

# Odhad tržní hodnoty nemovité věci

## číslo 2441-16/2022

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>		<b>Bytová jednotka - byt, č. 64/3 a podíl k budově a pozemkům ve stavu současném</b>	
Kraj:	Jihočeský	Okres:	Tábor
Obec:	Lom	Katastrální území:	Lom
Část obce:	Lom	Číslo popisné:	64
Ulice:	-	číslo orientační:	PSČ: 39111
Číslo bytu:	64/3	Kód k.ú.:	737 895
List vlastnictví č.	465, 462		
Ostatní stavby:			
Pozemky:	St. 6/2, 14/3		
Vlastník jednotky:	TFCZ s.r.o., Svrabov 25, 39131 Svrabov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		
včetně spoluvlastnického podílu: 1 646 / 6 079 na společných částech domu a pozemku			



<b>OBJEDNATEL :</b>	<b>TFCZ s.r.o., Tomáš Matyš</b>	<b>Číslo objednávky:</b>	
Adresa objednatele:	Svrabov 25, 39131		
	telefon: 734202666	e-mail: tomas.matys@icloud.com	Datum objednávky: 05.03.2022
	IČ: 62502271	DIČ: CZ62502271	

<b>ZHOTOVITEL :</b>	<b>Ing. Zdeněk Kubíska</b>	<b>Číslo odhadu odhadce:</b>	
Adresa zhotovitele:	K Hájence 1200, 391 02 Sezimovo Ústí		
	telefon: 602403465	e-mail: zdenek.kubiska@seznam.cz	
	IČ: 62513737	DIČ:	

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Pro účely ocenění stávajícího stavu</b>
----------------------	--

	<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
<b>Tržní hodnota</b>	<b>2 680 000 Kč</b>	

Datum místního šetření:	03.03.2022	Datum zpracování :	17.03.2022
Počet stran: 15 stran	Počet příloh: 5	Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.80	

V Sezimově Ústí, dne 17.03.2022

Otisk razítka

Ing. Zdeněk Kubíska

## SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Jihočeský	Obec, část obce: Lom, Lom	Počet obyvatel: 165
KÚ: Lom	Ulice: -	Číslo popisné: 64

Bytová jednotka	stávající stav	budoucí stav
Dispozice jednotky:	3+1	
Podlaží:	2. NP	
Orientace:	Z	
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn	
Forma užívání:	bydlení a podnikání	
Podlahová plocha:	164,60 m <sup>2</sup>	
Započítatelná plocha:	164,60 m <sup>2</sup>	
Garáž v objektu (počet stání):	ne	
Stáří / další životnost:	20	60
Opotřebenění celkové:	30,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	
Technický stav jednotky:		dobře udržovaná
Rekonstrukce jednotky celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> hygi. zařízení	<input type="checkbox"/> kuch. linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna

Budova	
Počet podlaží PP / NP	0 / 2
Počet bytových / nebytových jednotek	1 / 2
Výtah	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne
Konstrukce budovy	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	St. 6/2, 14/3
Celková výměra pozemku:	2 177 m <sup>2</sup>
Energetický průkaz stavby:	Není
Technický stav:	dobře udržovaná
Rekonstrukce stavby celková/dílčí v roce:	<input checked="" type="checkbox"/> celková 2002 <input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců
Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	2 682 980 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	3 270 404 Kč	0 Kč
<b>Tržní hodnota</b>	<b>2 680 000 Kč</b>	

### Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Lom je příměstskou obcí Tábora a má 165 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Lom. Nejbližší správní centrum je Tábor, od kterého je nemovitost vzdálena cca 6.00 km. Lom leží při silnicích třetí třídy, které spojují obec s Tábor, Malšice a Planou nad Lužnicí a Želeč. Nejbližší železniční stanice je ve vzdálenosti cca 3 km ve Slapech. Budova se nachází v zóně převážně rodinných domů, vzdálené od centra 0,5 km jihovýchodně. Okolní zástavbu tvoří zástavba samostatných rodinných domů, v centru pak jen základní občanská vybavenost, infrastruktura, je zde Obecní úřad, restaurace, soukromé podnikatelské subjekty si zde postavily provozovny, za prací se musí většinou dojíždět, když nejbližší místo je Tábor.

Budova č.p. 64 s bytem č. 3 se nachází v klidné zóně, polohu hodnotím jako příznivou, protože místo stavby domu je i s okolními pozemky viz údaje LV

Oceňován je současný stav bytové jednotky s plochou parkování viz údaje katastru nemovitostí.

Souhrnné informace o nemovitosti - v budově se nacházejí dvě nebytové jednotky a jen byt.

V lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost se nepřipravuje rozsáhlá výstavba, která by mohla v budoucnu výrazně ovlivnit současnou obvyklou cenu

Nemovitost domu a jeho dvou nebytových a jedné bytové jednotky s příslušenstvím byla postavena původně jako stodola v roce 1947 v katastrálním území Lom, na současné využití byla upravena vestavbou rekolaudací rozhodnutím Městského úřadu Tábor, stavebního úřadu, č.j. SÚ 3095/01-Pt ze dne 18.12.2002. přístup k nemovitosti je zajištěn ze silnice do Plané nad Lužnicí či Maršova, napojení na rozvody inženýrských sítí je provedeno v případě elektroinstalace. Pro účely ocenění nemovitost sestává z vlastní bytové jednotky č. 3 v domě č.p. 64, oceněn je i podíl na budově s podílem na pozemku zastavěné plochy a okolní plochy u domu.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

### Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Dům z roku 1947 v roce 2002 přestavěný z bývalé stodoly je zděnou stavbou. Krov stavby je sedlový krytý taškovou krytinou provedeny jsou klempířské prvky, fasáda je vápenná, vnitřní omítky jsou vápenné s nátěrem. Schodiště je kovové se stupni bez podstupnic, krytina střechy je opatřena bleskosvodem, okna jsou zdvojená, v bytě střešní, strop bytu je s viditelnými trámy krovu se zateplením, vytápění je ústřední na tuhá paliva z přístavby kotelny, v jednotce 64/3 jsou provedeny obklady kuchyně, koupelny, vany včetně WC, podlahy jsou v chodbách z dlaždic, v technickém podlaží betonové, v obytných místnostech jsou plovoucí, dveře jsou hladké a prosklené, zavedena je světelná elektroinstalace, ohřev TUV je zajištěn boilerem, kuchyně je vybavena linkou a sporákem, byt má osazeny zařizovací předměty v soudobém provedení.

Dům v KN evidovaný jako jiná stavba je klasické zděné konstrukce, provedený ve své době běžným způsobem, dispoziční řešení bytu je atypické, s velkým obytným loftem a dalšími místnostmi, na současnou dobu plně vyhovující. Oceňovaný byt č. 64/3 je udržován, dům i byt jsou solidního vybavení a v odpovídajícím stavebně technickém stavu. Vhodný pro majitele, který vlastní i nebytové jednotky.

Technický popis oceňované nemovité věci	
Stavebně technický stav jednotky:	dobře udržovaná
Průkaz energetické náročnosti jednotky:	Není
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> hygienická zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 0 / 2	Počet bytových/nebytových jednotek: 1 / 2

### Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná <input type="checkbox"/> nezpevněná přes pozemky parc. číslo 783/1
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení <input type="checkbox"/> pronájem <input type="checkbox"/> podnikání <input checked="" type="checkbox"/> bydl. a podnik. <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

### Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
783/1	ostatní plocha - silnice	Správa a údržba silnic Jihočeského kraje, Nemanická 2133/10, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice

### Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu  
využita k bydlení

## Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

právní stav bez závad

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

<b>Nemovitá věc:</b>	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

### Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

umístění nemovitosti je bez rizik

### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

bez služebností

### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

### Popis ostatních rizik

ostatní rizika nezjištěna

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ					
Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0317 Tábor		
Obec:	563587 Lom	Katastrální území:	737895 Lom		
Ulice:	-	č.o.:			
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>	
PO IČO: 62502271	TFCZ s.r.o.	Svrabov 25, 39131 Svrabov		1 / 1	
<b>Stavby na LV 462</b> <span style="float: right;"><b>stavba je součástí pozemku</b></span>					
část obce Lom	Jiná stavba	č.p. 64	na pozemku p.č. St. 6/2	NE	
<b>Jednotky na LV 465</b>					
	Číslo jednotky: 64/3	Spoluvlastnický podíl: 1 646 / 6 079	Byt		
<b>Pozemky na LV 462</b>					
St. 6/2	Stavební parcela	Parcela KN	466 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří	
14/3	Pozemková parcela	Parcela KN	1 711 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	

## Výpočet věcné hodnoty staveb

### Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

#### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
kuchyně	byt	16,00 m <sup>2</sup>	1,00	16,00 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	17,60 m <sup>2</sup>	1,00	17,60 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	17,00 m <sup>2</sup>	1,00	17,00 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	16,40 m <sup>2</sup>	1,00	16,40 m <sup>2</sup>
obytná hala	byt	45,55 m <sup>2</sup>	1,00	45,55 m <sup>2</sup>
šatna	komora/sklep/tech. míst. (uvnitř jedn./RD)	3,20 m <sup>2</sup>	1,00	3,20 m <sup>2</sup>
komora	komora/sklep/tech. míst. (uvnitř jedn./RD)	2,00 m <sup>2</sup>	1,00	2,00 m <sup>2</sup>
koupelna	byt	11,90 m <sup>2</sup>	1,00	11,90 m <sup>2</sup>
spíž	byt	10,60 m <sup>2</sup>	1,00	10,60 m <sup>2</sup>
WC	byt	2,00 m <sup>2</sup>	1,00	2,00 m <sup>2</sup>
letní pokoj	byt	11,25 m <sup>2</sup>	1,00	11,25 m <sup>2</sup>
chodba	byt	6,80 m <sup>2</sup>	1,00	6,80 m <sup>2</sup>
předsíň	byt	4,30 m <sup>2</sup>	1,00	4,30 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>164,60 m<sup>2</sup></b>		<b>164,60 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	kamenné základy po asanaci
Svislé konstrukce	zděné z cihel tl. 45 cm, nové příčky
Stropy	s podhledem, zateplením
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	betonová taška novodobá
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenocementová fasáda
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře typu Sapeli
Vrata	chybí
Okna	plastová zdvojená
Povrchy podlah	běžná keramická dlažba, laminátové
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	bojler
Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana
Výtahy	chybí
Ostatní	běžné digestoře a odvětrání
Instalační pref. jádra	chybí

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	164,60
Započítatelná plocha	[m <sup>2</sup> ]	164,60
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	28 384
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 672 006
Stáří	roků	20
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	30,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>3 270 404</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

podíl na pozemcích v poměru podlahové plochy plochu k podlahové ploše bytové jednotky celého domu a pozemky kolem domu s kladným vlivem na cenu obvyklou, když na okolním pozemku je možno bez problémů parkovat

### Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	St. 6/2	466	1 646 / 6 079
ostatní plocha	14/3	1 711	1 646 / 6 079
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>2 177</b>	

## Výpočet porovnávací hodnoty

Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
Prodej bytu Opařany							
<p>Bytový dům se 12 bytovými jednotkami č.p. 253 z roku 1965 je postaven jako koncová řadová stavba společně s č.p. 254. s jedním vchodem a centrální chodbou. Obsahuje čtyři podlaží, a to suterénní technické podlaží – přízemí, a patro, provedeno je pak i podkroví. Suterénní podlaží je podlažím technickým se sklepy, sklady a společnými prostory, přízemí a patro jsou již podlažím obytnými. Dům byl postaven jako typová stavba klasické zděné konstrukce se sedlovou střechou.</p> <p>Přízemí, patro a podkroví obsahuje vždy čtyři byty. Společné prostory vchodu, chodby a schodiště jsou v nadzemních podlažích, společné prostory prádelny, sušárny pak obsahuje suterénní technické podlaží, kde spoluhlavitelé zde dále užívají jednotlivé sklepy jako příslušenství svých bytů.</p> <p>Přízemí, patro a podkroví mají obdobné řešení, po výstupu dvouramenným schodištěm bytové jednotky skladby 2 + 1 a 3 + 1, každá má příslušenství, které je tvořeno chodbou s předsíní, WC s koupelnou. Obytný dům je klasické zděné konstrukce, provedený ve své době běžným způsobem, dispoziční řešení bytů je na současnou dobu plně vyhovující. Krov stavby je sedlový, krytý eternitovou krytinou, provedeny jsou klempířské prvky. Schodiště je do pater teracové, krytina střechy je opatřena bleskosvodem, okna jsou zdvojená plastová, stropy jsou nad přízemím i patry rovné nespálné z desek PZD, vytápění je ústřední vlastními kotelny, radiátory jsou plechové, instalováno je zděné bytové jádro, podlahy jsou kryty PVC, v technických prostorech přízemí betonové a dlažby, dveře jsou hladké a prosklené, zavedena je světelná elektroinstalace, ohřev TUV je zajištěn boilerem. Oceňovaný byt č. 253/4 je udržován, dům i byt jsou solidního vybavení a v odpovídajícím stavebně technickém stavu. Dispoziční řešení bytů a úroveň trvalého bydlení jsou pro každou rodinu velmi dobré.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší byt - koeficient 0,65; Provedení a vybavení - nižší úroveň vybavení - koeficient 1,20; Celkový stav - horší, k opravě interiéru - koeficient 1,20; Vliv pozemku - shodný, také okolní plocha - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - cenu potvrzují - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: prodej v 11/2021, úvěr poskytla a.s. mBank, mnou oceňováno</p>						Opařany	
zděný dům	68,38	2. NP	3+1	1 175 000	17 185	0,94	16 154
Prodej bytu Vlastec							Vlastec

Bytový dům s pěti bytovými jednotkami č.p. 63 z roku 1983 je postaven jako samostatná stavba s jedním vchodem a centrální chodbou. Obsahuje čtyři podlaží, a to suterénní technické podlaží – přízemí, a patro, provedeno je pak i podkroví. Suterénní podlaží je podlažím technickým se sklepy, sklady a společnými prostory, přízemí a patro jsou již podlažními obytnými. Dům byl postaven jako typová stavba klasické zděné konstrukce se sedlovou střechou.



Přízemí, patro obsahuje vždy dva byty, podkroví jeden. Společné prostory vchodu, chodby a schodiště jsou v nadzemních podlažích, společné prostory prádelny, sušárny pak obsahuje suterénní technické podlaží, kde spolumajitelé zde dále užívají jednotlivé sklepy jako příslušenství svých bytů.

Přízemí, patro a podkroví mají obdobné řešení, po výstupu dvouramenným schodištěm bytové jednotky skladby 2 + 1 a 3 + 1, každá má příslušenství, které je tvořeno chodbou s předsíní, WC s koupelnou. Obytný dům je klasické zděné konstrukce, provedený ve své době běžným způsobem, dispoziční řešení bytů je na současnou dobu plně vyhovující. Krov stavby je sedlový, krytý eternitovou krytinou, provedeny jsou klempířské prvky. Schodiště je do pater teracové, krytina střechy je opatřena bleskosvodem, okna jsou zdvojená dřevěná i plastová, stropy jsou nad přízemím i patry rovné nespalné z desek PZD, vytápění je ústřední vlastními kotelny, radiátory jsou plechové, instalováno je zděné bytové jádro, podlahy jsou kryty PVC, v technických prostorech přízemí betonové a dlažby, dveře jsou hladké a prosklené, zavedena je světelná elektroinstalace, ohřev TUV je zajištěn boilerem. Oceňovaný byt č. 63/4 je udržován, dům i byt jsou solidního vybavení a v odpovídajícím stavebně technickém stavu.. Dispoziční řešení bytů a úroveň trvalého bydlení jsou pro každou rodinu velmi dobré.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší byt - koeficient 0,65; Provedení a vybavení - mírně nižší vybavení - koeficient 1,05; Celkový stav - horší stav - koeficient 1,05; Vliv pozemku - také s okolním pozemkem - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - cenu potvrzují - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: prodej v 01/2021, úvěr poskytla a.s. ČS, mnou oceňováno  
 zděná 67,50 2. NP 3+1 1 550 000 22 963 0,72 16 533

#### Prodej bytu 3+1 64 m<sup>2</sup>

Táborská, Mladá Vožice

Slunný byt 3+1 s jídelnou a balkonem, po velmi zdařilé rekonstrukci z dispozice 2+1. Byt je v osobním vlastnictví o PP 52 m<sup>2</sup> ve 3. patře zděného domu bez výtahu. Dispozice: kuchyně s jídelnou, 3 pokoje, koupelna se sprchovým koutem a umyvadlem, WC zvlášť, keramické obklady a dlažba. Byt má nová plastová okna, nové stoupačky, topení akumulacími kamny, ohřev vody bojlerem. K bytu náleží balkon 4,2 m<sup>2</sup>, zděný sklep 6,3 m<sup>2</sup> a sklepní kóje 2,2 m<sup>2</sup>. Dům prošel revitalizací včetně střechy, zateplení, fasády, oken a společných prostor. Nachází se v klidné části sídliště. Vodovod a kanalizace obecní. Veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti. Mladá Vožice je vzdálena od Tábora 20 km a od Pacova 20 km.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,85; Lokalita - lepší ve městě - koeficient 0,95; Velikost objektu - menší byt - koeficient 0,50; Provedení a vybavení - nižší úroveň vybavení - koeficient 1,05; Celkový stav - jen mírně horší - koeficient 1,05; Vliv pozemku - shodný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - cena je vyšší, klesne - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: nyní v nabídce, prodej proběhne  
 zděný dům 64,00 3.NP 3+1 2 625 000 41 016 0,40 16 406

#### Prodej bytu 3+1 63 m<sup>2</sup>

Soběslav, okres Tábor

Bytová jednotka 3+1 s balkonem v osobním vlastnictví se nachází ve 3. patře cihlového domu v atraktivní okrajové části centra Soběslavi (cca 200 m od náměstí), výměra bytu je 63 m<sup>2</sup> (pokoj 19 m<sup>2</sup>, pokoj 16 m<sup>2</sup>, pokoj 13 m<sup>2</sup>, kuchyně 5 m<sup>2</sup>, koupelna, WC, chodba, balkon), k bytu přísluší sklep, v domě není výtah, v bytě nová plastová okna, v pokojích parkety, vytápění bytu – ÚT (kotel a zásobník teplé užitkové vody na plyn přímo v domě společný pro majitele bytů v domě), nízké provozní náklady bytu, dostatečné vlastní parkovací plochy za domem, v domě sušárna, kolárna. v obci veškerá občanská vybavenost včetně letního



koupaliště, výborná dopravní dostupnost (vlak, autobusová doprava), dálnice D3 (Praha–České Budějovice), v okolí rybníky, lesy, řeka Lužnice, cyklostezky, v případě více zájemců bude byt prodán nejvyšší nabídkou

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - lepší poloha - koeficient 0,85; Velikost objektu - menší byt - koeficient 0,50; Provedení a vybavení - mírně nižší vybavení - koeficient 1,05; Celkový stav - mírně horší stav - koeficient 1,10; Vliv pozemku - shodný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - cena mírně klesne - koeficient 0,95;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: dobrá nabídka, předpoklad jen mírné úpravy ceny

zděný dům	63,00	4. NP	3+1	2 430 000	38 571	0,42	16 200
Variační koeficient před úpravami:			33,76 %	Variační koeficient po úpravách:			0,94 %
Započitatelná plocha:				164,60 m <sup>2</sup>			
Minimální jednotková cena:				16 154 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	2 658 948 Kč	
Průměrná jednotková cena:				16 323 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	2 686 766 Kč	
Maximální jednotková cena:				16 533 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	2 721 332 Kč	
<b>Stanovená jednotková cena:</b>				<b>16 300 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>2 682 980 Kč</b>	

## Rekapitulace ocenění

### Komentář ke stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí

Bytová jednotka č. 64/3 v domě č.p. 64 v jihovýchodní části Lomu u Tábora má v současné době svou hodnotu díky svému stavu po vestavbě do původního půdního prostoru z roku 2002, díky své velké obytné ploše, poloze a vzdálenosti do Tábora, možnosti využití okolního pozemku, bude dál užíván k trvalému bydlení. Lom u Tábora je velmi dobrým místem k trvalému bydlení. Faktory hodnocení bytu jsou tak dobré pro jeho dispozici s ohledem na nabídku a poptávku na trhu s těmito byty v okolí obce.

### Podmínky platnosti ceny

zachování stávajícího stavu pro současnou cenu tohoto opravdu solidního bytu běžnou údržbou

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	2 682 980 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	3 270 404 Kč	0 Kč
<b>Tržní hodnota</b>	<b>2 680 000 Kč</b>	

### Silné stránky nemovité věci

dispozice, prvky z roku 2002 poloha, výměra. je zde možnost parkování na okolním pozemku

### Slabé stránky nemovité věci

původně součást bývalé stodoly, za prací, kulturou a nákupy se musí dojíždět

### Stanovení standardní jednotkové ceny za m<sup>2</sup> započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Tržní hodnota:	2 680 000 Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	10 000 Kč
Z toho tržní hodnota předzahrádek:	0 Kč
Upravená tržní hodnota:	2 670 000 Kč
Započitatelná plocha:	164,60 m <sup>2</sup>
<b>Jednotková cena započitatelné plochy:</b>	<b>16 221 Kč/m<sup>2</sup></b>



## Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí	2
Přehledka, situace, katastrální mapy	2
Fotodokumentace nemovité věci	1

## Koncesní listina

Vydal: Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Tábor

Číslo jednací: ŽÚ/2922/00/Hazml-T

Dne: 28.8.2000

Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

IČO: 625 13 737

Certifikovaný dne 26.9.1996 Bankovním institutem a.s. Praha na základě akreditace udělené Českým institutem pro akreditaci, pro oceňování majetku kategorie "nemovitost", certifikát QON číslo 002013, ev.č. 013/96 s platností do 31.12.1999 a recertifikován dne 1.12.1999, 11.12.2004, 08.12.2009, 02.12.2014 a 21.01.2020, číslo certifikátu č. 19/19 s platností do 21.01.2025

## Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

á pošta



### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 14:15:03

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 563587 Lom

Kat.území: 737895 Lom

List vlastnictví: 462

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Suda Josef, Za Rybníkem 791, 39111 Planá nad Lužnicí		4433/6079
TFCZ s.r.o., č.p. 25, 39131 Svrabov	62502271	1646/6079

#### B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 6/2	466	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Lom, č.p. 64, jiná st.					
14/3	1711	ostatní plocha	manipulační plocha		
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany		
Lom, č.p. 64	jiná st.	St. 6/2			
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
64/1	dílna nebo provozovna	464	byt.z.	3752/6079	
Spoluvlastníci 720406/1722; Suda Josef					
64/2	dílna nebo provozovna	464	byt.z.	681/6079	
Spoluvlastníci 720406/1722; Suda Josef					
64/3	byt	465	byt.z.	1646/6079	
Spoluvlastníci 62502271; TFCZ s.r.o.					

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 Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Lom, č.p. 64

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 03.05.2002.

Z-8013/2002-308

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 14:15:03

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 563587 Lom

Kat.území: 737895 Lom

List vlastnictví: 462

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

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

---

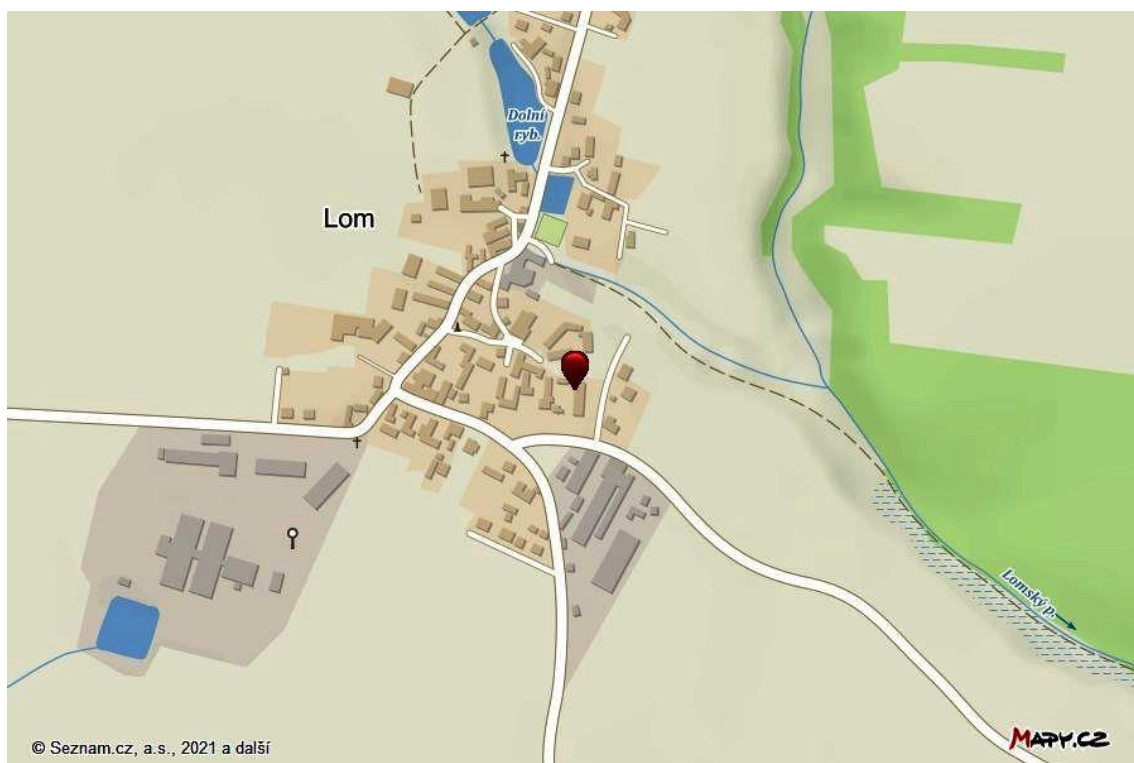
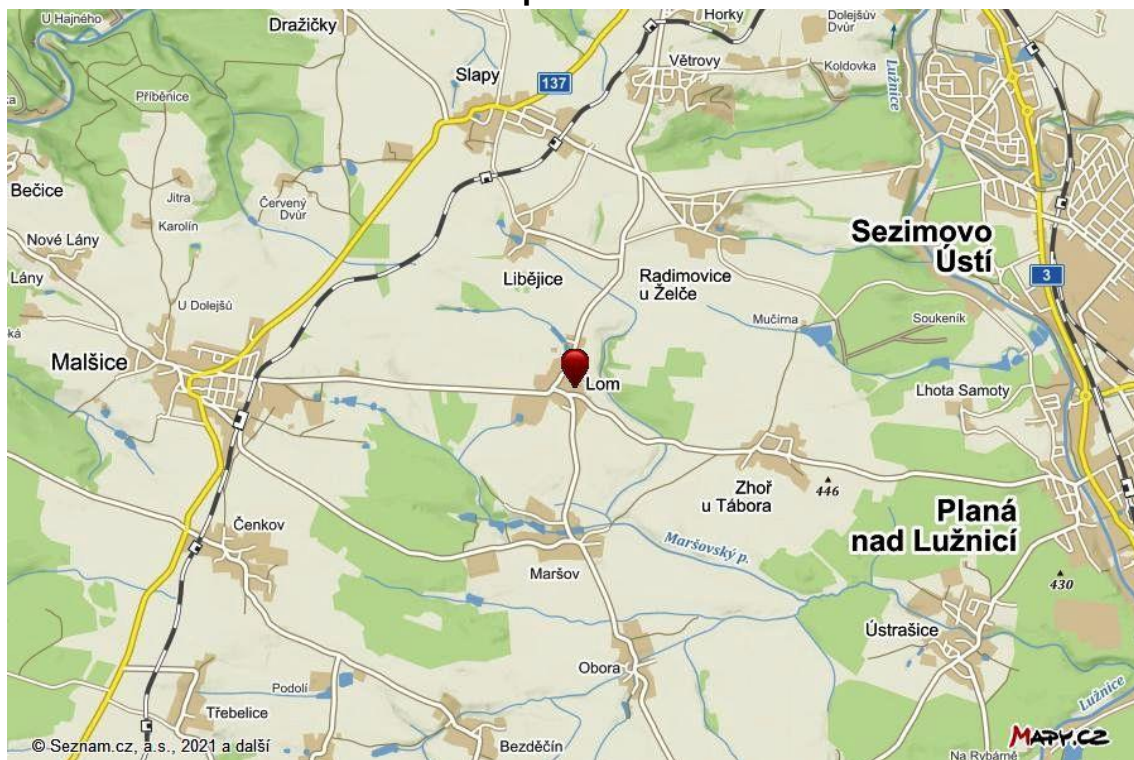
Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.03.2022 14:28:34

## Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy ze dne 16.3.2022





**FAKTURA - DODACÍ LIST 2022/116**

Prodávající:

Ing. Zdeněk Kubíska, K Hájence 1200, 391 02 Sezimovo Ústí IČO: 625 13 737, DIČ CZ5512281654  
znalec jmenovaný Krajským soudem Hradec Králové č. j. Spr. 1124/85 ze dne 17.12.1985 pro základní  
obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a obor geodézie a kartografie  
Koncesní listina - vydal: Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Tábor

Číslo jednací: ŽÚ/2922/00/Hazml-T

Dne: 28.8.2000

Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

IČO: 625 13 737

tel.č., fax 3812 91038, 602 403 465

č. běžného účtu 107-8777750237/0100

Variabilní symbol 2441

Datum vystavení 17.03.2022

Datum uskutečnění zdanitelného plnění 17.03.2022

Datum splatnosti 25.03.2022

Forma úhrady: převodem

Kupující:

<b>OBJEDNATEL :</b>	<b>TFCZ s.r.o., Tomáš Matyš</b>	<b>Číslo objednávky:</b>	
Adresa objednatele:	Svrabov 25, 39131		
	telefon: 734202666	e-mail:	Datum objednávky:
	IČ: 62502271	tomas.matys@icloud.com	05.03.2022
		DIČ: CZ62502271	

2441-16/2022 byt č. 64/3 Lom

současný stav bytové jednotky

honorář za přepočty se slevou

5 000,- Kč

Poznámka: jsem plátcem DPH, DPH 21 % činí 1 050,- Kč

Celkem k úhradě

6 050,- Kč

=====

Slovy: šest tisíc padesát 0/100 Kč