

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 055108/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	LEGAL INS v.o.s. insolvenční správce dlužníka Ing. Jaroslav Hybášek trvale bytem Volfířov 78, 380 01 Volfířov
Číslo jednací:	KSCB 26 INS 9016 / 2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Volfířov č.p. 78, okres Jindřichův Hradec
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	18.07.2024
Zpracováno ke dni:	18.07.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.08.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 76; součástí pozemku je stavba č.p. 78; rodinný dům, parc. č. 1605, parc. č. 1613, parc. č. 1714, parc. č. 1746 v obci Volfířov, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Volfířov, zapsáno na listu vlastnictví č. 51.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 29.05.2024
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 18.07.2024
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Volfířov
- informace a údaje sdělené vlastníkem panem Ing. Jaroslavem Hybáškem
- místní šetření ze dne 18.07.2024
- pořízená fotodokumentace
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 78
Adresa předmětu ocenění:	Volříšov č.p. 78, okres Jindřichův Hradec
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Volříšov
Ulice:	
Katastrální území:	Volříšov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18.07.2024.

Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hybášek Jaroslav Ing., č. p. 78, 38001 Volříšov

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 76; součástí pozemku je stavba č.p. 78; rodinný dům, parc. č. 1605, parc. č. 1613, parc. č. 1714, parc. č. 1746 v obci Volříšov, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Volříšov, zapsáno na listu vlastnictví č. 51.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je koncový řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda. Stáří stavby není známo a nebylo dohledáno, odhadováno je na 200 a více roků. Asi před 30 lety byla provedena rekonstrukce střechy – folie, latování, taška, klempířské konstrukce, dále asi před 3 lety byla vyměněna okna a dveře do zahrady a dále asi před 2 lety byla nově vybudována koupelna vč. zařízení a byl rekonstruován jeden pokoj (omítky, podlahy) – v rekonstruovaných částech byla rovněž nově provedena elektřina a ze zahrady byla provedena nová fasádní omítka.

Základy jsou patrně kamenné a objekt je smíšené konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové, v části štukové.

Dispozice rodinného domu je 3+1.

Dům		
Ostatní prostory	Chodba	6,50 m ²
Pokoj	Pokoj	10,30 m ²
Ostatní prostory	Chodba	4,00 m ²
Kuchyně	Kuchyně	17,50 m ²
Pokoj	Pokoj	12,80 m ²
Pokoj	Pokoj	17,10 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,60 m ²
Podlahová plocha		72,80 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		72,80 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná zdvojená, dřevěná s dvojsklem. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kamna. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Podlahové krytiny jsou tvořeny cihelnou dlažbou, keramickou dlažbou nebo prkennou podlahou.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Zdrojem vody je studna. Svod splašků je řešen do septiku. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně elektrickými přímotopy a kamny, ohřev vody zajišťuje bojler.

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý, po dílčích úpravách, s předpokladem provedení dalších stavebních úprav. Nerekonstruované konstrukce krátkodobé životnosti jsou téměř dožité a předpokládá se jejich výměna. Jsou patrné praskliny ve zdivu, vlhkost. Závažné závady bránící užívání nebyly zjištěny.

Popis pozemku a lokality

Pozemky parc. č. st. 76 a 1613 tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Součástí pozemku jsou trvalé porosty - ovocné dřeviny. Na stavbu rodinného domu navazuje kůlna, na pozemku se dále nachází stodola. Přístup k rodinnému domu je z ulice řešen právě skrze stodolu. Naproti stodole přes příjezdovou komunikaci se nacházejí pozemky parc. č. 1605, 1714, 1746 tvořící neoplocenou zahradu. Na pozemku se nachází starý zemní sklep. Celková výměra pozemku činí 1587 m².

Přístup je řešen po nezpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na samotě spolu s několika málo dalšími obdobnými staveními a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. V obci je omezená občanská vybavenost – obchody, škola, v dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V obci je zastávka autobusových spojů, v dojezdové vzdálenosti. Parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Věcné břemeno

Pozemek parc. č. st. 76 je zatížen věcným břemenem zřizování provozování vedení distribuční soustavy – kabelového vedení NN a kabelové skříně dle geometrického plánu č. 258-100/2022. Oprávnění pro: EG.D, a.s., IČ: 28085400.

Věcné břemeno nemá vliv na obvyklou cenu.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Dům byl postaven v roce	není známo, odhadem 200 a více roků
	Rozsah rekonstrukce domu	před 30 lety rekonstrukce střechy – folie, laťování, taška, klempířské konstrukce před 3 lety okna a dveře do zahrady před 2 lety koupelna vč. zařízení a byl rekonstruován jeden pokoj (omítky, podlahy) – v rekonstruovaných částech byla rovněž nově provedena elektřina a v části fasádní omítka
	Základy	kamenné
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška

	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové, štukové
	Vnitřní omítky	vápenné
	Vady domu	patrné praskliny ve zdivu, vlhkost, dožité konstrukce krátkodobé životnosti, které nebyly rekonstruovány závažné závady bránící užívání nebyly zjištěny

Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+1		
	Typ oken	dřevěná zdvojená, dřevěná s dvojsklem		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	závěsná toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Popis místností a rozměry v m ²	Dům		
		Ostatní prostory	Chodba	6,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,30 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	4,00 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	17,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,80 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,10 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,60 m ²
		Podlahová plocha		72,80 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		72,80 m ²
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	studna		
	Svod splašek	septik		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	elektrické přímotopy, kamna		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	ostatní: cihelná dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: prkenná podlaha		
	Popis stavu	dobrý, po dílčích úpravách, s předpokladem provedení dalších stavebních úprav		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1587 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Vedlejší stavby	kůlna navazující na dům, stodola, zemní sklep
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	na samotě s několika málo obdobnými stavbami
	Vybavenost	v obci omezená, v dojezdové vzdálenosti
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů – v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.07.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	0,90
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 297,00 Kč/m²**

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{555,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,810}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,717}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,581}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,717}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	200 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 373,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	13,20*8,70	=	114,84 m ²
--------	------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	114,84 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(13,20*8,70)*(2,40)	=	275,62 m ³
zastřešení:	(13,20*8,70)*(4,50/2)	=	258,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	534,01 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	114,84 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	114,84 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 200 let:

$$s = 1 - 0,005 * 200 = \mathbf{0,000}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,464}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,717}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,373,- \text{ Kč/m}^3 * 0,464 = 1\,565,07 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 534,01 \text{ m}^3 * 1\,565,07 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,717 = 599\,242,09 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 599 242,09 Kč

2. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	16,50*7,30	=	120,45

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	120,45 m ²	3,20 m	385,44
Součet	120,45 m²		385,44

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	385,44 / 120,45	= 3,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	120,45 / 1	= 120,45 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(16,50*7,30)*(3,20)	=	385,44 m ³
zastřešení	(16,50*7,30)*(3,40/2)	=	204,77 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	385,44 m ³
zastřešení	Z	204,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		590,21 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,00	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					59,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5910

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9748
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5910
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 646,07
Plná cena: 590,21 m ³ * 2 646,07 Kč/m ³	=	1 561 736,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 200 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 220 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 200 / 220 = 90,9 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	234 260,55 Kč
*	0,717
=	167 964,81 Kč
=	167 964,81 Kč

Stodola - cena zjištěná

3. Kůlna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	9,20*7,10 = 65,32	2,60 m
65,32 m ²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(9,20*7,10)*(2,60) = 169,83
Z	zastřešení	(9,20*7,10)*(3,60/2) = 117,58
Obestavěný prostor - celkem:		287,41 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	19,80
4. Krov	S	7,30	100	7,30

5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 975,-
Plná cena: 287,41 m ³ * 2 975,- Kč/m ³	=	855 044,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 200 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 220 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 200 / 220 = 90,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	128 256,71 Kč
*	0,717
=	91 960,06 Kč
=	91 960,06 Kč

Kůlna - cena zjištěná

4. Zemní sklep

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

15. Zemní sklep zděný nebo betonový

242

Výměra:

6,5*4,0*2,5 = 65,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ³]	=	1 800,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4450
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	4 960,80
Plná cena: 65,00 m ³ * 4 960,80 Kč/m ³		=	322 452,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	53 849,48 Kč
*	0,717
=	38 610,08 Kč

Zemní sklep - cena zjištěná

= **38 610,08 Kč**

5. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+	9 750,- Kč
=	9 750,- Kč
*	0,8000
*	3,3440
=	26 083,20 Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

*	0,167
=	4 355,89Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

opotřebení čerpadel 83,3 %

+	9 480,- Kč
=	9 480,- Kč
*	0,8000
*	3,3440
=	25 360,90 Kč
*	0,167
=	4 235,27 Kč

Upravená cena čerpadel	+	4 235,27 Kč
Nákladová cena stavby CS _N	=	8 591,16 Kč
Koeficient pp	*	0,717
Cena stavby CS	=	6 159,86 Kč
Studna - cena zjištěná	=	6 159,86 Kč

6. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,717$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,717 = 0,717$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	555,-	0,717		397,94
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	555,-	0,717	0,300	119,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 76	544	397,94	216 479,36
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1605	471	119,38	56 227,98
§ 4 odst. 1	zahrada	1613	443	397,94	176 287,42
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	1714	86	119,38	10 266,68
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	1746	43	119,38	5 133,34
Stavební pozemky - celkem			1 587		464 394,78

$$\text{Pozemek - cena zjištěná celkem} = 464 394,78 \text{ Kč}$$

7. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	50	3 Ks	140,-		140,-	420,-
třešeň - polokmen	50	2 Ks	140,-		140,-	280,-
švestka	50	5 Ks	70,-		70,-	350,-
Součet:					=	1 050,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	1 050,- Kč
Trvalé porosty					=	1 050,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	599 242,- Kč
2. Stodola	167 965,- Kč
3. Kůlna	91 960,- Kč
4. Zemní sklep	38 610,- Kč
5. Studna	6 160,- Kč
6. Pozemek	464 395,- Kč
7. Trvalé porosty	1 050,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **1 369 382,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 369 380,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Volfířov č.p. 78, okres Jindřichův Hradec

Volfířov č.p. 78, okres Jindřichův Hradec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Volfířov č.p. 78, okres Jindřichův Hradec	73 m ²	dobrý, po dílčích úpravách	1587 m ²	kůlna, stodola, zemní sklep	-
1	Řečice č.p. 15, Volfířov, okres Jindřichův Hradec	75 m ²	před rekonstrukcí	945 m ²	hospodářské stavby	-
2	Holešice č.p. 10, Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec	96 m ²	před rekonstrukcí	2021 m ²	hospodářské stavby	-
3	Markvarec č.p. 12, Český Rudolec, okres Jindřichův Hradec	110 m ²	dobrý	2342 m ²	hospodářské stavby	-
4	Hříšice č.p. 20, okres Jindřichův Hradec	72 m ²	dobrý	1305 m ²	hospodářské stavby	-
5	Červený Hrádek č.p. 21, okres Jindřichův Hradec	94 m ²	před rekonstrukcí	3751 m ²	hospodářské stavby	-

č.	Cena zaplacená za 1 m ² plochy	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	14 000,00 Kč	1.05	1	0.8	0.94	1	1	0.7896	17 730,50 Kč
2	14 687,50 Kč	1.05	0.88	0.8	1.04	1	1	0.768768	19 105,24 Kč
3	18 181,82 Kč	1.05	0.82	0.9	1.07	1	1	0.829143	21 928,45 Kč
4	24 305,56 Kč	1.05	1	0.9	0.97	1	1	0.91665	26 515,64 Kč
5	25 531,91 Kč	1.05	0.89	0.8	1.16	1	1	0.867216	29 441,23 Kč
Celkem průměr									22 944,22 Kč
Minimum									17 730,50 Kč
Maximum									29 441,23 Kč
Směrodatná odchylka - s									4 947,69 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									17 996,53 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									27 891,91 Kč
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									

Srovnávaný vzorek č. 1 má relativně horší vlastnosti – je v horším stavu a má menší pozemek, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) výrazněji nižší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 2 má relativně horší vlastnosti – méně výhodnou podlahovou plochu, je v horším stavu, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) výrazněji nižší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 3 má relativně horší vlastnosti – méně výhodnou podlahovou plochu, je v horším stavu, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) výrazněji nižší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 4 má relativně horší vlastnosti – je v horším stavu a má menší pozemek, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) výrazněji nižší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 5 má relativně horší vlastnosti – méně výhodnou podlahovou plochu, je v horším stavu, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) výrazněji nižší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 & 22\,944,22 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad * 73 \text{ m}^2 \\
 & \hline
 & = 1\,674\,928 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 675 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Volfířov č.p. 78, okres Jindřichův Hradec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Volfířov č.p. 78, okres Jindřichův Hradec	73 m ²	dobrý, po dílčích úpravách	1587 m ²	kůlna, stodola, zemní sklep	-
1	Řečice č.p. 15, Volfířov, okres Jindřichův Hradec	75 m ²	před rekonstrukcí	945 m ²	hospodářské stavby	-
2	Holešice č.p. 10, Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec	96 m ²	před rekonstrukcí	2021 m ²	hospodářské stavby	-
3	Markvarec č.p. 12, Český Rudolec, okres Jindřichův Hradec	110 m ²	dobrý	2342 m ²	hospodářské stavby	-
4	Hříšice č.p. 20, okres Jindřichův Hradec	72 m ²	dobrý	1305 m ²	hospodářské stavby	-
5	Červený Hrádek č.p. 21, okres Jindřichův Hradec	94 m ²	před rekonstrukcí	3751 m ²	hospodářské stavby	-

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14 000,00 Kč	1	14 000,00 Kč
2	14 687,50 Kč	1	14 687,50 Kč
3	18 181,82 Kč	1	18 181,82 Kč
4	24 305,56 Kč	1	24 305,56 Kč
5	25 531,91 Kč	1	25 531,91 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	14 000,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	25 531,91 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.82
Střední hodnota			19 341,36 Kč
Medián			24 305,56 Kč
Rozdíl max-min			11 531,91 Kč

Základní cena: 19 341,36 Kč/m²

Úprava ceny: 19 341,36 Kč * 1,0000 = 19 341,36 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

19 341,36 Kč/m²

* 73 m²

= 1 411 919 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 412 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Volfířov č.p. 78, okres Jindřichův Hradec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Volfířov č.p. 78, okres Jindřichův Hradec	73 m ²	dobrý, po dílčích úpravách	1587 m ²	kůlna, stodola, zemní sklep	-
1	Řečice č.p. 15, Volfířov, okres Jindřichův Hradec	75 m ²	před rekonstrukcí	945 m ²	hospodářské stavby	-
2	Holešice č.p. 10, Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec	96 m ²	před rekonstrukcí	2021 m ²	hospodářské stavby	-
3	Markvarec č.p. 12, Český Rudolec, okres Jindřichův Hradec	110 m ²	dobrý	2342 m ²	hospodářské stavby	-
4	Hříšice č.p. 20, okres Jindřichův Hradec	72 m ²	dobrý	1305 m ²	hospodářské stavby	-
5	Červený Hrádek č.p. 21, okres Jindřichův Hradec	94 m ²	před rekonstrukcí	3751 m ²	hospodářské stavby	-

Vyloučení extrémní hodnoty

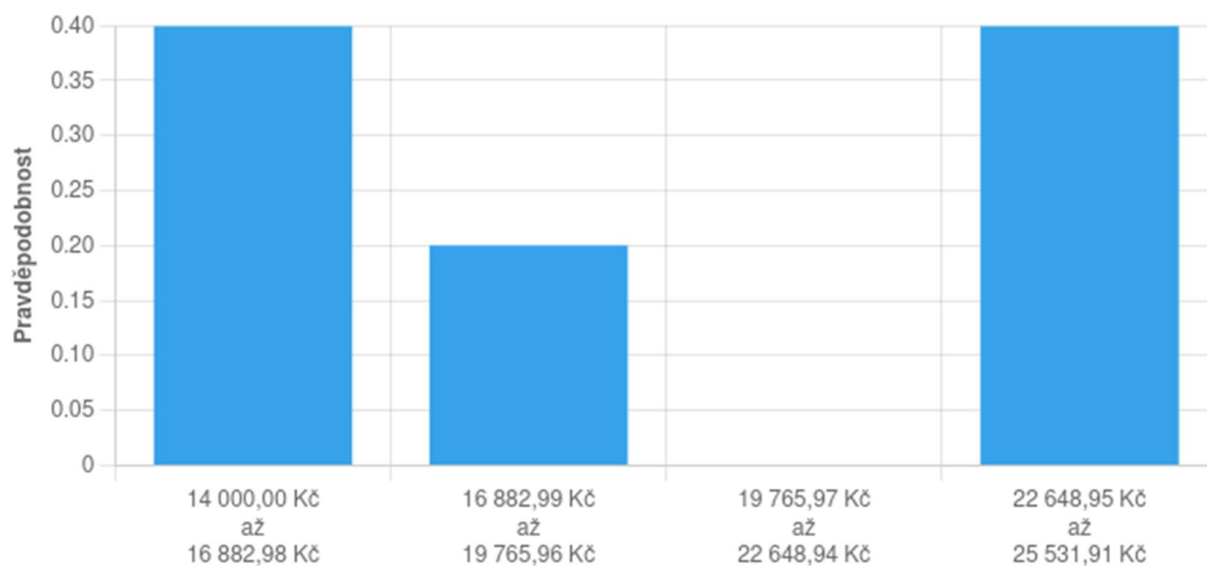
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14 000,00 Kč	1	14 000,00 Kč
2	14 687,50 Kč	1	14 687,50 Kč
3	18 181,82 Kč	1	18 181,82 Kč
4	24 305,56 Kč	1	24 305,56 Kč
5	25 531,91 Kč	1	25 531,91 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	14 000,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	25 531,91 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.82
Aritmetický průměr			19 341,36 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
14 000,00 Kč	až	16 882,98 Kč	2	0.4
16 882,99 Kč	až	19 765,96 Kč	1	0.2
19 765,97 Kč	až	22 648,94 Kč	0	0
22 648,95 Kč	až	25 531,91 Kč	2	0.4

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 14 000,00 Kč/m² do 25 531,91 Kč/m²

* 73 m²

od 1 022 000,00 Kč do 1 863 829,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1 022 000 Kč do 1 864 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

Zjištěná cena

1 369 380 Kč

Výsledek dle tržního porovnání

Výsledek dle porovnání pomocí indexů

1 675 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 412 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 022 000 Kč do 1 864 000 Kč

Obvyklá cena

1 680 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 76; součástí pozemku je stavba č.p. 78; rodinný dům, parc. č. 1605, parc. č. 1613, parc. č. 1714, parc. č. 1746 v obci Volfířov, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Volfířov, zapsáno na listu vlastnictví č. 51.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 680 000,- Kč

Slovy: Jedenmilionšestsetosmdesát tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.08.2024



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 055108/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.05.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 90162024 pro LEGAL INS v.o.s.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec Obec: 547441 Volfířov
Kat.území: 784923 Volfířov List vlastnictví: 51
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hybášek Jaroslav Ing., Lidická 700/19, Veverčí, 60200 Brno	581214/1599	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 76	544	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Volfířov, č.p. 78, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 76				
1605	471	zahrada		zemědělský půdní fond
1613	443	zahrada		zemědělský půdní fond
1714	86	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1746	43	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 125.745,07 EUR s příslušenstvím

Oprávnění pro

Sparkasse Haugsdorf, Hauptplatz 1, 2054 Haugsdorf,
Rakouská republika

Povinnost k

Parcela: St. 76, Parcela: 1605, Parcela: 1613, Parcela: 1714, Parcela: 1746

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.10.2006.

V-999/2006-332

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 216 526,78 EUR s příslušenstvím

Oprávnění pro

Sparkasse Haugsdorf, Hauptplatz 1, 2054 Haugsdorf,
Rakouská republika

Povinnost k

Parcela: St. 76, Parcela: 1605, Parcela: 1613, Parcela: 1714, Parcela: 1746

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2016 08:00:00. Zápis proveden dne 08.09.2016.

V-6521/2016-303

Pořadí k 17.08.2016 08:00

o Zástavní právo smluvní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.05.2024 00:00:00

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec Obec: 547441 Volfířov
Kat.území: 784923 Volfířov List vlastnictví: 51
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pohledávka ve výši 44.200,- EUR s příslušenstvím

Oprávnění pro

Sparkasse Haugsdorf, Hauptplatz 1, 2054 Haugsdorf,
Rakouská republika

Povinnost k

Parcela: St. 76, Parcela: 1605, Parcela: 1613, Parcela: 1714, Parcela: 1746

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne
20.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2018 10:47:39. Zápis proveden
dne 12.04.2018.

V-2112/2018-303

Pořadí k 21.03.2018 10:47

o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu podle článku 7.2. smlouvy o zřízení zástavního práva
po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Sparkasse Haugsdorf, Hauptplatz 1, 2054 Haugsdorf,
Rakouská republika

Povinnost k

Parcela: St. 76, Parcela: 1605, Parcela: 1613, Parcela: 1714, Parcela: 1746

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne
20.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2018 10:47:39. Zápis proveden
dne 12.04.2018.

V-2112/2018-303

Pořadí k 21.03.2018 10:47

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

distribuční soustavy - kabelového vedení NN a kabelové skříně dle geometrického plánu
č. 258-100/2022

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: St. 76

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná JH-014330063874/005-FIA ze dne
27.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2023 09:38:34. Zápis proveden
dne 19.05.2023.

V-2731/2023-303

Pořadí k 27.04.2023 09:38

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení předběžného opatření

Povinnost k

Parcela: St. 76, Parcela: 1605, Parcela: 1613, Parcela: 1714, Parcela: 1746

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Okresní soud Brno-venkov 5 C-
237/2021 -179 ze dne 08.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2021
15:22:55. Zápis proveden dne 05.01.2022.

Z-7954/2021-303

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.
strana 2

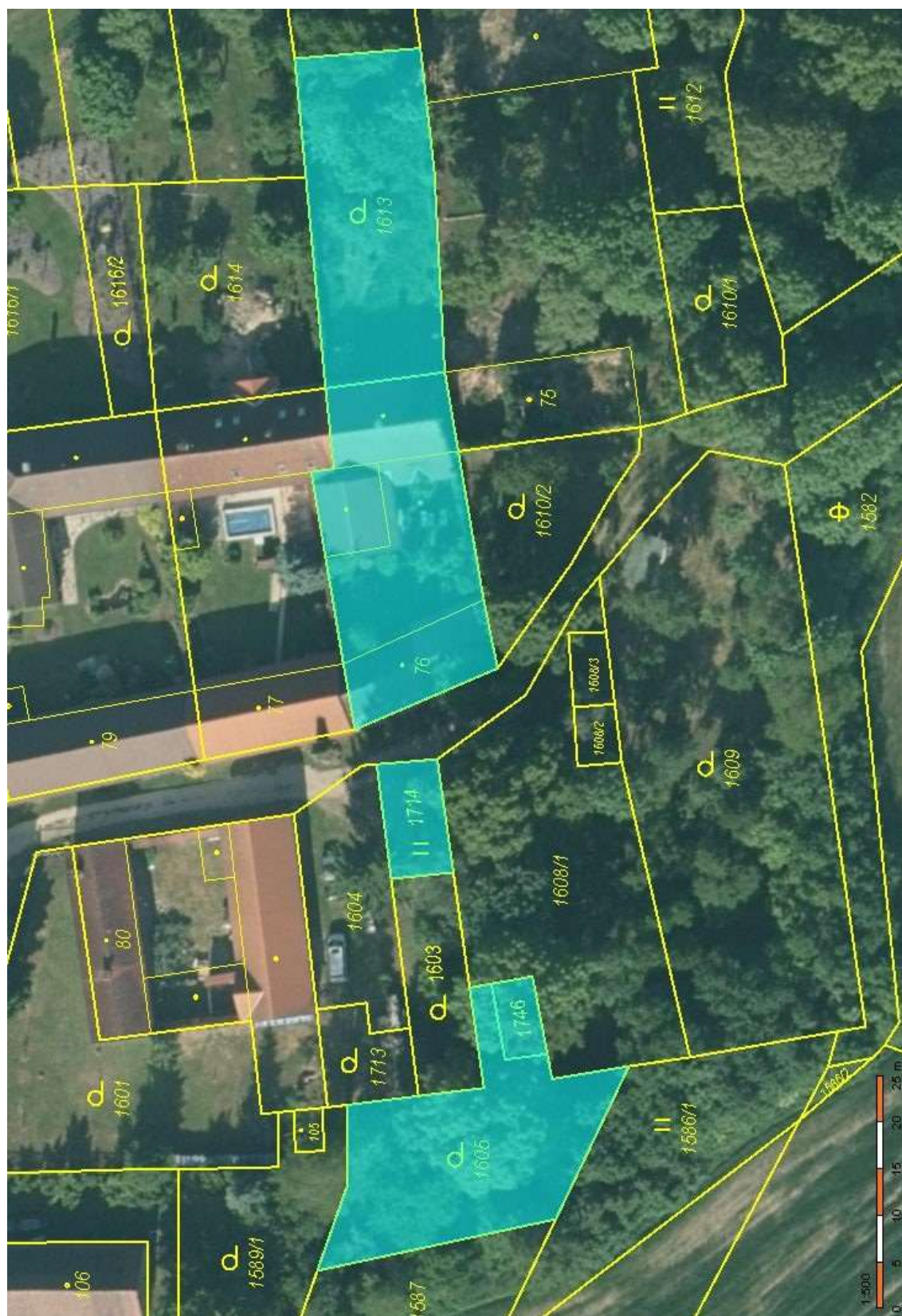
Okres: **CZ0313 Jindřichův Hradec** Obec: **547441 Volfířov**
 Kat.území: **784923 Volfířov** List vlastnictví: **51**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 29.05.2024 14:57:22

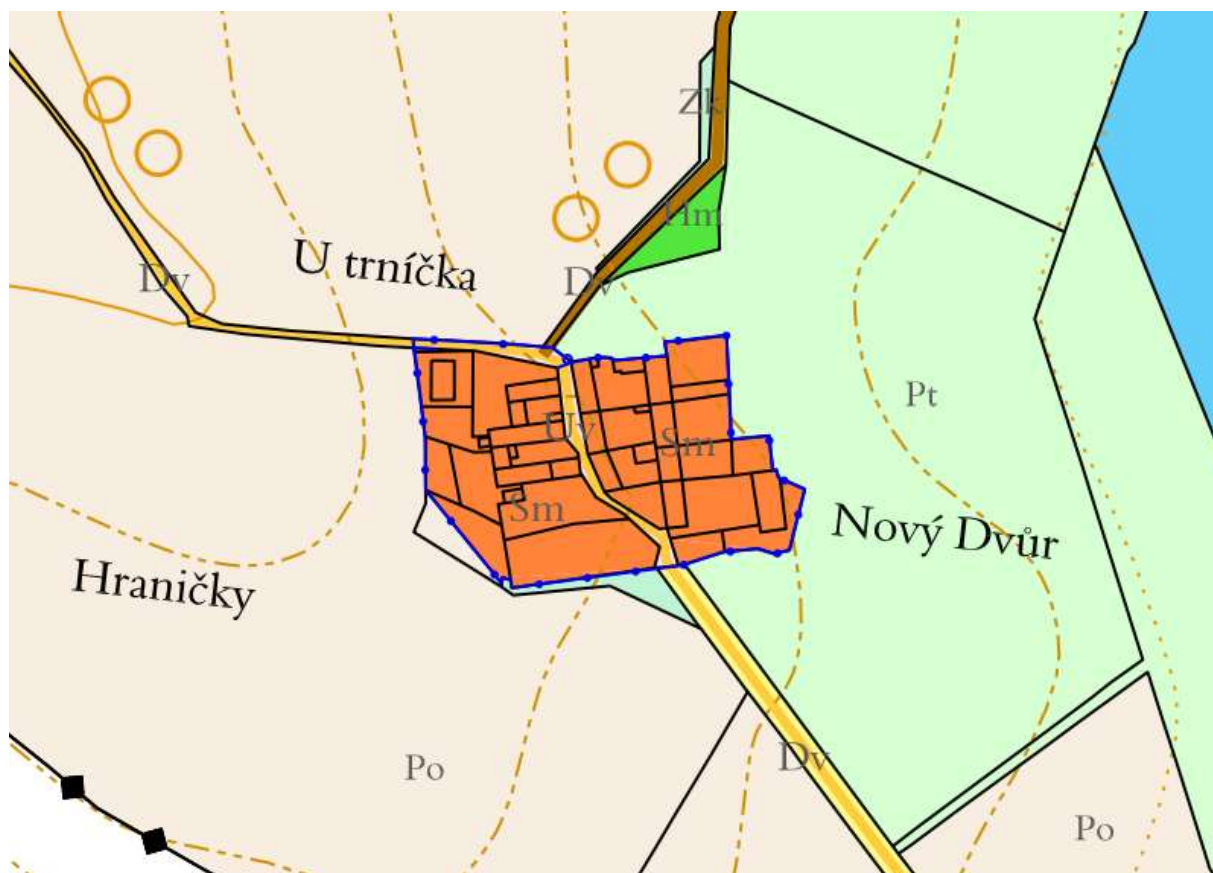
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.
strana 4

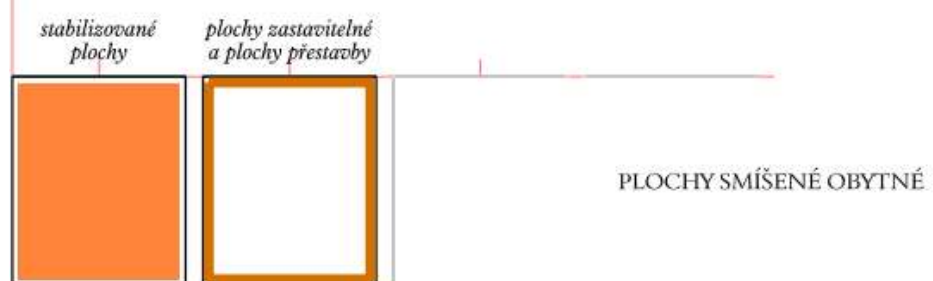
Ortofoto mapa



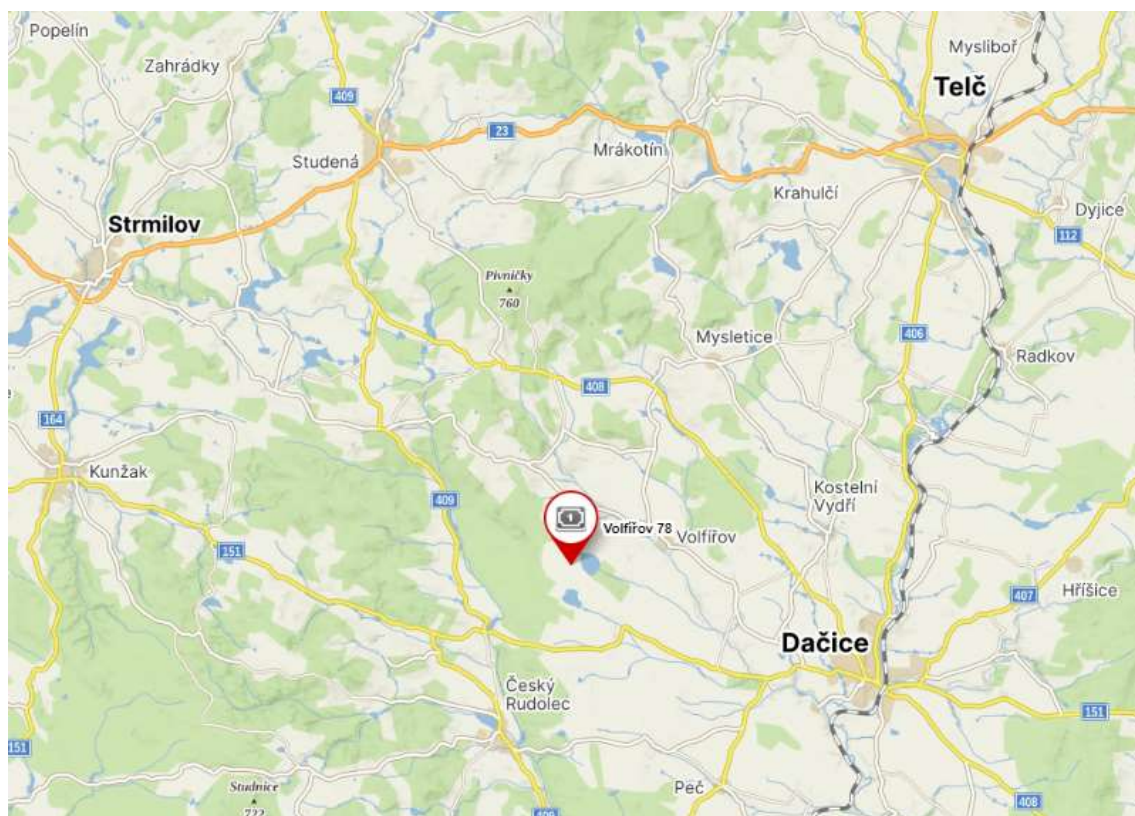
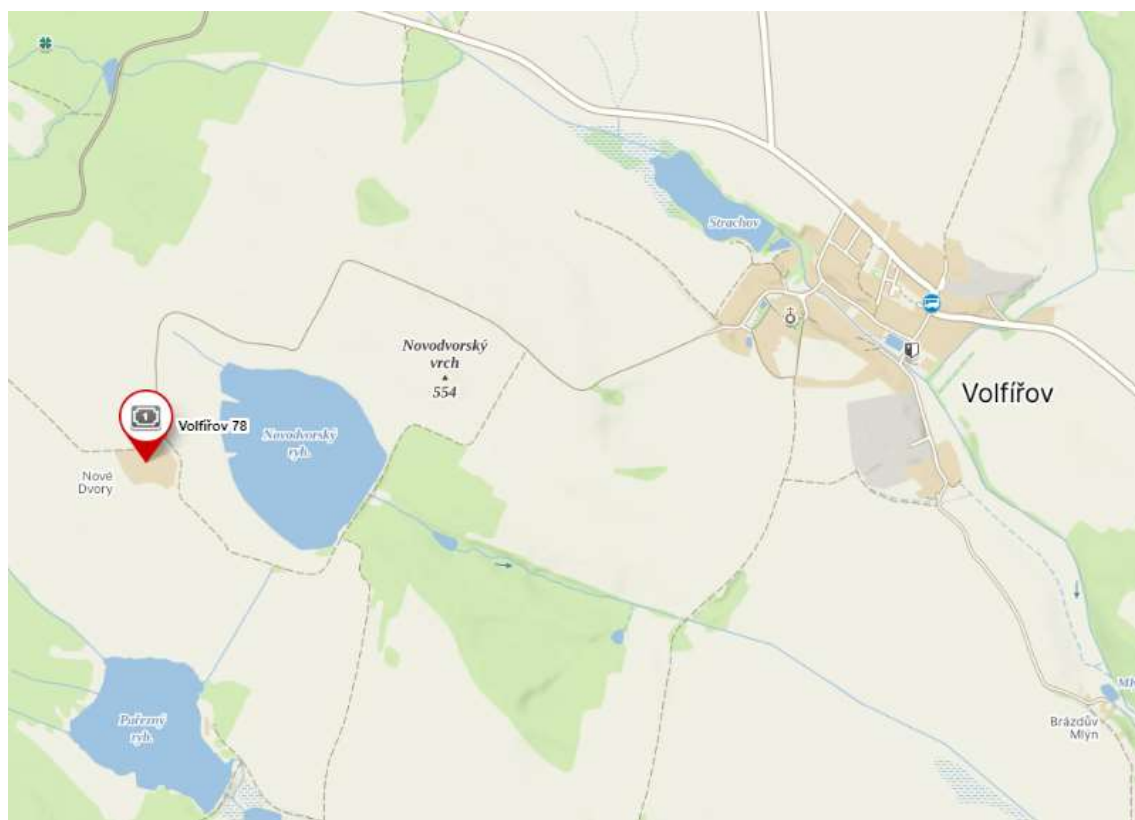
Výřez z územního plánu



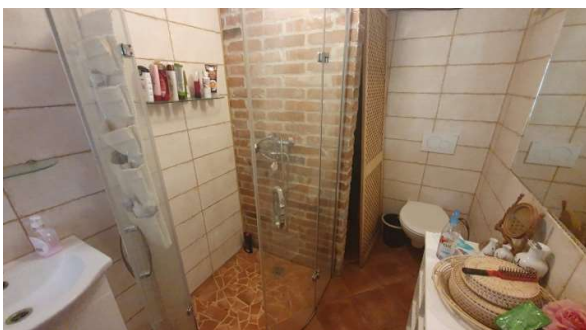
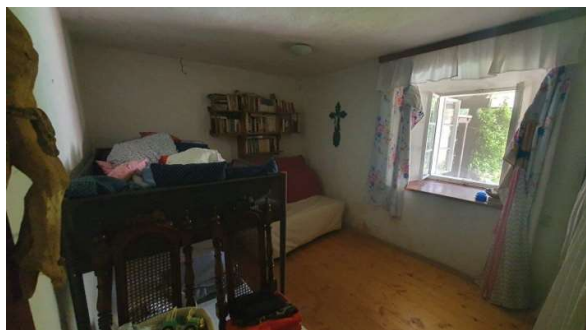
PLOCHY URBANISTICKÉ KONCEPCE,
 PLOCHY ZASTAVITELNÉ A PLOCHY PŘESTAVBY:
 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

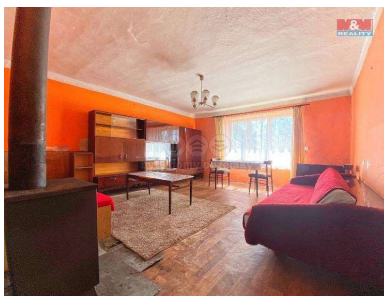
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

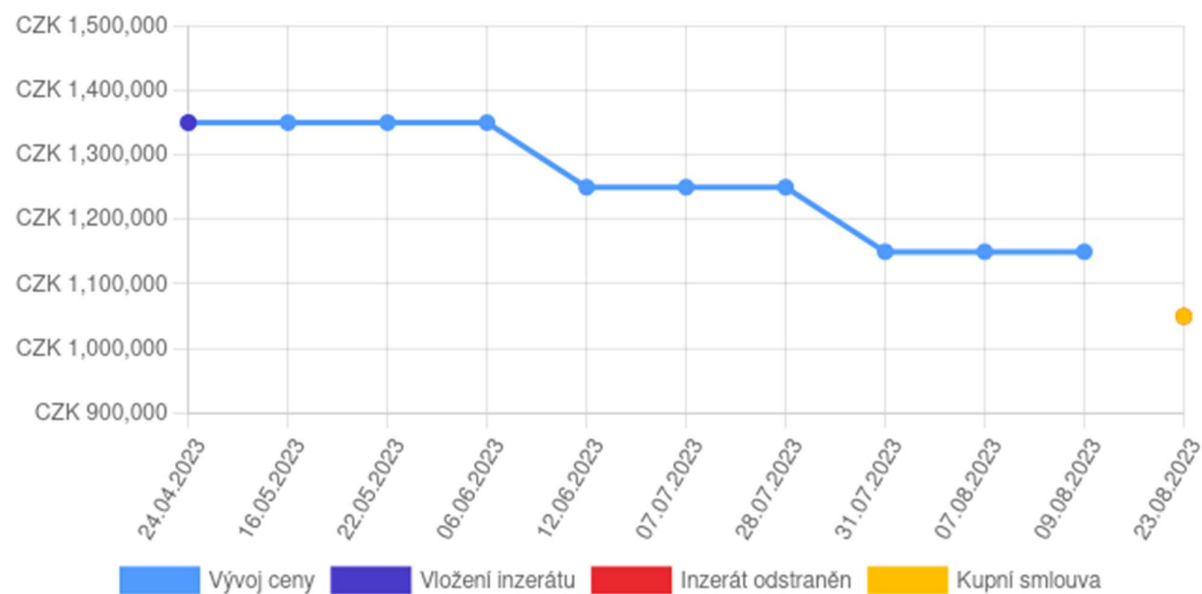
Lokalita	Řečice č.p. 15, Volfířov, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	1 050 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.08.2023	Číslo řízení	V-5189/2023-303
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	V případě vážného zájmu je možné jednat o ceně.
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	945 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Garáž	Ano	Podlahová plocha	75 m ²
Užitná plocha	75 m ²	Dispozice	4+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod

Prodej rodinného domu v Řečici u Volfířova. Objekt je umístěn ve slepé ulici, v obecní zástavbě na kopci, s výhledem do zahrad i krajiny. Je napojený na veřejný vodovod, kanalizaci a na elektřinu. Celková plocha pozemku je 945 m². Topení zajišťují lokální krbová kamna. Stav nemovitosti je před rekonstrukcí. Některé části domu je nutné odvlhčit. Po rekonstrukci je dům vhodný pro bydlení i rekreaci. Nedaleko se nachází rybník Hadrava, do měst Telče a Dačic se dostanete do deseti minut autem.

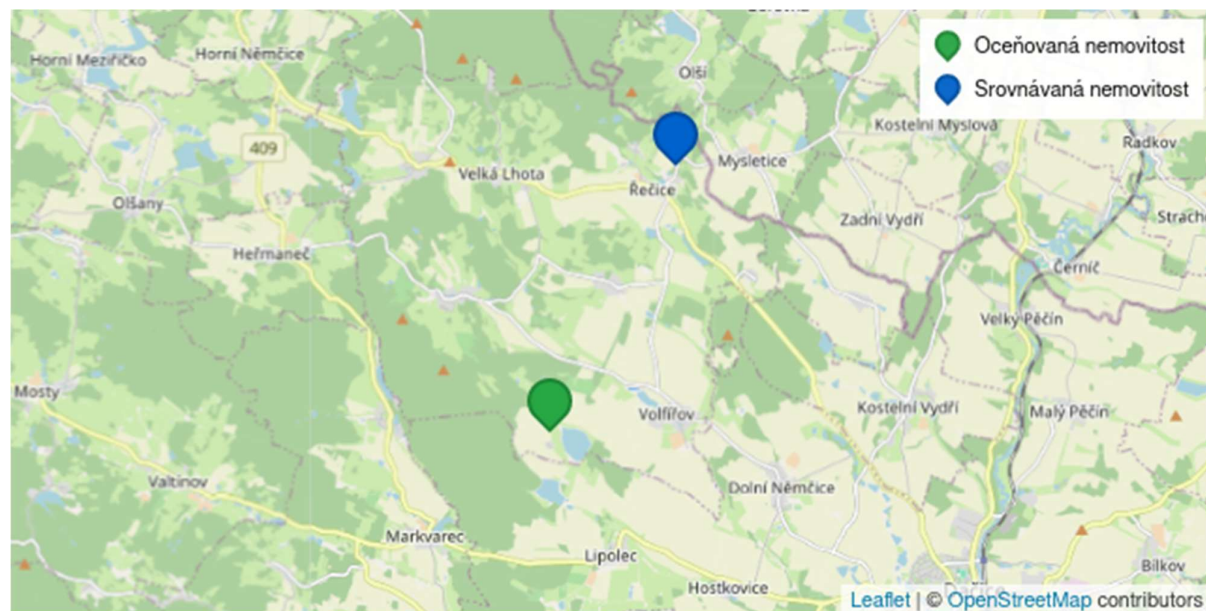
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

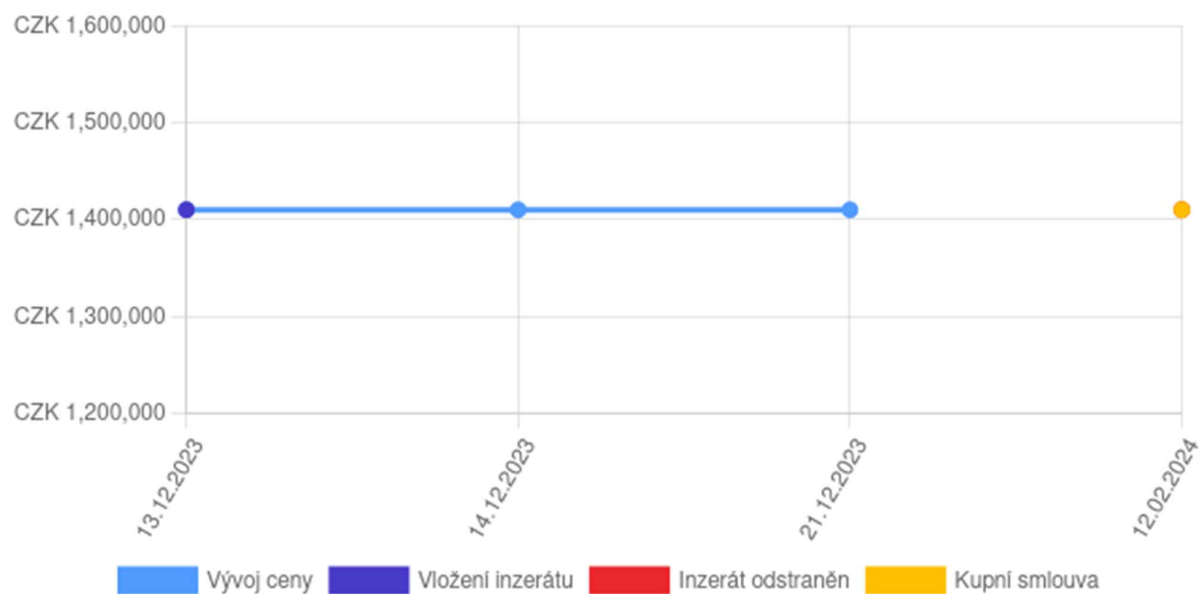
Lokalita	Holešice č.p. 10, Cizkrajov, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	1 410 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.02.2024	Číslo řízení	V-961/2024-303
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	2021 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Plynový kotel	Podlahová plocha	96 m ²
Užitná plocha	96 m ²	Dispozice	4+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Jímka, Septik
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod, Místní zdroj		

Nabízíme ke koupi rodinný dům v obci Holešice u Cizkrajova. Dům je smíšené konstrukce. Vytápění zajišťují plynové wawky. Zdrojem vody je vlastní studna s možností na pojení na veřejný vodovod před domem. Odpad sveden do septiku s přepadem do veřejné kanalizace. Dispozice domu je 4+1. K nemovitosti náleží velké skladovací prostory s možností rozšíření bytové části. Za domem najdeme velkou stodolu vhodnou k využití na dílnu nebo menší výrobu. Krov a krytina ve velmi dobrém stavu. Doporučuji osobní prohlídku.

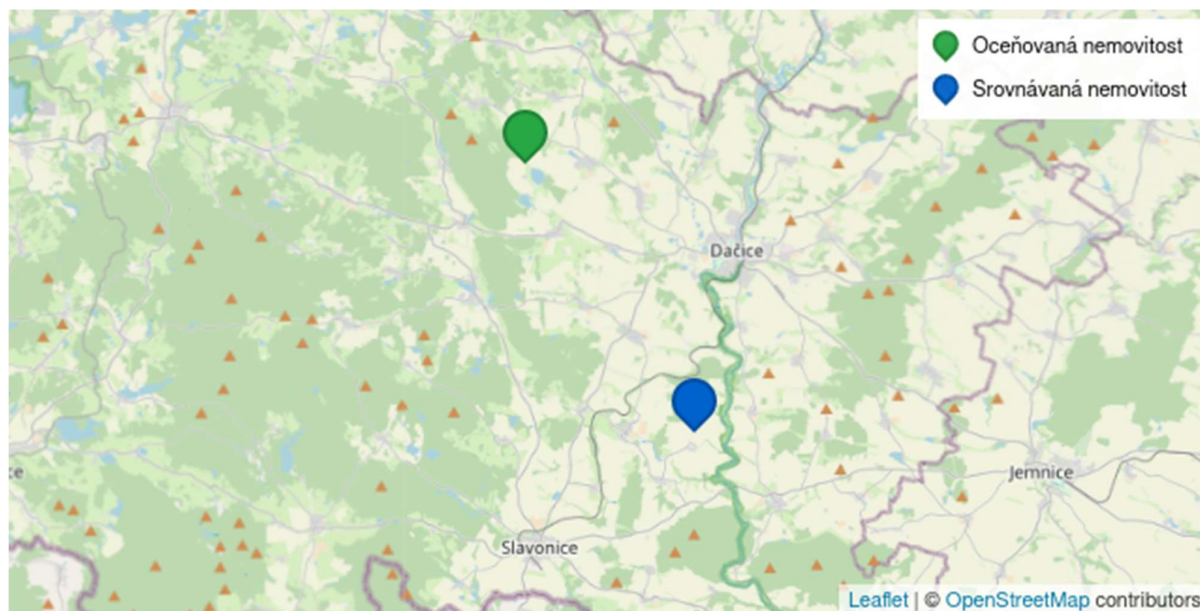
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

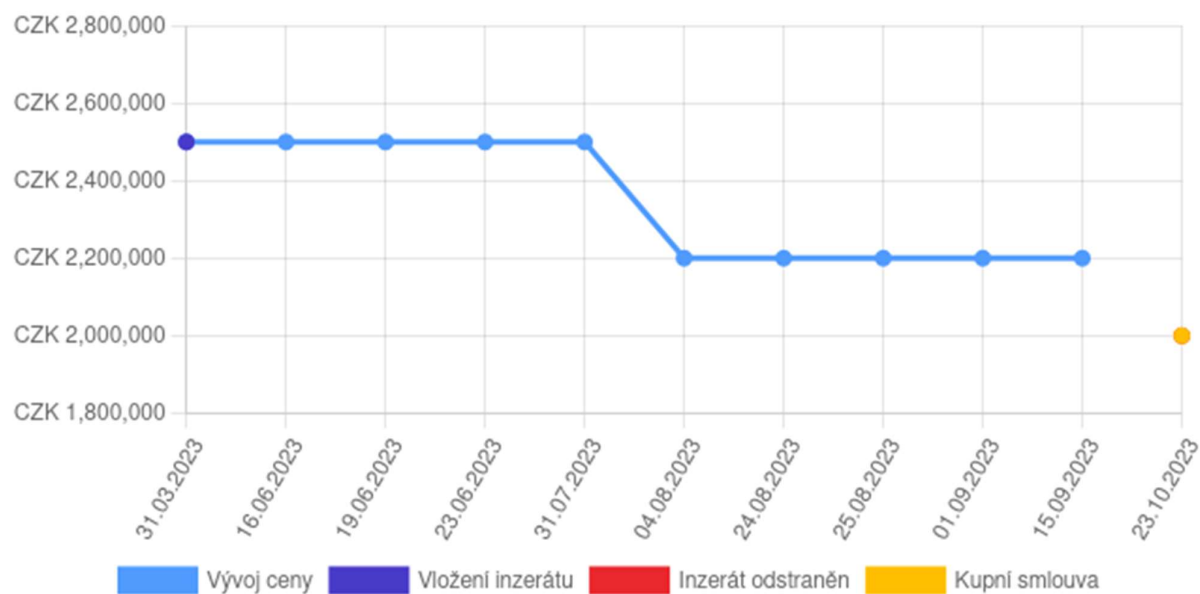
Lokalita	Markvarec č.p. 12, Český Rudolec, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.10.2023	Číslo řízení	V-6576/2023-303
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Konstrukce	Kamenná
Plocha pozemku	2342 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	110 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1		

Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům k rekreaci, nebo trvalému bydlení, v malebné krajině Javořické Vrchoviny v menší obci Markvarec mezi Jindřichovým Hradcem a Dačicemi na hranici přírodního parku Česká Kanada. Nemovitost se skládá z obytné části s garáží, na ní navazujícího hospodářského stavení a přilehlé zahrady. Nachází se na klidném místě na okraji obce Markvarec, dobře přístupná v zimě i v létě. Obytná část je starší venkovský jednopodlažní objekt, rekonstrukce objektu je nutná. Obytná část se skládá ze zastřešené verandy se vstupem na samostatné WC, zádveřím, 2 obytných místností, kuchyně, technické místnosti, koupelny a komory. Hospodářská část domu se skládá z kůlny a skladovacích přístřešků. Objekt je vytápěn kamny na pevná paliva v kuchyni a ložnici, TUV ohřívá bojler. Objekt je napojen na elektřinu, je připojen na obecní vodovod a kanalizaci. Zastavěná plocha a nádvoří dle KN je 532m². Celková plocha parcely je 2324m². Objekt se nachází na okraji obce Markvarec. Obec Markvarec je menší obec v nadmořské výšce 524m, 2,3 km severně od Českého Rudolce, kde je veškerá infrastruktura (ZŠ, MŠ, pošta, obchod). Leží v Javořické vrchovině, v údolí Bolíkovského potoka, na jeho horním toku nazývaném Lipnice na hranici přírodního parku Česká Kanada. Okolí nabízí celou řadu možností k rekreaci, turistice, cykloturistice, v okolí je řada rybníků a přírodních památek. Nemovitost je vhodná po rekonstrukci k trvalému bydlení, chalupaření nebo k následnému pronájmu. K dispozici ihned.

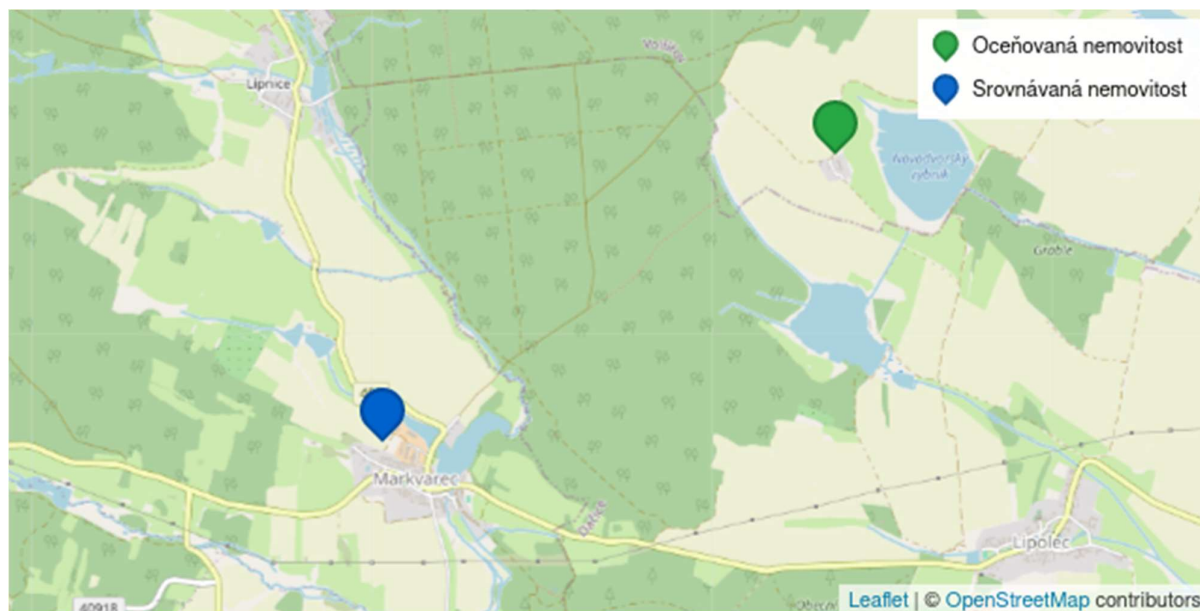
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



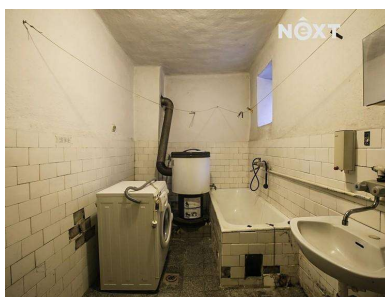
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

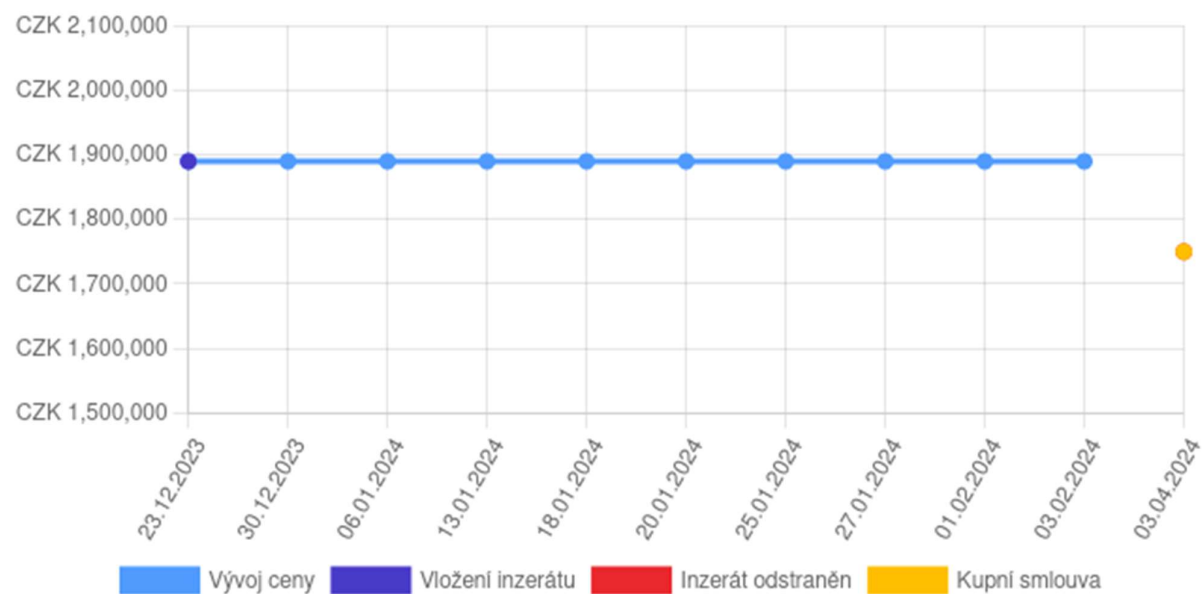
Lokalita	Hříšice č.p. 20, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	1 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.04.2024	Číslo řízení	V-2231/2024-303
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1305 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Užitná plocha	72 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	1

Nabízím k prodeji rodinný dům v obci Hříšice o dispozici 3+1. Samostatný rodinný dům, který je částečně podsklepen, je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, elektřinu. Potencionálně lze bytovou část rozšířit do podkroví, popřípadě do plochy, kde se nyní nachází kotelna a další místnosti historicky sloužící pro ustájení zvířat. Rodinný dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů, popřípadě kamny v obytné části. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Rodinný dům je vhodný pro celkovou rekonstrukci. Další stavbou na pozemku je prostorná kamenná stodola. Celková výměra pozemku je 1305m2. Prodávající si vyhrazuje právo na výběr kupujícího. V případě zájmu zajistíme financování smluvním partnerem. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N102763. více

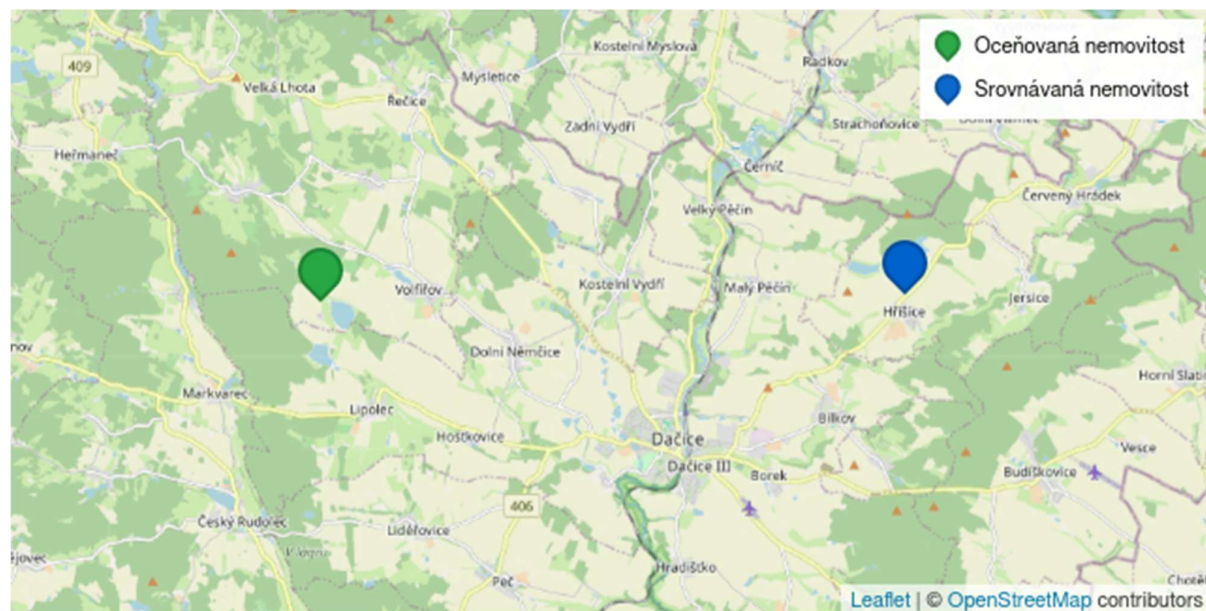
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

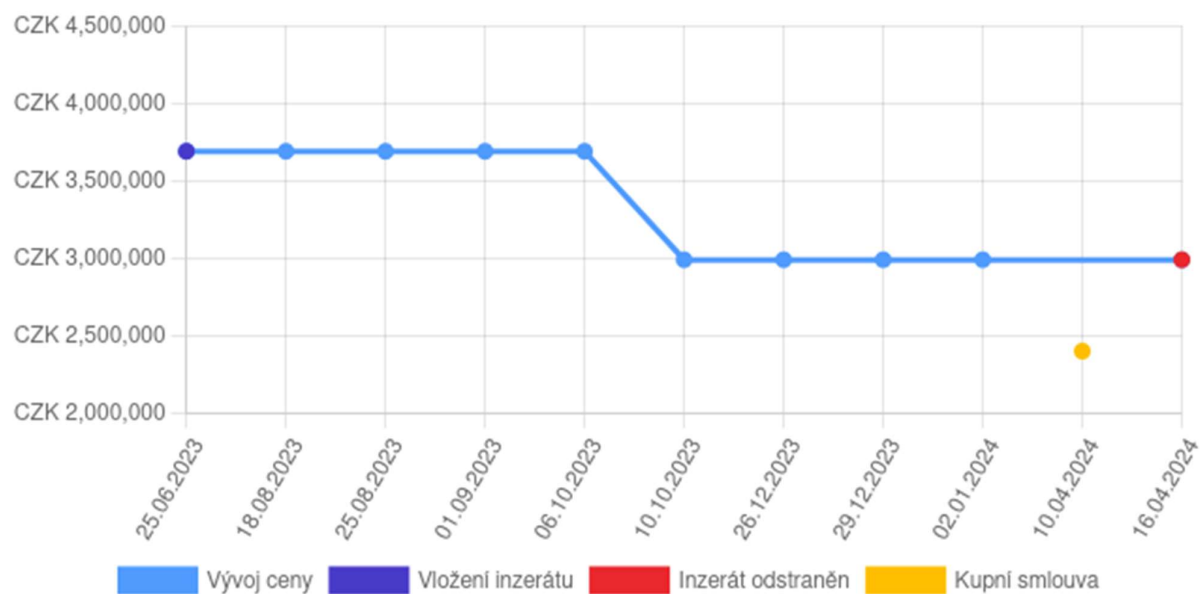
Lokalita	Červený Hrádek č.p. 21, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	2 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.04.2024	Číslo řízení	V-2395/2024-303
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	3751 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Vytápění	Plynový kotel	Užitná plocha	94 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Septik, Jímka
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Místní zdroj		

Jestli hledáte objekt pro rekreaci, hospodářské stavení, prostor pro dílnu nebo chov zvířat, tato nemovitost splní vše podle vašich představ. Zemědělská usedlost stojí v obci Červený Hrádek, která leží 9 km severovýchodně od Dačic v okrese Jindřichův Hradec v Jihočeském kraji. Přízemní dům je v dispozici 2+1 (dvě místnosti, kuchyň a koupelna s WC). IS: elektřina 230 / 400 V, plyn, voda z obecního vodovodu, odpad je sveden do jímky. K budově přiléhají dvě prostorné stodoly. Ve spodní části dvora, který má rozlohu 400 m² stojí další budova, ve které jsou dvě místnosti a chodba. Na dům navazuje dílna. Dům má dva sklepy. V zadní části domu je zahrada o rozloze 2066 m². Dům je v počáteční fázi rekonstrukce. Červený Hrádek leží v nadmořské výšce 525 m n. m. v malebné přírodě Českomoravské vysočiny, která je jednou z nejžádanějších rekreačních oblastí. V údolí zvaném Řečice, je nové fotbalové hřiště s kabinami a přírodní koupaliště. Nově je postaveno víceúčelové hřiště, kde je tréninkové hřiště na fotbal, nohejbal a nový tenisový kurt. V obci je obchod, pohostinské zařízení a knihovna. Dům je možné financovat úvěrem ze stavebního spoření nebo hypotékou - zajistíme. Nezávazná konzultace s naším finančním specialistou - zdarma. Můžeme zprostředkovat i financování pro klienty, kteří nedostanou hypotéku v bance. Také je možné se dohodnout na zaplacení části kupní ceny odkoupením vašeho stávajícího bytu nebo domu.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

