



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 503-24/2019

o ceně obvyklé nemovitých věcí vedených na LV 254 pro kat. úz. Plav tj. pozemek parc. č. st 332, jehož součástí je stavba RD č.p.97 a dále pozemek parc.č. 31/16 včetně všech součástí a příslušenství. Vše, jak je vedeno na LV 254 kat. úz. Plav, obec Plav, 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 35 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hradci Králové, 7. 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 254 pro kat. úz. Plav, tj. pozemek parc. č. st 332, jehož součástí je stavba RD č.p.97 a dále pozemek parc. č. 31/16. Vše, jak je vedeno na LV 254 kat. úz. Plav, obec Plav, okres České Budějovice

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: 535346 Plav		
Kat.území: 721549 Plav			List vlastnictví: 254		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Pouska Roman, Pekárenská 111/67, České Budějovice 4, 37004 České Budějovice		680213/1171			
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
P St. 332	139	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Plav, č.p. 97, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 332					
P 31/16	416	ostatní plocha	jiná plocha		
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 254 je v části Příloh.

Technický popis rodinného domu, jeho konstrukční provedení a technické vybavení je detailněji proveden níže v části B – Posudek.

NEMOVITÁ VĚC: RD č.p. 97, Plav

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Plav, k. ú. Plav

Adresa nemovité věci: 370 07 Plav

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 přikládána 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 jednají 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 věcné hodnoty

Věcná 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 254 k. ú. Plav, obec Plav, okres 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

- www.plav.cz

Místopis

Obec Plav leží jižně cca 7km od Českých Budějovic a rozkládá se po obou březích řeky Malše v nadm. výšce 409 m. Rozloha katastrálního území obce je 510 ha. Dle malého lexikonu měst a obcí má Plav 411 obyvatel. V obci je minimální občanská vybavenost. Je zde obecní úřad s minimálním provozem. Správním střediskem jsou české Budějovice. Napojení na komunikace je silnicemi nižších tříd. V obci je autobusová zastávka spojující Plav s Českými Budějovicemi. V obci je elektro, vodovod, kanalizace a plyn. V roce 2002 byla obec postižena velkou povodní. Riziko povodní je v blízkosti Malše značné.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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:

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

31/8

Obec Plav, c. p. 57, 37007 Plav

Celkový popis

Oceňované nemovité věci se nacházejí v širším centru obce. Okolní zástavba sestává pouze z obytných budov a to RD. Dostupnost RD je po místní zpevněné komunikaci, která je ve vlastnictví obce Plav. Parkovací možnosti jsou na obecní komunikaci, nebo před domem na vlastním pozemku.

Silné stránky

- klidná lokalita, vhodné místo pro rodinné bydlení
- dům v dobrém technickém stavu bez nutnosti dalších investic, možnost okamžitého užívání, dům je obýván
- velice dobré vybavení domu - pergola, bazén
- dobrá dojezdnost do centra Českých Budějovic

Slabé stránky

- minimální vybavenost obce

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 |
|-----|---|

Ostatní rizika:

- | | |
|-----|---|
| ANO | Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek.
RD byl v době místního šetření pronajat, ovšem z vyjádření insolvenčního správce vyplynulo, že nájemní smlouva je neplatná. |
|-----|---|

OBSAH**1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. RD č.p. 97, kat. úz. Plav (JKSO 803.6/1)

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Bazén venkovní
- 2.2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky LV 254 kat. úz. Plav

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Přímé porovnání

B. POSUDEK

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 97, kat. úz. Plav (JKSO 803.6/1)

Věcná hodnota dle THU

Předmětem ocenění je RD č.p. 97, kat. úz. Plav, stojící na pozemku parc. č. st. 332. Jedná se o samostatně stojící objekt. Je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. 1.NP má nepravidelný půdorys s rozšířením v zadní části a přistavěnou garáží z východní strany, která je provozně/komunikačně propojena s RD. Stáří domu je 17 let. Kolaudace proběhla v roce 2002.

Dispozice domu je 1.NP - zádveří, vstupní hala se schodištěm, obývací pokoj, jídelna, kuchyň, komora, WC a dále technická místnost, garáž a pracovna
Podkroví - schodišťová chodba, celkem tři pokoje, koupelna a malý kuchyňský koutek

Dům je založen na betonových základech s hydroizolací proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou cihelné v tloušťce 450mm Dům není z vnější lícové strany zateplen. Stropy jsou skládané, keramické s rovným podhledem, Zastřešení je trámovým krovem umožňující podkroví. Střešní krytina je betonová taška. Klempířské konstrukce jsou měděné. Bleskosvod je na domě instalován. Vnitřní povrchy jsou vápenné hladké omítky. Vnější jsou vápenné hladké. Okna jsou dřevěná s izolačním dvojsklem. Dveře jsou dřevěné ve dřevěných zárubních. Podlahy obytných místností jsou dřevěná prkna. V ostatních místnostech je nášlapná vrstva z keramické dlažby. V domě je rozvod elektro v provedení 220/380 V.

Vytápění domu je řešeno ústředním topením s plynovým kombinovaným kotlem a radiátory. Je proveden rozvod studené a TUV. Ohřev TUV je plynovým kotlem se zásobníkem. Kanalizace domu je svedena do obecní kanalizace. Vnitřní vybavení kuchyně sestává z linky, dřezu, digestoře a plynového sporáku s elektrickou troubou. Hygienické vybavení koupelen jsou 2x vana, 2x sprchový kout, WC a umývadla. V obývacím pokoji je krb (krbová vložka) s teplovzdušným rozvodem do koupelny.

Příslušenství RD je tvořeno venkovními úpravami, oplocením, vjezdovými vraty s elektrickým pohonem, zpevněnými povrchy, pergolou s krbem a zahradním bazénem.

Stav domu je dobrý. Opatřebením odpovídá stáří 17 let. Jedinou vadou na domě je konstrukční řešení komínového tělesa ve vztahu ke krovu v půdním prostoru. Toto nesnižuje funkčnost či použitelnost krbu. Na domě nebyly shledány žádné jiné vady, které by bránily užívání, omezovaly funkčnost domu či snižovaly jeho tržní cenu.

RD je napojen na elektro, plyn, obecní vodovod a kanalizaci.

V době místního šetření byl RD obýván nájemníky, kteří s vlastníkem uzavřeli nájemní smlouvu. Z vyjádření insolvenčního správce vyplynulo, že nájemní smlouva byla zneplatněna a nájemní vztah byl ukončen.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1NP	$8,58*11,90+6,84*1,10+4,48*6,05 =$	136,73	2,64 m
Podkroví	$8,58*11,90+6,84*1,10 =$	109,63	2,65 m
		246,36 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1NP	$(8,58*11,90+6,84*1,10)*(3,20)+(4,48*6,05)*((5,04+2,64)/2) =$	454,88
Z	Podkroví	$(8,58*11,90+6,84*1,10)*(2,65) =$	290,51
Obestavěný prostor - celkem:			745,39 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací
2. Zdivo	zdivo o tl. 45 cm, materiál nezjišťován
3. Stropy	keramické s rovným podhledem
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	sokl z keramického obkladu
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné samonosné
12. Dveře	dřevěné s dřevěnými zárubněmi
13. Okna	dřevěná eurookna
14. Podlahy obytných místností	dřevěná prkenná podlaha
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel + zásobník
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	plynová varná deska, el. trouba
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, vany, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	digestoř

Jednotková cena	5 595 Kč/m ³
Množství	745,39 m ³
Reprodukční cena	4 170 465 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	296 103	296 103	6,94
2. Zdivo	22,30	930 014	930 014	21,78
3. Stropy	8,40	350 319	350 319	8,21
4. Střecha	5,20	216 864	216 864	5,08
5. Krytina	3,20	133 455	133 455	3,13
6. Klempířské konstrukce	0,80	33 364	70 000	1,64
7. Vnitřní omítky	6,20	258 569	258 569	6,06
8. Fasádní omítky	3,10	129 284	129 284	3,03
9. Vnější obklady	0,40	16 682	16 682	0,39
10. Vnitřní obklady	2,30	95 921	95 921	2,25
11. Schody	2,40	100 091	100 091	2,34
12. Dveře	3,30	137 625	200 000	4,68
13. Okna	5,20	216 864	216 864	5,08
14. Podlahy obytných místností	2,20	91 750	91 750	2,15
15. Podlahy ostatních místností	1,10	45 875	45 875	1,07
16. Vytápění	4,40	183 500	183 500	4,30
17. Elektroinstalace	4,10	170 989	170 989	4,00
18. Bleskosvod	0,60	25 023	25 023	0,59
19. Rozvod vody	3,00	125 114	125 114	2,93
20. Zdroj teplé vody	1,80	75 068	75 068	1,76
21. Instalace plynu	0,50	20 852	20 852	0,49
22. Kanalizace	2,80	116 773	116 773	2,74
23. Vybavení kuchyně	0,50	20 852	20 852	0,49
24. Vnitřní vybavení	5,10	212 694	212 694	4,98
25. Záchod	0,40	16 682	16 682	0,39
26. Ostatní	3,60	150 137	150 137	3,52
Upravená reprodukční cena			4 269 476 Kč	
Množství			745,39 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 728 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	137
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	745,39
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 728
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 728
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 269 602
Stáří	roků	17
Další životnost	roků	63
Opotřebenění	%	21,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 360 177

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Bazén venkovní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra:

$3,00 * 5,20 * 1,28 = 19,97 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]		=	3 460,20
Plná cena: 19,97 m ³ * 3 460,20 Kč/m ³		=	69 100,19 Kč

Výpočet opotřebenění lineární metodou

Stáří (S): 10 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 50 = 20,0 \%$
 Koeficient opotřebenění: $(1 - 20,0 \% / 100)$

*	0,800
---	-------

Bazén venkovní - zjištěná cena	=	55 280,15 Kč
---------------------------------------	---	---------------------

2.2. 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 **3 310 900,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

3 310 900,00

5,00 % z ceny staveb

* 0,0500

**Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem -
zjištěná cena**

= 165 545,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky LV 254 kat. úz. Plav

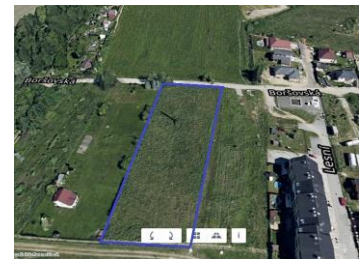
Porovnávací metoda

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:	Prodej stavebního pozemku 4 183 m²			
Lokalita:	Roudné, okres České Budějovice			
Popis:	Nabízíme k prodeji jeden z mála nezastavěných stavebních pozemků v katastrálním území Roudné. Pozemek se nachází na výjezdu z obce směrem Včelná, Boršov nad Vltavou a na okraj krajského města České Budějovice, do jehož centra je to 5,3 km. Rozloha nabízeného pozemku je 4.183 m ² a je cca ze 40% zastavitelná. Dle územního plánu je pozemek rozdělen na PLOCHY BYDLENÍ - městské v rodinných domech a PLOCHY ZELENĚ - soukromé a vyhrazené. Tyto dva druhy využití pozemku rozděluje elektrické vedení. Obecní komunikace vede podél pozemku a zajišťuje tak dobrou dostupnost. Nabízí se zde možnost výstavby velkého samostatného rodinného domu, nebo není vyloučena stavba dvou menších dvojdomů či jiné varianty. Na základě faktu, že pozemek je přilehlý nové zástavbě řadových domů, je zde dostupnost všech inženýrských sítí.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - Realitní inzerce			0,85	
velikost pozemku - oceňovaný je menší			1,10	
poloha pozemku - oceňovaný má horší			0,95	
dopravní dostupnost - srovnatelné			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší			1,15	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
4 389 000	4 183	1 049,25	1,02	1 070,24



Název:	Prodej stavebního pozemku 2 607 m²			
Lokalita:	Srubec, okres České Budějovice			
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji stavební pozemek v obci Srubec u Českých Budějovic. Soubor parcel je určen územním plánem k výstavbě samostatných nebo řadových rodinných domů. Celková rozloha souboru parcel činí 2607 m ² , když v případě více zájemců je pozemek možno rozdělit na dvě samostatné parcely o velikosti cca 1300 m ² . Pro takové rozdělení jsou připraveny dva sjezdy i samostatné přípojky. Místní komunikací je veden obecní vodovod, kanalizace i elektřina, všechny INS jsou vyvedeny na pozemku. Zadní část pozemků je mírně svažité. Podrobnosti k zakázce sdělí a osobní prohlídku v místě zajistí makléř zakázky.			

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
velikost pozemku - oceňovaný je menší	1,05
poloha pozemku - oceňovaný má horší	0,90
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - oceňovaný má horší	0,90
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 692 600	2 607	1 800,00	0,72	1 296,00

Název: Pozemek , kat. úz. Plav + podíl na příjezdové komunikaci, p.č.: 35/32**Lokalita:** Plav**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - Oceňovaný je menší	1,02
poloha pozemku - srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost - oceňovaný má lepší	1,10
možnost zastavění poz. - oceňovaný má horší	1,00
intenzita využití poz. - oceňovaný má horší	0,90
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,05
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 350 000	1 020	1 323,53	1,06	1 402,94

Název: Pozemek kat. úz. Plav + podíl na příjezdové komunikaci, p.č.: 35/31 (**Lokalita:** Plav**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - oceňovaný je menší	1,02
poloha pozemku - srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost - oceňovaný má lepší	1,10
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - oceňovaný má horší	0,90
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,05
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 350 000	1 037	1 301,83	1,06	1 379,94

Název: Pozemek, kat. úz. Plav + podíl na příjezdové komunikaci, p.č.: 39/14+35/30				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva			1,00	
velikost pozemku - oceňovaný je menší			1,02	
poloha pozemku - srovnatelné			1,00	
dopravní dostupnost - oceňovaný má lepší			1,05	
možnost zastavění poz. - srovnatelné			1,00	
intenzita využití poz. - oceňovaný má horší			0,90	
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 350 000	992	1 360,89	1,06	1 442,54

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 318,33 Kč/m²
--	----------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří		139	1 318,33		183 248
ostatní plocha		416	1 318,33		548 425
Celková výměra pozemků		555	Hodnota pozemků celkem		731 673

4. Porovnávací hodnota

4.1. Přímé porovnání

Oceňovaná nemovitá věc	
Obestavěný prostor:	745,39 m ³
Zastavěná plocha:	136,73 m ²
Plocha pozemku:	555,00 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 rodinného domu 170 m2, pozemek 830 m2
Lokalita:	Budějovická, Homole
Popis:	<p>Naše společnost Vám zprostředkuje prodej zrekonstruovaného rodinného domu 4+kk v obci Homole u Českých Budějovic. Dům se nachází v centru obce ve stávající zástavbě rodinných domů, v blízkosti zastávky MHD. Objekt je přízemní, částečně podsklepený, s přiléhající maštálí a prostornou půdou vhodnou pro půdní vestavbu; na dům navazuje zahrada s ovocnými stromy. Dispozice domu: velký obývací pokoj spojený s kuchyní, dále tři samostatné ložnice, koupelna, toaleta, zádveří a odkládací prostor.</p> <p>Dům prošel v r. 2018 celkovou rekonstrukcí vnitřních prostor a instalací: nová elektrická přípojka, voda, odpady, nová plastová okna s trojskly. Na podlaze položena kvalitní dřevěná podlahová krytina a dlažba. Vytápění zajištěno elektrokotlem, v domě částečně rozvedeno teplovodní podlahové vytápění, kombinace s radiátory. Možnost napojení krbových kamen (vybudované externí přisávání), komín s novou nerezovou vložkou s komínovou hlavicí. Ohřev TUV zajištěn bojlerem. K dispozici elektronický zabezpečovací systém vč. požárního čidla. Dům je připojen na obecní vodovodní a kanalizační řád, elektřina 230/380V. Plynová přípojka je k dispozici, aktuálně však v objektu není využita.</p> <p>Navazující maštál (38 m2) slouží jako skladovací prostor a dílna. Prostorná půda nabízí možnost zbudování dalších obytných místností nebo bytu. Objekt částečně podsklepen (sklep 11 m2). Přilehlá zahrada (620 m2) poskytuje dostatek místa pro rodinné vyžití, lze zde i pohodlně parkovat.</p> <p>Obec je od Č. Budějovic vzdálená 7 km a spojení do města je zajištěno MHD, v místě je také mateřská a základní škola.</p> <p>Pro více informací a domluvu prohlídky kontaktujte makléře zakázky. Ev. číslo: 624488.</p>

Pozemek:	830,00 m ²		
Užitná plocha:	170,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,85	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je málo menší		0,95	
K3 Poloha - oceňovaný má horší		0,90	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné		1,00	
K5 Celkový stav - oceňovaný lepší		1,10	
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má menší		0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné		1,00	
	Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
	5 490 000 Kč	0,72	3 952 800 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 250 m2, pozemek 2 000 m2		
Lokalita:	Kamenný Újezd, okres České Budějovice		
Popis:	Nabízíme prodej rodinného domu se zahradním domkem a prostorným pozemkem v obci Kamenný Újezd u Českých Budějovic. Zastavěná plocha domu činí 185 m2 s užitnou plochou domu okolo 250 m2 a celkovou plochou pozemku 2.000 m2. Nemovitost je orientována na jihozápadní stranu. Dům je dispozičně řešen jako 4+kk. Přizemí domu tvoří, vstupní hala, koupelna s vanou, samostatné WC, 2x dětský pokoj, ložnice, velmi prostorná kuchyně s obývacím pokojem s přímým vstupem na krytou terasu domu a zahradu. V centrální předsíni, se nachází schody vedoucí do podkroví domu, které je dispozičně řešen také jako 4+kk, v rozestavěném stavu. Vytápění domu zajišťuje kondenzační kotel Buderus, ohřev vody boilerem, který je připraven na možnost připojení solární technikou. Dům je plně zabezpečen zabezpečovacím zařízením. Kanalizace – obecní, voda obecní, topení – plyn, elektřina 230/380 V. Součástí domu je zahrada o výměře 1.815 m2 s prostorným zahradním domkem. Nabízený dům se nachází v okrajové části obce s již danou okolní zástavbou. Velmi dobrá dostupnost do centra města Českých Budějovic, cca 9 km, kde se nachází veškerá občanská vybavenost. Doporučujeme osobní prohlídku.		
Pozemek:	2 000,00 m ²		
Užitná plocha:	250,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,85	
K2 Velikosti objektu - srovnatelné		1,00	
K3 Poloha - oceňovaný má horší		0,90	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší		1,10	
K5 Celkový stav - srovnatelné		1,00	
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má menší		0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné		1,00	
	Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
	6 590 000 Kč	0,67	4 415 300 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 130 m², pozemek 303 m²	
Lokalita:	K. Lávičky, České Budějovice - České Budějovice 7	
Popis:	<p>Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji jedinečný rodinný dům se zahradou (145 m²), který se nachází v Českých Budějovicích, konkrétně v ulici K. Lávičky v Rožnově. Jedná se o klidnou a často vyhledávanou lokalitu k bydlení. V 1.NP se nachází chodba, ze které je vstup do koupelny s vanou, umyvadlem, bojlerem a plynovým kotlem. Dále vstup do druhé menší chodby, ze které se dostanete do sklepa (1m²) a do kuchyně, dále obývací pokoj s francouzskými dveřmi do zahrady. Po schodišti se dostanete do 2.NP. Dispozice (výměry cca): obývací pokoj 22m², ložnice 9,4m², pokoj 16,8m², kuchyně 6m² - plně vybavená. Dále koupelna 3,5m² se sprchovým koutem a prostorná chodba 5,5m². Celé 2.NP je možné využít jako samostatný byt. Půdorysy obou podlaží naleznete ve fotogalerii. Dům prošel rekonstrukcí (fasáda, zateplení, střecha, 2.NP kompletně rekonstruované). Vytápění je řešeno plynovým kotlem, který zároveň zajišťuje ohřev vody. Odpady jsou svedeny do obecní kanalizace. Na pozemku se nachází vlastní zdroj pitné vody.</p> <p>V lokalitě je k dispozici veškerá občanská vybavenost. Dále je zde výborná dopravní dostupnost (MHD 3 minuty pěšky).</p>	
Pozemek:	303,00 m ²	
Užitná plocha:	130,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší	1,05	
K3 Poloha - oceňovaný á horší	0,85	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší	1,10	
K5 Celkový stav - srovnatelné	1,00	
K6 Vliv pozemku - srovnatelné	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
5 500 000 Kč	0,83	4 565 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 340 m², pozemek 1 098 m²	
Lokalita:	Kamenný Újezd, okres České Budějovice	
Popis:	<p>Nabízíme krásný, zděný, rodinný dům 6+1, kolaudovaný před 15 lety, v atraktivní lokalitě Kamenný Újezd. Dům je ve výborném stavu a je možné jej, po drobné úpravě (osazení 2. kuchyňské linky) využít i jako vícegenerační. V přízemí domu se nachází: předsíň, pracovna, obývací pokoj s krbem (se vstupem k venkovnímu sezení a do zahrady), předsíň/převlékárna k bazénu, wc, dále 4 technické místnosti (prádelna, kotelna, sklep a komora/šatna). V 1.patře se nachází: kuchyně spojená s jídelnou a obývacím pokojem, dále koupelna, samostatné wc a ložnice. Kuchyňská linka vč. vestavěných spotřebičů je v ceně. V podkroví jsou 2 ložnice, koupelna + wc. Vytápění je ústřední (radiátory), kombinace elektrokotel + kotel na tuhá paliva. Plyn je zavedený k hranici pozemku. Dům disponuje krytým bazénem s filtrací (využití od časného jara do pozdního podzimu), dále je zde garáž (pro 1 os.automobil) a před garáží je zpevněné parkovací stání (pro další 1-2 auta). Celková plocha činí 1098m², z toho zastavěná plocha je 133m² a zahrada 965m². PENB - průkaz en. náročnosti budovy se zpracovává, není zatím k dispozici (po tuto dobu musí být dům označen písmenem G). Dům leží v klidné jihozápadní části obce (tedy není dotčen výstavbou D3, ani jejím budoucím provozem).</p>	
Pozemek:	1 098,00 m ²	

Užitná plocha:	340,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85	
K2 Velikosti objektu - srovnatelné	1,00	
K3 Poloha - oceňovaný má horší	0,90	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00	
K5 Celkový stav - srovnatelné	1,00	
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má menší	0,85	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
6 790 000 Kč	0,65	4 413 500 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 114 m², pozemek 1 162 m²	
Lokalita:	Nedabyle, okres České Budějovice	
Popis:	<p>Ráda zprostředkuji prodej nadstandardně vybaveného, cihlového, rodinného domu, situovaného v klidné části Nedabyle u Českých Budějovic. Jedná se o stavbu z roku 2001, dispozičně výborně řešenou se 4 samostatnými pokoji + velkým obytným prostorem kuchyně s jídelnou a obývací místností. V domě se nachází 2 koupelny, jedna technická v přízemí, druhá velká v patře, a 2 šatny. Dům je postaven do jižního svahu, tudíž dovolil perfektní řešení prostorné troj garáže zapuštěné do terénu, a nad garáží bazén, kde je díky výšce naprosté soukromí. Dům má hlavní vchod do domu, a vchod z terasy od bazénu. Předsíní se dostaneme do chodby kde je vstup do obytné části, pak koupelny, nebo šatny. V celém domě zůstane vybavení, vestavěné skříně i nábytek na míru. V prvním patře se nachází prostorná koupelna s rohovou masážní vanou, toaleta, bidet, dvě umyvadla, koupelnové skřínky. V chodbě je úložný prostor šatny. Dále je možné využít půdní úložný prostor, kam je vstup po skládacím žebříku. Nemovitost se nachází na pozemku téměř 1.200m². Dům je ve výborném technickém stavu, vkusně a nadstandardně zařízen a vybaven, orientace obytných místností a terasy s bazénem je na jižní stranu, místnosti jsou světlé slunné. Nemovitost je napojena na veškeré sítě, tzn. na přípojku elektřiny 220/380V, plynu, odpad je sveden do městské kanalizace, voda je napojena na přípojku vodovodního řádu, vytápění plynovým kotlem, a možnost i vnitřním krbem. Zahrada je snadno udržovatelná, se vzrostlými keři, lemovaná živým plotem, který umožňuje soukromí.</p>	
Pozemek:	1 162,00 m ²	
Užitná plocha:	114,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85	
K2 Velikosti objektu - srovnatelné	1,00	
K3 Poloha - oceňovaný málo horší	0,95	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má horší	0,90	
K5 Celkový stav - srovnatelné	1,00	
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má menší	0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
8 500 000 Kč	0,58	4 930 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název: Prodej rodinného domu 152 m², pozemek 1 137 m²
Lokalita: České Budějovice - České Budějovice 7, okres České Budějovice
Popis: REZERVACE! Nabízíme prodej rodinného domu v klidné a atraktivní lokalitě Rožnov (ul. Otakara Březiny) v Českých Budějovicích. Jedná se o dvoupodlažní rodinný dům, dispozičně řešený jako 6+1 se samostatnou dvougaráží. Zastavěná plocha domu činí 152 m² s celkovou plochou pozemku 1.137 m². V přízemí domu se nachází vstupní hala, prostorná kuchyně, obývací pokoj s jídelnou a přímým vstupem na terasu a zahradu domu, dále menší pokoj sloužící jako pracovna, koupelna, samostatné WC, technická místnost využitelná jako další pokoj a komora. V prvním patře jsou umístěny tři prostorné pokoje, koupelna s vanou, samostatné WC a velká lodžie se vstupem ze dvou pokojů. Od roku 2015 proběhla na domě větší revitalizace (nové podlahové krytiny, nové interiérové dveře včetně obložek, nová kuchyňská linka, nové koupelny a WC, nové fasády na domě a garáži, nové chodníčky, letní kuchyně, terasa, renovace plotu). Na zahradě se nachází bazén včetně centrální filtrace, pergola s venkovní kuchyní. Dům je napojen na veškerá média – elektřina 220/380V, plyn, obecní voda, obecní kanalizace a vlastní studna. Topení ústřední plynové, které je částečně kombinované s elektrickým podlahovým vytápěním. K domu náleží prostorná dvougaráž s přímým vjezdem z ulice. Dům je postaven z broušených cihel Porotherm a pro větší úsporu energií je navíc kompletně zateplen. Zahrada domu je vkusně navržena s již vzrostlou zelení zaručující absolutní soukromí. Nemovitost se nachází ve velmi klidné lokalitě již dané zástavby rodinných domů. V dosahu veškerá občanská vybavenost (MHD, obchod, škola, školka, pošta, atd.). Velmi dobrá dostupnost do centra města. Doporučujeme osobní prohlídku. PENB – C.

Pozemek: 1 137,00 m²

Užitná plocha: 152,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
8 450 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,49

Upravená cena
4 140 500 Kč

Název:	Prodej rodinného domu 180 m2, pozemek 413 m2	
Lokalita:	Dolní Třebonín, okres Český Krumlov	
Popis:	Nabízíme k prodeji dvoupodlažní RD se zahradou , garáží a krytým parkovacím stáním v Dolním Třeboníně. V přízemí domu se nachází velký obývací pokoj s kuchyňským koutem a vchodem na terasu a zahradu. Dále se zde nachází samostatná toaleta a koupelna se sprchovým koutem. V prvním patře se nachází tři samostatné ložnice a koupelna s toaletou. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem, též je možné v obývacím pokoji využít přípravu na krbová kamna. Měsíční zálohy na energie jsou ve výši 3.000 Kč. Z toho je záloha na plyn 1.500 Kč, elektřinu 1.000 Kč a vodu 500 Kč. Celý dům je ve velice dobrém stavu. Pro více info volejte RK.	
Pozemek:	413,00 m ²	
Užitná plocha:	180,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelné		1,00
K3 Poloha - oceňovaný je málo lepší		1,05
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný málo lepší		1,10
K5 Celkový stav - srovnatelné		1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelné		1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné		1,00
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
4 570 000 Kč	0,98	4 478 600 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 360 m2, pozemek 772 m2	
Lokalita:	Srubec, okres České Budějovice	
Popis:	Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům s dvěma jednotkami a krásným výhledem na okraji Českých Budějovic – Srubec. Jedná se o dům vystavěný v roce 2006. Vnitřní dispozice je členěna – v polosuterénu se nachází samostatná jednotka 2+kk cca 60 m2, kterou majitel pronajímá. Tato jednotka má samostatné měření energií. V přízemí – garáž, vstupní chodba, prostorný obývací pokoj s 60ti metrovou terasou, ložnice, kuchyně a malá koupelna se sprchou. V podkroví - tři samostatné pokoje s balkony a prostorná koupelna. Vytápění zajišťuje plynový kotel a krbová kamna. Dům je napojen na veškeré sítě.	
Pozemek:	772,00 m ²	
Užitná plocha:	360,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,85
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je menší		1,00
K3 Poloha - oceňovaný málo horší		0,90
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší		1,10
K5 Celkový stav - srovnatelné		1,00
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má menší		0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný		1,00
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
6 250 000 Kč	0,76	4 750 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 954 m²	
Lokalita:	Topolová, České Budějovice - České Budějovice 6	
Popis:	Nabízíme prodej nadstandardního rodinného domu v lokalitě Nové Hodějovice u Českých Budějovic. Dům se skládá z bytové jednotky 5+1 s garáží a krytou terasou. Dále k nemovitosti náleží venkovní kryté parkovací stání a bazén se zastřešením. Celkový pozemek nemovitosti je 954 m ² a zastavěná plocha domu činí 123 m ² s užitnou plochou domu okolo 160 m ² . Dům je orientován na jižní stranu, postaven z cihly porotherm 44 s termoizolační fasádou, euro okna - dřevěná od fa. ELK, střecha-betonová krytina, svody a okapy-měď, je velmi vkusně navržen. Velkou výhodou domu jsou jeho nízké provozní náklady. Vytápění plynové se zásobníkem na ohřev teplé vody, elektřina 220/380, kanalizace a voda - obecní. Přízemí domu tvoří: obývací pokoj s jídelnou propojen do kuchyně, 1x obytný pokoj, koupelna se sprchovým koutem a WC, vstupní předsíň s halou, garáž. V prvním patře se nachází: spojovací chodba, 3x obytný pokoj sloužící jako pokoj pro hosty, dětský pokoj, ložnice s prostornou šatnou, první koupelna s vanou a samostatné WC. Z hlavního obývacího pokoje je zajištěn přímý vstup na zahradu domu s venkovním krytým bazénem. Dále k domu náleží samostatně stojící domek přístřešek sloužící jako kryté stání na auta s malou půdou. Dům se nachází již ve vzrostlém satelitu rodinných domů, ve slepé ulici, s velmi dobrou dostupností do centra města Českých Budějovic cca 4 km včetně městské hromadné dopravy. Doporučujeme osobní prohlídku.	
Pozemek:	954,00 m ²	
Užitná plocha:	160,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85	
K2 Velikosti objektu - srovnatelné	1,00	
K3 Poloha - oceňovaný má horší	0,90	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00	
K5 Celkový stav - srovnatelné	1,00	
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má menší	0,85	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
7 200 000 Kč	0,65	4 680 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	3 952 800 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 480 633 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 930 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	4 480 633 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	4 480 633 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 97, kat. úz. Plav (JKSO 803.6/1) 3 360 177,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Bazén venkovní 55 280,- Kč

2.2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem 165 545,- Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: 220 825,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky LV 254 kat. úz. Plav 731 673,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Přímé porovnání 4 480 633,- Kč

Porovnávací hodnota	4 480 633 Kč
Věcná hodnota	4 312 675 Kč
z toho hodnota pozemku	731 673 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 dobře obchodovatelné.

Stav domu je úměrný svému stáří, v dobrém stavu a plně funkční. Dům je obýván. Nebyly shledány žádné vady, které by zhoršovaly komfort užívání.

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.

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 tj. pozemek parc. č. st 332, jehož součástí je stavba RD č. p. 97 a dále pozemek parc. č. 31/16 včetně všech součástí a příslušenství, vše, jak je vedeno na LV 254 kat. úz. Plav kat. úz. Plav, obec Plav, okres České Budějovice, indikují ke dni ocenění na:**

Obvyklá cena

4 480 000 Kč

slovy: Čtyřimilionyčtyřistaosmdesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.20

V Hradci Králové 7. 8. 2019

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj.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. 503-24/2019 znaleckého deníku.

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

V Hradci Králové 7. 8. 2019

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Příloha č. 1: Výpis z LV 254, kat. úz. Plav	2
Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy z dotčené lokality	1
Příloha č. 3: Lokace oceňovaných nemovitých věcí	3
Příloha č. 4: Fotodokumentace	6

Příloha č. 1: Výpis z LV 254, kat. úz. Plav

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: 535346 Plav		
Kat.území: 721549 Plav			List vlastnictví: 254		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Pouska Roman, Pekárenská 111/67, České Budějovice 4, 37004 České Budějovice		680213/1171			
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
P St. 332	139	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Plav, č.p. 97, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 332					
P	31/16	416 ostatní plocha	jiná plocha		
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: St. 332, Parcela: 31/16					
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-12379/2012-301					
Pro: Pouska Roman, Pekárenská 111/67, České Budějovice 4, 37004 České Budějovice			RČ/IČO: 680213/1171		
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu					
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: 535346 Plav

Kat.území: 721549 Plav

List vlastnictví: 254

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 České Budějovice, kód: 301.

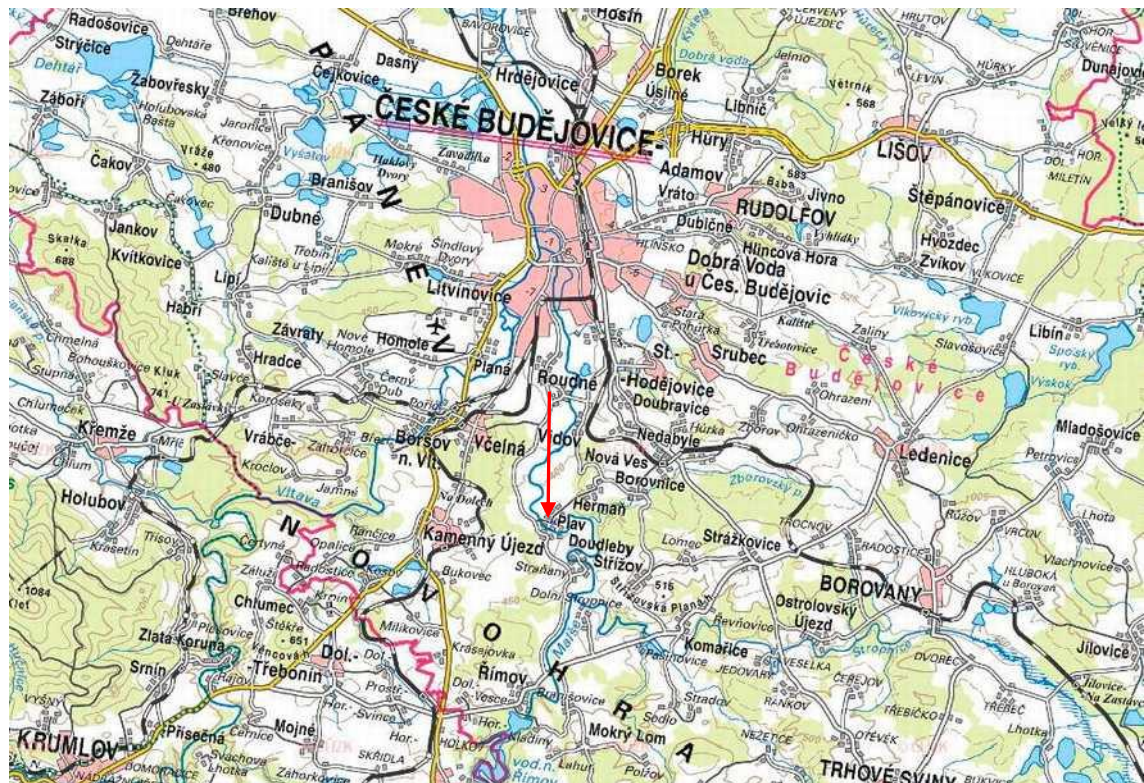
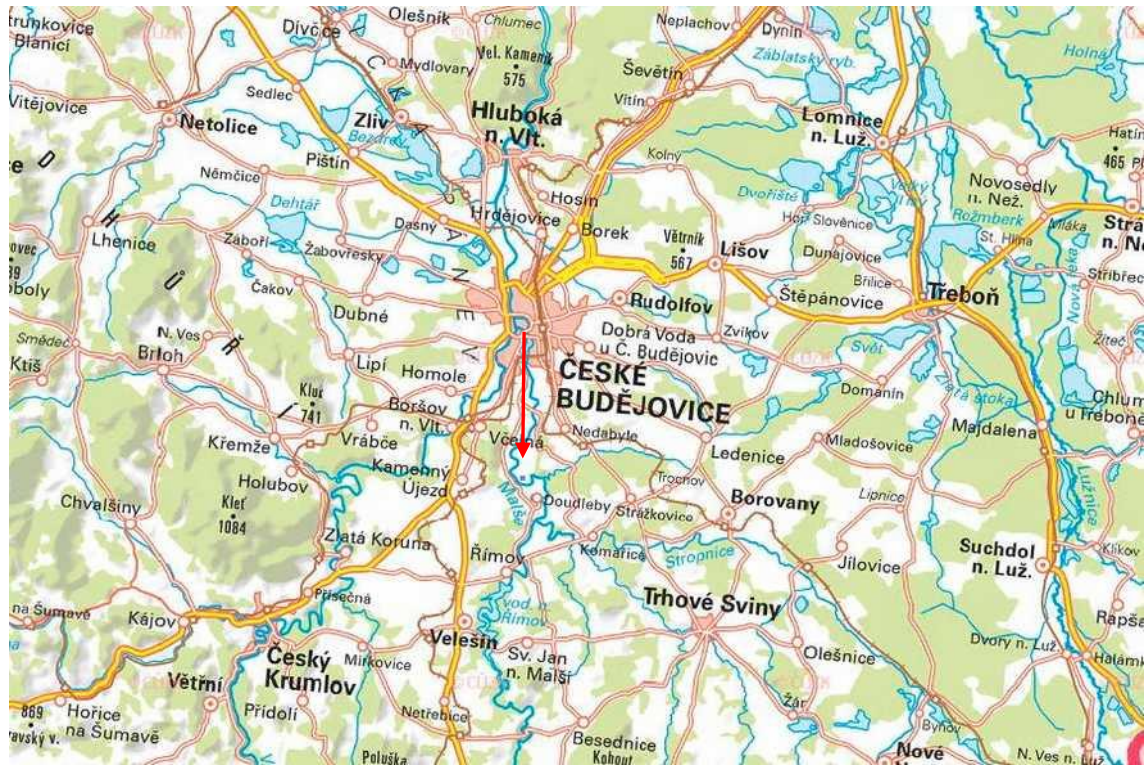
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

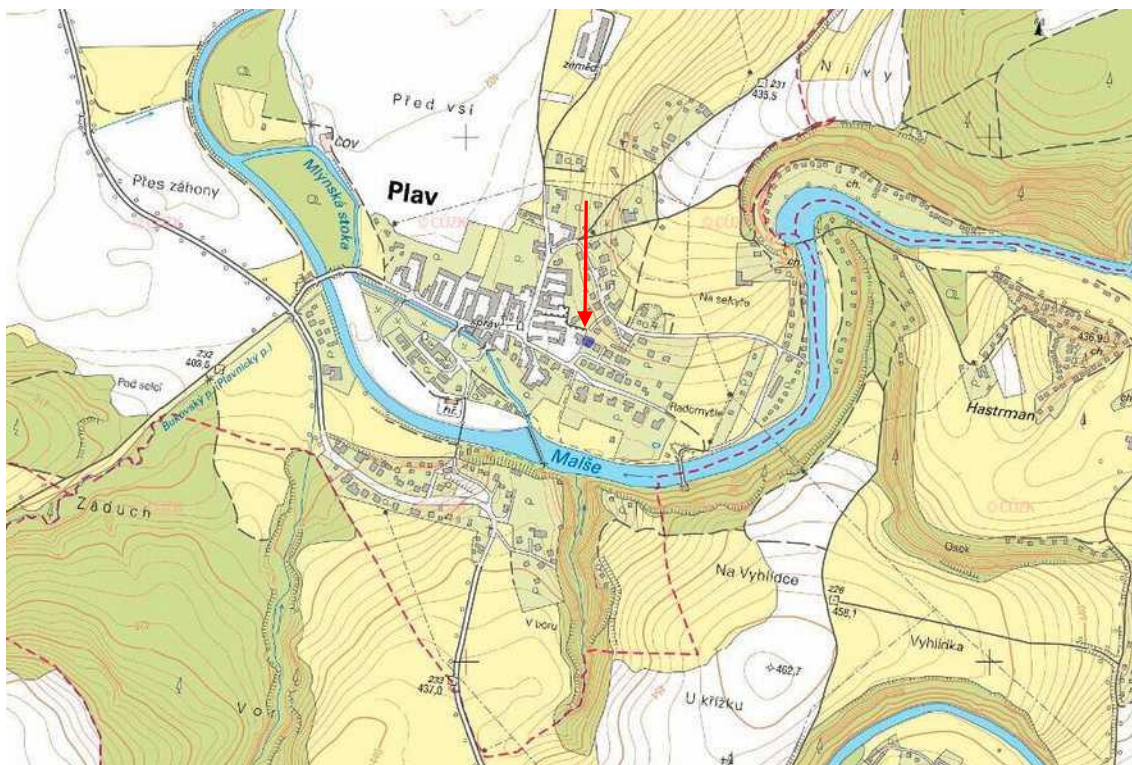
Vyhotoveno: 04.01.2019 16:39:06

Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy z dotčené lokality



Příloha č. 3: Lokace oceňovaných nemovitých věcí







Jižní pohled – okolí RD



Severní pohled – okolí RD

Příloha č. 4: Fotodokumentace



Pohled jižní od vjezdové brány



Jižní fasáda



Pohled na dům z ulice



Přípojka plynu a elektro



Pohled z pergoly



Zastřešení pergoly



Pergola s krbem



Bazén v zahradě



Bazén



Bazén



Vjezdová vrata



Balkón



Kuchyň



Obývací pokoj / jídelna



Pracovna - dětský koutek



Kuchyňský koutek 2.NP



Schodiště





Pokoj 1 (2.NP)



Pokoj 2 (2.NP)



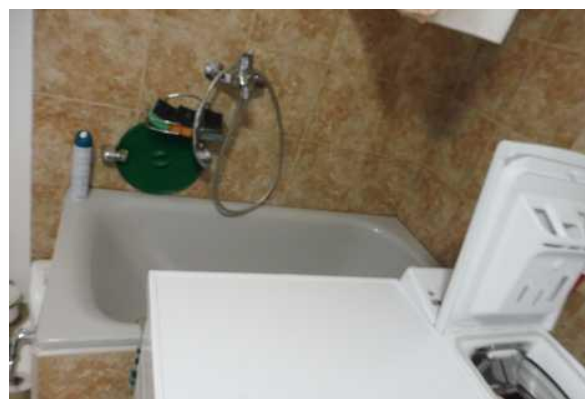
Pokoj 3 (2.NP)



Koupelna 2.NP



Krb – obývací pokoj



Koupelna 1.NP



Sprchový kout – Koupelna 1.NP



Plynový kotel – Koupelna 1.NP