

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6786-7/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé rodinného domu č.p.221 v k.ú. Rudolfov u Českých Budějovic

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o., IČ: 26275953  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6786

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>3 100 000 Kč</b> <b>id.1/3: 1 000 000 Kč</b>
---------------------	--

**Počet stran:** 25

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 21.1.2024

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 25.1.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocení v ceně obvyklé nemovitost - rodinný dům č.p. 221 na pozemku p.č.769 a pozemky p.č.769  
a.p.č.770 v k.ú. Rudolfov u Českých Budějovic jako podklad pro dražbu

## 1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti - rodinný dům č.p. 221 na pozemku p.č.769 a pozemky p.č.769  
a.p.č.770 v k.ú. Rudolfov u Českých Budějovic jako podklad pro dražbu

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.1.2024 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.369 ze dne 9.1.2024
- 2) SÚP obce v platném znění
- 3) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

#### Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věčné hodnoty**

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

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **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.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data znalec získá při místním šetření

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Rudolfov, k.ú. Rudolfov u Českých Budějovic  
Adresa nemovité věci: Rudolfov 221, 373 71 Rudolfov

#### Vlastnické a evidenční údaje

Michaela Mauerová, K.Štěcha 1229, 370 01 České Budějovice, LV: 369, podíl: 1 / 3

viz. příloha

#### Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění provedeno na základě prohlídky, údaje o stáří určeny odborným odhadem.

#### Místopis

Město Rudolfov asi 5 km východně od Českých Budějovic tvoří s krajským městem prakticky jeden celek ve kterém se nachází kompletní OV a kompletní infrastruktura. Oceňovaný objekt ve V části města v křižovatce ulic Děkanská a Okružní V místě možnost napojení na všechny IS - viz. situace v příloze

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - samota  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou ve stávající řadové zástavbě ulice Děkanské jako krajní. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru čtverce na vlastním pozemku. Pozemky leží ve sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení. Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 v I.NP a 2+KK ve II.NP se základním sociálním zařízením.

Standartní zdivo tl. do 50 cm. pravděpodobně dřevěné stropy s rovným omítaným povrchem, sedlový lomený krov, krytina kombinace eternitových šablon a falcovaného FeZn plechu, FeZn klempířské konstrukce. Fasádní omítky: břizolit, Vnější obklady soklu: chybí. Vnitřní obklady: bělninové v koupelně. Schody: betonové a PVC, dřevěné dřevěné do ocel. zárubní. Okna: dřevěná zdvojená. Podlahy obytných místností: betonové, PVC a volné koberce. Podlahy ostatních místností: PVC a keramická dlažba Vytápění: ÚSTŘEDNÍ plynovým kotlem, rozvody v ocel. trubkách a litinové radiátory, doplněné o krbová kamna. Elektroinstalace: 220V - 400V Bleskosvod: ANO Rozvod vody: teplá - studená Zdroj teplé vody: el. boiler. Instalace plynu: zemní plyn Kanalizace: kompletní odkanalizování Vybavení kuchyně: kuchyňská linka a el. sporák. Vnitřní vybavení: rohová vana, umyvadlo a spl. WC.

Objekt pravděpodobně z konce 50 let minulého století se zanedbanou údržbou ve špatném ST stavu ke kompletní a poměrně náročně rekonstrukci.

Příslušenství objektu tvoří vedlejší stavby ve dvoře a garáž v zahradě. Rovněž tyto objekty jsou ve špatném stavu, neudržované.

Kolem objektu provedeny venkovní úpravy:

- oplocení
- zpevněná plochy
- samostatný skleník
- přípojky IS

Samostatně jsou oceněny pozemky p.č.769 a p.č.770 o celkové výměře 1207 m<sup>2</sup>. Pozemky bez závad v obci, která nemá zpracovanou CM.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je 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: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Exekuce

Komentář: viz. LV v příloze

**Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

**3.4. Obsah****1. Věcná hodnota staveb**

1.1. rodinný dům

**2. Věcná hodnota ostatních staveb**

2.1. vedlejší stavby a venkovní úpravy

**3. Hodnota pozemků**

3.1. pozemky

**4. Výnosová hodnota**

4.1. výnosová hodnota

**5. Porovnávací hodnota**

5.1. rodinný dům

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. rodinný dům

Věcná hodnota dle THU
-----------------------

#### Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP		
	$109,76 \cdot 0,8 =$	87,81 m <sup>2</sup>
II.NP		
	$106,16 \cdot 0,8 =$	84,93 m <sup>2</sup>
podkroví		0,00 m <sup>2</sup>
		<b>172,74 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.NP	$10,40 \cdot 9,50 + 1,50 \cdot 2,40 + 2,30 \cdot 3,20 =$	109,76	2,70 m
II.NP	$10,40 \cdot 9,50 + 2,30 \cdot 3,20 =$	106,16	2,70 m
		<b>215,92 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	vrchní část I.NP	$109,76 \cdot 2,70 =$	296,35
NP	vrchní část II.NP	$106,16 \cdot 2,70 =$	286,63
Z	střešní část	$10,40 \cdot 9,50 \cdot 1,20 / 2 =$	59,28
	Obestavěný prostor - celkem:		<b>642,26 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	110
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	173
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	642,26
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	10 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	10 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 422 640
Stáří	roků	64



Další životnost	roků	36
Opotřebení	%	64,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 312 150</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. vedlejší stavby a venkovní úpravy

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	2 312 150,40
Procento příslušenství	%	20,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>462 430,08</b>

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. pozemky

#### Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků pozemků k zastavění : v rozmezí od 3 do 5 tisíc dle situování

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>stavební pozemky</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 1 732 m <sup>2</sup> Hlincová Hora, okres České Budějovice 6 750 000 Kč (3 897 Kč za m <sup>2</sup> ) k prodeji stavební pozemek o celkové ploše 1230 m <sup>2</sup> s maximální zastavitelnou plochou do 249 m <sup>2</sup> a 1/2 podílem na pozemku o ploše 502 m <sup>2</sup> (příjezdová cesta se šesti místy pro parkovací stání), Kodetka, obec Hlincová Hora u Českých Budějovic. Tento stavební pozemek je územním plánem určen k výstavbě rodinného domu nebo rodinného domu se dvěma až třemi bytovými jednotkami a šesti místy pro parkování osobních vozidel.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňované pozemky		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - v zástavbě		0,90		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
6 750 000	1 732	3 897,23	0,81	<b>3 156,76</b>



Minimální jednotková porovnávací cena	3 156,76 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 156,76 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	3 156,76 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a	769	349	3 000,00		1 047 000

nádvoří				
zahrada	770	858	3 000,00	2 574 000
<b>Celková výměra pozemků</b>	<b>1 207</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>3 621 000</b>

#### 4. Výnosová hodnota

##### 4.1. výnosová hodnota

Obvyklé nájemné v místě a čase: 15 000,- Kč měsíčně

##### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				15 000	180 000	6,00
	<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>180 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	6 422 640
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 500
Pojištění	0,07 % * RC	Kč/rok	4 496
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	64 226
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	71 222
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	99 778
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>1 662 967</b>

#### 5. Porovnávací hodnota

##### 5.1. rodinný dům

###### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena ve výše cit. ZP na částku 3 131 603,- Kč což při PP 173 m<sup>2</sup> vychází na jednotkovou cenu 18 129,- Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Užitná plocha:</b>	172,74 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	642,26 m <sup>3</sup>

<b>Zastavěná plocha:</b>	109,76 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 207,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD Rudolfov</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 192 m2, pozemek 485 m2 Lesní, Rudolfov 5 200 000 Kč k prodeji rodinný dům v Rudolfově u Českých Budějovic, zastavěná plocha a nádvoří 272 m2, zahrada 213 m2, celková plocha 485 m2. Rodinný dům i zahrada jsou situovány na jižním svahu mezi ulicemi Hornická a Lesní, orientovaném do údolí Královského rybníka. Z ulice Hornické, přes zahradu, přicházíme do patra nemovitosti, které je užíváno jako samostatný byt 3+1 s terasou o výměře cca 92 m2. Užitná plocha bytu 86 m2 + terasa. Z Lesní ulice je přístupné přízemí nemovitosti, které bylo užíváno jako samostatný byt 3+1 o výměře cca 83 m2. Užitná plocha bytu 77 m2 + veranda. V roce 2007 byla rekonstruována střecha a osazena plastová okna v celém objektu. V roce 2012 byl instalován nový plynový kotel a nové radiátory. Patro nemovitosti vzniklo nástavbou stávajícího přízemního domu v roce 1966, křemelinové tvárnice Calofrig, příčky cihla. Tento prostor je ihned obyvatelný. Přízemí nemovitosti, cca 100 let staré, ze smíšeného zdiva, je několik let neužívané a je připraveno k rekonstrukci dle představ nového majitele. Vytápění nemovitosti je řešeno již uvedeným plynovým kotlem umístěným ve sklepě, s rozvodem do radiátorů po celé nemovitosti. Ohřev vody je řešen dvěma samostatnými el. bojlerů pro každé podlaží nemovitosti. Voda z obecního vodovodního řádu. Objekt je napojen na obecní kanalizaci.			
<b>Pozemek:</b>	485,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	192,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu		0,80		
K5 Celkový stav		0,80		
K6 Vliv pozemku - s větším pozemkem		1,20		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - ale v podíl. spoluhl.		0,80		
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu; Vliv pozemku - s větším pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - ale v podíl. spoluhl.;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
5 200 000	192,00	27 083	0,55	<b>14 896</b>



<b>Název:</b>	<b>RD Rudolfov</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 162 m2, pozemek 833 m2 Třeboňská, Rudolfov 7 990 000 Kč Prodej rodinného domu v Rudolfově u Českých Budějovic. Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní dům, který prošel částečnou rekonstrukcí - částečné zateplení, plastová okna, podlahy, vytápění, fotovoltaika se záložními bateriemi, elektroinstalace, vodoinstalace, odpady. Stavba je celá podsklepená. Nemovitost lze			

využívat jako dvougenerační dům se dvěma bytovými jednotkami o dispozici 3+1 o podlahové ploše 80 m<sup>2</sup>. K vytápění slouží plynový kotel a ohřev vody zajišťuje kombinovaný kotel. Na pozemku se nachází garáž pro jedno vozidlo. Objekt je napojen na kamerový a bezpečnostní systém

**Pozemek:** 833,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 162,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku - o něco větší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objekt v podíl. spoluvlastnictví	0,80



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - o něco větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - objekt v podíl. spoluvlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
7 990 000	162,00	49 321	0,37	18 249

**Název:** RD Rudolfov

**Popis:** Prodej rodinného domu 162 m<sup>2</sup>, pozemek 818 m<sup>2</sup> Jabloňová, Rudolfov  
9 300 000 Kč

prodej rodinného domu na Rudolfově v klidné části -Jabloňová ulice. Jedná se o samostatně stojící dům s garáží, dispozice 6+kk, 2 patra, technické přízemí, 2 lodžie, terasa do zahrady. Dům stojí v mírném svahu v horní části Rudolfova pod Hlincovou Horou, s výhledem na město. Je napojen na vodovodní řád, kanalizaci, elektřinu (třífázový proud), plyn, vytápění je řešené plynovým kotlem, ohřev vody plynovým bojlerem. Dům je možné využít pro jednu rodinu, či je možné mít dvě bytové jednotky. V přízemí domu se nachází garáž, místnost (šatna), prádelna, kotelna, sklep, garáž, a skleník. První patro má jeden samostatný pokoj na jihozápad, a prostorný obývací pokoj spojený s jídelnou a kuchyní. Dominantou této místnosti je krb. Vstup přímo na terasu do zahrady. Z chodby se jde do koupelny s toaletou, v patře je pak koupelna se sprchovým koutem, vana, umyvadlo. Ve druhém patře je také menší kuchyně, a 4 pokoje. Střecha je opravená před třemi lety, okna dřevěná,

**Pozemek:** 818,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 162,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku - poněkud větší pozemek	1,05



K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objekt v podíl. spoluvl.0,80

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - poněkud větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - objekt v podíl. spoluvl.;

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
9 300 000	162,00	57 407	0,37	<b>21 241</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	14 896 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 129 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	21 241 Kč/m <sup>2</sup>

#### **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>18 129 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	172,74 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 131 603 Kč</b>

### **4.3. Výsledky analýzy dat**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. rodinný dům 2 312 150,- Kč

#### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

2.1. vedlejší stavby a venkovní úpravy 462 430,- Kč

#### **3. Hodnota pozemků**

3.1. pozemky 3 621 000,- Kč

#### **4. Výnosová hodnota**

4.1. výnosová hodnota 1 662 967,- Kč

#### **5. Porovnávací hodnota**

5.1. rodinný dům 3 131 603,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 131 603 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>1 662 967 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>6 395 580 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	3 621 000 Kč

#### **Silné stránky**

- poměrně velký pozemek na velmi dobrém místě

#### **Slabé stránky**

- nutnost kompletní a nákladné rekonstrukce

**Obvyklá cena**

**3 100 000 Kč**

**id.1/3: 1 000 000 Kč**

slovy: Třimilionyjednostotísic Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 369 v k.ú. Rudolfov odhaduji na částku 3 100 000,- Kč. Ideální 1/3 potom na částku 1 000 000,- Kč

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit v ceně obvyklé nemovitost - rodinný dům č.p. 221 na pozemku p.č.769 a pozemky p.č.769 a.p.č.770 v k.ú. Rudolfov u Českých Budějovic jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 369 v k.ú. Rudolfov odhaduji na částku 3 100 000,- Kč. Ideální 1/3 potom na částku 1 000 000,- Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 100 000 Kč</b>
	<b>id.1/3: 1 000 000 Kč</b>
slovy: Třimilionyjednostotísíc Kč	

### 5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.  
Obvyklá cena je 3 100 000,- Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
foto	4
situování, snímek z PM	4
výpis z LV	1

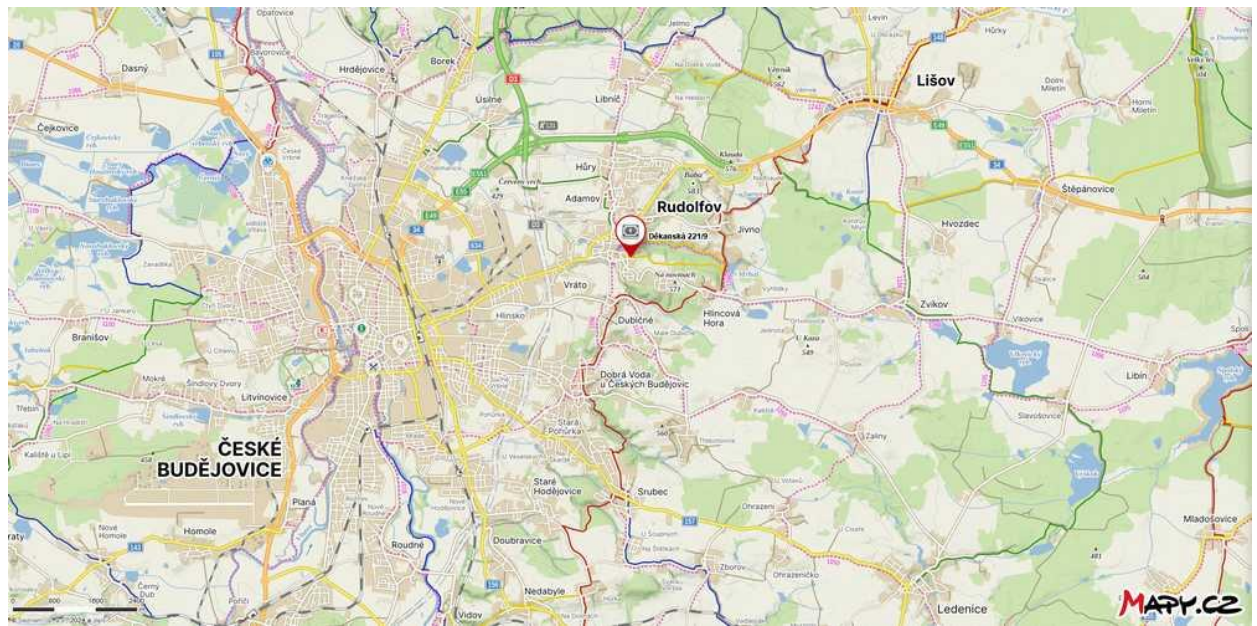


















VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2024 08:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544981 Rudolfov  
Kat.území: 743470 Rudolfov u Českých Budějovic List vlastnictví: 369

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hymrová Zdeňka, Borová 56, 38101 Chvalšiny	736125/1216	1/3
Mauerová Michaela, K. Štěcha 1229/7, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	776007/1253	1/3
Veselý Ladislav, Děkanská 221/9, 37371 Rudolfov	470416/064	1/3

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
769	349	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Rudolfov, č.p. 221, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 769				
770	858	zahradra		zemědělský půdní fond

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 Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,  
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Mauerová Michaela, K. Štěcha 1229/7, České Budějovice  
2, 37005 České Budějovice, RČ/IČO: 776007/1253

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 15339/17-016 ze dne 21.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2022 20:25:55. Zápis proveden dne 31.05.2022; uloženo na prac. Šumperk

Z-6669/2022-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/3

Povinnost k

Mauerová Michaela, K. Štěcha 1229/7, České  
Budějovice 2, 37005 České Budějovice, RČ/IČO:  
776007/1253  
Parcela: 769, Parcela: 770

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk č.j.139 EX-15339/2017 -118 ze dne 30.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2022 19:45:14. Zápis proveden dne 06.06.2022; uloženo na prac. České Budějovice

Z-20866/2022-301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk č.j. 139EX-15339/2017 -123 ze dne 15.6.2022, exekuční příkaz nabytí právní moci dne 14.6.2022 ze dne 15.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2022 16:53:23. Zápis proveden dne 17.06.2022; uloženo na prac. České

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



## **Odměna, náhrada nákladů**

Znalečné účtuji dokladem č. 6786.

## **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.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6786-7/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 25.1.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.