

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7378/2023/061

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně zjištěné a obvyklé rodinného domu č. p. 1628 nacházejícího se v k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic, obec Dobrá Voda u Českých Budějovic, okres České Budějovice, včetně pozemků a příslušenství.

**Znalec:** Ing. Stanislav Völfl  
Revoluční 878/19  
370 07 České Budějovice  
telefon: +420 602 403 354  
e-mail: svolfl@quick.cz

**Zadavatel:** notářka - soudní komisařka, JUDr. Eva Ivicová Brejchová  
Piaristická 8  
3701 České Budějovice

**Počet stran:** 17

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 26.03.2023

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 26.03.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně zjištěné a obvyklé rodinného domu č. p. 1628 nacházejícího se v k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic, obec Dobrá Voda u Českých Budějovic, okres České Budějovice, včetně pozemků a příslušenství.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a obvyklé předmětné nemovitosti k datu ocenění v rámci dědického řízení po p. Ludmile Jungwirthové

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.03.2023 za přítomnosti zástupce ÚZSVM Mgr. Knota a Mgr. Kavky.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z LV č. 1789 pro k. ú. Dobrá voda u Českých Budějovic ze dne 27.02.2023 Kat. úřadu České Budějovice
- kopie katastrální mapy
- údaje zjištěné při místním šetření
- údaje sdělené zadavatelem znaleckého posudku
- nahlédnutí do smluv, uložených na příslušném katastrálním úřadu, týkajících se převodů obdobných nemovitostí v daném čase, místě a jeho okolí
- informace z databáze nabídek obdobných nemovitostí realitních kanceláří zveřejněné na jejich internetových stránkách v daném čase, místě a jeho okolí
- konzultace s různými subjekty obchodujícími s obdobnými nemovitostmi v daném místě a jeho okolí

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Dobrá Voda u Českých Budějovic, k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic  
Adresa nemovité věci: Sadová 1628, 373 16 Dobrá Voda u Českých Budějovic

## Vlastnické a evidenční údaje

vlastník:

LV č. 1789 - k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic

- Jungwirthová Ludmila, Sadová 1628/23, 373 16 Dobrá Voda u Českých Budějovic 3/4

- Kavka Radovan Mgr. Ing. Lázeňská 2322/42a, 373 16 Dobrá Voda u Českých Budějovic 1/4

## Dokumentace a skutečnost

Nedoložena.

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV č. 1789 pro k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic.

Nalézají se:

- pozemková parcela č. 3644/5 zastavěná plocha o výměře 117 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba rodinného domu č. p. 1628

- pozemková parcela č. 3644/2 zahrada o výměře 849 m<sup>2</sup>, na této pozemkové parcele se nalézá stavba garáže se skladem, která není geodeticky zaměřena ani zapsána v katastru nemovitostí

celková výměra pozemků je 966 m<sup>2</sup>

Nemovitost se nalézá v ulici Sadová. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce Dobrá Voda u Českých Budějovic.

cena zjištěná bude stanovena dle oceňovacího předpisu platného ke dni ocenění

cena obvyklá bude stanovena ve výši porovnávací hodnoty (podklad archiv příslušného k. ú., realitní inzerce, archiv znalce)

## 3.2. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. pozemky
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. rodinný dům
  - 1.3. garáž s dílnou
  - 1.4. skleník
  - 1.5. trvalé porosty

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. rodinný dům č. p. 1628 s příslušenstvím a pozemky

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Sadová 1628  
373 16 Dobrá Voda u Českých Budějovic  
LV: 1789  
Kraj: Jihočeský  
Okres: České Budějovice  
Obec: Dobrá Voda u Českých Budějovic  
Katastrální území: Dobrá Voda u Českých Budějovic  
Počet obyvatel: 2 652  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 304,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 633,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná	II	0,00

území		
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,224}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$$

## 1. pozemky

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

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

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,000 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{1,060}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	1 633,-	1,060		1 730,98	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	3644/2	849	1 730,98	1 469 602,02

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3644/5	117	1 730,98	202 524,66
Stavební pozemky - celkem			966		<b>1 672 126,68</b>

## 1.2. Rodinný dům rodinný dům č. p. 1628

Stavba má jedno pozemní podlaží a dvě podlaží nadzemní.

Skladba místností je následující:

RD 3 + 1, 3 + 1

I. pp

sklad	8,10
prádelna	8,06
kotelna	12,30
garáž	15,30
sklad	9,00
sklad	11,52
	64,28

I. np

pokoj	12,8
WC	1,70
koupelna	5,95
kuchyně	11,52
spíž	1,80
pokoj	12,48
pokoj	25,35
chodba	9,44
schody	6,27
vstup	6,65
	93,96

II. np

pokoj	13,60
WC	1,62
koupelna	5,85
kuchyně	12,24
spíž	1,80
pokoj	23,52
pokoj	16,40
chodba	10,17
schody	6,20
	91,40

celkem 249,64

Zděná stavba tl zdiva 0,30. Nezateplená fasáda. Plochá střecha. Povrchy omítlé, obložení hygienických zařízení. Stropy rovné. Okna plastová. Dveře hladké, ocelové zárubně. Podlahy PVC, dlažby. Vytápění ústřední, kotel na tuhá paliva. Studená i teplá voda. Vybavení 3 \*vana, umyvadla, WC, bidety, 2 \* kuchyňská linka, krb.

Původní stavba je cca z roku 1980. Objekt je převážně v původním velmi neudržovaném stavu. Po roce 1990 byla provedena výměna oken.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel  
 Stáří stavby: 50 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 275,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

I. pp:	10,30*10,30	=	106,09 m <sup>2</sup>
I. np:	10,30*10,30+2,30*4,00	=	115,29 m <sup>2</sup>
II. np:	10,30*10,30	=	106,09 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. pp:	106,09 m <sup>2</sup>	2,30 m
I. np:	115,29 m <sup>2</sup>	3,00 m
II. np:	106,09 m <sup>2</sup>	3,00 m

### Obestavěný prostor

o. p.:	10,30*10,30*8,90+2,30*4,00*3,50+9,30*1,00*1,00	=	985,70 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>985,70 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	115,29 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	327,47 m <sup>2</sup>
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,84		

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - s plochou střechou	IV	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04

6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup> - Nalézá se dřevěná kolna o zastavěné ploše cca 9,00 m <sup>2</sup> .	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,750 = \mathbf{0,701}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,275,- \text{ Kč/m}^3 * 0,701 = 1\,594,78 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 985,70 \text{ m}^3 * 1\,594,78 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,060 = 1\,666\,293,12 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 666 293,12 Kč**

### 1.3. Garáž s dílnou

Jednopodlažní zděná stavba. Plochá střecha. Dřevěná vrata, okna. Betonová podlaha. El. instalace.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 652,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{I. np: } 5,60 * 7,40 = 41,44 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. np:	41,44 m <sup>2</sup>	2,50 m

#### Obestavěný prostor

$$\text{o. p.: } 5,60 * 7,40 * 2,70 = 111,89 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = \mathbf{111,89 \text{ m}^3}$$

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	$V_i$
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,750 = \mathbf{0,618}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,652,- \text{ Kč/m}^3 * 0,618 = 1\,638,94 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 111,89 \text{ m}^3 * 1\,638,94 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,060 = 194\,383,86 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 194 383,86 Kč**

### 1.4. Skleník

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 20,00 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 2 050,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \*

0,9000

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

2,7790

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **5 127,26**

**Plná cena:** 20,00 m<sup>2</sup> \* 5 127,26 Kč/m<sup>2</sup> = **102 545,20 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 83,3 \% / 100)$

\* 0,167

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= 17 125,05 Kč

Koeficient pp

\* 1,060

**Cena stavby CS**

= 18 152,55 Kč

**Skleník - zjištěná cena**

= 18 152,55 Kč

### 1.5. Trvalé porosty

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku: Kč 1 672 126,68

Celková výměra pozemku m<sup>2</sup> 966,00

Celková pokryvná plocha trvalých porostů: m<sup>2</sup> 200,00

Cena pokryvné plochy porostů Kč 346 196,00

Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: \* 0,065

Cena smíšeného porostu: = 22 502,74

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem**

= 22 502,74 Kč

### Pozemky - rekapitulace

#### 1.1. Pozemky:

1 672 126,68 Kč

#### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům

1 666 293,12 Kč

1.3. Garáž s dílnou

194 383,86 Kč

1.4. Skleník

18 152,55 Kč

1.5. Trvalé porosty

22 502,74 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ 1 901 332,27 Kč

**Pozemky - zjištěná cena celkem**

= 3 573 458,95 Kč

## Tržní ocenění majetku

---

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. rodinný dům č. p. 1628 s příslušenstvím a pozemky

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

Nalézají se:

**rodinný dům č. p. 1628**

Stavba má jedno pozemní podlaží a dvě podlaží nadzemní.

Skladba místností je následující:

RD 3 + 1, 3 + 1

I. pp

sklad	8,10
prádelna	8,06
kotelna	12,30
garáž	15,30
sklad	9,00
sklad	11,52
	64,28

I. np

pokoj	12,8
WC	1,70
koupelna	5,95
kuchyně	11,52
spíž	1,80
pokoj	12,48
pokoj	25,35
chodba	9,44
schody	6,27
vstup	6,65
	93,96

II. np

pokoj	13,60
WC	1,62
koupelna	5,85
kuchyně	12,24
spíž	1,80
pokoj	23,52
pokoj	16,40
chodba	10,17
schody	6,20
	91,40

celkem	249,64
--------	--------

Zděná stavba tl zdiva 0,30. Nezateplená fasáda. Plochá střecha. Povrchy omítlé, obložení hygienických zařízení. Stropy rovné. Okna plastová. Dveře hladké, ocelové zárubně. Podlahy PVC, dlažby. Vytápění ústřední, kotel na tuhá paliva. Studená i teplá voda. Vybavení 3 \*vana, umyvadla, WC, bidety, 2 \* kuchyňská linka, krb.

Původní stavba je cca z roku 1980. Objekt je převážně v původním velmi neudržovaném stavu. Po roce 1990 byla provedena výměna oken.

### vedlejší stavby

garáž s dílnou

Jednopodlažní zděná stavba. Plochá střecha. Dřevěná vrata, okna. Betonová podlaha. El. instalace. Podlahová plocha cca 32,00 m<sup>2</sup>.

kolna

Jednopodlažní jednoduchá dřevěná stavba. Podlahová plocha cca 8,00 m<sup>2</sup>.

### pozemky

Celková výměra pozemků je 966 m<sup>2</sup>.

<b>Užitná plocha:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Dobrá Voda u Českých Budějovic - Na Lukách</b>
<b>Popis:</b>	realizovaný prodej vklad V-3379 ke dni 08.03.2021 rodinný dům užitná plocha, technický stav a vybavení nejsou ve smlouvě uvedeny a nebylo je možno ověřit, tyto hodnoty jsou určeny odborným odhadem užitná plocha určeno odborným odhadem 169 m <sup>2</sup> předpokládá se výstavba v roce 1985 další stavby - kolna výměra pozemků 524 m <sup>2</sup>  oceňovaná nemovitost má: umístění stejné technický stav a vybavení výrazně horší

<b>Užitná plocha:</b>	169,00 m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------

#### Použité koeficienty:

Km Časový koeficient	1,10
Kč Poloha	1,00
Kv Technický stav a vybavení	0,80
K7 Pozemky	1,05

K1 Další stavby			1,02	
K2 Ostatní			0,85	
K3 Nevyužit			1,00	
K8			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 800 000	169,00	34 320	0,80	<b>27 456</b>

<b>Název:</b>	<b>Dobrá Voda u Českých Budějovic - Trávní</b>			
<b>Popis:</b>	realizovaný prodej vklad V-11702/2022 ke dni 19.09.2022 rodinný dům užitná plocha, technický stav a vybavení nejsou ve smlouvě uvedeny a nebylo je možno ověřit, tyto hodnoty jsou určeny odborným odhadem užitná plocha určeno odborným odhadem 247 m <sup>2</sup> předpokládá se výstavba v roce 1980 další stavby - kolna výměra pozemků 1 114 m <sup>2</sup>  oceňovaná nemovitost má: umístění stejné technický stav a vybavení výrazně horší			
<b>Užitná plocha:</b>	247,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
Km Časový koeficient			1,05	
Kč Poloha			1,00	
Kv Technický stav a vybavení			0,80	
K7 Pozemky			1,00	
K1 Další stavby			1,02	
K2 Ostatní			0,85	
K3 Nevyužit			1,00	
K8			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 492 000	247,00	30 332	0,73	<b>22 142</b>

<b>Název:</b>	<b>Dobrá Voda u Českých Budějovic - Spojovací</b>			
<b>Popis:</b>	realizovaný prodej vklad V-1667/2022 ke dni 02.02.2022 rodinný dům užitná plocha, technický stav a vybavení nejsou ve smlouvě uvedeny a nebylo je možno ověřit, tyto hodnoty jsou určeny odborným odhadem užitná plocha určeno odborným odhadem 218 m <sup>2</sup> předpokládá se výstavba v roce 1980, zřejmě po kompletní rekonstrukci další stavby - nejsou výměra pozemků 559 m <sup>2</sup>  oceňovaná nemovitost má:			

umístění stejné  
technický stav a vybavení výrazně, výrazně, výrazně horší

**Užitná plocha:** 218,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

Km Časový koeficient	1,05
Kč Poloha	1,00
Kv Technický stav a vybavení	0,40
K7 Pozemky	1,05
K1 Další stavby	1,02
K2 Ostatní	0,85
K3 Nevyužit	1,00
K8	1,00

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
15 350 000	218,00	70 413	0,38	<b>26 757</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané, nebo obdobné lokality, jejichž prodej byl realizován v roce 2021 a 2022, Porovnávací hodnota byla stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu, existenci dalších staveb a rozsah pozemkového zázemí. Tato porovnání byla promítnuta do hodnoty 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy.

Minimální jednotková porovnávací cena	22 142 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 452 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	27 456 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>25 452 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>6 363 000 Kč</b>

## 5. REKAPITULACE

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### Rekapitulace výsledných cen

1. pozemky 3 573 459,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 3 573 459,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 573 460,- Kč**

slovy: Třímilionpětsetšedesátřítisícčtyřistašedesát Kč

#### **Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**3 573 460 Kč**

slovy: Třímilionpětsetšedesátřítisícčtyřistašedesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. rodinný dům č. p. 1628 s příslušenstvím a pozemky 6 363 000,- Kč

Porovnávací hodnota	6 363 000 Kč
---------------------	--------------

#### **Obvyklá cena**

**6 400 000 Kč**

slovy: Šestmilionůčtyřistisíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

**Cena zjištěná byla stanovena na 3 573 460,- Kč.**

**Cena obvyklá byla stanovena na 6 400 000,- Kč.**

**Cenu obvyklou předmětných nemovitostí zapsaných na LV č. 1789 pro k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic stanovují v daném místě a čase na 6 400 000,- Kč. Podíl 3/4 činí 4 800 000,- Kč.**

## **Odměna, náhrada nákladů**

Znalečné účtuji dokladem č. 4274/2023/015.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 25.1.1989 č.j. 59/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 7378/2023/061.

V Českých Budějovicích 26.03.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Stanislav Vöfl  
Revoluční 878/19  
370 07 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.