50	7,43 m ²
			88,56 m ²
			132,67 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	10,10 * 10,00 =	101,00	2,60 m
2.NP a zastřešení	10,10 * 10,00 =	101,00	3,40 m
		202,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(10,10 * 10,00)*(2,60) =	262,60
NP	2.NP a zastřešení	(10,10 * 10,00)*(3,40) =	343,40
Obestavěný prostor - celkem:			606,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací
2. Zdivo	tvárníkové zdivo
3. Stropy	hurdisové
4. Střecha	střecha plochá
5. Krytina	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou a spárované zdivo
9. Vnější obklady	
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné
11. Schody	betonové s dřevěnými náslapy
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	dřevěná a plastová zdvojená
14. Podlahy obytných místností	plovoucí, koberce, parkety
15. Podlahy ostatních místností	
16. Vytápění	etážové s akumulacími nádržemi na EI
17. Elektroinstalace	světelná a motorová, tří fázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	1x kuchyňská linka s dřezem a elektrospotřebiči
24. Vnitřní vybavení	2x koupelna
25. Záchod	
26. Ostatní	krbová vložka, anténa

Jednotková cena	5 800 Kč/m ³
Množství	606,00 m ³
Reprodukční cena	3 514 800 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	249 551	249 551	7,14
2. Zdivo	22,30	783 800	783 800	22,41
3. Stropy	8,40	295 243	295 243	8,44
4. Střecha	5,20	182 770	182 770	5,23
5. Krytina	3,20	112 474	112 474	3,22
6. Klempířské konstrukce	0,80	28 118	28 118	0,80
7. Vnitřní omítky	6,20	217 918	217 918	6,23
8. Fasádní omítky	3,10	108 959	108 959	3,12
9. Vnější obklady	0,40	14 059	14 059	0,40
10. Vnitřní obklady	2,30	80 840	80 840	2,31
11. Schody	2,40	84 355	84 355	2,41
12. Dveře	3,30	115 988	115 988	3,32
13. Okna	5,20	182 770	182 770	5,23
14. Podlahy obytných místností	2,20	77 326	77 326	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,10	38 663	38 663	1,11
16. Vytápění	4,40	154 651	154 651	4,42
17. Elektroinstalace	4,10	144 107	144 107	4,12
18. Bleskosvod	0,60	21 089	21 089	0,60
19. Rozvod vody	3,00	105 444	105 444	3,02
20. Zdroj teplé vody	1,80	63 266	63 266	1,81
21. Instalace plynu	0,50	17 574	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	98 414	98 414	2,81
23. Vybavení kuchyně	0,50	17 574	17 574	0,50
24. Vnitřní vybavení	5,10	179 255	179 255	5,13
25. Záchod	0,40	14 059	14 059	0,40
26. Ostatní	3,60	126 533	126 533	3,62
Upravená reprodukční cena			3 497 226 Kč	
Množství			606,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 771 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	101
Užitná plocha (UP)	[m ²]	133
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	606,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 771
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 771
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 497 226
Stáří	roků	51
Další životnost	roků	69
Opotřebení	%	42,50
Vlastnický podíl	*	4 / 6
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 340 603

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 Kardašova Řečice a okolí se pohybuje v rozmezí 1 400 - 1 800,- 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 1 500 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	761	204	1 500,00	4 / 6	204 000
ostatní plocha - jiná plocha	839/10	594	1 500,00	4 / 6	594 000
Celková výměra pozemků		798	Hodnota pozemků celkem		798 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 562

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	132,67 m ²
Obestavěný prostor:	606,00 m ³
Zastavěná plocha:	101,00 m ²
Plocha pozemku:	798,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Lomnice nad Lužnicí
Lokalita:	zastavěná část obce Lomnice nad Lužnicí, Sluneční ul.
Popis:	Prostorný dvoupatrový dům se zahradou, nacházející se v klidné, široké ulici a zároveň asi 250 m od náměstí. Dostavěn na začátku 80-tých let. Každé patro má plochu 150 m ² a k dispozici je také půda (vysoká 150 cm v hřebeni) o stejné ploše. V přízemí se nachází velká místnost s kk, záchod, prádelna, komora, garáž, dílna a kotelna s kotlem na tuhá paliva i na plyn. V prvním patře je kuchyň se spíží, obývací pokoj s balkonem, tři pokoje, koupelna a záchod. Dům má novou střechu (eternit) i s novými krovy. Dále je nově zateplená fasáda a jsou nová plastová okna a vchodové dveře (2x). Vnitřní prostory jsou v původním stavu. Rekonstrukcí by se dal dům lehce přeměnit na dvě bytové jednotky s vlastními vchody. Parcela má 720 m ² , zahrada činná bez zastavěné plochy 570 m ² . Na zahradě se nachází kolna, sklep, studna s užitkovou vodou, vzrostlé ovocné stromy a keře. Rodinný dům je vyklizený. Sítě: dům je napojen na rozvod veřejné elektroinstalace, vodovod, plynovod a veřejnou

kanalizaci

Užitná plocha dle BA : $0,75 * 150 \text{ m}^2 - 16 \text{ m}^2 \text{ garáž} + 0,70 * 150 \text{ m}^2 = 201,50 \text{ m}^2$

Pozemek: 720,00 m²

Obestavěný prostor: 750,00 m³

Užitná plocha: 201,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	1,15
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - mírně horší	1,05
K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.10.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 200 000	201,50	30 769	1,09	33 538

Název: RD v obci Soběslav

Lokalita: část obce Soběslav II., ul. Na Pilátě

Popis: Rodinný dvojdom situovaný v klidné části v lokalitě Na Pilátě v Soběslavi. Dvojdom je postavený na vlastním oploceném pozemku o výměře 449 m². Dům je přízemní s obytným podkrovím a kompletně podsklepený. Dispozice domu 6+1 (s možností změny na 2x 3+kk). V přízemí se nachází obývací pokoj s navazujícím kuchyňským koutem, jídelnou se vstupy na terasu, jak z kuchyně, tak i z obývacího pokoje, dále pokoj s dětskou postýlkou, 2x koupelna se sprchovým koutem a 2x oddělená toaleta. Dřevěným schodištěm se dostaneme do 2.NP, kde je obytné podkroví se čtyřmi ložnicemi. Podsklepená část domu: technická místnost s el.bojlerem, dílna a sklad. Vytápění krbová kamna, elektřina 230/400V, vlastní studna, odpady svedeny do jímky. Dům je velmi dobře dispozičně řešen a nabízí soukromí dvěma rodinám. Před domy jsou zpevněné části pozemků s krytými stáními. V okolní zástavbě jsou celoročně užívané chaty. K objektu vede dobře přístupná cesta. V současné době je dvojdom upraven ke krátkodobým pronájmům o kapacitě 11 osob. V ceně je zahrnuto veškeré vybavení. Vhodné jak k trvalému bydlení, tak i k rekreaci, či ke krátkodobým pronájmům. V případě zájmu Vám zprostředkujeme sjednání hypotéky, právní servis a úschovu fin. prostředků. Užitná plocha 100 m² a zastavěná plocha 60 m².

Pozemek: 449,00 m²

Obestavěný prostor: 650,00 m³

Užitná plocha:	100,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,85	
K2 Velikosti objektu - menší			0,90	
K3 Poloha - lepší			0,90	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - menší výměra x lepší poloha			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.10.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
4 900 000	100,00	49 000	0,62	30 380



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD v obci Soběslav			
Lokalita:	zstavěná část obce Soběslav, Lužnická ul.			
Popis:	Zděný zateplený rodinný dům je umístěn v západní části města Soběslavi, v zástavbě rodinných domů (ul. Lužnická), dům je plně podsklepený o dvou nadzemních podlažích s bytovou jednotkou 5+kk, suterén (garáž, sklad potravin, sklad, sklad, prádelna, chodba + schodiště), přízemí (pokoj, pokoj, jídelna, kuchyňský kout, koupelna se sprchovým koutem a WC, samostatné WC, spíž, hala, zádveří), patro s balkonem (pokoj, pokoj, půdní prostor, půdní prostor), vytápění domu – ÚT, zdrojem tepla je tepelné čerpadlo vzduch – voda HOTJET ASK 15 13 kW, čerpadlo je napojeno na topnou soustavu přes akumulární kombinovaný zásobníkový ohřívač o objemu 450 l akumulární prostor topné vody a vnořeném ohřívači teplé vody o objemu 150 l, jako zdroj přípravy teplé vody a pro přitápění jsou na objektu nainstalovány solární trubkové kolektory, záložním zdrojem je i elektrokotel, dům je možné napojit i na rozvod plynu (v piliři u domu), voda do domu je zavedena z obecního vodovodu a dále i z vlastní studny do prostorů WC, odpadní vody jsou svedeny do obecní kanalizace, elektro 230/400 V, rodinný dům byl v průběhu posledních let rekonstruován (plastová okna, střešní krytina a tepelné čerpadlo včetně topné soustavy a solárních kolektorů, koupelna, zateplení rodinného domu zateplovacím systémem Baumit), na zahradě se nachází zděná kolna, skleník, kopaná studna a betonová nádrž s odtokem (možné využití jako bazén apod.), celková plocha pozemku je 682 m² (ZP domu 120 m², zahrada 562 m²), v obci veškerá občanská vybavenost, koupaliště, nedaleko dálnice D3 (Praha – České Budějovice), Užitná plocha : 0,50 * 59,75 m² 1.PP + 86 m² 1.NP + 45 m² podkroví = 160,88 m²			
Pozemek:	682,00 m ²			
Obestavěný prostor:	750,00 m ³			
Užitná plocha:	160,88 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena v rezervaci			0,95	
K2 Velikosti objektu - větší			1,08	
K3 Poloha - lepší			0,90	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - srovnatelné			1,00	
K6 Vliv pozemku - srovnatelný			1,00	



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.10.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 120 000	160,88	38 041	0,92	34 998

Minimální jednotková porovnávací cena	30 380 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 972 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	34 998 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	32 972 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	132,67 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 374 395 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 562	1 130 159,- Kč
2. Oceňované pozemky	203 836,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 333 995,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 334 000,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřistatřicetčtyřtisíc Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 334 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřistatřicetčtyřtisíc Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 562	1 340 603,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky	798 000,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Rodinný dům č.p. 562	4 374 395,- Kč

Porovnávací hodnota	4 374 395 Kč
Věcná hodnota	2 138 603 Kč
z toho hodnota pozemku	798 000 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + dobrá dostupnost do Jindřichova Hradce
- + udržovaná zahrada

Slabé stránky

- malá světlá výška 1.NP objektu RD
- nic podstatného

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

2 900 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsettisíc 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 Kardašova Řečice 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 neďalekém městě Jindřichův Hradec (cca 15 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	2 900 000 Kč slovy: Dvamilionydevětsettisíc 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 spoluvlastnického podílu ve výši id. 4/6 oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 2 900 000,- 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.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1136-161/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 5.10.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jan
Mikloško



Digitálně
podepsal
Jan Mikloško

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 211 ze dne 16.9.2021.	2
Mapa oblasti.	1
Snímek katastrální mapy ze dne 21.9.2021 .	1
Fotodokumentace ze dne 21.9.2021	11

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.09.2021 14:35:02

Okres: C80313 Jindřichův Hradec Obec: 546542 Kardašova Řečice
 Kat.úsemí: 663204 Kardašova Řečice List vlastnictví: 211
 V kat. úsemí jsou posemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
		1/12
		1/12
		1/6
		4/6
Virtová Michaela, Sídliště T. G. Masaryka 707, 37821 Kardašova Řečice		

B Nemovitosti

Posemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh posemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	761	204	sastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kardašova Řečice, č.p. 562, bydlení					
Stavba stojí na posemku p.č.: St. 761					
	839/10	594	sahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

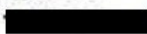
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud Plzeň-město 29D-1904/2010 ze dne 03.08.2011.
 Právní moc ke dni 03.08.2011.

Pro:  E-7587/2011-303
 RČ/IČO: 

o Smlouva kupní ze dne 05.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2017 14:46:24.
 Zápis proveden dne 23.05.2017.

Pro:  V-3175/2017-303
 RČ/IČO: 

o Smlouva darovací ze dne 21.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2020 11:32:34.
 Zápis proveden dne 13.10.2020.

Pro: Virtová Michaela, Sídliště T. G. Masaryka 707, 37821 Kardašova Řečice RČ/IČO: 

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
839/10	75001	594

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.09.2021 14:35:02

Okres: CE0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546542 Kardašova Řečice

Kat.území: 663204 Kardašova Řečice

List vlastnictví: 211

V kat. území jsou posezky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

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

Vyhotoveno: 16.09.2021 14:50:21

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.
strana 2



mapa oblasti





RD č.p. 562 s příjezdovou komunikací



pohledy



pohledy



pohledy



pohledy



dřevěná bouda na nářadí



zahrada



vnukovní posezení v zahradě



prostor před domem



kryté posezení v části 1.NP objektu RD



garáž



zádveři



1.NP



1.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP



2.NP