

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5462/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 96 součástí je stavba: Česká Olešná, č.p. 81, rod. dům, pozemku p.č. 913/9, zapsaných na LV číslo 102
katastrální území Česká Olešná, obec Strmilov, okres Jindřichův Hradec

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Jitka Felixová, nar. 13.08.1972
Kpt. Jaroše 1341
277 11 Neratovice

Počet stran: 23 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.05.2022

Vyhotoveno: V Hranicích 08.07.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 96 součástí je stavba: Česká Olešná, č.p. 81, rod. dům, pozemku p.č. 913/9, zapsaných na LV číslo 102 katastrální území Česká Olešná, obec Strmilov, okres Jindřichův Hradec

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.05.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 07.07.2022, LV číslo 102, k.ú. Česká Olešná
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem a panem Tomášem Lukšem, tel. 606 511 711, účastníkem prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších
- zadavatelem nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci

dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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.“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních

poměru prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Strmilov, k.ú. Česká Olešná
Adresa nemovité věci: Česká Olešná 81, 378 53 Strmilov

Vlastnické a evidenční údaje

Jitka Felixová, Kpt. Jaroše 1341, 277 11 Neratovice, LV: 102, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, rodinný dům, se nachází v místní části Česká Olešná - viz přiložená mapa Jedná se o rodinný dům na rovinatých, částečně oplocených pozemcích.

Předmětem ocenění je samostatně stojící, částečně nepodsklepený, částečně dvoupatrový rodinný dům, se sedlovou střechou na pozemku p.č. St. 96. Objekt byl postaven asi před 60 lety. V posledním době byl kompletně opraven - viz stáří u konstrukcí. Objekt je napojen na vodovod, elektřinu a obecní kanalizaci. Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci. Parkování vozidel je na vlastním pozemku u domu.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Studna
3. Pozemky
4. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Česká Olešná 81 378 53 Strmilov
LV:	102
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Strmilov
Katastrální území:	Česká Olešná
Počet obyvatel:	1 448
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 899,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90

O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00
--	---	------

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 343,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,964}$$

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

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

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: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,909}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,876}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,909}$$

1. Rodinný dům

Předmětem ocenění je samostatně stojící, částečně nepodsklepený, částečně dvoupatrový rodinný dům, se sedlovou střechou na pozemku p.č. St. 96. Objekt byl postaven asi před 60 lety. V posledním době byl kompletně opraven - viz stáří u konstrukcí. Objekt je napojen na vodovod, elektřinu a obecní kanalizaci.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba se schodištěm, jeden byt - tři pokoje, kuchyň, komora, koupelna, záchod, druhý byt - kuchyň, pokoj, koupelna se záchodem, komora a garáž. V druhém nadzemním podlaží se nachází třetí byt - kuchyň, pokoj, koupelna a záchod.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové, izolace
2. Zdivo	cihelné se zateplením 2021

3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	plechová, eloxovaný hliník 2021
6. Klempířské konstrukce	pozinkované 2021
7. Vnitřní omítky	vápenné 2021
8. Fasádní omítky	probarvené se zateplením 2021
9. Vnější obklady	kamenný sokl
10. Vnitřní obklady	keramické 2021
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	dřevěné, obložkové 2021
13. Okna	plastová 2021
14. Podlahy obytných místností	dlažby, PVC 2021
15. Podlahy ostatních místností	dlažby, PVC 2021
16. Vytápění	ústřední na tuhá paliva, pelety, elektrokotel, kamna na tuhá paliva v pokoji v přízemí 2021
17. Elektroinstalace	220, 380 V 2021
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	teplé a studené 2021
20. Zdroj teplé vody	el. bojler 2021
21. Instalace plynu	není v místě
22. Kanalizace	žumpa 2021
23. Vybavení kuchyně	vestavěné spotřebiče 2021
24. Vnitřní vybavení	2x vana, 3x sprchový kout, 3x umývadlo 2021
25. Záchod	3x splachovací 2021
26. Ostatní	sekční garážová vrata, kamerový systém, rozvod televize 2021

Objekt je udržovaný a je po celkové rekonstrukci a je nadstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu jsou venkovní úpravy - přípojky sítí, zpevněné plochy, oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2021
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 840,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	$7,30 \cdot 8,50 + 10,65 \cdot 7,00 + 10,65 \cdot 5,10$	=	190,92 m ²
2. NP:	$10,65 \cdot 7,00$	=	74,55 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	190,92 m ²	2,95 m
2. NP:	74,55 m ²	2,65 m

Obestavěný prostor

1. NP:	$(7,30*8,50)*(3,50)+(10,65*7,00)*(2,95)+(10,65*5,10)*(2,35)$	$= 564,74 \text{ m}^3$
2. NP:	$(10,65*7,00)*((2,05+2,40)*0,5)$	$= 165,87 \text{ m}^3$
zastřešení:	$(7,30*8,50)*(3,45*0,5)+(10,65*7,00)*((2,75+2,35)*0,5*0,5)+(10,65*5,10)*(2,15*0,5)$	$= 260,48 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		$= \underline{\underline{991,09 \text{ m}^3}}$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	190,92 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	265,47 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,39	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 1 rok po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (1 + 15) = \mathbf{0,920}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,920 = \mathbf{1,072}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,909}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,840,- \text{ Kč/m}^3 * 1,072 = 1\,972,48 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 991,09 \text{ m}^3 * 1\,972,48 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,909 = 1\,777\,008,83 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 777 008,83 Kč**

2. Studna

U rodinného domu se nachází studna.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

další hloubka: 1,00 m * 3 810,- Kč/m

Základní cena celkem

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

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

Upravená cena studny

+ 9 750,- Kč

+ 3 810,- Kč

= **13 560,- Kč**

* 1,0000

* 2,7650

= **37 493,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 100 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

* 0,400

= **14 997,36Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

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

opotřebení čerpadel 60,0 %

+ 10 780,- Kč

= 10 780,- Kč

* 1,0000

* 2,7650

= 29 806,70 Kč

* 0,400

= **11 922,68 Kč**

Upravená cena čerpadel

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

+ **11 922,68 Kč**

= **26 920,04 Kč**

* 0,909

= **24 470,32 Kč**

Studna - zjištěná cena

= **24 470,32 Kč**

3. Pozemky

Pozemky jsou rovinaté a pozemek zahrady tvoří jednotný funkční celek spolu se stavebním pozemkem.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,909$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,909 = 0,909$

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	343,-	0,909		311,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	613/9	399	311,79	124 404,21
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 96	442	311,79	137 811,18
Stavební pozemky - celkem			841		262 215,39

Pozemky - zjištěná cena celkem = 262 215,39 Kč

4. Trvalé porosty

Na pozemcích se nachází trvalé porosty.

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

Celková cena pozemku:	Kč	156 366,54
Celková výměra pozemku	m ²	523,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	14 949,00

Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	971,69
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	971,69 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	225,65 m ²
Obestavěný prostor:	991,09 m ³
Zastavěná plocha:	265,47 m ²
Plocha pozemku:	841,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy obytných podlaží (mimo sklepy) koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Prodej rodinného domu 117 m², pozemek 2 146 m²				
Lokalita:	9. května, Jindřichův Hradec - Jindřichův Hradec II				
Popis:	Nabízím k prodeji rodinný dům 5+1 v ulici 9. května o celkové ploše pozemku 2146 m². Dominantou celého domu je rozsáhlá zahrada, která vede až k břehu řeky Nežárky (dům není v záplavové oblasti). Zahrada je velkou příležitostí a inspirací pro milovníky zahradničení, ale stejně tak výborně poslouží k relaxaci. Vzhledem k tomu, že jsou dům i zahrada v původním stavu, nabízí pro kutily obrovské možnosti seberealizace. Byť je dům nedaleko centra města, kousek přírody přímo u domu zajistí příjemné pocity užívání domu a jeho okolí. Dům má vlastní historii, která na vás dýchne z jednoho z přízemních pokojů, kde předci současných majitelů vybudovali již na počátku 2. světové války vyhlášenou krejčovskou dílnu, která má své využití dodnes. V přízemí je pak také prostorná kuchyně s výhledem na zahradu, obývací pokoj, koupelna se sprchovým koutem a WC. Z přízemí je vstup do sklepa domu. Do podkroví vede z chodby schodišťový sedačkový výtah pro hůře mobilní obyvatele domu. V podkroví jsou 3 ložnice, koupelna s vanou a WC. Rodinný dům je napojen na veškeré inženýrské sítě (obecní vodovod, obecní kanalizace, elektřina, lze napojit plyn). Vytápění domu je řešeno elektřinou pomocí infrapanelů, umístěných na zdi pokojů, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Bydlení nejvíce ocení rodina s dětmi, nejen díky prostornému vícepokojovému domu, ale především zahradě, která zajišťuje bezpečí a soukromí majitelů. Doporučuji osobní prohlídku. Prodávající si vyhrazuje právo na výběr kupujícího. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N93915.				
Pozemek:	2 146,00 m ²				
Užitná plocha:	117,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	0,95				
K2 Velikosti objektu	1,00				
K3 Poloha	0,90				
K4 Provedení a vybavení	0,90				
K5 Celkový stav	0,90				
K6 Vliv pozemku	0,95				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]	
5 990 000	117,00	51 197	0,63	32 254	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 110 m², pozemek 1 166 m²				
Lokalita:	Rodvínov, okres Jindřichův Hradec				
Popis:	Nabízím k prodeji rodinný dům 4+1 o podlahové ploše 110 m² na vlastním pozemku, vše o celkové výměře 1166 m² v obci Rodvínov u Jindřichova Hradce. Dům je cihlový, situovaný na severozápadní a jihovýchodní stranu, k domu patří udržovaná zahrada s pergolou a předzahrádka o celkové výměře 655 m². Dům je patrový, součástí je půda a dům je celý podsklepený. V přízemí se nachází vstupní chodba, kuchyně, 2 pokoje, koupelna s vanou a samostatné WC. V patře domu je z chodby vstup na terasu, jsou zde 2 ložnice a koupelna se sprchovým koutem a WC. Součástí sklepení je garáž, kotelna, příležitostní kuchyňka a vstupní prostor na zahradu. Součástí kuchyně je kuchyňská linka, elektrický sporák a myčka nádobí. Dům prošel kolaudací v roce 1970, k dispozici je veškerá dokumentace k domu				

včetně PENB. Od doby kolaudace prošel dům několika rekonstrukcemi. Došlo k výměně oken (plastová), výměně radiátorů včetně rozvodu topení (měď), rozvody vody (plast), výměně odpadů, rekonstrukci střechy (pálená taška Bramac) a obou koupelen. Podlahová krytina byla z původní vyměněna na dřevěnou (plovoucí podlahy) a dlažbu. Rozvody elektřiny a fasáda brizolit jsou původní, dům není zateplený. Možnost vytápění je jak plynovým kotlem, tak kotlem na dřevo, plynový kotel je napojený na dálkovou regulaci přes aplikaci v mobilním telefonu. Dům je napojený na obecní vodovod a kanalizaci, má ale i vlastní studnu s pitnou vodou napojenou na domovní vodárnu. Bojler je elektrický, v topné sezóně umožňují ohřev vody oba kotle. Obec Rodvínov leží na hlavní trase Jindřichův Hradec – Pelhřimov, do Jindřichova Hradce je to 6 km. Okresní město Jindřichův Hradec splňuje všechny předpoklady občanské dostupnosti služeb, vzdělání i osobní realizace. V obci Rodvínov je zastávka vlaku, autobusové spojení je v pravidelných intervalech, v obci je místní hospoda, knihovna, nedávno byl vybudován sběrný dvůr, není zde obchod. Dům se nachází na klidném místě a sousedské vztahy jsou výborné. Možnost volnočasových aktivit v okolí je velice obsáhlá. Zámek Jindřichův Hradec, Červená Lhota, aquapark, sportoviště a spousta turistických tras vhodných i pro cykloturistiku. Je ideálním místem pro trvalé bydlení i rekreaci. Dům je vhodný k okamžitému nastěhování. Prodávající si vyhrazuje právo na výběr kupujícího. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N91919.

Pozemek: 1 166,00 m²

Užitná plocha: 110,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,10

K3 Poloha 0,95

K4 Provedení a vybavení 0,80

K5 Celkový stav 0,80

K6 Vliv pozemku 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,85



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 990 000	110,00	63 545	0,51	32 408

Název: Prodej rodinného domu 232 m², pozemek 566 m²

Lokalita: Riegerova, Nová Včelnice

Popis: Nabízíme prodej rodinného domu o třech bytových jednotkách v Nové Včelnici. Dům obsahuje bytovou jednotku 4+kk v přízemí domu, v podkroví je samostatný byt 3+kk. V zadním traktu budovy je samostatně stojící domek - výminek s bytovou jednotkou 2+kk. Součástí domu je i prostorná zastřešená terasa a přístavky s velkou kapacitou úložných prostor. U domu je zastřešené garážové stání s elektrickými vraty. Vytápění řeší ústředně plynový kotel a krbové kamna na dřevo. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl zatím předložen. Proto uvádíme třídu G. Doporučujeme.

Pozemek: 566,00 m²

Užitná plocha: 232,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 890 000	232,00	34 009	0,95	32 309

Minimální jednotková porovnávací cena	32 254 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 324 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 408 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	32 324 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	225,65 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	7 293 911
zaokrouhlení	/ 7 300 000,00 = 7 300 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	7 300 000 Kč

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

1. Rodinný dům	1 777 008,80 Kč
2. Studna	24 470,30 Kč
3. Pozemky	262 215,40 Kč
4. Trvalé porosty	971,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 064 666,20 Kč**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 064 670,- Kč**

slovy: Dvamilionyšedesátčtyřitisícšestsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**2 064 670 Kč**

slovy: Dvamilionyšedesátčtyřitisícšestsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

7 300 000,- Kč

Porovnávací hodnota	7 300 000 Kč
---------------------	--------------

Obvyklá cena

7 300 000 Kč

slovy: Sedmmilionůtřistisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena - tržní hodnota pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsanych postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	7 300 000 Kč
slovy: Sedmmilionůtřistatisíc Kč	

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 96 součástí je stavba: Česká Olešná, č.p. 81, rod. dům, pozemku p.č. 913/9, zapsaných na LV číslo 102
katastrální území Česká Olešná, obec Strmilov, okres Jindřichův Hradec

Zdůvodnění rozdílu mezi zjištěnou cenou a tržní hodnotou - obvyklou cenou: Zjištěná cena vychází ze statistik a tržní hodnota - obvyklá cena nemovitých věcí se blíží ceně na trhu.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5462/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5462/2022 evidence posudků.

V Hranicích 08.07.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5462/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2022 10:55:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec Obec: 547239 Strmilov
at.území: 621650 Česká Olešná List vlastnictví: 102

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Felixová Jitka, Kpt. Jaroše 1341, 27711 Neratovice	725813/1034	

Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 96	442	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Česká Olešná, č.p. 81, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 96				
613/9	399	zahrada		zemědělský půdní fond

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

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

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Istina

› Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Šumperk 139 EX-18189/2016 -065 ze dne 19.11.2018. Právní moc ke dni 15.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2019 17:45:22. Zápis proveden dne 08.02.2019.

Pro: Felixová Jitka, Kpt. Jaroše 1341, 27711 Neratovice

V-406/2019-303
RČ/IČO: 725813/1034

› Usnesení soudu, schválení smíru o vypořádání podílového spoluvlastnictví Okresní soud v Jindřichově Hradci, č.j.: 6 C-30/2020 -112 ze dne 28.07.2020. Právní moc ke dni 11.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2020 17:06:48. Zápis proveden dne 24.09.2020.

Pro: Felixová Jitka, Kpt. Jaroše 1341, 27711 Neratovice

V-5646/2020-303
RČ/IČO: 725813/1034

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
613/9	85011	399
Kud 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.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2022 10:55:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547239 Strmilov

at.území: 621650 Česká Olešná

List vlastnictví: 102

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

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:

Vyhotoveno: 07.07.2022 11:13:55

státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

vyhotoveno dálkovým přístupem

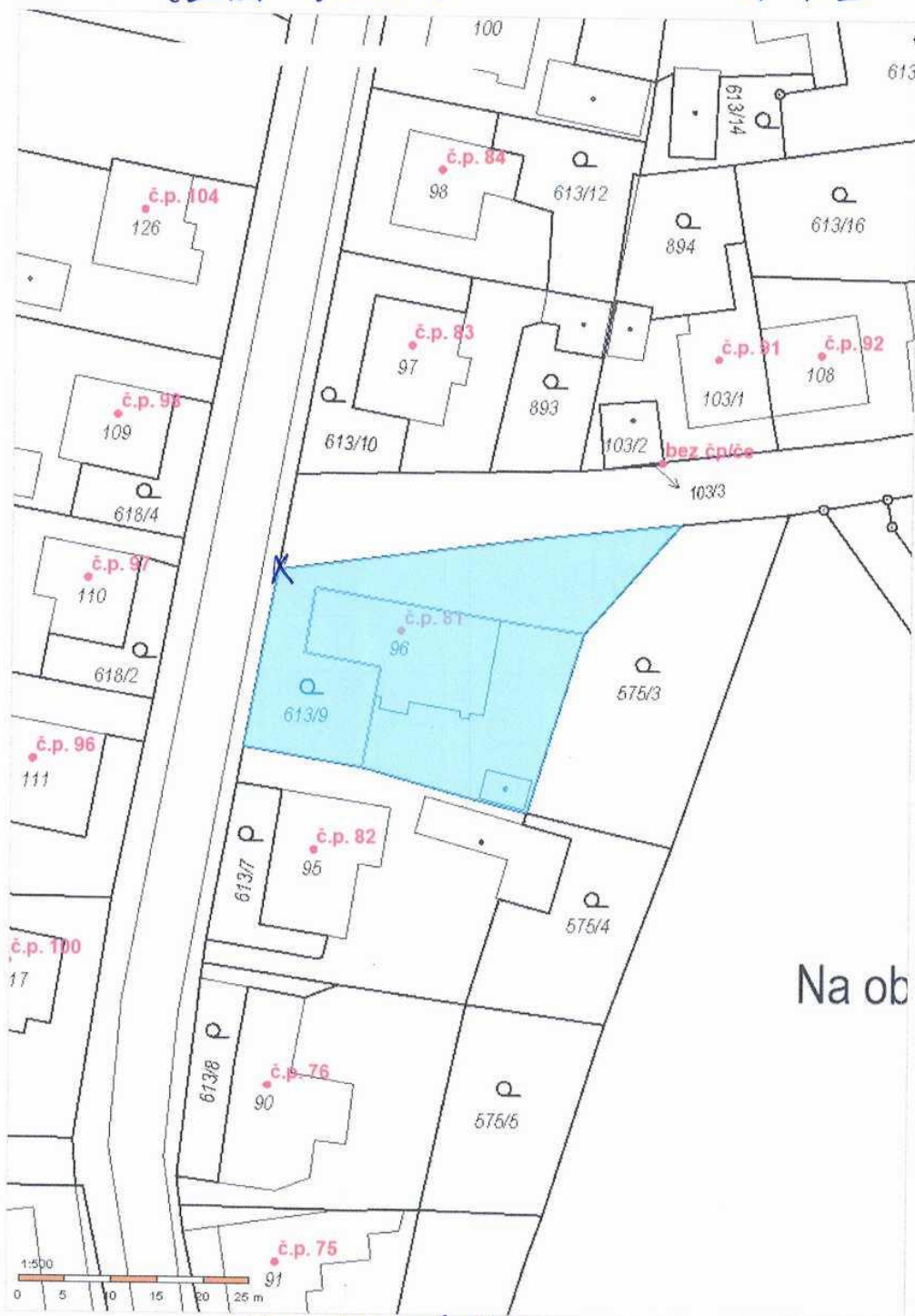
podpis, razítko:

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

ČESKÁ OLEŠNÁ

LV 102



GPS 49°11'48"N
15°10'15"E

