

ZNALECKÝ POSUDEK

2051_138/2023

058988/2023

Číslo položky:	058988/2023
Znalec:	Ing. Denisa Pěkná, Ph.D. Pohůrecká 23, 370 06 České Budějovice 71488154 721 709 435 denisa.pekna@seznam.cz
Obor/odvětví/specializace:	Ekonomika / oceňování nemovitých věcí
Zadavatel:	Agentura BERM, s.r.o. Pavel Polanka 5. května č. p. 510, 386 01 Strakonice IČ: 25191292
Předmět:	O tržní hodnotě stavby bytového domu č.p. 319, který je součástí pozemku p.č. 548, a zahrady v jednotném funkčním celku p,č, 550 a 574, k.ú. České Budějovice 6.
Podle stavu ke dni:	19. 9. 2023
Číslo vyhotovení:	1/3
Datum vyhotovení:	4. 10. 2023
Počet stran:	34 stran

A. Zadání znaleckého posudku

1. Odborná otázka zadavatele

Stanovte tržní hodnotu nemovitostí evidovaných na LV 2714, k.ú. České Budějovice 6, pro účely dražby tohoto nemovitého majetku.

2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní hodnoty pro dražbu oceňovaného majetku.

Znalecký posudek může být použit pouze v souladu s uvedeným účelem ocenění.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné specifické informace o oceňovaných nemovitostech, všechny podklady byly získány při místním šetření.

B. Výčet podkladů

1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Ocenění bylo vyžádáno pro určení tržní hodnoty, dle vyhlášky o oceňování je povinností znalce ocenění doplnit o stanovení ceny zjištěné.

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle platné vyhlášky o oceňování.

Tržní hodnota - Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni

- ocenění,
- ocenění je zpravidla provedeno na základě archivu cen MoniT
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- srovnávací analýza je provedena a s slovně okomentována v popisu srovnávací nemovitosti, na základě analýzy jsou zvolené srovnávací koeficienty, které reprezentují rozdíly v cenotvorných faktorech mezi porovnávanou a oceňovanou nemovitostí
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- základní jednotkou pro porovnání jsou zastavěná plocha, užitná plocha nebo obestavěný prostor, podle typu nemovitosti a dostupných údajích o porovnávacích nemovitostech.
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být rádně odůvodněna,
- Porovnání probíhá koeficienty v rozsahu 0,85 -1,15, a to násobením. Rozmezí 0,95 - 1 (resp. 1,00-1,05) znamená málo významný rozdíl ve vybraném cenotvorném faktoru, 0,9 - 0,95 (resp. 1,05 - 1,1) je významný rozdíl, 0,85 -0,9 (resp. 1,1-1,15) je zásadnější rozdíl, je preferováno, aby nemovitost byla takto rozdílná pouze v jednom z faktorů.

Pro stanovení ceny byly využity údaje z archivu nabídek MoniT. Model MoniT ve spojení s databází cen představuje silný analytický nástroj. Model MoniT efektivně separuje trend od šumu a to specificky pro každou lokalitu. Umožňuje vykreslení cenových map, statistických souhrnů a grafů.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z KN, LV č. 2714, k.ú. České Budějovice 6
- Údaje z místního šetření
- Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
- Údaje a skutečnosti poskytnuté zástupcem vlastníka:
 - Evidenční listy jednotek
 - Znalecký posudek 75/95/251 - ocenění z roku 1995
 - Nájemní smlouva pro kadeřnictví
- údaje zjištěné na stavebním úřadu - zápis z roku 1875, projektová dokumentace z roku 1873 není k dispozici, d
- Konzultace se soudními znalci a realitními makléři
- cenové informace z KN, databáze MoniT
- Internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, statistický úřad, MPSV

Zazvonil, Z. 2006. Porovnávací hodnota nemovitostí. EKOPRESS, s.r.o. 2006

Zazvonil, Z. 2007. Odhad hodnoty pozemků, Nakladatelství Oeconomica – Praha 2007

Bradáč, A. 2014. Teorie oceňování nemovitostí. Brno, 2014

The Appraisal Standards Board: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2003.

The European Group of Valuers' Associations: European Property Valuation Standards. London, 1997.

The International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards 2003. Sixth Edition. IVSC, 2003.

Vyhláška č. 199/2014 Sb. ze dne 25. září 2014 k provedení zákona o oceňování majetku

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

3. Věrohodnost zdroje dat

Data, u kterých bylo možné ověření z veřejných zdrojů byla ověřena. Údaje zjištěné od vlastníka při místním šetření jsou považované za pravdivé pokud nelze zjistit jiná data.

C. Nález

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 19. 9. 2023 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitostí, objednatele Ing. Polanky a insolvenčního správce Ing. Penze.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Jihočeský
Obec	České Budějovice
Katastrální území	České Budějovice 6 (622346)
Část obce	České Budějovice 6
Ulice	Novohradská 319/6
PSČ	370 01
Počet obyvatel	93 426
List vlastnictví číslo	2714
Vlastník	Bytové družstvo Novohradská 6 v likvidaci Novohradská 319/6, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice

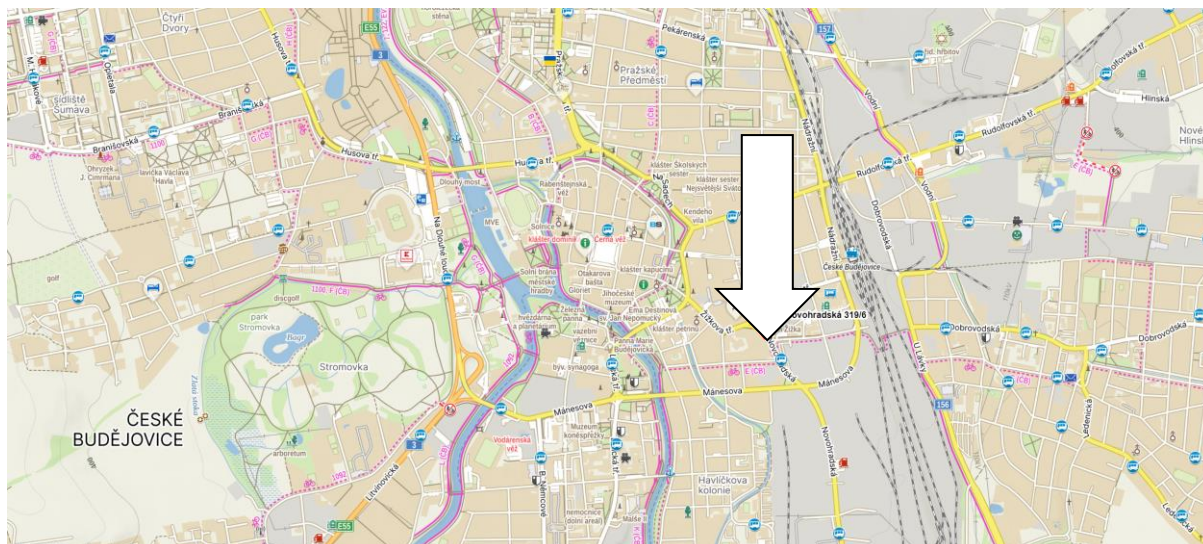
3. Dokumentace a skutečnost

Dostupná dokumentace byla porovnána se skutečností.

4. Celkový popis nemovitých věcí

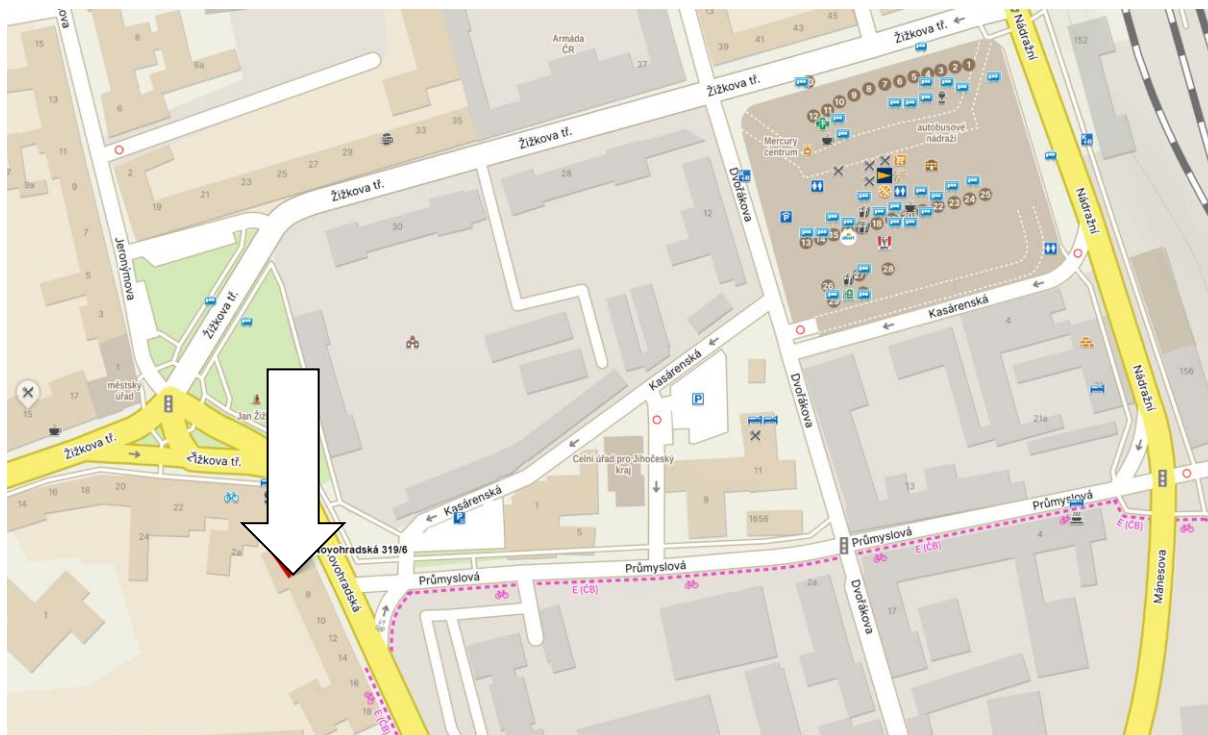
4.1. Popis lokality

České Budějovice jsou statutární město a správní a kulturní metropole Jihočeského kraje. Leží v Českobudějovické pánvi na soutoku řek Vltava a Malše. Město má komplexní občanskou vybavenost a úplnou technickou vybavenost. České Budějovice 6 je část obce a katastrální území v Českých Budějovicích tvořená Brněnským předměstím, Havlíčkovou Kolonií, Mladým, Červeným dvorem a někdejší osadou Nové Hodějovice. Na západě je ohraničeno Malší, na severu obvodem historického centra a Rudolfovskou třídou, na východě vnějším obvodem nádraží a volným prostorem mezi Novými Hodějovicemi a Suchým Vrbným a na jihu sousedí s obcemi Srubec a Staré Hodějovice. Oceňovaný soubor nemovitostí se nachází v ulici Novohradská, č.p. 319, na okraji katastru ČB6, poloha nemovitostí v rámci města je vyznačena v příložené mapě.



4.2. Umístění nemovitosti

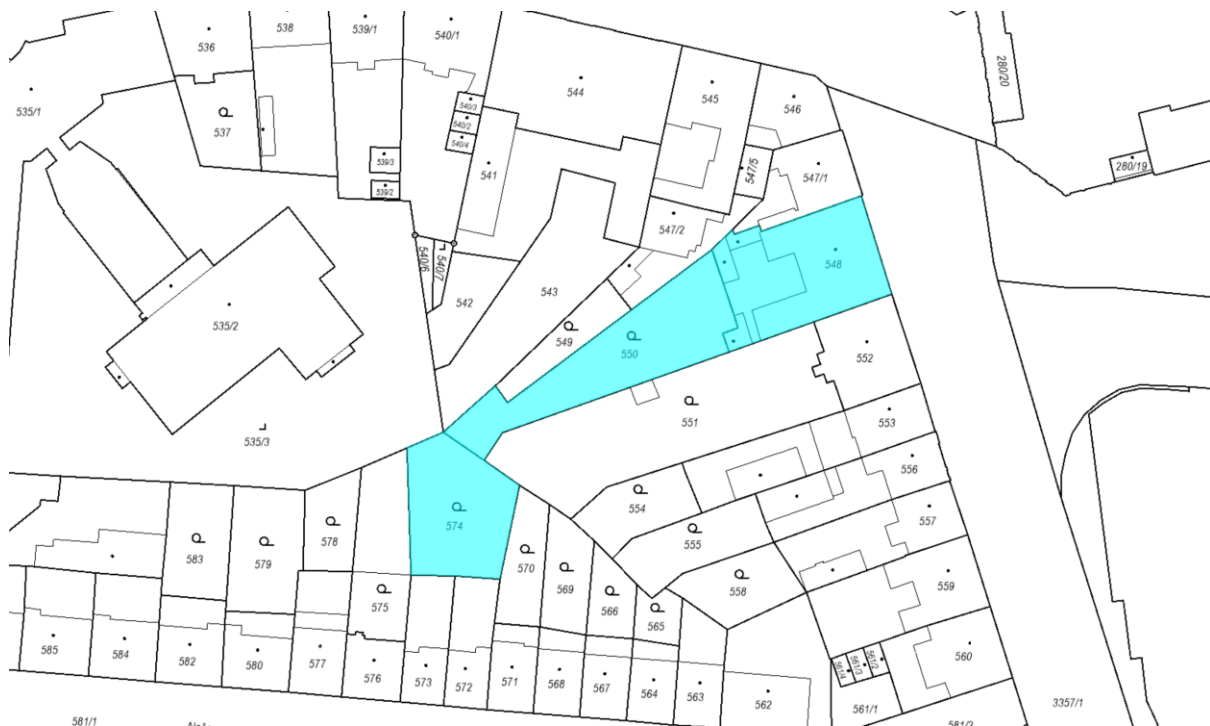
Oceňovaná nemovitost se nachází na křižovatce ulic Průmyslová a Novohradská, s adresou Novohradská č.p. 319. Objekt se nachází v uliční zástavbě ulice mezi dalšími vícepodlažními bytovými domy. Ulice je poměrně dopravně vytížená, včetně frekventovaného vyřízení autobusy MHD i dálkovými autobusy, které směřují na blízké nádraží. Parkovací možnosti omezené - v zóně s rezidenčním parkováním. Lokalita má dobrou dostupnost do centra města - v docházkové vzdálenosti i mnoha linkami MHD. Přístup k občanské vybavenosti města vynikající, v blízkosti je obchodní centrum Mercury i vlakové a autobusové nádraží.



4.3. Popis

Celkový popis

Oceňovaný objekt je bytový dům, který má evidováno 9 jednotek – 8 se užívá jako byty jedna je nebytová. Objekt má 3 nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. Podsklepena je většina zastavěné plochy, ale světlá výška je v nejvyšším místě 1,5 m, takže podlaží není využitelné. V jednotném funkčním celku s domem je velká zahrada směrem do vnitrobloku. Zastavěná plocha má přibližně tvar písmene U, zbytek parcely 548 je tvořen dvorem a vedlejšími stavbami, které jsou popsány níže. Dispozice je zřejmá s přiloženými katastrálními mapami. Bytový dům, původně pavlačový dům, byl vystaven v polovině 70 let devatenáctého století, jako zděný ze smíšeného zdiva. Stav částečně udržovaný, bez větších rekonstrukcí. Střešní krytina z většiny původní, krov také, obojí s dílčími opravami. Půdní vestavba zřejmě možná, při celkové rekonstrukci střechy.



BD č.p. 319

Vstup do objektu je realizován vraty a průjezdem, kterým je přístupný dvůr i zahrada. Po pravé straně od vstupu je jednotka využívaná jako kadeřnictví. V 1NP jsou ještě dvě bytové jednotky: byt č.1, který, je upraven jako mezonetový- v 1NP se nachází kuchyně a dva pokoje a v patře pak další dva pokoje. Druhým bytem v 1NP je jednotka označená jako č. 11, v druhém podlaží se nachází 3 bytové jednotky - čísla 2, 3 a 9 a ve třetím podlaží pak tři bytové jednotky, čísla 5, 6 a 8. Byty nebyly v rámci prohlídky zpřístupněny. Jednotky nejsou zapsány v katastru, objekt může být obchodován pouze jako bytový dům jako celek. Výměru bytů uvádím pro představu o vnitřní dispozici. Všechny byty, kromě bytu č. 9, který je zapečetěn po úmrtí nájemníka jsou obsazené.

Jednotky v 1NP

Byt č. 1 - výměry místností v m², celkem 93,3 m²

předsíň	2,84
kuchyň	10,07
pokoj	19,14
pokoj	14,49
pokoj	17,30
pokoj	10,76
šatna	1,51
koupelna s WC	4,37
koupelna s WC	2,26
komora ve dvoře	10,56

Byt č. 11 - výměry místností v m², celkem 90,86 m²

předsíň	11,27
kuchyň	12,58
pokoj	20,13
pokoj	16,74
komora	1,88
koupena s WC	4,32
zděný sklad v zahradě	4,18
dřevník ve dvoře	19,76

Kadeřnictví - výměry místností v m², celkem 72 m²

Provozní místnost	20
provozní místnost	37,5
související prostory	11,6
výklady	1,1
WC	1,8

Byty v 2. NP

Byt č. 2 - výměry místností v m², celkem 67,86 m²

předsíň	3,8
kuchyň	6,8
pokoj	21
pokoj	24
komora	4,87
spíž	3,13
koupelna s WC	4,26

Byt č. 3 - výměry místností v m², celkem 104,41 m²

předsíň	11,21
kuchyň	12,81
pokoj	13,13
pokoj	21,38
pokoj	14,7
pokoj	17,84
komora	1,26
koupelna	6,7
WC	1,26
komora na chodbě	1,22
sklep pod schody	1
balkón	1,9

Byt č.9 - výměry místností v m², celkem 25,7 m² v době prohlídky zapečetěn PČR

předsíň	4
kuchyň	5,9
pokoj	12,5
koupelna s WC	3,3

Byty ve 3. NP

Byt č. 5 - výměry místností v m², celkem 110,97 m²

předsíň	19,6
kuchyň	18,99
pokoj	17,81
pokoj	21,4
pokoj	10,6
komora	0,49
koupelna	2,39
WC	1,11
prostor na půdě	17,15

Byt č. 6 - výměry místností v m², celkem 106,17 m²

předsíň	15,1
kuchyň	21,9
pokoj	39,2
pokoj	15,49
komora	1,88
koupelna	6,7
WC	1,28
sklad v zahradě	4,62

Byt č. 8 - výměry místností v m², celkem 24,9 m²

předsíň	3,6
kuchyň	5,8
pokoj	12,6
koupelna s WC	2,9

Celkem využití prostor jako byt a příslušenství 530,87 m² a 72 m² nebytový prostor.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	548
Obec:	České Budějovice [544256]
Katastrální území:	České Budějovice 6 [622346]
Číslo LV:	2714
Výměra [m ²]:	586
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	České Budějovice 6 [403911] ; č. p. 319; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 548
Stavební objekt:	č. p. 319
Ulice:	Novohradská
Adresní místa:	Novohradská 319/6

Pohled z ulice



Pohled ze zahrady



Vedlejší stavby



1) bývalá prádelna

zděný objekt u levého křídla domu. Objekt má pultovou střechu a přívod vody a elektřiny.

2) bývalý dřevník

zděné stavba ve dvoře se sedlovou střechou. K dřevníku přiléhá dřevěná přístavba s podezdívkou se střechou z vlnitého plechu.

3) sklad v zahradě

jednopodlažní zděná stavba v zahradě s pultovou střechou.

Zahrada

K objektu přiléhá velká zahrada neobvyklého tvaru s neudržovanými porosty a větším počtem starých ovocných stromů. Jejich výčet je uveden v kapitole ocenění. V zahradě se nachází kopaná studna s hloubkou asi 4 m, v době místního šetření zde bylo cca 2,5 m vody.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	550
Obec:	České Budějovice [544256]
Katastrální území:	České Budějovice 6 [622346]
Číslo LV:	2714
Výměra [m ²]:	624
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



D. Posudek

Obsah

1. Porovnávací metoda
2. Ocenění dle cenového předpisu
 - 2.1. pozemky v JFC – § 4
 - 2.2. BD č.p. 319 – § 12
 - 2.3. Bývalá prádelna – § 16
 - 2.4. bývalý dřevník - garáž – § 16
 - 2.5. zahradní sklad – § 16
 - 2.6. Studna – § 19
 - 2.7. Přípojka vody DN 40 mm – § 18
 - 2.8. Přípojka kanalizace DN 200 mm – § 18
 - 2.9. Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm² v zemi – § 18
 - 2.10. porosty – § 40 - § 47
3. Výnosová metoda

1. Porovnávací metoda

Oceňovací metody jsou založeny na porovnání oceňovaného majetku s majetkem obdobným, jehož ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Využití těchto metod je tedy možné pouze za předpokladu možnosti přístupu zpracovatele k věrohodným a ověřeným informačním databázím.

Metody obecně spočívají ve stanovení cenového základu vztaženého na měrnou, nebo účelovou jednotku, který z pravidla tvoří realizovaná (známá) cena nemovitosti, se kterou je oceňovaný majetek porovnáván. Cenový základ je dále přepočítán soustavou korekčních koeficientů.

Tyto koeficienty vyjadřují srovnání oceňované nemovitosti a porovnávaného standardu z hlediska nejpodstatnějších ukazatelů ovlivňujících tržní hodnotu (obvyklou cenu) majetku.

Tato metoda nejlépe odráží konkrétní situaci na trhu, respektive investorský zájem.

Stanovení cenových faktorů

Korekční faktory jsou stanoveny na základě zjištěných informací o nemovitosti. Nejrozšířenějším a nejsnazším vyjádřením působení těchto vnějších i vnitřních vlivů je jejich vyčíslení pomocí soustavy korekčních cenotvorných koeficientů. Výsledná hodnota po použití těchto koeficientů je syntézou zjištěných skutečností ovlivňujících tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitosti. Tržní hodnota (obvyklá cena) nemovitosti je zjištěna na základě součinu těchto koeficientů a redukované nabídkové ceny objektů na trhu s obdobnými objekty stejného, nebo podobného využití. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než porovnávaná nemovitost, je hodnota koeficientu větší než jedna a naopak. Redukovaná cena je poté vynásobena celkovým koeficientem, který je součinem jednotlivých dílčích koeficientů. Pokud jsou nemovitosti použité obchodovány se známými realizovanými cenami je výsledkem porovnání cena obvyklá. Pokud je použita náhradní metoda nebo ocenění na základě nabídkových cen po redukcii je výsledkem porovnání tržní hodnota.

Koeficienty jsou porovnávacím kritériem ve vlastnostech, kterými se liší porovnávaná a oceňovaná nemovitost.

1. porovnávacím kritériem je výměra užitných ploch - součet výměr bytů s příslušenstvím a nebytů
2. výběr nemovitostí byl proveden z archivu MoniT s heuristikou
3. časový koeficient byl přebrán z vývoje cen v segmentu
4. koeficient obsazenost zohledňuje skutečnost, že všechny bytové jednotky jsou obsazeny nájemníky s nižším než tržním nájemným

Koeficient korekce nabídkové ceny na cenu prodejní (K_{nab}) byl získán statistickou analýzou rozsáhlé databáze prodejních a nabídkových cen. Umožňuje adekvátně přepočítat nabídkovou cenu na odpovídající prodejní cenu specificky pro jednotlivé segmenty trhu a cenové hladiny. Podrobnosti lze získat na www.diotima.eu/monit.

Srovnatelné nemovitosti

1. Dům, Žižkova tř., České Budějovice

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: 144

MoniT-ID: 8375C7

Nabídková cena: 45 600 000,- Kč vč. DPH
64 957,- Kč/m²
Centrum města, soukromé parkování

Datum nabídky: 27. 5. 2022

Adresa: Žižkova tř.
České Budějovice

Prodej 8 bytů z celkového počtu 9 bytů v domě ve zděném domě v centru města Českých Budějovic. Kompletní občanská vybavenost. Parkování na soukromém pozemku v uzavřeném dvoře, kdy vjezd je uzavřen elektronickými vraty. V blízkosti je pěší zóna Lannova tř.,

obchodní centrum MERCURY apod. Byty mají vlastní media - voda, plyn, energie. V bytech je vlastní kotel na ohřev vody a topného systému. Byty jsou velmi světlé, hlavní okna jsou na JIH a JIHOZÁPAD. K bytům jsou k dispozici sklepy.

Druh nemovitosti:	nájemní dům
Užitná plocha:	702 m ²
Poloha v obci:	centrum obce
Patrový/přízemní:	patrový
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	velmi dobrý
Objekt je zařízen:	ano
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet podzemních podlaží:	1
Inženýrské sítě:	vodovod, plynovod, elektřina, kanalizace
Voda:	dálkový vodovod
Elektřina:	230V
Plyn:	plynovod
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Parkování:	parkovací stání
Rozvody:	internet
Doprava:	silnice, MHD, autobus, vlak
Komunikace:	asfaltová



2. Dům, J. Plachty, České Budějovice

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>
Kód nabídky: 2259970140
MoniT-ID: 8037AA

Nabídková cena: 15 400 000,- Kč vč. DPH
30 800,- Kč/m²
Datum nabídky: 1. 2. 2022

Adresa: J. Plachty
České Budějovice

K prodeji městský činžovní dům se zahradou, v širším centru Českých Budějovic (České Budějovice 3) o čtyřech bytových jednotkách. Dům se zahradou se rozprostírá na ploše 345m²

(dům cca 200m², zahrada 145m²) je napojen na městskou vodu, kanalizaci, elektřinu a plyn. Okna dřevěná s izolačními dvojskly, střecha též po rekonstrukci - betonové tašky, fólie, krovy v dobrém stavu. První podzemní podlaží - sklepní prostory o ploše cca 154m², suché, čisté
První nadzemní podlaží - chodba
Druhé nadzemní podlaží - dvě bytové jednotky: 1+1 o ploše cca 36m² a 3+kk o ploše 91m² .
Třetí nadzemní podlaží - dvě bytové jednotky: 2+1 o ploše cca 52m² a 3+1 o ploše 91m²
Čtvrté nadzemní podlaží - půdní prostory o ploše cca 160m²

Druh nemovitosti:	nájemní dům
Zastavěná plocha:	200 m ²
Užitná plocha:	500 m ²
Plocha zahrady:	145 m ²
Patrový/přízemní:	patrový
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	dobrý
Počet nadzemních podlaží:	2
Počet podzemních podlaží:	1
Třída ENB:	třída G – mimořádně nehošpodárná
Inženýrské sítě:	vodovod, plynovod, elektřina, kanalizace
Voda:	dálkový vodovod
Elektřina:	230V, 400V
Plyn:	plynovod
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Doprava:	silnice, MHD, autobus, vlak
Komunikace:	asfaltová



3. Dům, Česká, České Budějovice

Kód nabídky: N4758 (Sreality.cz)
IDNES-N4758 (Reality IDnes)
MoniT-ID: 7DF240

Nabídková cena: 33 000 000,- Kč vč. DPH
28 947,- Kč/m²
Datum nabídky: 30. 10. 2021

Adresa: Česká
České Budějovice

K prodeji činžovní dům 1510 m² v historickém srdci Českých Budějovic. Jde o třípatrový dům v ulici Česká, s průchodem do ulice Krajinské, ke kterému patří také vnitřní trakt na pravé straně této uličky. Vše je na vlastním pozemku 494 m². Hlavní budova do ulice Česká je třípodlažní. Ve spodním patře je vedle průchodu velký obchodní prostor cca. 140 m², na druhé straně průjezdu pak malý cca. 20 m². V prvním patře je pronajatý pěkný byt 4+1, cca. 150 m², v druhém patře pak dva byty, pronajatý pěkný 2+kk cca. 50 m² a pak prázdný byt 3+kk cca. 100 m² před rekonstrukcí. Střeška nabízí velký prostor cca. 180 m² vhodný pro půdní vestavbu dvou bytů. Navazující dvoupodlažní trakt ve spojovací uličce je dlouhý 38 m, šířka domu je na jednu místnost. V přízemí jsou dva velké obchodní prostory, oba nyní nepoužívané, s nutností rekonstrukce. V prvním patře jsou dva byty, jeden pronajatý 2+1 cca. 60 m², a druhý prázdný 3+1 cca. 100 m², nyní bez koupelny a WC. Půdní prostor nad větším bytem je vhodný pro půdní vestavbu 1-2 bytů, nad menším bytem je krov o něco nižší a vestavba je také možná, nicméně s určitým zvednutím střechy o 0,5-1 m. Celý dům je kompletně podsklepený. Dům je delší dobu neopravený, je potřebná výměna střešních krytin. Tři pronajaté byty jsou v pěkném stavu, dva v současnosti nepronajaté jsou ok, nicméně je třeba jejich renovace. Tři velké obchodní prostory v přízemí (2 v traktu a 1 v hlavním domě) nabízí velký potenciál, opět je třeba je zrekonstruovat. Půdní prostory pak nabízí možnost pro vestavbu dalších 3-5 prostorných bytů. Celkově se jedná o zajímavou investici v krásné lokalitě historického centra Českých Budějovic. Lokalita je vynikající, dům spojuje ulice Česká a Krajinská a je jen 200 metrů od náměstí. Dům potřebuje celkovou renovaci.

Druh nemovitosti:	nájemní dům
Celková plocha:	1 510 m ²
Zastavěná plocha:	430 m ²
Užitná plocha:	1 140 m ²
Plocha pozemku:	494 m ²
Patrový/přízemní:	patrový
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	před rekonstrukcí
Objekt je zařízen:	částečně
Počet nadzemních podlaží:	3
Počet podzemních podlaží:	1
Třída ENB:	třída G – mimořádně nehospodárná
Inženýrské sítě:	vodovod, plynovod, elektřina, kanalizace
Voda:	dálkový vodovod
Elektřina:	230V
Plyn:	plynovod
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Rozvody:	internet, kabelová televize
Doprava:	silnice, MHD
Komunikace:	betonová



4. Dům, Dobrovodská, České Budějovice

Kód nabídky: 0111-NP06201 (Sreality.cz)
ID 111-NP06201 (RE/MAX Česká republika)
IDNES-111-NP06201 (Reality IDnes)

MoniT-ID: 7958E8

Nabídková cena: 10 850 000,- Kč vč. DPH
27 125,- Kč/m²

Datum nabídky: 17. 7. 2021

Adresa: Dobrovodská
České Budějovice

Nabízíme ke koupi bytový dům s nebytovými prostory situovaný v městské části Suché Vrbné v Českých Budějovicích. Třípodlažní, částečně podsklepený objekt z r. 1928 stojí na pozemku o celkové výměře 429 m² (zastavěná plocha domu je cca 184 m², přílehlý pozemek a ostatní stavby 245 m²). Sestává se z hlavní budovy, zatravněného dvora, který je přístupný průjezdem z Dobrovodské ulice a z vedlejších staveb (kolna, chlévy). Budova je převážně v původním technickém stavu, v průběhu let byla provedena pouze minimální rekonstrukce. Napojena je na veřejný rozvod elektřiny, plynu, vody a kanalizace. Byty jsou vytápěny lokálními plynovými topidly, některé místnosti jsou bez vytápění. WC je vždy jedno společné na patře. Ohřev vody je v bytech řešen elektrickým bojlerem nebo plynovou karmou. D Dispozice domu: 1.PP: sklepní prostory (podsklepená je necelá polovina domu)1.NP: vpravo se nachází obchodní prostor (26,5 m²) se zázemím (11,5 m²), momentálně nevyužívaný. Vlevo je k dispozici obchodní prostor (28,5 m²) se zázemím (15 m²), který je dlouhodobě pronajatý, dále sklad přístupný ze dvora a průjezd.2.NP: byt 3+1 s koupelnou (108 m²) a jeden samostatný pokoj (15,2 m²), společné WC na chodbě3.NP: byt 2+1 s koupelnou (86 m²) a byt 1+1 (37m²), společné WC na chodbě Půda: prostory jsou využitelné na půdní vestavbu Dispoziční řešení jednotlivých podlaží najdete na přiložených orientačních půdorysech. Hlavní předností této nemovitosti je lokalita s komplexní občanskou vybaveností a výbornou dostupností do centra města. Výhodou je možnost rozšíření obytné části o další byty v podkroví a také dvůr využitelný i k parkování.

Druh nemovitosti: nájemní dům
Celková plocha: 400 m²
Zastavěná plocha: 184 m²
Plocha pozemku: 429 m²

Patrový/přízemní:	patrový
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	před rekonstrukcí
Objekt je zařízen:	ne
Počet nadzemních podlaží:	3
Třída ENB:	třída G – mimořádně nehospodárná
Ukazatel ENB:	3150
Inženýrské sítě:	plynovod, kanalizace
Plyn:	plynovod
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Parkování:	parkovací stání



5. Dům, Jeremiášova, České Budějovice

Prodej památky 600 m², pozemek 314 m²
Jeremiášova, České Budějovice - České Budějovice 3

Nabízíme k prodeji vícegenerační dům v tiché a klidné lokalitě v Českých Budějovicích, ve známé ulici Jeremiášova. Tento velkorysý dům o celkové užitné ploše 600 m² nabízí nejen prostorné bytové jednotky, ale také možnost dalšího rozšíření.

Dům obsahuje několik kompletně velmi vkusně upravených bytových jednotek. V přízemí jsou dvě bytové jednotky 2+1 (76 m²) a 3+kk (72 m²). V prvním patře naleznete další dvě bytové jednotky 2+1 (75 m²) a 2+1 (40 m²), a další obytný prostor o ploše 20 m² využívaný jako útulná garsoniéra. Každá bytová jednotka disponuje prostorným suchým sklepem.

Dům má společné prostory a půdu, která nabízí možnost dalšího využití pro vybudování nových bytových jednotek. Na nemovitosti byly provedeny zdařilé vnitřní i venkovní úpravy (zateplení a fasády, střešní krytina, odpady, rozvody elektřiny atd.) Nemovitost poskytne pohodlí pro více generací vaší rodiny. Tento prostorný vícegenerační dům nabízí jedinečnou příležitost pro rodinné bydlení ve středu Českých Budějovic.

6. Dům, Skuherského, České Budějovice

Prodej bytového domu 950 m², pozemek 321 m²
Skuherského, České Budějovice - České Budějovice 3

Ke koupi pečlivě udržovaný třípodlažní dům s 5 bytovými jednotkami v bezprostřední blízkosti historického centra krajského města České Budějovice. Jedná se o pečlivě rekonstruovaný (zateplení, výměna oken, střecha) plně podsklepený třípodlažní zděný dům s nevyužívaným podkrovím, kde se nabízí možnost rozšíření o další bytové jednotky. Dům stojí na pozemku o celkové výměře 321m².

- 1.NP - 1 bytová jednotka 4+1 (144m² , 2 koupelny, možnost využívat zahradu)
- 2.NP - 2 bytové jednotky 3kk (105m² s balkonem) a 2kk (55m²)
- 3.NP - 2 bytové jednotky 3+1 (121m²) a 1kk (33m²)

Ke každé bytové jednotce náleží uzamykatelný sklep. Vytápění a ohřev teplé vody v bytech je zajištěn plynovými kondenzačními kotli.

Stanovení porovnávací hodnoty

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{nab}</i>	<i>K_{mista}</i>	<i>K_{časový}</i>	<i>K_{vybavení}</i>	<i>K_{obsazenost}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1. Dům, Žižkova tř., České Budějovice					36 936 000,- Kč	702,00 m ²
0,81	0,95	0,90	1,00	0,90	40 487,54 Kč	0,5
2. Dům, J. Plachty, České Budějovice					12 628 000,- Kč	424,00 m ²
0,82	1,10	0,90	1,10	0,90	29 190,34 Kč	0,5
3. Dům, Česká, České Budějovice					26 730 000,- Kč	620,00 m ²
0,81	0,90	1,22	1,10	0,95	49 468,18 Kč	1,0
4. Dům, Dobrovodská, České Budějovice					8 897 000,- Kč	327,00 m ²
0,82	1,10	1,22	1,10	0,95	38 156,16 Kč	1,0
5. Dům, Jeremiášova, České Budějovice					18 360 000,- Kč	263,00 m ²
0,80	1,00	1,00	1,00	0,95	66 319,39 Kč	1,0
6. Dům, Skuherského, České Budějovice					36 400 000,- Kč	458,00 m ²
0,80	1,00	0,95	1,00	0,90	67 951,97 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times K_{nab} \times (K_{mista} \times K_{časový} \times K_{vybavení} \times K_{obsazenost})$

Minimální jednotková cena za m ²		29 190,34 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$	51 346,93 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		67 951,97 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	51 346,93 Kč
Plocha	V	603,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC \times V	30 962 198,79 Kč
Porovnávací hodnota		30 962 198,79 Kč

2. Ocenění dle cenového předpisu

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$	

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00

11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$	= 1,080

2.1 pozemky v JFC – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	České Budějovice 3	
Základní cena pozemku	ZC	= 3 304,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	=	1,000
------------	-------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i	
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00	
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00	
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00	
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00	
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00	
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00	
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	1,000
Index polohy	I_P	=	1,080
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	1,080

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I = 3\,568,3200$ Kč/m ²
------------------------	---

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
548	zastavěná plocha a nádvoří	586	2 091 035,52
550	zahrada v JFC	624	2 226 631,68
574	zahrada	446	1 591 470,72
	Součet	1 656	5 909 137,92

pozemky v JFC – zjištěná cena 5 909 137,92 Kč

2.2 BD č.p. 319 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ K ₁ . domy vícebytové (netypové, tři a vícebytové)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K ₅	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	1122 Budovy tří a vícebytové
Kód SKP	46.21.12.2 domy vícebytové netypové
Koeficient změny cen staveb K _i	2,771

Podlaží

Název	Výška	Zastavěná plocha
1PP	1,90 m	216,60 m ²
1NP	3,60 m	353,90 m ²
2NP	3,60 m	357,10 m ²
3NP + zastřešení	6,00 m	314,80 m ²
Součet	15,10 m	= 1 242,40 m ²

Průměrná výška podlaží PVP	=	3,91 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	=	310,60 m ²

Obestavěný prostor OP

1PP	1,90 × 216,6	=	411,54 m ³
1NP	3,60 × 353,9	=	1 274,04 m ³
2NP	3,60 × 357,1	=	1 285,56 m ³
3NP + zastřešení	6,00 × 314,8	=	1 888,80 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	4 859,94 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,80 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody	3,00 %	Standardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄		1,0000
Úprava koeficientu K ₄		
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	- 0,0130
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		= 0,9310

Ocenění

Základní cena ZC		2 150,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9412
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP)	×	0,8371
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,9310
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	2,7710
Základní cena upravená ZC _U	=	4 513,80 Kč/m ³

$$\text{Cena stavby OP} \times \text{ZC}_U = 21\,936\,797,17 \text{ Kč}$$

Určení opotřebení analytickou metodou

Konstrukce

- Základy včetně zemních prací – standardní
 opotřebení $148 / (148 + 52) \times 100 = 74,000 \%$
 $74,000 \% \times 6,00 \% / 0,9310$ + 4,769 %
- Svislé konstrukce – standardní
 opotřebení $148 / (148 + 52) \times 100 = 74,000 \%$
 $74,000 \% \times 18,80 \% / 0,9310$ + 14,943 %
- Stropy – standardní
 opotřebení $148 / (148 + 52) \times 100 = 74,000 \%$
 $74,000 \% \times 8,20 \% / 0,9310$ + 6,518 %
- Krov, střecha – standardní
 opotřebení $148 / (148 + 2) \times 100 = 98,667 \%$
 $98,667 \% \times 5,30 \% / 0,9310$ + 5,617 %
- Krytiny střech – standardní
 opotřebení $73 / (73 + 7) \times 100 = 91,250 \%$
 $91,250 \% \times 2,40 \% / 0,9310$ + 2,352 %
- Klempířské konstrukce – standardní
 opotřebení $73 / (73 + 7) \times 100 = 91,250 \%$
 $91,250 \% \times 0,70 \% / 0,9310$ + 0,686 %
- Úprava vnitřních povrchů – standardní

opotřebení $43 / (43 + 37) \times 100 = 53,750 \%$ $53,750 \% \times 6,90 \% / 0,9310$	+ 3,984 %	
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení $43 / (43 + 17) \times 100 = 71,667 \%$ $71,667 \% \times 3,10 \% / 0,9310$	+ 2,386 %	
9. Vnitřní obklady keramické – standardní opotřebení $43 / (43 + 7) \times 100 = 86,000 \%$ $86,000 \% \times 2,10 \% / 0,9310$	+ 1,940 %	
10. Schody – standardní opotřebení $148 / (148 + 52) \times 100 = 74,000 \%$ $74,000 \% \times 3,00 \% / 0,9310$	+ 2,385 %	
11. Dveře – standardní opotřebení $73 / (73 + 7) \times 100 = 91,250 \%$ $91,250 \% \times 3,20 \% / 0,9310$	+ 3,136 %	
13. Okna – standardní opotřebení $33 / (33 + 47) \times 100 = 41,250 \%$ $41,250 \% \times 5,40 \% / 0,9310$	+ 2,393 %	
14. Povrchy podlah – standardní opotřebení $43 / (43 + 37) \times 100 = 53,750 \%$ $53,750 \% \times 3,10 \% / 0,9310$	+ 1,790 %	
15. Vytápění – standardní opotřebení $33 / (33 + 17) \times 100 = 66,000 \%$ $66,000 \% \times 4,70 \% / 0,9310$	+ 3,332 %	
16. Elektroinstalace – standardní opotřebení $43 / (43 + 7) \times 100 = 86,000 \%$ $86,000 \% \times 5,20 \% / 0,9310$	+ 4,803 %	
17. Bleskosvod – standardní opotřebení $43 / (43 + 7) \times 100 = 86,000 \%$ $86,000 \% \times 0,40 \% / 0,9310$	+ 0,369 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní opotřebení $73 / (73 + 7) \times 100 = 91,250 \%$ $91,250 \% \times 3,30 \% / 0,9310$	+ 3,234 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní opotřebení $73 / (73 + 7) \times 100 = 91,250 \%$ $91,250 \% \times 3,20 \% / 0,9310$	+ 3,136 %	
20. Vnitřní plynovod – standardní opotřebení $43 / (43 + 7) \times 100 = 86,000 \%$ $86,000 \% \times 0,40 \% / 0,9310$	+ 0,369 %	
21. Ohřev vody – standardní opotřebení $33 / (33 + 7) \times 100 = 82,500 \%$ $82,500 \% \times 2,10 \% / 0,9310$	+ 1,861 %	
22. Vybavení kuchyní – standardní opotřebení $33 / (33 + 7) \times 100 = 82,500 \%$ $82,500 \% \times 1,80 \% / 0,9310$	+ 1,595 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní opotřebení $43 / (43 + 17) \times 100 = 71,667 \%$ $71,667 \% \times 3,80 \% / 0,9310$	+ 2,925 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem	= 74,523 %	
Odpocet opotřebení 21 936 797,17 Kč \times 74,523 %		– 16 347 959,35 Kč
Cena po odečtení opotřebení		= 5 588 837,82 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 1,000	
Index polohy	I_P	= 1,080	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N			= 5 588 837,82 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$			\times 1,080
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$		= 6 035 944,85 Kč
BD č.p. 319 – zjištěná cena			6 035 944,85 Kč

2.3 Bývalá prádelna – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	typ I–D
Svislá nosná konstrukce	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Podkroví	nemá podkroví
Krov	neumožňující zřízení podkroví
Koeficient vybavení stavby K_4	0,800
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	1274 Budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	2,738

Podlaží

1NP + zastřešení		
Výška		= 4,20 m
Zastavěná plocha	5,8×3,5	= 20,30 m ²

Obestavěný prostor OP

1NP + zastřešení	4,20 × 5,8×3,5	= 85,26 m ³
------------------	----------------	------------------------

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	8,00 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,30 %	Standardní
3. Stropy	21,80 %	Nevyskytuje se
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina	11,20 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,60 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,30 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,80 %	Standardní
10. Okna	1,30 %	Standardní
11. Podlahy	9,70 %	Standardní
12. Elektroinstalace	5,00 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4	1,0000
---------------------------	--------

Úprava koeficientu K_4		
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 21,80 \%$	= 0,2180
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4		= 0,7820
Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.		
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4		0,8000

Ocenění

Základní cena ZC		1 055,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4	×	0,8000
Polohový koeficient K_5	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,7380
Základní cena upravená ZC_U	=	2 541,96 Kč/m ³
Cena stavby OP × ZC_U	=	216 727,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 73 roků	
Předpokládaná další životnost	D = 27 roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \%$	= 73,000 %
Odpčet opotřebení	216 727,51 Kč × 73,000 %	= 158 211,08 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 58 516,43 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 1,000
Index polohy	I_P	= 1,080
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		= 58 516,43 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	1,080
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	= 63 197,74 Kč
Bývalá prádelna – zjištěná cena		63 197,74 Kč

2.4 bývalý dřevník - garáž – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	typ I–D
Svislá nosná konstrukce	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Podkroví	nemá podkroví
Krov	neumožňující zřízení podkroví
Koeficient vybavení stavby K_4	0,800
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	1274 Budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	2,738

Podlaží

1NP		
Výška		= 2,40 m
Zastavěná plocha	24,3+19,5	= 43,80 m ²

Obestavěný prostor OP

Hlavní část

$$\text{INP} \quad 2,40 \times (24,3+19,5) \quad = \quad 105,12 \text{ m}^3$$

přístavba

$$\begin{aligned} \text{přístavba} \quad 8,9 \times 2,2 &= 19,58 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor – celkem} &= 124,70 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	8,00 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,30 %	Standardní
3. Stropy	21,80 %	Nevyskytuje se
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina	11,20 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,60 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,30 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,80 %	Standardní
10. Okna	1,30 %	Standardní
11. Podlahy	9,70 %	Standardní
12. Elektroinstalace	5,00 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

$$\text{Základní koeficient K}_4 \quad 1,0000$$

$$\begin{aligned} \text{Úprava koeficientu K}_4 \\ 3. \text{ Stropy} \quad -0,54 \times 1,852 \times 21,80 \% \quad - \quad 0,2180 \end{aligned}$$

$$\text{Hodnota koeficientu vybavení stavby K}_4 \quad = \quad 0,7820$$

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

$$\text{Hodnota koeficientu vybavení stavby K}_4 \quad 0,8000$$

Ocenění

$$\text{Základní cena ZC} \quad 1\,055,- \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Koeficient vybavení stavby K}_4 \quad \times \quad 0,8000$$

$$\text{Polohový koeficient K}_5 \quad \times \quad 1,1000$$

$$\text{Koeficient změny cen staveb K}_i \quad \times \quad 2,7380$$

$$\text{Základní cena upravená ZC}_U \quad = \quad 2\,541,96 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Cena stavby OP} \times \text{ZC}_U \quad = \quad 316\,982,41 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

$$\text{Celkový obestavěný prostor} \quad = \quad 124,70 \text{ m}^3$$

Hlavní část

Podíl hlavní části objektu (bez přístaveb) na ceně objektu
 $(105,12 \text{ m}^3 / 124,70 \text{ m}^3) \times 316\,982,41 \text{ Kč} = 267\,210,83 \text{ Kč}$

Stáří $S = 73$ roků

Předpokládaná další životnost $D = 7$ roků

Opotřebení $S / (S + D) \times 100 \% = 91,250 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

$$\text{Odpočet opotřebení} \quad 267\,210,83 \text{ Kč} \times 85,000 \% \quad - \quad 227\,129,21 \text{ Kč}$$

přístavba

Podíl přístavby na ceně objektu

$$(19,58 \text{ m}^3 / 124,70 \text{ m}^3) \times 316\,982,41 \text{ Kč} = 49\,771,58 \text{ Kč}$$

Stáří $S = 73$ roků

Předpokládaná další životnost $D = 7$ roků

Opotřebení $S / (S + D) \times 100 \% = 91,250 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení $49\,771,58 \text{ Kč} \times 85,000 \%$ = 42 305,84 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení = 47 547,36 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu $I_T = 1,000$

Index polohy $I_P = 1,080$

Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N = 47\,547,36 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P = 1,080$

Cena stavby $CS = CS_N \times pp = 51\,351,15 \text{ Kč}$

bývalý dřevník - garáž – zjištěná cena 51 351,15 Kč

2.5 zahradní sklad – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	typ I–D
Svislá nosná konstrukce	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Podkroví	nemá podkroví
Krov	neumožňující zřízení podkroví
Koeficient vybavení stavby K_4	0,800
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	1274 Budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	2,738

Podlaží

1NP	
Výška	2,93 m
Zastavěná plocha	13,00 m ²

Obestavěný prostor OP

$$1NP \quad 2,93 \times 13 = 38,09 \text{ m}^3$$

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	8,00 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,30 %	Standardní
3. Stropy	21,80 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina	11,20 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,60 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,30 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,80 %	Standardní
10. Okna	1,30 %	Standardní
11. Podlahy	9,70 %	Standardní
12. Elektroinstalace	5,00 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄		1,0000
Úprava koeficientu K ₄		
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 21,80 \%$	– 0,2180
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,00 \%$	– 0,0500
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		= 0,7320
Koeficient K ₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.		
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		0,8000

Ocenění

Základní cena ZC		1 055,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,8000
Polohový koeficient K ₅	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	2,7380
Základní cena upravená ZC _U	=	2 541,96 Kč/m ³
Cena stavby OP × ZC _U	=	96 823,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 73 roků	
Předpokládaná další životnost	D = 7 roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \%$	= 91,250 %
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je		85,000 %
Odpočet opotřebení	$96 823,26 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	– 82 299,77 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 14 523,49 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	= 1,000
Index polohy	I _P	= 1,080
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		= 14 523,49 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P	×	1,080
Cena stavby	CS = CS _N × pp	= 15 685,37 Kč
zahradní sklad – zjištěná cena		15 685,37 Kč

2.6 Studna – § 19

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ studny	kopaná studna
Hloubka studny	3 200,00 m

Elektrické čerpadlo	1 ks
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	2222 Vedení vody místní trubní
Kód SKP	46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody
Koeficient změny cen staveb K_i	3,070

Ocenění

5,00 m á 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
5,00 m á 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
3 190,00 m á 5 200,- Kč/m	+	16 588 000,- Kč
1 ks elektrické čerpadlo	+	11 990,- Kč
Základní cena	=	16 628 790,- Kč

Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,0700
Cena studny	=	56 155 423,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	133 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	67 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	200 roků
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	66,500 %
Odpočet opotřebení	56 155 423,83 Kč × 66,500 %	-	37 343 356,85 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	18 812 066,98 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	1,080
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	18 812 066,98 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	1,080
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	20 317 032,34 Kč

Studna – zjištěná cena 20 317 032,34 Kč

2.7 Přípojka vody DN 40 mm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm

Základní jednotková cena ZJC	360,- Kč/m
Množství M	4,00 m
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	2222 Vedení vody místní trubní
Koeficient změny cen staveb K_i	3,070

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		1 440,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,0700
Cena stavby	=	4 862,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	103 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	47 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	150 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	68,667 %
Odpočet opotřebení	$4 862,88 \text{ Kč} \times 68,667 \%$	–	3 339,19 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	1 523,69 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	1,080
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	1 523,69 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	1,080	
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	1 645,59 Kč

Přípojka vody DN 40 mm – zjištěná cena 1 645,59 Kč

2.8 Přípojka kanalizace DN 200 mm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Základní jednotková cena ZJC	1 450,– Kč/m
Množství M	6,00 m
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	2223 Vedení kanalizace místní trubní
Koeficient změny cen staveb K_i	3,019

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		8 700,– Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,0190
Cena stavby	=	28 891,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	103 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	47 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	150 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	68,667 %
Odpočet opotřebení	$28 891,83 \text{ Kč} \times 68,667 \%$	–	19 839,15 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	9 052,68 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	1,080
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	9 052,68 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	\times	1,080
Cena stavby $CS = CS_N \times pp$	=	9 776,89 Kč

Přípojka kanalizace DN 200 mm – zjištěná cena 9 776,89 Kč

2.9 Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm² v zemi – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

3.1.1. Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm² v zemi

Základní jednotková cena ZJC	140,- Kč/m
Množství M	4,00 m
Polohový koeficient K_5	1,100
Kód klasifikace CZ-CC	2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační
Koeficient změny cen staveb K_i	2,859

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		560,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	\times	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i	\times	2,8590
Cena stavby	=	1 761,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří S	=	103 roků
Předpokládaná další životnost D	=	47 roků
Předpokládaná životnost $Z = S + D$	=	150 roků
Opotřebení $O = S / Z \times 100 \%$	=	68,667 %
Odpočet opotřebení $1 761,14 \text{ Kč} \times 68,667 \%$	-	1 209,32 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení	=	551,82 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu I_T	=	1,000
Index polohy I_P	=	1,080
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N	=	551,82 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	\times	1,080
Cena stavby $CS = CS_N \times pp$	=	595,97 Kč

Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm² v zemi – zjištěná cena 595,97 Kč

2.10 porosty – § 40 - § 47

Ovocné dřeviny – § 46, zahrádkový typ výsadby (příloha č. 36)

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
5 ks	jabloň polokmen	550	65 r.	140,- Kč		700,- Kč
3 ks	hrušeň vysokokmen	574	65 r.	140,- Kč		420,- Kč
2 ks	švestka	550	50 r.	70,- Kč		140,- Kč
2 ks	orešák vlašský	574	40 r.	2 456,- Kč		4 912,- Kč

1 ks	višeň	574	35 r.	70,- Kč		70,- Kč
Ovocné dřeviny § 46 (zahrádkový typ výsadby) – celkem					=	6 242,- Kč

Okrasné rostliny – § 46 (příloha č. 39)

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K _z	Celková cena
1 ks	smrk ztepilý	574	55 r.	25 760,- Kč		0,75	21 252,- Kč
6 ks	ibišek syrský	550	20 r.	1 330,- Kč		0,75	6 583,50 Kč
1 ks	rododendron křížený, vč. velkokvětých azalek	550	20 r.	3 050,- Kč		1,00	3 355,- Kč
20 ks	růže I - keřové záhonové, zakrslé, pokryvné - kultivary	74	20 r.	420,- Kč		0,75	6 930,- Kč
Okrasné dřeviny § 46 – celkem					=		38 120,50 Kč
Součet cen všech typů porostů					=		44 362,50 Kč
porosty – zjištěná cena							44 362,50 Kč

Ocenění dle cenového předpisu – zjištěná cena

32 448 730,32 Kč

E. Rekapitulace

1. Porovnávací metoda	30 960 000,- Kč
2. Ocenění dle cenového předpisu	32 448 730,- Kč
3. Výnosová metoda	16 349 510,- Kč

F. Odůvodnění

Cena nemovitosti je stanovena porovnáním s prodeji obdobného majetku. Oceňovaná nemovitost je bytový dům ve výhodné poloze v rámci města, s výborným přístupem do centra a k občanské vybavenosti. Objekt se nachází na rušné komunikaci. V objektu je osm bytů obsazených nájemníky, jeden z nich je zapečetěn po úmrtí nájemníka. V INP je provozovna kadeřnictví. Nájemníci mají nižší než tržní nájemné. Objekt má zanedbanou údržbu, jelikož nebyly prováděny větší opravy, které by takto starý objekt vyžadoval. Objekt má také zajímavě velkou zahradu, která by také vyžadovala údržbu, je využíván pod svůj potenciál.

G. Závěr

1. Citace zadané odborné otázky

Stanovte tržní hodnotu nemovitostí evidovaných na LV 2714, k.ú. České Budějovice 6, pro účely dražby tohoto nemovitého majetku.

2. Odpověď

Tržní hodnota byla stanovena porovnáním. V souladu s vyhláškou o oceňování je stanovena také cena zjištěná. Cena zjištěná nemá k tržní hodnotě žádný relevantní vztah.

Zjištěná cena: 30 960 000,– Kč

Cena slovy: třicetmilionůdevětsetšedesát tisíc Kč

3. Podmínky správnosti závěru

Tržní hodnota je platná do změny tržního prostředí v segmentu. V případě dražby je cena pouze podkladem pro dražbu a tržní ceny bude dosaženo v dražbě. Cena zjištěná je platná do změny vyhlášky.

H. Seznam příloh

Přílohy nejsou.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2023111.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 058988/2023.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 2051–138/2023.

V Českých Budějovicích, 4. 10. 2023

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Pohůrecká 23, 370 06 České Budějovice
721 709 435