

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1071-96/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. st. 239 o výměře 119 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Nový Rychnov, č.p. 73, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 239, pozemek parc. č. st. 367 o výměře 33 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, zem.Usedlost, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 367, pozemek parc. č. 1358/33 o výměře 729 m<sup>2</sup> zahrada zapsané na LV č. 218, pro k.ú. Nový Rychnov, obec Nový Rychnov, okres Pelhřimov, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov.

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Chelčického 686  
533 51 Pardubice

**Zadavatel:** EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>OBVYKLÁ CENA s VB</b>   | <b>2 700 000 Kč</b> |
| <b>OBVYKLÁ CENA bez VB</b> | <b>2 200 000 Kč</b> |

**Počet stran:** 30 stran včetně příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 19.5.2021

**Vyhotoveno:** V Pardubicích 9.6.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: Pozemek parc. č. st. 239** o výměře 119 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *Součástí je stavba: Nový Rychnov, č.p. 73, bydlení, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 239, pozemek parc. č. st. 367* o výměře 33 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *Součástí je stavba: bez čp/če, zem.Usedlost, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 367, pozemek parc. č. 1358/33* o výměře 729 m<sup>2</sup> zahrada zapsané na LV č. 218, pro k.ú. Nový Rychnov, obec Nový Rychnov, okres Pelhřimov, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro veřejnou dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.5.2021.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

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

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

informace od vlastníka

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m<sup>2</sup> plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

## 3. NÁLEZ

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

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Pelhřimov, obec Nový Rychnov, k.ú. Nový Rychnov  
Adresa nemovité věci: Nový Rychnov 73, 394 04 Nový Rychnov

#### Vlastnické a evidenční údaje

Miloš Kotrba, Nový Rychnov 73, 394 04 Nový Rychnov, podíl 1 / 1  
Obec: Nový Rychnov [548464]  
Katastrální území: Nový Rychnov [707881]  
Číslo LV: 218  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov

#### Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 19.5.2021. Vlastník nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, nebyla umožněna prohlídka interiéru. Vzhledem k této skutečnosti jsou uvedené informace odhadovány a předpokládány na základě skutečností zjištěných vnější obhlídkou. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení objektu k bydlení. Pro ocenění se vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření, informací získaných z MÚ, informací získaných telefonicky od vlastníka a veřejně dostupných informací. Veškeré popisy a informace vyplývají o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

## Místopis

Městys Nový Rychnov se nachází v okrese Pelhřimov v Kraji Vysočina. Žije zde přibližně 1 008 obyvatel. V městysi se nachází tato občanská vybavenost: pobočka České pošty s.p., základní škola (1. a 2. stupeň), mateřská škola, sportovní hala, sportovní areál (fotbalové, volejbalové a beachvolejbalové hřiště), veřejný vodovod (pouze v částech Nový Rychnov, Sázava, Čejkov, Řeženčice), veřejná kanalizace s ČOV (pouze v částech Nový Rychnov a Sázava), veřejná kanalizace bez ČOV (pouze v částech Čejkov a Řeženčice), ordinace praktického lékaře, plynofikace (pouze v části Nový Rychnov, a to pouze v některých lokalitách), výjezdová jednotka SDH. V městysi provozuje své živnosti mnoho živnostníků i obchodních společností.

## Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda  
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný  
Využití: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné  
pozemků:  
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:  
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1358/30

Městys Nový Rychnov, č. p. 87, 39404 Nový Rychnov

## Celkový popis nemovité věci

Objekt k bydlení č.p. 73 je samostatně stojící objekt, částečně podsklepený a tvořen 1. NP, 2.NP, půdním prostorem. Objekt je zděný se stanovou střechou a krytinou z osinkocementových šablon a je pravděpodobně vystavěn na betonových základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihly , kámen), stropy jsou rovné, nad 1.PP betonový, nad 1.NP dřevěný, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, pozinkované event. částečně opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplená, břízolitová. Vnitřní keramické obklady v koupelně, částečně v kuchyni. Vstupní dveře jsou dřevěné, int. dřevěné, plné event. částečně prosklené. Okna dřevěná, špaletová. Podlahy pravděpodobně dřevěné, event. betonové, krytina PVC, koberec, dlažba. Vytápění ÚT na TP, příprava TUV v ele. boileru, rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace proveden. V kuchyni kuchyňská linka s dřezem a sporákem. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, veřejnou kanalizaci. Na pozemku dále zemědělská usedlost/stavba s garáží. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, porosty na pozemcích, zem. usedl./garáž, oplocení. Objekt k bydlení je k rekonstrukci, zejména prvků technického zařízení budov.

## 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 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 Věcné břemeno doživotního užívání
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Podzástavní právo, Věcné břemeno užívání, Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Předmět ocenění k datu ocenění prázdný, nevyužívaný.

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Objekt k bydlení č.p. 73
2. Pozemky ve funkčním celku
3. Porosty na pozemcích

### **Věcná břemena a závady oceňované samostatně**

1. VB pro : Kotrbová Věra

### **Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. Objekt k bydlení č.p. 73
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
  - 2.1. Zemědělská usedlost
- 3. Hodnota pozemků**
  - 3.1. Pozemky ve funkčním celku
- 4. Porovnávací hodnota**
  - 4.1. Objekt k bydlení č.p. 73
- 5. Věcná břemena**
  - 5.1. VB pro: Věra Kotrbová

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Při určování výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace k datu ocenění.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

|                                                                                   |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:                                                           | Objekt k bydlení                       |
| Adresa předmětu ocenění:                                                          | Nový Rychnov 73<br>394 04 Nový Rychnov |
| LV:                                                                               | 218                                    |
| Kraj:                                                                             | Kraj Vysočina                          |
| Okres:                                                                            | Pelhřimov                              |
| Obec:                                                                             | Nový Rychnov                           |
| Katastrální území:                                                                | Nový Rychnov                           |
| Počet obyvatel:                                                                   | 996                                    |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = <b>488,00 Kč/m<sup>2</sup></b> |                                        |

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                | č. | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel                                                                                           | IV | 0,65           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                | IV | 0,60           |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,03           |
| O4. Technická infrastruktura v obci                                                                                              |    | 0,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce                                                                                                     |    | 0,00           |
| O6. Občanská vybavenost v obci                                                                                                   |    | 0,00           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{196,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P <sub>i</sub> |
|-------------|----|----------------|
|-------------|----|----------------|

|                                                                                                                                                                                                          |     |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| 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 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně              | V   | 1,02 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)                                                                                                         | II  | 1,00 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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 <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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: Navazující na střed (centrum) obce                                                                 | II  | 0,00           |
| 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, dobré parkovací možnosti                                   | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                                     | III | 0,00           |

|                                                                                                  |    |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby | I  | -0,01 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                             | II | 0,00  |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                                                      | II | 0,00  |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                   | II | 0,00  |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,051$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,030$$

## 1. Objekt k bydlení č.p. 73

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                            |                                                            |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 13, typ A                                                |
| Svislá nosná konstrukce:                   | zděná                                                      |
| Podsklepení:                               | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                                  | má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží        |
| Střecha:                                   | se šikmou nebo strmou střechou                             |
| Počet nadzemních podlaží:                  | s jedním nadzemním podlažím                                |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:      | 111                                                        |
| Nemovitá věc je součástí pozemku           |                                                            |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

| Název                       | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|-----------------------------|------------------------------------|--------|
| 1.PP                        | 50,00                              | 2,60 m |
| 1.NP                        | 119,00                             | 2,90 m |
| 2.NP                        | 90,00                              | 2,00 m |
| <b>259,00 m<sup>2</sup></b> |                                    |        |

### Obestavěný prostor přibližně

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

| Typ                          | Název              |           | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|--------------------|-----------|--------------------------------------|
| PP                           | 1.PP               | 2,6*50 =  | 130,00                               |
| NP                           | 1.NP               | 2,9*119 = | 345,10                               |
| Z                            | 2.NP/podkroví/půda | 2*90 =    | 180,00                               |
| Obestavěný prostor - celkem: |                    |           | <b>655,10 m<sup>3</sup></b>          |

### Popis a hodnocení standardu

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy                           | S | 8,20           | 100      | 1,00  | 8,20                |
| 2. Zdivo                             | S | 21,20          | 100      | 1,00  | 21,20               |
| 3. Stropy                            | S | 7,90           | 100      | 1,00  | 7,90                |
| 4. Střecha                           | S | 7,30           | 100      | 1,00  | 7,30                |
| 5. Krytina                           | S | 3,40           | 100      | 1,00  | 3,40                |
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,90           | 100      | 1,00  | 0,90                |
| 7. Vnitřní omítky                    | S | 5,80           | 100      | 1,00  | 5,80                |
| 8. Fasádní omítky                    | S | 2,80           | 100      | 1,00  | 2,80                |
| 9. Vnější obklady                    | S | 0,50           | 100      | 1,00  | 0,50                |
| 10. Vnitřní obklady                  | S | 2,30           | 100      | 1,00  | 2,30                |
| 11. Schody                           | S | 1,00           | 100      | 1,00  | 1,00                |
| 12. Dveře                            | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 13. Okna                             | S | 5,20           | 100      | 1,00  | 5,20                |
| 14. Podlahy obytných místností       | S | 2,20           | 100      | 1,00  | 2,20                |
| 15. Podlahy ostatních místností      | S | 1,00           | 100      | 1,00  | 1,00                |
| 16. Vytápění                         | S | 5,20           | 100      | 1,00  | 5,20                |
| 17. Elektroinstalace                 | S | 4,30           | 100      | 1,00  | 4,30                |
| 18. Bleskosvod                       | S | 0,60           | 100      | 1,00  | 0,60                |
| 19. Rozvod vody                      | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 20. Zdroj teplé vody                 | S | 1,90           | 100      | 1,00  | 1,90                |
| 21. Instalace plynu                  | C | 0,50           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 22. Kanalizace                       | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 23. Vybavení kuchyně                 | S | 0,50           | 100      | 1,00  | 0,50                |
| 24. Vnitřní vybavení                 | S | 4,10           | 100      | 1,00  | 4,10                |
| 25. Záchod                           | S | 0,30           | 100      | 1,00  | 0,30                |
| 26. Ostatní                          | S | 3,40           | 100      | 1,00  | 3,40                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 99,50               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>0,9950</b>       |

### Ocenění

|                                                                      |   |                        |
|----------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                | = | 2 290,-                |
| Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):                       | * | 1,0500                 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 0,9950                 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000                 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,3540                 |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                          | = | <b>4 505,51</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 655,10 m <sup>3</sup> * 4 505,51 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>2 951 559,60 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 60 / 120 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100) \* 0,500

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

= 1 475 779,80 Kč

\* 1,030

= 1 520 053,19 Kč

Objekt k bydlení č.p. 73 - zjištěná cena

= 1 520 053,19 Kč

## 2. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,000

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,030

### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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                                                      | II  | 0,00           |

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

Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,000 \* 1,000 \* 1,030 = 1,030

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index             | Koef.                       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ]  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek |                                    |                   |                             |                                    |                  |
| § 4 odst. 1                                                                | 196,-                              | 1,030             |                             | 201,88                             |                  |
| Typ                                                                        | Název                              | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]     |
| § 4 odst. 1                                                                | zastavěná plocha a<br>nádvoří      | st.239            | 119                         | 201,88                             | 24 023,72        |
| § 4 odst. 1                                                                | zastavěná plocha a<br>nádvoří      | st.367            | 33                          | 201,88                             | 6 662,04         |
| Stavební pozemky - celkem                                                  |                                    |                   | 152                         |                                    | <b>30 685,76</b> |

### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Upr. cena |
|-----------|------------|-------------|---------|---------|--------|-----------|
|-----------|------------|-------------|---------|---------|--------|-----------|

|                                                                                                             | [Kč/m <sup>2</sup> ] |      |       |       | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|-------|-------|----------------------|
| <b>§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b> |                      |      |       |       |                      |
| § 9 odst. 2                                                                                                 | 196,-                | 0,50 | 1,030 | 1,000 | 100,94               |
| Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.                                                             |                      |      |       |       |                      |

| Typ                   | Název   | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Srážka | Cena [Kč]        |
|-----------------------|---------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------|------------------|
| § 9 odst. 2           | zahrada | 1358/33        | 729                      | 100,94                          |        | 73 585,26        |
| Jiný pozemek - celkem |         |                | 729                      |                                 |        | <b>73 585,26</b> |

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **104 271,02 Kč**

### 3. Porosty na pozemcích

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

|                                                               |                |                 |
|---------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Celková cena pozemku:                                         | Kč             | 104 271,00      |
| Celková výměra pozemku                                        | m <sup>2</sup> | 881,00          |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů:                     | m <sup>2</sup> | 881,00          |
| Cena pokryvné plochy porostů                                  | Kč             | 104 271,00      |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | *              | 0,065           |
| Cena smíšeného porostu:                                       | =              | <b>6 777,62</b> |

**Porosty na pozemcích - zjištěná cena celkem** = **6 777,62 Kč**

### Věcná břemena a závady oceňované samostatně

#### 1. VB pro : Kotrbová Věra

##### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 86 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Obvyklé roční nájemné:

| Název                                                     | výměra [m <sup>2</sup> ] | jedn.nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ] | roční nájemné [Kč] | náklady [Kč] | roční užitek [Kč] |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------|--------------|-------------------|
| objekt k bydlení                                          | 115,00 m <sup>2</sup>    | 800,-                             | 92 000,-           | 0,00         | 92 000,-          |
| Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]                 |                          |                                   |                    |              | 92 000,-          |
| Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení): |                          |                                   |                    |              | * 100 %           |
| Roční užitek: [Kč]                                        |                          |                                   |                    |              | = 92 000,-        |

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 92\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^6 - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^6)$$

|                                     |   |                      |
|-------------------------------------|---|----------------------|
| <b>Hodnota věcného břemene činí</b> | = | <b>474 524,27 Kč</b> |
| <b>Tržní ocenění majetku</b>        |   |                      |

## 1. Věcná hodnota staveb

### 1.1. Objekt k bydlení č.p. 73

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                            |                                                            |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 13, typ A                                                |
| Svislá nosná konstrukce:                   | zděná                                                      |
| Podsklepení:                               | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                                  | má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží        |
| Střecha:                                   | se šikmou nebo strmou střechou                             |
| Počet nadzemních podlaží:                  | s jedním nadzemním podlažím                                |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:      | 111                                                        |
| Nemovitá věc je součástí pozemku           |                                                            |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

| Název                       | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|-----------------------------|------------------------------------|--------|
| 1.PP                        | 50,00                              | 2,60 m |
| 1.NP                        | 119,00                             | 2,90 m |
| 2.NP                        | 90,00                              | 2,00 m |
| <b>259,00 m<sup>2</sup></b> |                                    |        |

#### Obestavěný prostor přibližně

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

| Typ                          | Název              |           | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|--------------------|-----------|--------------------------------------|
| PP                           | 1.PP               | 2,6*50 =  | 130,00                               |
| NP                           | 1.NP               | 2,9*119 = | 345,10                               |
| Z                            | 2.NP/podkroví/půda | 2*90 =    | 180,00                               |
| Obestavěný prostor - celkem: |                    |           | <b>655,10 m<sup>3</sup></b>          |

#### Popis a hodnocení standardu

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

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení     |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy               | S | 8,20           | 100      | 1,00  | 8,20                |
| 2. Zdivo                 | S | 21,20          | 100      | 1,00  | 21,20               |
| 3. Stropy                | S | 7,90           | 100      | 1,00  | 7,90                |
| 4. Střecha               | S | 7,30           | 100      | 1,00  | 7,30                |
| 5. Krytina               | S | 3,40           | 100      | 1,00  | 3,40                |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,90           | 100      | 1,00  | 0,90                |
| 7. Vnitřní omítky        | S | 5,80           | 100      | 1,00  | 5,80                |

|                                      |   |      |     |      |               |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 8. Fasádní omítky                    | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80          |
| 9. Vnější obklady                    | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50          |
| 10. Vnitřní obklady                  | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30          |
| 11. Schody                           | S | 1,00 | 100 | 1,00 | 1,00          |
| 12. Dveře                            | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20          |
| 13. Okna                             | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20          |
| 14. Podlahy obytných místností       | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20          |
| 15. Podlahy ostatních místností      | S | 1,00 | 100 | 1,00 | 1,00          |
| 16. Vytápění                         | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20          |
| 17. Elektroinstalace                 | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30          |
| 18. Bleskosvod                       | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60          |
| 19. Rozvod vody                      | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20          |
| 20. Zdroj teplé vody                 | S | 1,90 | 100 | 1,00 | 1,90          |
| 21. Instalace plynu                  | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 22. Kanalizace                       | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10          |
| 23. Vybavení kuchyně                 | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50          |
| 24. Vnitřní vybavení                 | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10          |
| 25. Záchod                           | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30          |
| 26. Ostatní                          | S | 3,40 | 100 | 1,00 | 3,40          |
| Součet upravených objemových podílů  |   |      |     |      | 99,50         |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |      |     |      | <b>0,9950</b> |

### Ocenění

|                                                                      |   |                        |
|----------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                | = | 2 290,-                |
| Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):                       | * | 1,0500                 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 0,9950                 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000                 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,3540                 |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                          | = | <b>4 505,51</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 655,10 m <sup>3</sup> * 4 505,51 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>2 951 559,60 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 60 / 120 = 50,0 %

|                                           |   |       |
|-------------------------------------------|---|-------|
| Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100) | * | 0,500 |
|-------------------------------------------|---|-------|

|                                                 |   |                        |
|-------------------------------------------------|---|------------------------|
| <b>Objekt k bydlení č.p. 73 - zjištěná cena</b> | = | <b>1 475 779,80 Kč</b> |
|-------------------------------------------------|---|------------------------|

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Zemědělská usedlost

|                              |
|------------------------------|
| <b>Věcná hodnota dle THU</b> |
|------------------------------|

Na parcele St. 367 se nachází jednopodlažní objekt vedený jako zemědělská usedlost bez č.p./ev.č., ve skutečnosti se jedná o zděnou garáž se skladovým prostorem. Garáž menších rozměrů, využití spíše jako skladový prostor.

### Užitná plocha

| Název        | Užitná plocha              |
|--------------|----------------------------|
| sklad, garáž | 25,00 m <sup>2</sup>       |
|              | <b>25,00 m<sup>2</sup></b> |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

| Název        | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|--------------|------------------------------------|--------|
| sklad, garáž | 33,00                              | 4,00 m |
|              | <b>33,00 m<sup>2</sup></b>         |        |

### Obestavěný prostor přibližně

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

| Typ                          | Název               | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| NP                           | sklad, garáž 4*33 = | 132,00                               |
| Obestavěný prostor - celkem: |                     | <b>132,00 m<sup>3</sup></b>          |

| Ocenění                       |                      |                |
|-------------------------------|----------------------|----------------|
| Zastavěná plocha (ZP)         | [m <sup>2</sup> ]    | 33             |
| Užitná plocha (UP)            | [m <sup>2</sup> ]    | 25             |
| Obestavěný prostor (OP)       | [m <sup>3</sup> ]    | 132,00         |
| Jednotková cena (JC)          | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 3 000          |
| Rozestavěnost                 | %                    | 100,00         |
| Upravená cena (RC)            | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 3 000          |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč]                 | 396 000        |
| Stáří                         | roků                 | 50             |
| Další životnost               | roků                 | 50             |
| Opotřebení                    | %                    | 50,00          |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>     | <b>[Kč]</b>          | <b>198 000</b> |

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Pozemky ve funkčním celku

#### Porovnávací metoda, stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jedná se o pozemky p.č. st. 239, p.č. st. 367 a p.č. 1358/33 v obci Nový Rychnov, k.ú. Nový Rychnov. Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě obce, jsou rovinné, obdélníkového tvaru a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 239 je zastavěn objektem k bydlení č.p. 73. Pozemek p.č. st. 367 zastavěn zem. used. bez č.p./ev.č. Pozemek p.č. 1358/33 je užíván jako zahrada. Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody z řadu, veř. kanalizaci. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 - 1600,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1200,-Kč/m<sup>2</sup>.

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | st.239     | 119                          | 1 200,00                                    |                          | 142 800                           |
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | st.367     | 33                           | 1 200,00                                    |                          | 39 600                            |

|                               |         |            |                               |                  |
|-------------------------------|---------|------------|-------------------------------|------------------|
| zahrada                       | 1358/33 | 729        | 1 200,00                      | 874 800          |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |         | <b>881</b> | <b>Hodnota pozemků celkem</b> | <b>1 057 200</b> |

## 4. Porovnávací hodnota

### 4.1. Objekt k bydlení č.p. 73

| Oceňovaná nemovitá věc     |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| <b>Obestavěný prostor:</b> | 629,00 m <sup>3</sup> |
| <b>Zastavěná plocha:</b>   | 119,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Plocha pozemku:</b>     | 881,00 m <sup>2</sup> |

### Srovnatelné nemovité věci:

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b>    | <b>Rodinný dům</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Lokalita:</b> | Chrástov u Horní Cerekve                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Popis:</b>    | Rodinný dům dispozice 5+2 v obci Chrástov u Horní Cerekve na Vysočině Jedná se o dvoupodlažní rodinný dům, který je po částečné rekonstrukci viz. fotografie. Dispozice domu nabízí majitelům možnost i dvougeneračního bydlení s tím, že se jedná prakticky o 2 bytové jednotky, které je možné užívat i samostatně 2+1 a 3+1). V přízemí domu se nachází prostorná kuchyně s jídelní částí a z ní přístupné 2 samostatné pokoje, koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatná toaleta, vstupní chodba a technická místnost (kotelna) + výstup na menší dvorek/terasu a vstup do stodoly. V 1. patře (2. NP) jsou k dispozici 3 samostatné pokoje, kuchyně, koupelna a 2 komory. Vytápění domu zajišťuje aktuálně primárně kotel na tuhá paliva s tím, že se počítá v budoucnu s využitím nového již nainstalovaného elektrokotle. Jako další zdroj vytápění jsou kachlová kamna v kuchyni v přízemí a možnost instalace krbových kamen v obývacím pokoji v 1. patře domu. K domu navazuje zázemí v podobě prostorné stodoly, garáže a bývalého chlévu, ze kterého se dá vstoupit na navazující zahradu domu, která má plochu 260 m <sup>2</sup> . Obec Chrástov náleží k městysu Horní Cerekve vzdálenému necelých 5 km, kde je k dispozici veškerá občanská vybavenost. Z větších měst je to 17 km do Pelhřimova a necelých 29 km do Jihlavy. |

|                                   |                                 |                      |  |
|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------|--|
| <b>Pozemek:</b>                   | 547,00 m <sup>2</sup>           |                      |  |
| <b>Užitná plocha:</b>             | 170,00 m <sup>2</sup>           |                      |  |
| <b>Použité koeficienty:</b>       |                                 |                      |  |
| K1 Redukce pramene ceny           |                                 | 1,00                 |  |
| K2 Velikosti objektu              |                                 | 1,00                 |  |
| K3 Poloha                         |                                 | 1,00                 |  |
| K4 Provedení a vybavení           |                                 | 1,00                 |  |
| K5 Celkový stav                   |                                 | 0,95                 |  |
| K6 Vliv pozemku                   |                                 | 1,00                 |  |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění     |                                 | 1,00                 |  |
| <b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> | 5+2, po rekonstrukci interiéru. |                      |  |
| <b>Cena k 23.5.2021</b>           | <b>Celkový koeficient Kc</b>    | <b>Upravená cena</b> |  |
| 3 490 000 Kč                      | 0,95                            | 3 315 500 Kč         |  |



Zdroj: INEM.cz

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |  |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|
| <b>Název:</b>                     | <b>Rodinný dům</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |  |
| <b>Lokalita:</b>                  | Batelov                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |  |
| <b>Popis:</b>                     | Rodinný dům se zahradou, garáží a zahradním domkem, v klidné části Batelova. Dům je napojen na veřejný vodovod, k dispozici je vlastní studna s užitkovou vodou, vytápění je řešeno plynovým kotlem, popřípadě lze nainstalovat lokální topení na tuhá paliva. Nad obytnou částí se rozkládá půda, kterou je možno využít pro vestavbu obytných prostor. Dům bude předán vyklizený, připravený na úpravy dle představ nového majitele. V Batelově nalezneme školu, školku, poštu, několik obchodů a restauraci. Přibližně dvacet kilometrů je vzdálená Jihlava a Pelhřimov. Objekt je vhodný, po úpravách, jako rekreační nemovitost i k trvalému bydlení. Vzhledem veliké zahradě, uprostřed zastavěného území, lze doporučit i koupi jako investici. |                      |  |
| <b>Pozemek:</b>                   | 324,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |  |
| <b>Užitná plocha:</b>             | 74,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |  |
| <b>Použité koeficienty:</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |  |
| K1 Redukce pramene ceny           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,00                 |  |
| K2 Velikosti objektu              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,00                 |  |
| K3 Poloha                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,00                 |  |
| K4 Provedení a vybavení           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,00                 |  |
| K5 Celkový stav                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,00                 |  |
| K6 Vliv pozemku                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,00                 |  |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,00                 |  |
| <b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> | Řadový RD. K rekonstrukci.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |  |
| <b>Cena k 27.12.2020</b>          | <b>Celkový koeficient Kc</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Upravená cena</b> |  |
| 2 195 000 Kč                      | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2 195 000 Kč         |  |



Zdroj: INEM.cz

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>Název:</b>    | <b>Rodinný dům</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| <b>Lokalita:</b> | Nový Rychnov                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| <b>Popis:</b>    | 6 + kk s uzavřeným dvorem v Novém Rychnově. Jedná se o prodej dvou domů s č.p. 80 a č.p. 253, které tvoří funkční celek se zahradou o celkové ploše pozemku 1079 m <sup>2</sup> a obytnou plochou 168 m <sup>2</sup> . Dům je tvořen v přízemí zádveří, chodbou, obývacím pokojem s kuchyňským koutem, dvěma pokoji, koupelnou a tech. místností. V patře třemi pokoji a WC. Prostory tohoto domu poskytují zázemí nejen pro bydlení, technická část stavby, která svojí polohou zajistí naprosté soukromí na zahradě u domu, navíc poskytuje prostor pro parkování auta, kutilství, chov zvířat, atd. Dům je napojen na obecní vodovod, vytápění domu krbovou vložkou s rozvodem horkého vzduchu a elektrokotlem. Velice dobré místo se vstupem ze dvou ulic. Dům se |  |  |

nachází v atraktivní turistické lokalitě poblíž vrchů Křemešník a Čeřínek, ideálních pro zimní sporty.

**Pozemek:** 1 079,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 168,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny       | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu          | 0,95 |
| K3 Poloha                     | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení       | 1,00 |
| K5 Celkový stav               | 0,95 |
| K6 Vliv pozemku               | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** 2 RD, po rekonstrukci int., další stavby na pozemku.

**Cena k 2.12.2020**

2 800 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

0,90

**Upravená cena**

2 520 000 Kč

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 195 000 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 2 676 833 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 3 315 500 Kč/ks |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena 2 676 833 Kč/ks

**Výsledná porovnávací hodnota** 2 676 833 Kč

## 5. Věcná břemena

### 5.1. VB pro: Věra Kotrbová

Věcné břemeno užívání pro Věru Kotrbovou r. 1935, povinnost k parcele: St. 239, parcele: 1358/33, parcele: St. 367. Týká se i stavby.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 86 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Obvyklé roční nájemné:

Název

|                                                           | výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | jedn.nájemné<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | roční nájemné<br>[Kč] | náklady<br>[Kč] | roční užitek<br>[Kč] |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|
| objekt k bydlení                                          | 115,00 m <sup>2</sup>       | 800,-                                | 92 000,-              | 0,00            | 92 000,-             |
| Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]                 |                             |                                      |                       |                 | 92 000,-             |
| Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení): |                             |                                      |                       | *               | 100 %                |
| Roční užitek: [Kč]                                        |                             |                                      |                       | =               | 92 000,-             |

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 92\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^6 - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^6)$$

|                                     |   |                      |
|-------------------------------------|---|----------------------|
| <b>Hodnota věcného břemene činí</b> | = | <b>474 524,27 Kč</b> |
|-------------------------------------|---|----------------------|

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| 1. Objekt k bydlení č.p. 73 | 1 520 053,20 Kč |
| 2. Pozemky                  | 104 271,- Kč    |
| 3. Porosty na pozemcích     | 6 777,60 Kč     |

|                                |  |                               |
|--------------------------------|--|-------------------------------|
| <b>Výsledná cena - celkem:</b> |  | <b><u>1 631 101,80 Kč</u></b> |
|--------------------------------|--|-------------------------------|

|                                                |  |                              |
|------------------------------------------------|--|------------------------------|
| <b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b> |  | <b><u>1 631 100,- Kč</u></b> |
|------------------------------------------------|--|------------------------------|

slovy: Jedenmilionšestsetřicetjednatisícjednosto Kč

#### **Věcná břemena a závady oceňované samostatně**

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| 1. VB pro : Kotrbová Věra | 474 524,30 Kč |
|---------------------------|---------------|

|                                                              |  |                             |
|--------------------------------------------------------------|--|-----------------------------|
| <b>Věcná břemena a závady oceňované samostatně - celkem:</b> |  | <b><u>474 524,30 Kč</u></b> |
|--------------------------------------------------------------|--|-----------------------------|

### **Cena zjištěná dle cenového předpisu**

## **1 631 100 Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetřicetjednatisícjednosto Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| <b>1. Věcná hodnota staveb</b>           |                 |
| 1.1. Objekt k bydlení č.p. 73            | 1 475 779,80 Kč |
| <b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b> |                 |
| 2.1. Zemědělská usedlost                 | 198 000,- Kč    |
| <b>3. Hodnota pozemků</b>                |                 |
| 3.1. Pozemky ve funkčním celku           | 1 057 200,- Kč  |
| <b>4. Porovnávací hodnota</b>            |                 |
| 4.1. Objekt k bydlení č.p. 73            | 2 676 833,- Kč  |
| <b>5. Věcná břemena</b>                  |                 |
| 5.1. VB pro: Věra Kotrbová               | 474 524,30 Kč   |

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota    | 2 676 833 Kč |
| Věcná hodnota          | 2 730 980 Kč |
| z toho hodnota pozemku | 1 057 200 Kč |
| Věcné břemeno          | 474 524 Kč   |

### **Silné stránky**

---

- + klidná lokalita vyhledávaná k bydlení
- + dobrá občanská vybavenost
- + dostatečná výměra pozemků

### **Slabé stránky**

---

- objekt k bydlení k rekonstrukci
- věcné břemeno

## **Obvyklá cena**

**2 700 000 Kč**

slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč

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

Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: Pozemek parc. č. st. 239** o výměře 119 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *Součástí je stavba: Nový Rychnov, č.p. 73, bydlení, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 239, pozemek parc. č. st. 367* o výměře 33 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *Součástí je stavba: bez čp/če, zem.Used, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 367, pozemek parc. č. 1358/33* o výměře 729 m<sup>2</sup> zahrada zapsané na LV č. 218, pro k.ú. Nový Rychnov, obec Nový Rychnov, okres Pelhřimov, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov.

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA bez  
věcného břemene**

**2 200 000 Kč**

slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč

**OBVYKLÁ CENA s  
věcným břemenem**

**2 700 000 Kč**

slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## SEZNAM PŘÍLOH

|                    | počet stran A4 v příloze: |
|--------------------|---------------------------|
| KM                 | 1                         |
| Mapa obce, oblasti | 2                         |
| Fotodokumentace    | 5                         |

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

## Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

**ZUOM a.s.**

**Chelčického 686**

**533 51 Pardubice - Rosice**

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1071-96/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 9.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

---

**ZUOM, a.s.**

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.11.5.

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

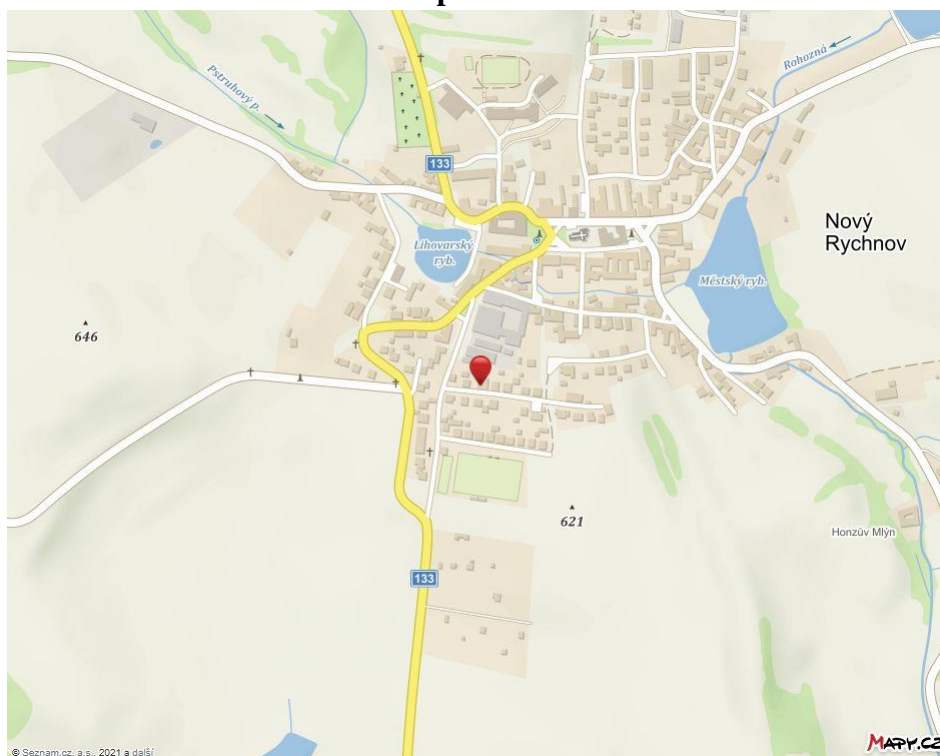
|                    | počet stran A4 v příloze: |
|--------------------|---------------------------|
| KM                 | 1                         |
| Mapa obce, oblasti | 2                         |
| Fotodokumentace    | 5                         |

Kopie katastrální mapy ze dne 8.6.2021

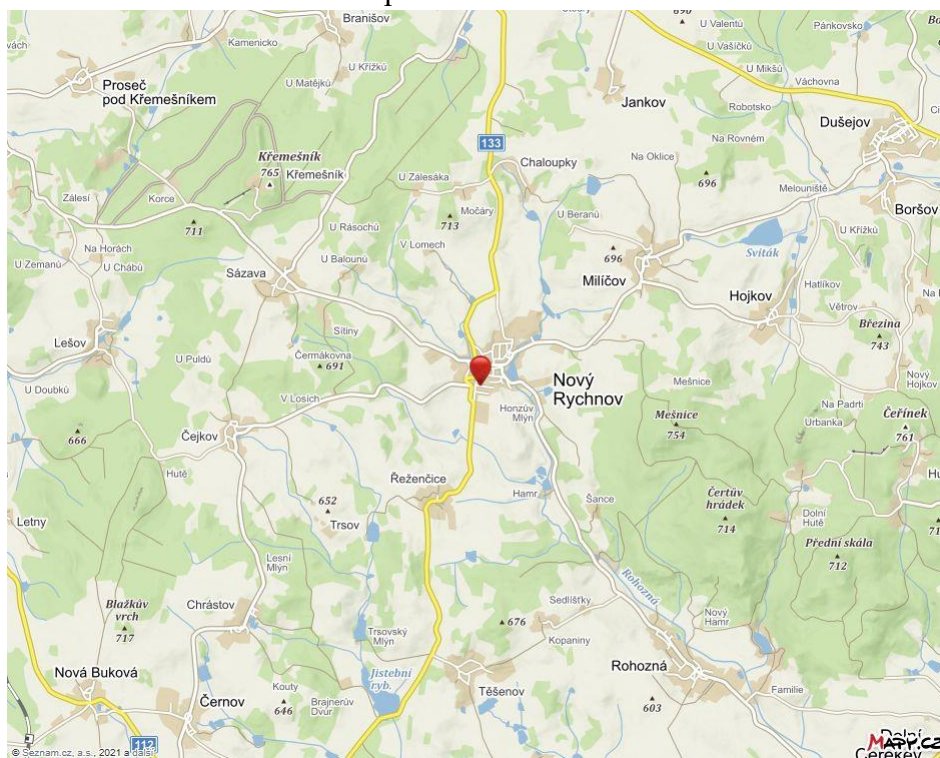


Pozemek p.č. 239 v k.ú. č. 707881

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 239 v k.ú. č. 707881



Pozemek p.č. 239 v k.ú. č. 707881









