



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 502-23/2019

o ceně obvyklé nemovitých věcí vedených na LV 342 pro kat. úz. České Budějovice 4, tj. pozemek parc. č. 697, jehož součástí jsou stavby, tj. objekt k bydlení č.p. 111 a sklad, dále pozemky 696/1, jehož součástí je stavba skladu a pozemek parc. č. 696/2, jehož součástí je stavba garáže. Včetně všech součástí a příslušenství. Vše vedeno na LV 342 pro kat. úz. České Budějovice 4, obec České Budějovice, okres České Budějovice

Objednatel znaleckého posudku:

LIQUIDATORS v.o.s.,

IČO: 24817465

Slezská 2033/11, Vinohrady,
120 00 Praha 2

Insolvenční správce dlužníka

Pouska s.r.o., IČO 25209752

Účel znaleckého posudku:

pro účely insolvenčního řízení

(č. j.: KSCB 44 INS 14474 / 2014)

Dle 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., podle stavu ke dni 29. 7. 2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.,

JP Survey International, s.r.o.

Kollárova 1714/1, 500 02 Hradec Králové

e-mail: podstjo@email.cz

telefon: 777 257 858

Datum místního šetření:

29. července 2019

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 29. července 2019

Znalecký posudek obsahuje 38 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hradci Králové, 12. 8. 2019

Výtisk: 1/2

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je ocenit nemovité věci včetně všech jejich součástí a příslušenství, ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené. Jedná se o ocenění obvyklou cenou nemovitých věcí vedených na LV 342 pro kat. úz. České Budějovice 4, tj. pozemek parc. č. 697, jehož součástí jsou stavby, tj. objekt k bydlení č.p. 111 a sklad, dále pozemky 696/1, jehož součástí je stavba skladu a pozemek parc. č. 696/2, jehož součástí je stavba garáže. Včetně všech součástí a příslušenství. Vše vedeno na LV 342 pro kat. úz. České Budějovice 4, obec České Budějovice, okres České Budějovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2019 16:35:02
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 14474 / 2014 pro LIQUIDATORS v.o.s.

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622222 České Budějovice 4

List vlastnictví: 342

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pouska Roman, Pekárenská 111/67, České Budějovice 4, 37004 České Budějovice	680213/1171	51/100
Pouska Tomáš, Příkopy 21, Sušice II, 34201 Sušice	910212/2051	49/100

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 696/1	1113	zahrada		zemědělský půdní fond
P 696/2	36	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 696/2				
P 697	323	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: České Budějovice 4, č.p. 111, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 697				

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

Výpis z LV 342 je v části Příloh.

Technický popis stavby domu a dalších staveb, jejich konstrukční provedení a technické vybavení je detailněji proveden níže v části B – Posudek.

NEMOVITÁ VĚC: Stavba, objekt k bydlení č.p. 111/67, České Budějovice 4
 Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 4
 Adresa nemovité věci: Pekárenská 111/67, 37004 České Budějovice

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 věci a určí se porovnáním.**

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci **bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím** po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věčné hodnoty

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Není aplikována.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- [1] Výpisy z Katastru nemovitostí, LV 342 k. ú. České Budějovice 4, obec České Budějovice, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí ze dne 4. 1. 2019. aktuálnost LV byla ověřena
- [2] Snímek katastrální mapy z dotčené lokality
- [3] Barevná fotodokumentace
- [4] Informace získané při místním šetření konaném 29.7. 2019
- [5] záznam z prohlídky nemovitých věcí
- [6] zákon č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb. a č. 303/2013 Sb.
- [7] vyhláška 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. a 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- [8] Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Pro vypracování posudku byly znalcem získány další podklady a informace z internetových adres:
- www.cuzk.cz
 - www.sreality.cz
 - www.statnisprava.cz

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna		Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna			☒ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		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:				širší centrum - smíšená zástavba			
Přístup k pozemku		☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace					
Přístup přes pozemky:							
571		Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice					

Celkový popis

České Budějovice jsou statutární město a správní a kulturní metropole Jihočeského kraje. Leží v Českobudějovické pánvi na soutoku řek Vltava a Malše, mají přibližně 93 470 obyvatel a nachází se v nich řada historických památek a muzeí. Pro ně a blízkost dalších historicky cenných míst (Hluboká nad Vltavou, Český Krumlov, Zlatá Koruna, Vyšší Brod, Třeboň atd.) jsou častým cílem turistů. Ve městě sídlí Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích a biskup českobudějovické diecéze. Historické centrum města bylo vyhlášeno 19. března 1980 městskou památkovou rezervací. Ve městě je veškerá občanská vybavenost. České Budějovice mají výbornou dopravní obslužnost. Napojení na železnici, autobusové linky, dálnice a silnice I. třídy. V současné době je snahou Jihočeského kraje upgradovat českobudějovické letiště na mezinárodní.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není 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:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Komentář: lokalita je řazena dle České asociace pojišťoven do 4. rizikové zóny, což je vysoká pravděpodobnost povodní	

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
Komentář: - nemovité věci jsou zapsány do soupisu majetkové podstaty	

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Objekt k bydlení č.p. 111, kat. úz. České Budějovice 4 (JKSO 803.5)
- 1.2. Garáž zděná (JKSO 812.6/1)
- 1.3. Sklad 1 (JKSO 812.8/1)
- 1.4. Sklad 2 (JKSO 812.1/8)

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky LV 342, kat. úz. České Budějovice 4

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Přímé porovnání

B. POSUDEK

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb - věcná hodnota dle THU

1.1. Objekt k bydlení č.p. 111, kat úz. České Budějovice 4 (JKSO 803.5)

Stavba č.p. 111 stojící na pozemku parc. č. 697, jehož je součástí je z hlediska zák 151/1997 Sb. domem bytovým (dále BD) . Nejedná se o rodinný dům . Dům Sestává z celkem 5 stavebně upravených bytových jednotek. V 1.NP se nachází jednopokojová garsoniéra a byt 2+1. Garsoniéra sestává z jedné místnosti a sprchového koutu v rámci této místnosti. WC se nachází na snížené podestě schodiště mimo obytnou místnost. Byt 2+1 sestává ze dvou místností. V jedné z nich je kuchyňský kout a dále místnost se sociálním zařízením, tj. WC a sprchový kout. Ve 2.NP je situace identická. V podkroví je zřízen další byt 2+1.

Dům se nachází na Pekárenské ulici v místní části Husovy kolonie. Příjezd k domu je bezproblémový po místní zpevněné komunikaci, která je ve vlastnictví Statutárního města České Budějovice. Dle dostupných materiálů byl dům postaven v roce 1938. Letecký snímek z roku 1946 dům zachycuje. Znalci nebylo předloženo žádné kolaudační rozhodnutí, které by stáří domu prokazovalo. Dům prošel několika renovacemi. Řada prvků krátkodobé životnosti byla vyměněna. Poslední rekonstrukce sestávala ze zateplení objektu a nové fasády včetně výměny oken v roce 2010.

Z hlediska stavebního se jedná o samostatně stojící objekt přibližně obdélníkového půdorysu. Dům je podsklepen (1.PP) v plném rozsahu 1.NP, má dvě nadzemní podlaží a podkroví. Jednotlivá podlaží jsou propojena betonovým schodištěm.

Dům je založen na pravděpodobně kamenných základech. Svislé nosné konstrukce jsou z plného cihelného zdiva v tloušťce 450 mm se zateplením KZS. Vodorovné stropní konstrukce jsou dřevěné s rovným podhledem. Zastropení 1.PP je betonovým monolitickým stropem Zastřešení domu je dřevěným sedlovým vázaným krovem. Střešní krytinou je betonová taška. Klempířské konstrukce jsou z mědi. Vnější omítka je hladká, vnitřní povrchy jsou vápenné hladké. Dům je osazen plastovými okny. Dveře jsou standardní dřevěné, vstupní do domu jsou plastové. Nášlapné vrstvy v obytných místnostech jsou laminátové plovoucí podlahy, v ostatních místnostech je keramická dlažba. Rozvody elektrika jsou v provedení 220/380 V. Bleskosvod je na střeše instalován. Vytápění domu je řešeno ÚT s plynovým kotlem bez odpočtu rozdělení na jednotlivé byty. Příprava teplé užitkové vody je elektrickými bojler v každém bytě zvlášť. Kanalizace se předpokládá v provedení PVC/keramika. Vybavení kuchyní v bytech je elektrickými sporáky a jedním plynovým (2+1, 2.NP). Vybavení koupelen a WC je standardní. Dům je napojen na elektro, kanalizaci (přepad z ČOV), obecní vodovod a plyn. Dům má vlastní ČOV umístěnou ve dvoře.

Parkovací možnosti jsou před domem. Dostupnost objektu je bezproblémová.

Stav domu je úměrný stáří a opotřebení. Dle dostupných informací byl dům postaven v roce 1938. Prvky dlouhodobé životnosti jsou původní (stáří 81 let). Prvky krátkodobé životnosti byly měněny. Byt v 1.PP byl přeměněn na obytný prostor cca v roce 2001. V současné době je nepoužitelný vzhledem k havárii kanalizace a způsobeným následkům. V roce 2007 byly kompletně rekonstruovány koupelny a WC včetně zdrojů TUV. Na domě byla měněna střešní krytina a klempířské konstrukce v roce 2010. V roce 2011 navazovala realizace nové fasády včetně zateplení, výměny oken a vstupních dveří. Některé prvky krátkodobé životnosti jsou v pokročilém stádiu opotřebení (vnitřní omítky, nášlapné vrstvy, elektro rozvody - kabeláže aj.).

Byty lze pronajímat. 3 byty 2+1 lze považovat za standardní. Garsoniéry považují za podstandardní vzhledem k lokaci WC. Prostory v 1.PP vzhledem ke stavebně technickému stavu pronajímat nelze. V době místního šetření byly 3 bytové jednotky pronajaty na základě smlouvy o pronájmu. Dle vyjádření insolvenčního správce byly smlouvy uzavřeny nezákonně, a proto jsou neplatné.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	10,56*9,26 =	97,79	2,60 m
1.NP	10,56*9,26+1,68*6,11 =	108,05	3,15 m
2.NP	10,56*9,26+1,68*6,11 =	108,05	3,15 m
Pokroví	10,56*9,26 =	97,79	3,15 m
		411,67 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(10,56*9,26)*(2,60) =	254,24
NP	1.NP	(10,56*9,26+1,68*6,11)*(3,15) =	340,36
NP	2.NP	(10,56*9,26+1,68*6,11)*(3,15) =	340,36
Z	Podkroví	(10,56*9,26)*(5,78/2) =	282,60
Obestavěný prostor - celkem:			1 217,56 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm KZS
3. Stropy	dřevěné
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	betonová krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi
11. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	laminátová plovoucí podlaha
14. Povrchy podlah	laminátová plovoucí podlaha
15. Vytápění	etážové, plynový kotel
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová, pod omítkou
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák + plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	5 105 Kč/m ³
Množství	1 217,56 m ³
Reprodukční cena	6 215 646 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	372 939	372 939	6,33
2. Svislé konstrukce	18,80	1 168 541	1 168 541	19,83
3. Stropy	8,20	509 683	509 683	8,65
4. Krov, střecha	5,30	329 429	329 429	5,59
5. Krytiny střech	2,40	149 176	149 176	2,53
6. Klempířské konstrukce	0,70	43 510	43 510	0,74
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	428 880	428 880	7,28
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	192 685	300 000	5,09
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	130 529	130 529	2,21
10. Schody	3,00	186 469	186 469	3,16
11. Dveře	3,20	198 901	19 890	0,34
11. Dveře	3,20	198 901	179 011	3,04
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	335 645	335 645	5,69
14. Povrchy podlah	3,10	192 685	96 343	1,63
14. Povrchy podlah	3,10	192 685	96 343	1,63
15. Vytápění	4,70	292 135	292 135	4,96
16. Elektroinstalace	5,20	323 214	323 214	5,48
17. Bleskosvod	0,40	24 863	24 863	0,42
18. Vnitřní vodovod	3,30	205 116	205 116	3,48
19. Vnitřní kanalizace	3,20	198 901	198 901	3,37
20. Vnitřní plynovod	0,40	24 863	24 863	0,42
21. Ohřev teplé vody	2,10	130 529	130 529	2,21
22. Vybavení kuchyní	1,80	111 882	111 882	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	236 195	236 195	4,01
24. Výtahy	1,30	80 803	0	0,00
25. Ostatní	5,60	348 076	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			5 894 082 Kč	
Množství			1 217,56 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 841 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,33	100,00	6,33	6,34	81	175	46,29	2,9348
2. Svislé konstrukce	S	19,83	100,00	19,83	19,83	81	140	57,86	11,4736
3. Stropy	S	8,65	100,00	8,65	8,65	81	140	57,86	5,0049
4. Krov, střecha	S	5,59	100,00	5,59	5,59	81	110	73,64	4,1165
5. Krytiny střech	S	2,53	100,00	2,53	2,53	9	60	15,00	0,3795
6. Klempířské konstrukce	S	0,74	100,00	0,74	0,74	9	50	18,00	0,1332
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,28	100,00	7,28	7,28	81	81	100,00	7,2800
8. Úprava vnějších povrchů	X	5,09	100,00	5,09	5,09	8	60	13,33	0,6785
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,21	100,00	2,21	2,21	12	50	24,00	0,5304
10. Schody	S	3,16	100,00	3,16	3,16	81	140	57,86	1,8284
11. Dveře	S	0,34	100,00	0,34	0,34	50	70	71,43	0,2429
11. Dveře	S	3,04	100,00	3,04	3,04	9	60	15,00	0,4560
13. Okna	S	5,69	100,00	5,69	5,69	9	60	15,00	0,8535

14. Povrchy podlah	S	1,63	100,00	1,63	1,63	60	80	75,00	1,2225
14. Povrchy podlah	S	1,63	100,00	1,63	1,63	12	30	40,00	0,6520
15. Vytápění	S	4,96	100,00	4,96	4,96	50	81	61,73	3,0618
16. Elektroinstalace	S	5,48	100,00	5,48	5,48	50	50	100,00	5,4800
17. Bleskosvod	S	0,42	100,00	0,42	0,42	9	50	18,00	0,0756
18. Vnitřní vodovod	S	3,48	100,00	3,48	3,48	50	50	100,00	3,4800
19. Vnitřní kanalizace	S	3,37	100,00	3,37	3,37	50	60	83,33	2,8082
20. Vnitřní plynovod	S	0,42	100,00	0,42	0,42	50	100	50,00	0,2100
21. Ohřev teplé vody	S	2,21	100,00	2,21	2,21	10	30	33,33	0,7366
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,90	1,90	25	30	83,33	1,5833
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,01	100,00	4,01	4,01	10	50	20,00	0,8020
Součet upravených objemových podílů:				99,99	Opotřebení:			56,0000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	108
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 217,56
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 841
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 841
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 894 210
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	56,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 593 452

1.2. Garáž zděná (JKSO 812.6/1)

Věcná hodnota dle THU

Předmětem ocenění je garáž stojící na pozemku par. č. 696/2, jehož je součástí. Jedná se o jednoduchou jednopodlažní, nepodsklepenou stavbu. Má obdélníkový půdorys. Garáž je založena na betonových základech s hydroizolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z plných cihel. Stropní konstrukce je zároveň zastřešením objektu pultovou střechou. Střešní krytina je ze svařených asfaltových pásů. Klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu. Vnější a vnitřní povrchy jsou vápenné omítky. Nášlapná vrstva podlahy je z betonové mazaniny. Dveře do garáže jsou dřevěné, vrata jsou také dřevěná dvoukřídlová. Stáří garáže je odhadnuto na 65 let.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,45*4,05 =	26,12 2,70 m
		26,12 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (6,45*4,05)*(3,75) =	97,96
Obestavěný prostor - celkem:		97,96 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm
3. Stropy	rovný podhled
4. Krov	chybí
5. Krytina	asfaltové pásy
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu
7. Úpravy povrchů	omítky
8. Dveře	dřevěné
9. Okna	chybí
10. Vrata	dřevěná dvoukřídlová
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	motorová

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	26
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	97,96
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 530
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 530
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	443 756
Stáří	roků	65
Další životnost	roků	15
Opotřebení	%	81,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	82 982

1.3. Sklad 1 (JKSO 812.8/1)**Věcná hodnota dle THU**

Předmětem ocenění je jednoduchá stavba kůlny stojící na části pozemku par. č. 697, jehož je součástí. Kůlna tvoří příslušenství stavby obytného domu. Jedná se o jednoduchou jednopodlažní, nepodsklepenou stavbu. Má obdélníkový půdorys. Kůlna je založena na betonových základech s proloženým kamenem a s hydroizolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z plných cihel. Stropní konstrukce je zároveň zastřešením objektu pultovou střechou. Střešní krytina je z betonové tašky (instalace 2009). Klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu. Vnější a vnitřní povrchy jsou vápenné omítky (obnovena 2009). Nášlapná vrstva podlahy je z betonové mazaniny. Okna jsou tvořena skleněnými tvárnicemi (Luxfery). Vrata jsou dřevěná dvoukřídlová. Stáří stavby je odhadnuto na 70 let.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Kůlna 1.NP	8,70*4,25 =	36,98	3,00 m
		36,98 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Kůlna 1.NP	(8,70*4,25)*(4,25) =	157,14
Obestavěný prostor - celkem:			157,14 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm
3. Stropy	chybí
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu
7. Úprava povrchů	omítka
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěná dvoukřídlová vrata
10. Okna	luxfery
11. Podlahy	betonová
12. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	3 770 Kč/m ³
Množství	157,14 m ³
Reprodukční cena	592 432 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	42 063	42 063	7,40
2. Obvodové stěny	31,80	188 393	188 393	33,16
3. Stropy	19,80	117 302	117 302	20,65
4. Krov	7,30	43 248	43 248	7,61
5. Krytina	8,10	47 987	47 987	8,45
6. Klempířské práce	1,70	10 071	10 071	1,77
7. Úprava povrchů	6,10	36 138	36 138	6,36
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	17 773	17 773	3,13
10. Okna	1,10	6 517	6 517	1,15
11. Podlahy	8,20	48 579	48 579	8,55
12. Elektroinstalace	5,80	34 361	10 000	1,76
Upravená reprodukční cena			568 071 Kč	
Množství			157,14 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 615 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení OP Část [%] UP PP Stáří Živ. Opotř. Opotř. z

		[%]		[%]	[%]			části	celku
1. Základy	S	7,40	100,00	7,40	7,41	70	150	46,67	3,4582
2. Obvodové stěny	S	33,16	100,00	33,16	33,16	70	80	87,50	29,0150
3. Stropy	S	20,65	100,00	20,65	20,65	70	80	87,50	18,0687
4. Krov	S	7,61	100,00	7,61	7,61	70	70	100,00	7,6100
5. Krytina	S	8,45	100,00	8,45	8,45	10	60	16,67	1,4086
6. Klempířské práce	S	1,77	100,00	1,77	1,77	70	70	100,00	1,7700
7. Úprava povrchů	S	6,36	100,00	6,36	6,36	10	50	20,00	1,2720
9. Dveře	S	3,13	100,00	3,13	3,13	70	70	100,00	3,1300
10. Okna	S	1,15	100,00	1,15	1,15	70	70	100,00	1,1500
11. Podlahy	S	8,55	100,00	8,55	8,55	70	70	100,00	8,5500
12. Elektroinstalace	X	1,76	100,00	1,76	1,76	70	70	100,00	1,7600
Součet upravených objemových podílů:				99,99	Opotřebení:			77,2000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	37
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	157,14
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 615
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 615
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	568 075
Stáří	roků	70
Další životnost	roků	10
Opotřebení	%	77,20
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	129 521

1.4. Sklad 2 (JKSO812.8/1)

Věcná hodnota dle THU

Předmětem ocenění je jednoduchá stavba kůlny - skladu stojící na části pozemku par. č. 696/1, jehož je součástí. Sklad tvoří příslušenství stavby obytného domu. Jedná se o jednoduchou jednopodlažní, nepodsklepenou stavbu. Má obdélníkový půdorys. Kůlna je založena na betonových základech s proloženým kamenem bez hydroizolace proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z plných cihel. Stropní konstrukce je zároveň zastřešením objektu pultovou střechou. Střešní krytina je ze svařovaných asfaltových pásů. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější a vnitřní povrchy jsou vápenné omítky. Náslapná vrstva podlahy je z betonové mazaniny. Okna jsou dřevěná zdvojená. Stáří stavby je odhadnuto na 80 let.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Sklad 2 1.NP	4,40*3,90 =	17,16	3,05 m
		17,16 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Sklad 2 1.NP	(4,40*3,90)*(3,05) =	52,34
Obestavěný prostor - celkem:			52,34 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm
3. Stropy	chybí
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví
5. Krytina	asfaltové svařované pásy
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu
7. Úprava povrchů	omítka
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné
10. Okna	zdvojená
11. Podlahy	betonová
12. Elektroinstalace	chybí

Jednotková cena	3 770 Kč/m ³
Množství	52,34 m ³
Reprodukční cena	197 314 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	14 009	14 009	9,54
2. Obvodové stěny	31,80	62 746	62 746	42,74
3. Stropy	19,80	39 068	0	0,00
4. Krov	7,30	14 404	14 404	9,81
5. Krytina	8,10	15 982	15 982	10,89
6. Klempířské práce	1,70	3 354	3 354	2,28
7. Úprava povrchů	6,10	12 036	12 036	8,20
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	5 919	5 919	4,03
10. Okna	1,10	2 170	2 170	1,48
11. Podlahy	8,20	16 180	16 180	11,02
12. Elektroinstalace	5,80	11 444	0	0,00
Upravená reprodukční cena			146 802 Kč	
Množství			52,34 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 805 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	17
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	52,34
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 805
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 805
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	146 808
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	5
Opotřebení	%	94,10
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	8 662

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Stanovená cena staveb **2 814 617,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

2 814 617,00

5,00 % z ceny staveb

* 0,0500

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 140 729,50 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky LV 342, kat. úz. České Budějovice 4

Porovnávací metoda

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty, viz dále, vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek k zastavění, p.č.: 701/4, 701/5, 701/3				
Lokalita: České Budějovice 4				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - Kupní smlouva - realizovaná cena			1,00	
velikost pozemku - Oceňovaný je větší			0,97	
poloha pozemku - Srovnatelné			1,00	
dopravní dostupnost - Srovnatelné			1,00	
možnost zastavění poz. - Srovnatelné			1,00	
intenzita využití poz. - Srovnatelné			1,00	
vybavenost pozemku - Srovnatelné			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelné			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 900 000	788	2 411,17	0,97	2 338,83

Název: Pozemek k zastavění, p.č.: 375/6**Lokalita:** České Budějovice 4**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Kupní smlouva - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - Srovnatelné	1,00
poloha pozemku - Srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - Srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - Srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - Srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelné	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
3 631 700	1 579	2 300,00	1,00	2 300,00

Název: Pozemek k zastavění, p.č.: 375/5**Lokalita:** České Budějovice 4**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Kupní smlouva - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - Oceňovaný je menší	1,05
poloha pozemku - Srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - Srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - Srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - Srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelné	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
6 182 400	2 688	2 300,00	1,05	2 415,00

Název: Pozemek k zastavění, p.č.: 234**Lokalita:** České Budějovice 4**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - Srovnatelné	1,00
poloha pozemku - Srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - Srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - Srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - Oceňovaný je lepší	1,15
úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelné	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
2 100 000	1 164	1 804,12	1,15	2 074,74

Zjištěná průměrná jednotková cena					2 282,14 Kč/m ²
Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada		1 113	2 282,14		2 540 022
zastavěná plocha a nádvoří		36	2 282,14		82 157
zastavěná plocha a nádvoří		323	2 282,14		737 131
Obvyklá cena před korekcí ceny					3 359 310
Podíl				* 51,00 / 100,00 =	1
					713 248,10
Celková výměra pozemků		1 472	Hodnota pozemků celkem		1 713 248

4. Porovnávací hodnota

4.1. Přímé porovnání

Oceňovaná nemovitá věc	
Obestavěný prostor:	1 525,00 m ³
Zastavěná plocha:	188,31 m ²
Plocha pozemku:	1 472,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty, viz dále, vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej činžovního domu 311 m ²	
Lokalita: Třebízského, České Budějovice - České Budějovice 5	
Popis: Exkluzivně nabízíme zděný rohový dům v Suchém Vrbném. Dům má jedno PP, dvě NP a obytné podkroví. Střecha je s dřevěným krovem a taškovou střešní krytinou. Stropy jsou dřevěné a betonové (v I.PP). Vytápění je ÚT s kotlem na plyn se třemi samostatnými větvemi a samostatným měřením. V domě jsou tři byty a to v 1.NP byt 3+1 s obytnou plochou 83 m ² , ve 2.NP byt 3+kk (79 m ²) a v podkroví byt 2+kk (61 m ²). Na dům navazuje garáž (16 m ²) a dvůr (33 m ²). V roce 2003 prošel dům kompletní rekonstrukcí interiérů - nové podlahy, rozvody, koupelny a WC. V roce 2003 též proběhla rekonstrukce fasády včetně částečného zateplení kontaktním zateplovacím systémem. Okna jsou původní dřevěná zdvojená. Dům je napojen na veřejné rozvody el., vody, kanalizace a plynu.	
Užitná plocha:	239,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - Oceňovaný je menší	0,90
K3 Poloha - srovnatelné	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný horší	0,90
K5 Celkový stav - oceňovaný málo horší	0,95
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má větší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00
Cena	Celkový koeficient K_c
7 990 000 Kč	0,78
Upravená cena	
6 232 200 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz

Název: Prodej činžovního domu 719 m ²	
Lokalita: Lipenská, České Budějovice - České Budějovice 3	
Popis: Prodej 3 činžovního domu se zahradou v centru Českých Budějovic. Dům se nachází v Lipenské ulici, skládá se ze čtyřech bytových jednotek a ze dvou nebytových + kompletně volná půda s možností půdní vestavby. Zastavěná plocha a nádvoří 498 m ² , celkový pozemek se zahradou je 604 m ² . V přízemí domu se nachází dva samostatné nebytové prostory s garáží o celkové ploše cca 202 m ² , jeden z nebytových prostor prošel v roce 2010 částečnou rekonstrukcí. Prostory jsou o ploše	

85 m2 a 52 m2. Prostor po rekonstrukci je možno využít na obchod, byt, kadeřnictví, vzorkovou prodejnu, kancelář, atd. Prostor má samostatný vchod. V prvním patře činžovního domu jsou dvě bytové jednotky 1+1 a 2+1 o celkové ploše 105 m2. Ve druhém patře jsou také dvě bytové jednotky 3+1 a 1+1 o celkové ploše 115 m2. V podkroví domu je půda s možností půdní vestavby o ploše 160 m2. Výhodou domu je prostorná zahrada (možnost přístavby či vybudování vlastního parkoviště pro činžovní dům). Nemovitost je napojena na veškerá média (voda - obecní, kanalizace - obecní, elektřina 220/380, plyn). Dům je vytápěn částečně plynovým kotlem či vafkami. Celý dům je kompletně podsklepen. Nemovitost je velmi zajímavá na základě své polohy - širší centrum města. V dosahu domu veškerá občanská vybavenost (zastávka MHD, lékař, obchodní centrum, škola, školka). PENB – F.

Užitná plocha: 422,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - Oceňovaný je menší	0,85
K3 Poloha - oceňovaný má horší	0,90
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je lepší	1,05
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - Oceňovaný má větší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00

Cena
8 300 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,83



Zdroj: www.sreality.cz

Upravená cena
6 889 000 Kč

Název: Prodej činžovního domu 600 m2

Lokalita: České Budějovice - České Budějovice 3, okres České Budějovice

Popis: Předmětem prodeje je čtyřpodlažní činžovní dům v Českých Budějovicích s podkrovím a podlahovou plochou cca 600m2. Suterénní podlaží má 3 místnosti se sociálním zázemím. V prvním nadzemním podlaží je prostorná prodejna s bytem 2+1. Druhé nadzemní podlaží tvoří dva byty 2+1. Celé třetí nadzemní podlaží tvoří velký pětipokojový byt s balkonem a v podkroví je možno vybudovat velký mezonetový byt. Každé podlaží má podlahovou plochu cca 130m2. Za domem do vnitrobloku je zahrada. Vzhledem k charakteru celého činžovního domu doporučujeme osobní prohlídku.

Užitná plocha: 600,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je menší	0,80
K3 Poloha - oceňovaný je horší	0,80
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je málo horší	0,90
K5 Celkový stav - oceňovaný je málo horší	0,90
K6 Vliv pozemku - Oceňovaný má větší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00

Cena
16 200 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,48



Zdroj: www.sreality.cz

Upravená cena
7 776 000 Kč

Název:	Prodej činžovního domu 313 m²		
Lokalita:	ulice J. Dobrovského, České Budějovice - část obce České Budějovice 5		
Popis:	Nabízíme Vám ke koupi řadový činžovní dům o třech bytových jednotkách s velkou garáží a celkové užité ploše 313 m² v ul. Dobrovského, České Budějovice. Možnost revitalizace vnitřního traktu domu, kde byly původně další jednotky (ideálně 2x 2+kk-mezonet), aktuálně využito jako sklad, dílny, prádelna. Dům je jednopodlažní s obytným podkrovím. Dispozice domu: V 1.NP se nachází velká garáž pro 2 auta a 2 byty (4+kk a 2+kk). V obytném podkroví se nachází velký byt 4+1 s šatnou, zimní terasou a velkou halou. Vytápění ústřední s plynovým kotlem. K domu náleží menší dvorek. Jedná se o klidnou a tichou lokalitu v Suchém Vrbném. V těsné blízkosti zastávka MHD, školy, školka, atd. V případě vícero zájemců bude upřednostněna nejvyšší nabídka. Pro více informací prosím kontaktujte makléře zakázky.		
Užitná plocha:	313,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - Realitní inzerce	0,85	 Zdroj: www.sreality.cz	
K2 Velikosti objektu - srovnatelné	1,00		
K3 Poloha - oceňovaný má horší	0,90		
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je horší	0,85		
K5 Celkový stav - oceňovaný je horší	0,90		
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má větší	1,15		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
8 500 000 Kč	0,67	5 695 000 Kč	

Název:	Prodej rodinného domu 223 m², pozemek 895 m²		
Lokalita:	Doubravická, České Budějovice - České Budějovice 6		
Popis:	Zprostředkujeme Vám Prodej jedinečného rodinného domu o dispozici 7+1 / dvě bytové jednotky, 2x garáž, venkovní posezení, bazén v Českých Budějovicích – Mladé, ulice Doubravická. Tento dům je na jednom z VIP míst v Českých Budějovicích, který splňuje podmínky lukrativního bydlení společně s možností investičního záměru a nebo využít jako dvougenerační dům. Prostorná zahrada o výměře 733m² disponuje venkovním posezením, dílnou, bazénem – filtrace, solární ohřev na pojený na sprchu a vstupem do obou garáží. Zahradu je možnost využít ještě na další možnosti dle vlastních představ. Ze zahrady je vstup do přízemní části domu, která disponuje technickou místností, kuchyní – pro venkovní potřeby a prádelna se sprchovým koutem. V prvním patře se nachází bytová jednotka 2+1 o podlahové ploše 56m², která se musí z části dodělat. Ve druhém patře se nachází bytová jednotka 4+1 o podlahové ploše 101m² se všemi místnostmi, které jsou neprůchozí. Koupelna s vanou i sprchovým koutem a z ložnice je vstup na balkon. V místě kompletní občanská vybavenost MHD, škola, supermarket. Dům se nachází v okrajové části, zástavby rodinných domů. Doporučuji shlédnout VR prohlídku na www.jaroslavpavlas.cz. Ev. číslo: 26780.		

Pozemek:	895,00 m ²		
Užitná plocha:	223,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,85	
K2 Velikosti objektu - srovnatelné		1,00	
K3 Poloha - srovnatelné		1,00	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je horší		0,85	
K5 Celkový stav - oceňovaný málo horší		0,90	
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má větší		1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné		1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc		Upravená cena
8 700 000 Kč	0,75		6 525 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	5 695 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 623 440 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	7 776 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	6 623 440 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	6 623 440 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 111, kat úz. České Budějovice 4 (JKSO 803.5)	2 593 452,- Kč
1.2. Garáž zděná (JKSO 812.6/1)	82 982,- Kč
1.3. Sklad 1 (JKSO 812.8/1)	129 521,- Kč
1.4. Sklad 2 (JKSO 812.1/8)	8 662,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	2 814 617,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	140 731,- Kč
--	--------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky LV 342, kat. úz. České Budějovice 4	3 359 310,- Kč
--	----------------

4. Porovnávací hodnota

4.1. Přímé porovnání	6 623 440,- Kč
----------------------	----------------

Porovnávací hodnota	6 623 440 Kč
Věcná hodnota	6 314 658 Kč
z toho hodnota pozemku	3 359 310 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi, ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, zejména technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětné nemovité věci považovat za průměrně obchodovatelné.

Stav domu je úměrný svému stáří, v dobrém stavu a plně funkční. Dům je obýván. V suterénních místnostech je situace po havárii kanalizace, kdy zbytky po splaškové vodě jsou neuklizené. Prostory jsou v současné době nepoužitelné. Některé prvky krátkodobé životnosti vyžadují brzkou výměnu, vnitřní povrchy zdí si žádají obnovu výmalby, nášlapné vrstvy plovoucích podlah výměnu apod.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí (jako celku) tuto považují za primární pro určení obvyklé ceny.

Silné stránky

- relativně dobrá dostupnost centra Českých Budějovic a stejně tak dálnice D3 a okolních komunikací
- prvky dlouhodobé životnosti v dobrém stavu
- možnost komerčního využití
- velký pozemek zahrady za domem

Slabé stránky

- omezená občanská vybavenost v okolí
- okolí sestává z objektů skladového využití, hluk a prach z okolní dopravy
- prvky krátkodobé životnosti jsou opotřebované, avšak funkční
- dispozice dvou garsoniér je podstandardní, WC situováno mimo jednotku

Po provedené celkové analýze nemovitých věcí a na základě sledování realitního trhu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitých věcí, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitostí a zejména se zřetelem na výše uvedená zjištění, **obvyklou cenu souboru nemovitých věcí vedených na LV 342 pro kat. úz. České Budějovice 4**, tj. pozemek parc. č. 697, jehož součástí jsou stavby, tj. objekt k bydlení č.p. 111 a sklad, dále pozemky 696/1, jehož součástí je stavba skladu a pozemek parc. č. 696/2, jehož součástí je stavba garáže. Včetně všech součástí a příslušenství. Vše vedeno na LV 342 pro kat. úz. České Budějovice 4, obec České Budějovice, okres České Budějovice, **indikují ke dni ocenění na:**

Obvyklá cena

6 620 000 Kč

slovy: Šestmilionůšestsetdvacet tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.20

V Hradci Králové 12.8.2018

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě č.j.Spr. 3349/07 ze dne 18. září 2007 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady (Stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 502-23/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Oc18-2019.

V Hradci Králové 12. 8. 2019

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Příloha č.1: Výpis z LV 342 kat. úz. České Budějovice 4	2
Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy z dotčené lokality	1
Příloha č. 3: Lokace oceňovaných nemovitých věcí	3
Příloha č.4: Fotodokumentace	9

Příloha č.1: Výpis z LV 342 kat. úz. České Budějovice 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2019 16:35:02
 Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 14474 / 2014 pro LIQUIDATORS
 v.o.s.

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
 Kat.území: 622222 České Budějovice 4 List vlastnictví: 342
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pouska Roman, Pekárenská 111/67, České Budějovice 4, 37004 České Budějovice	680213/1171	51/100
Pouska Tomáš, Příkopy 21, Sušice II, 34201 Sušice	910212/2051	49/100

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	696/1	1113	zahrada		zemědělský půdní fond
P	696/2	36	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 696/2					
P	697	323	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: České Budějovice 4, č.p. 111, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 697					

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

Typ vztahu

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)
 dlužník Pouska s.r.o., IČ 25209752
 Povinnost k
 Parcela: 696/1, Parcela: 696/2, Parcela: 697

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) (k č.j. KSCB 27 INS 14474/2014-A-6) ze dne 16.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 19.11.2018. Zápis proveden dne 10.12.2018.
 Z-7214/2018-301

Plomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou	
Z-7807/2018-301	

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.12.2012.
 V-12380/2012-301

Pro: Pouska Tomáš, Příkopy 21, Sušice II, 34201 Sušice RČ/IČO: 910212/2051

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2019 16:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622222 České Budějovice 4

List vlastnictví: 342

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Listina*Pouska Roman, Pekárenská 111/67, České Budějovice 4, 37004
České Budějovice

680213/1171

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
696/1	55600	1113

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

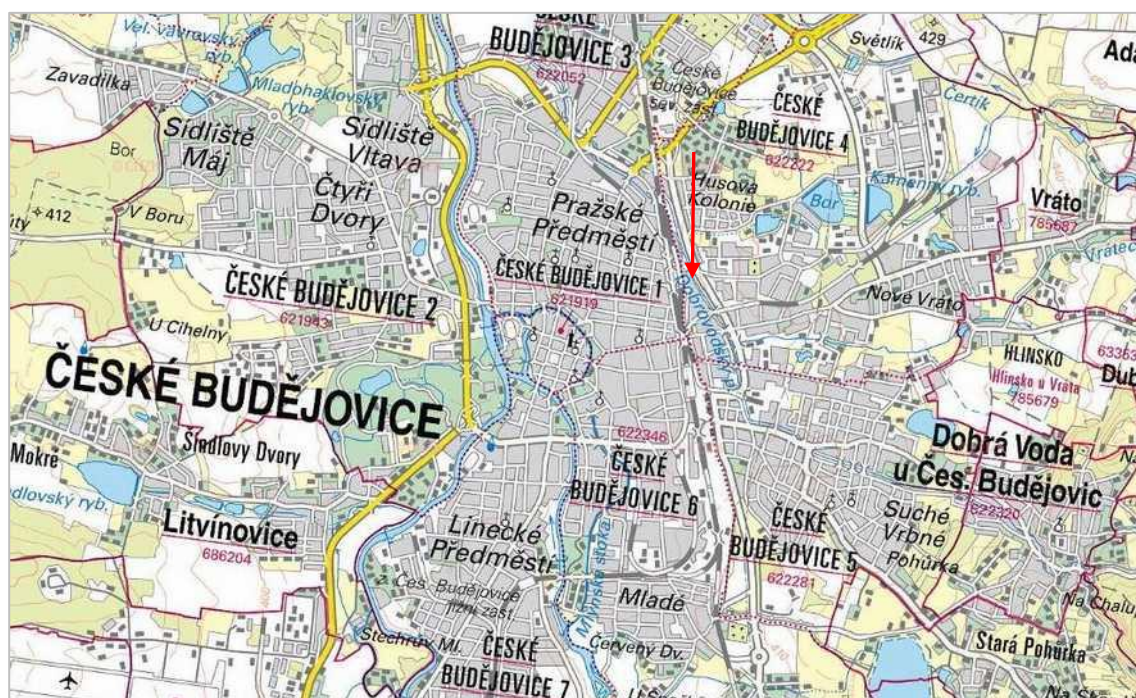
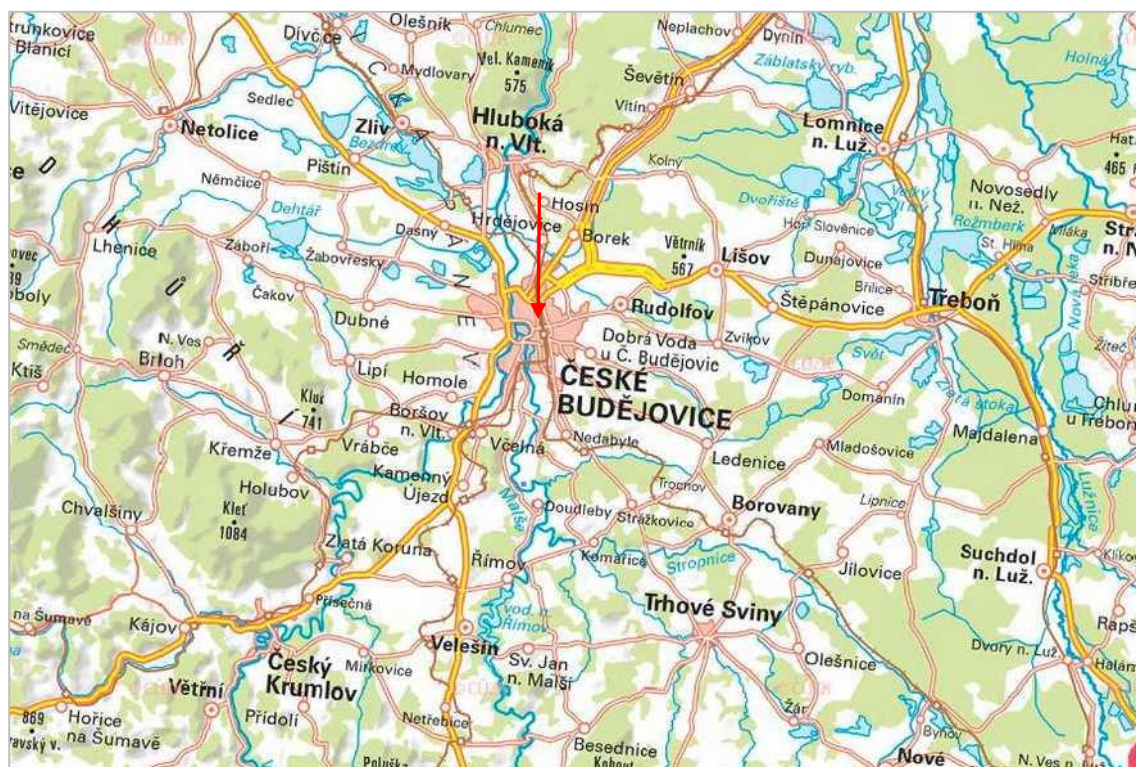
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

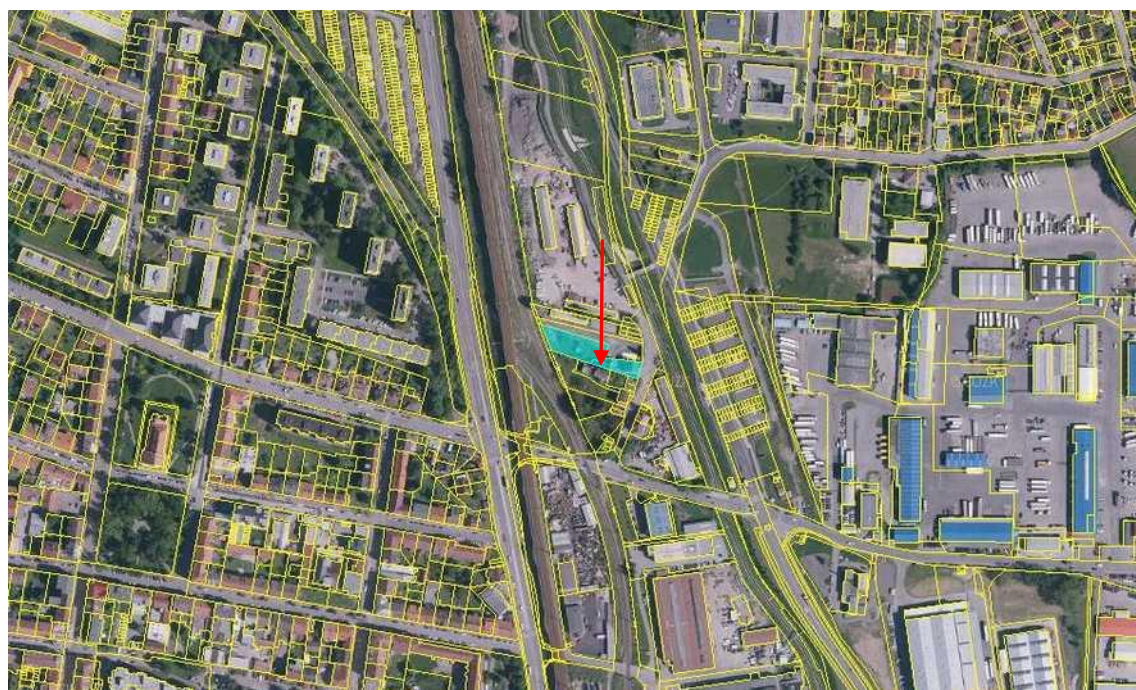
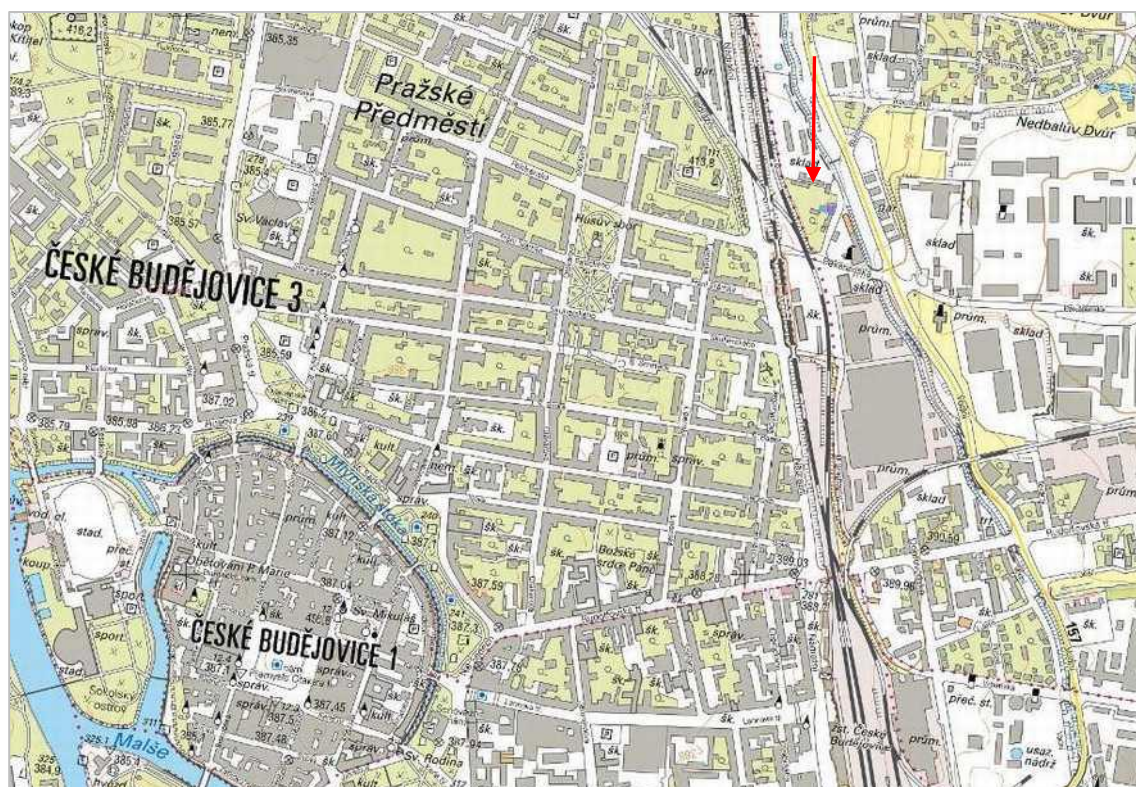
Vyhотовeno: 04.01.2019 16:37:07

Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy z dotčené lokality



Příloha č. 3: Lokace oceňovaných nemovitých věcí







Jižní pohled – okolí BD



Severní pohled – okolí RD

Příloha č. 4: Fotodokumentace



Pohled na dům z ulice Pekárenská



Pohled na dům z ulice Pekárenská



Pohled na dům zedvora



Pohled na dům ze dvora + sklad1



Sklad 1



Dvůr – pohled z okna – sklad 1 + garáž



ČOV – v podzemí



ČOV - dmychadlo



Sklad - přístavek



Uvnitř přístavku



Garáž



Garáž



Garáž – vnitřní prostor



Sklad 2



Sklad 2



Sklad 2 – poškozená střešní + stropní konstrukce



Zahrada



Zahrada



Zahrada a železniční násep



Zahrada



Studna – mimo provoz



Pohled z podkrovního bytu do prostoru před domem



Garsoniéra 2. NP



Garsoniéra 2. NP



Garsoniéra 2. NP



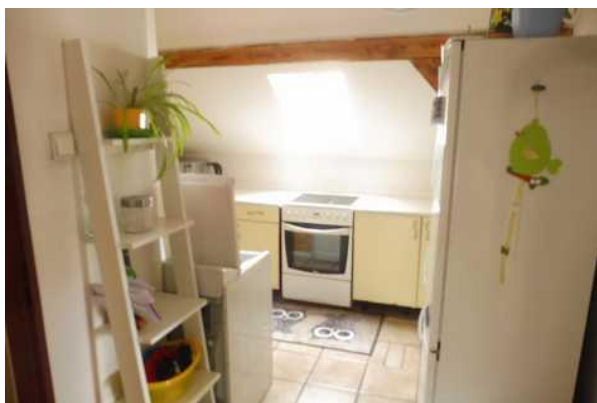
Garsoniéra 2. NP



Byt - Podkroví



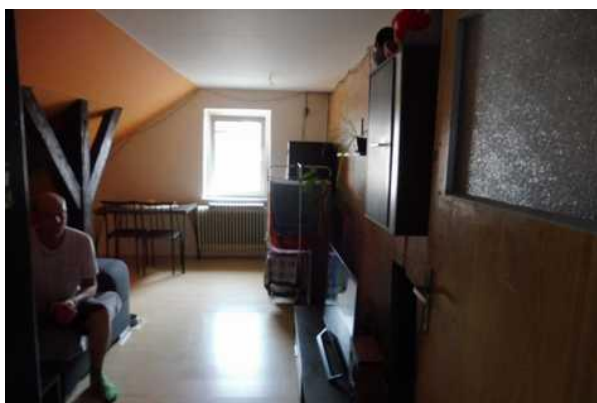
Byt - Podkroví



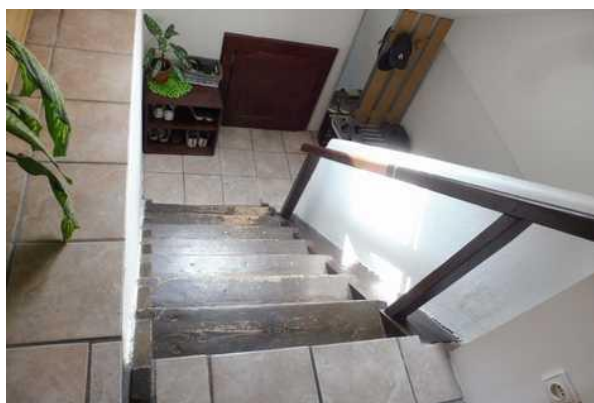
Byt - Podkroví



Byt - Podkroví



Byt - Podkroví



Byt - Podkroví



Byt 2+1 (2.NP) Pokoj 1 - Kuchyň



Byt 2+1 (2.NP) Pokoj 2



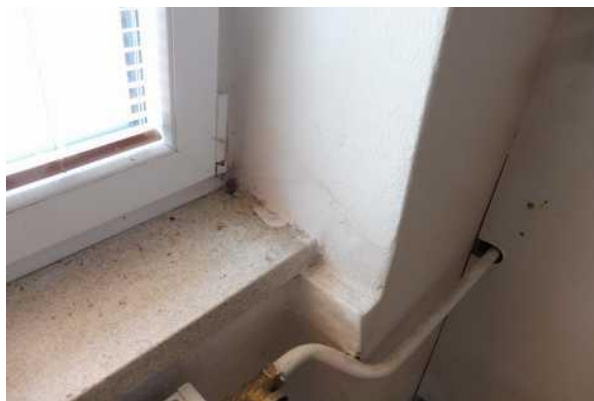
Byt 2+1 (2.NP) – Koupelna/WC



Byt 2+1 (2.NP) – Koupelna/WC



Byt 2+1 stav podlahové krytiny



Byt 2+1 (2.NP)



Byt 2+1 (1.NP)



Byt 2+1 (1.NP)



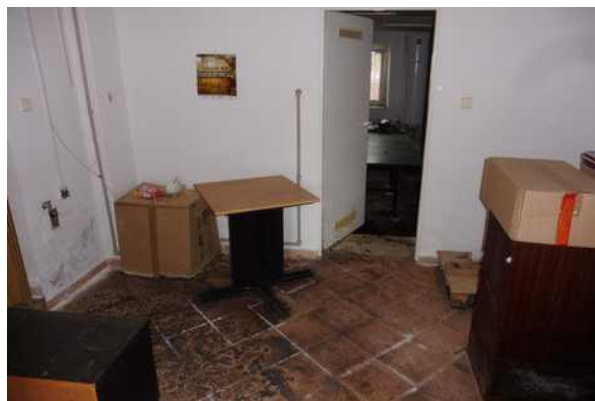
Byt 2+1 (1.NP)



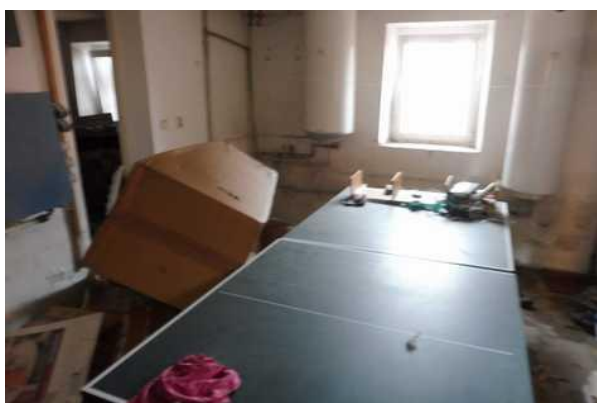
Byt 2+1 (1.NP)



Byt 2+1 (1.NP)



Prostory v 1.PP



Prostory v 1.PP



Prostory v 1.PP