

DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 081221/2025 aktualizace

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Stručný popis předmětu dodatku znaleckého posudku

Tržní hodnota nemovitých věcí:

pozemků p.č. st. 132 a p.č. 1296/35 se součástmi - rodinným domem č.p.91 s příslušenstvím, které tvoří vedlejší stavby, venkovní úpravy a porosty, k.ú. a obec Budiškovice, okres Jindřichův Hradec, uvedených na vlastnickém listu č. 236.

Znalec: Ing. František Slabák, aut. ing.
Brandlova 1327/86, 697 01 Kyjov
telefon: 602 522 040
e-mail: slabak.f@seznam.cz
IČ: 40395499
Číslo posudku v evidenci znalce:

Zadavatel: Ing. Dana Jirková
U Městského nádraží 1478/21, 586 01 Jihlava

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 20.7.2026

Vyhotoveno: V Kyjově 20.7.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je **ocenit nemovité věci tržní hodnotou**.

Určuje se jako cena celého jednotného funkčního celku (rodinný dům + pozemky).

1.2. Účel dodatku znaleckého posudku

Aktualizace znaleckého posudku č. 081221/2025.

Aktualizace je provedena podle nového stavu - s odečtením ceny pozemku o výměře 1000 m².

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru dodatku znaleckého posudku

Zadavatel umožnil znalci prohlídku a měření oceňovaných nemovitostí a odpověděl znalci na položené otázky týkající se potřebných dat pro ocenění a vyhotovení dodatku znaleckého posudku. Zadavatel potvrdil, že na oceňovaných nemovitostech nebyly od doby provedení původního znaleckého posudku provedeny žádné změny, kromě oddělení části pozemku o výměře 1000 m². Tato výměra pozemku není zahrnuta v tomto dodatku znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.10.2025 za přítomnosti paní Ing. Dany Jirkové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Hlavním zdrojem dat je oceňovaný rodinný dům č.p. 91 a pozemky v jednotném funkčním celku p.č. st. 132 a p.č. 1296/35. Potřebná data pro ocenění získal znalec na místě oceňovaných nemovitostí jejich prohlídkou, měřením a fotodokumentací.

Další zdroje dat jsou uvedeny níže ve výčtu vybraných zdrojů dat.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 236 pro k.ú. a obec Budiškovice, okres Jindřichův Hradec.

Katastrální mapa.

Povodňová mapa (ČAP).

Územní plán obce Budiškovice.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou a měřením na místě oceňovaných nemovitostí ze dne 7.10.2025.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Všechny zdroje dat se dají považovat za věrohodné, neboť se jedná o existující nemovité věci a věrohodné listiny potřebné pro ocenění a vyhotovení znaleckého posudku.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na místním trhu, na kterém by byl obchodován. Přihlíží se k možnosti nejvyššího a nejlepšího využití předmětu ocenění, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přístupné a ekonomicky proveditelné.

Věcná hodnota rodinného domu je nákladová cena s přiměřeným opotřebením nemovitosti. Jednotková cena (Kč/1m³ obestavěného prostoru) je ve výpočtu věcné hodnoty použita z aktuálních cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rodinný dům podsklepený, s jedním nadzemní podlažím, se sklonitou střechou bez obytného podkroví.

Věcná hodnota pozemků je vypočtena pomocí metody třídy polohy. Tato hodnota je považovaná i za tržní hodnotu pozemku.

Cena „zjištěná“ je cena, která je vypočtena podle zákona o oceňování majetku č. 1512/1997 Sb. a podle platné oceňovací vyhlášky. V posudku se uvádí z povinnosti ze zákona, ale pro stanovení tržní hodnoty nemá vliv.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Podklady pro ocenění byly převzaty od zadavatele posudku, od příslušného katastrálního úřadu, od ČAP (záplavové území), územního plánu, byla provedena prohlídka nemovitostí, měření a byla provedena fotodokumentace.

Měření bylo provedeno laserovým měřičem Stabila LE 40.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zpracování všech získaných dat provedl znalec pomocí výpočtového programu NEMExpress firmy Pluto-Olt.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Budíškovice, k.ú. Budíškovice
Adresa nemovité věci: Budíškovice 91, 378 91 Budíškovice

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Dana Jirková, U Městského nádraží 1478/21, 586 01 Jihlava, LV: 236, podíl 1 / 1

Situace

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

Přístup přes pozemky

2116 Obec Budíškovice

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky p.č. st. 132, p.č. 1296/35 a rodinný dům č.p. 91 s příslušenstvím, které tvoří vedlejší stavby, venkovní úpravy a porosty se nachází v okrajové části obce Budíškovice, v severní části obce, v dlouhodobě stabilizované a klidné lokalitě pro bydlení.

Jedná se o rodinný dům samostatně stojící, částečně podsklepený (do 1/2 zastavěné plochy), s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví. Podkroví lze do budoucna využít k půdní vestavbě. Konstrukčně je zděný. Dispozičně je jednobytový 4+1, bez nebytových prostor. Obytné prostory jsou rozděleny do dvou částí, z nichž jedna část - přístupná ze dvorní části je

v nedokončené rekonstrukci.

Napojení domu je na všechny inženýrské sítě - elektrickou síť, plynovod, vodovod a kanalizaci, která je svedena do veřejné kanalizace.

Dům byl postaven v roce 1941, ale technický stav je dobrý, neboť dům byl v průběhu životnosti postupně rekonstruován.

Rodinný dům je zakreslen v katastrální mapě v souladu se skutečně zastavěnou plochou a je řádně evidován na vlastnickém listu.

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

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 91
2. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 91

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky

4. DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při analýze dat znalec vycházel z již známých, vhodných a ověřených metod a postupů, zákona o oceňování majetku, platné oceňovací vyhlášky, metodiky pro tržní oceňování a odborné literatury. Zpracování všech získaných dat provedl znalec pomocí výpočtového programu NEMExpress firmy Pluto-Olt.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky se součástmi - rodinný dům s příslušenstvím
Adresa předmětu ocenění:	Budíškovice 91 378 91 Budíškovice
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Budíškovice
Katastrální území:	Budíškovice
Počet obyvatel:	736
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 459,00 Kč/m²	

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	0,85
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{624,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,851}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 - nejsou	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,885}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,092}$$

1. Rodinný dům č.p. 91

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	85 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 757,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. n.p.:	=	131,00 m ²
1. p.p.:	=	34,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. n.p.:	131,00 m ²	2,90 m
1. p.p.:	34,00 m ²	2,36 m

Obestavěný prostor

obestavěný prostor:	=	786,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	786,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	131,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	165,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,26	

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: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01

5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2 - přístřešek k RD, přístřešek zahradní, zahradní krb s udírnou,	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 16 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (16 + 15) = \mathbf{0,845}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,945 = \mathbf{1,134}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,040}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,757,- \text{ Kč/m}^3 * 1,134 = 4\,260,44 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 786,00 \text{ m}^3 * 4\,260,44 \text{ Kč/m}^3 * 1,050 * 1,040 = 3\,656\,786,78 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,656\,786,78 \text{ Kč}}$$

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 - není	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,040 = 1,092$$

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		624,-	1,092		681,41
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 132	470	681,41	320 262,70
§ 4 odst. 1	zahrada	1296/35	666	681,41	453 819,06
Stavební pozemky - celkem			1 136		774 081,76
Pozemky - cena zjištěná celkem				=	774 081,76 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 91

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. n.p.	131,00	2,90 m
1. p.p.	34,00	2,36 m
165,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	obestavěný prostor 786,00 =	786,00
Obestavěný prostor - celkem:		786,00 m³

Jednotková cena	9 840 Kč/m ³
Množství	786,00 m ³
Reprodukční cena	7 734 240 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	417 649	434 664	5,62
2. Zdivo	23,40	1 809 812	1 885 608	24,38
3. Stropy	9,10	703 816	733 206	9,48
4. Střecha	5,40	417 649	435 438	5,63
5. Krytina	3,30	255 230	266 058	3,44
6. Klempířské konstrukce	0,80	61 874	64 194	0,83
7. Vnitřní omítky	6,10	471 789	491 124	6,35
8. Fasádní omítky	2,80	216 559	225 840	2,92
9. Vnější obklady	0,50	38 671	40 218	0,52
10. Vnitřní obklady	2,20	170 153	177 114	2,29
11. Schody	2,30	177 888	185 622	2,40
12. Dveře	3,20	247 496	257 550	3,33
13. Okna	5,10	394 446	410 688	5,31
14. Podlahy obytných místností	2,10	162 419	169 380	2,19
15. Podlahy ostatních místností	1,30	100 545	104 412	1,35
16. Vytápění	5,30	409 915	426 930	5,52
17. Elektroinstalace	4,20	324 838	338 760	4,38
18. Bleskosvod	0,60	46 405	48 726	0,63
19. Rozvod vody	2,90	224 293	233 574	3,02

20. Zdroj teplé vody	1,70	131 482	136 896	1,77
21. Instalace plynu	0,50	38 671	40 218	0,52
22. Kanalizace	2,70	208 824	217 332	2,81
23. Vybavení kuchyně	0,50	38 671	40 218	0,52
24. Vnitřní vybavení	4,30	332 572	346 494	4,48
25. Záchod	0,30	23 203	23 976	0,31
26. Ostatní	4,00	309 370	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 734 240 Kč	
Množství			786,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			9 840 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	131
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	786,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	9 840
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	9 840
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 734 240
Opotřebení	%	41,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 563 202

2. Tržní hodnota pozemků zastavěného rodinným domem

2.1. Pozemky

Metoda tříd polohy

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	st.132	470
zahrada (část p.č. 1296/35)	1296/35	666
Celková výměra oceňovaných pozemků		1 136 m²

Hlavní stavba na pozemku stojící

Reprodukční cena RD: 7 765 680,00 Kč

Zastavěná plocha hlavní stavbou: 131 m²

Využití pozemku pro stavbu obytného domu bez provozních prostor

Tabulka tříd polohy

Název klíče	Třída	Popis
I - Všeobecná situace	3	bydlení na vesnici, v blízkosti města Dačice
II - Intenzita využití pozemku	2	střední využití (pozemek je nově rozdělen na dvě části)
III - Dopravní relace k velkoměstu	4	střední
IV - Obytný sektor	4	střední
V - Průmysl, administrativa, prodej	nehodnotí se	
VI - Povyšující faktory	nejsou	
VII - Redukující faktory	nejsou	
Výsledná třída polohy:	3,25	

Výpočet ceny

Podíl ceny stavebního pozemku z celkové ceny: 2,00 %

Výměra stavebního pozemku: 393 m²

Cena stavebního pozemku: $(7\,765\,680,00 \text{ Kč} \cdot 2,00 \%) / (100,00 \% - 2,00 \%) = 158\,483,27 \text{ Kč}$

Jednotková cena stavebního pozemku: $158\,483,27 \text{ Kč} / 393 = 403,27 \text{ Kč/m}^2$

Výměra ostatních pozemků: 743 m²

Jednotková cena ostatních pozemků: $403,27 \cdot 0,25 = 100,82 \text{ Kč/m}^2$

Cena ostatních pozemků: 74 909,26 Kč

Průměrná jednotková cena pozemku:

205,45 Kč/m²

Výsledná cena = **233 392,53 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 91	3 656 786,80 Kč
2. Pozemky	774 081,80 Kč

Cena zjištěná - celkem: **4 430 868,60 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **4 430 870,- Kč**

slovy: Čtyři miliony čtyři sta třicet tisíc osm set sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	4 430 870 Kč
--	---------------------

slovy: Čtyři miliony čtyři sta třicet tisíc osm set sedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 91	4 563 201,60 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	233 392,50 Kč

Reprodukční hodnota	7 734 240 Kč
----------------------------	---------------------

Věcná hodnota	4 796 594 Kč
----------------------	---------------------

z toho hodnota pozemku	233 393 Kč
------------------------	------------

Výsledná cena	4 800 000 Kč
----------------------	---------------------

slovy: Čtyři miliony osm set tisíc Kč

Silné stránky

Velmi klidná lokalita pro bydlení bez rušivých vlivů, bez dopravního ruchu.
Dlouhodobě stabilizovaná lokalita s rodinnými domy.

Slabé stránky

Rodinný dům č.p. 91 je po průběžné postupné rekonstrukci, ale původní stáří stavby je z roku 1941.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Tržní hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena v souladu s hodnotou věcnou.

5.2. Kontrola postupu

Pro zpracování znaleckého posudku pro určení tržní hodnoty měl znalec k dispozici potřebné zdroje dat.

Sebraná a vytvořená data byla vhodná pro zpracování znaleckého posudku.

Znalec provedl kontrolu postupu vyhotovení znaleckého posudku.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka (zadání):

jaká je tržní hodnota nemovitých věcí:

pozemků p.č. st. 132 a p.č. 1296/35 se součástmi - rodinným domem č.p.91 s příslušenstvím, které tvoří vedlejší stavby, venkovní úpravy a porosty, k.ú. a obec Budíškovice, okres Jindřichův Hradec, uvedených na vlastnickém listu č. 236.

Odpověď (závěr):

tržní hodnota nemovitých věcí:

pozemků p.č. st. 132 a p.č. 1296/35 se součástmi - rodinným domem č.p.91 s příslušenstvím, které tvoří vedlejší stavby, venkovní úpravy a porosty, k.ú. a obec Budíškovice, okres Jindřichův Hradec, uvedených na vlastnickém listu č. 236 činí celkem 4,800.000,-Kč.

Výsledná cena

4 800 000 Kč

slovy: Čtyři miliony osm set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Tržní hodnota je stanovena k datu 20.7.2026 a vzhledem k vývoji cen se dá předpokládat ve stejné výši dalších 6 měsíců.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant pro provedení tohoto dodatku znaleckého posudku nebyl potřebný a nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

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 Krajského soudu v Brně, Rooseveltova 16, ze dne 15.5.2006 č.j.Spr.1573/2005 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 081221/2025 aktualizace.

V Kyjově 20.7.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. František Slabák, aut. ing.
Brandlova 1327/86
697 01 Kyjov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.