

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1113-138/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. 693 o výměře 739 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Kamenice nad Lipou č.p. 339, objekt k bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 693, vše zapsané na LV č. 142, pro k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou, okres Pelhřimov, Katastrálního úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov.

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

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

<b>Tržní hodnota</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	<b>3 000 000 Kč</b>
--	---------------------

**Počet stran:** 30 stran včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 12.8.2021

**Vyhotoveno:** V Pardubicích 6.9.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: Pozemek parc. č. 693 o výměře 739 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Kamenice nad Lipou č.p. 339, objekt k bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 693, vše zapsané na LV č. 142, pro k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou, okres Pelhřimov, Katastrální úřad 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 12.8.2021.

# 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

CAP.cz povodňové mapy

## **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 Kamenice nad Lipou, k.ú. Kamenice nad Lipou  
Adresa nemovité věci: Tyršova 339, 394 70 Kamenice nad Lipou

#### Vlastnické a evidenční údaje

Karel Štangl, Tyršova 339, 394 70 Kamenice nad Lipou, LV: 142, podíl 1 / 1

Obec: Kamenice nad Lipou [548111]

Katastrální území: Kamenice nad Lipou [662577]

Číslo LV: 142

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov

#### Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 12.8.2021. 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 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

Kamenice nad Lipou je město v okrese Pelhřimov. Nachází se na Českomoravské vrchovině při řece Kamenici, na trase úzkokolejné tratě Obrataň – Jindřichův Hradec. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Žije zde přibližně 3 760 obyvatel. V místě MÚ, pošta, MŠ, ZŠ, ZUŠ, ordinace praktických, dětských i spec. lékařů, lékárna, obchody, restaurace, sportoviště.

#### 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

678 Město Kamenice nad Lipou, nám. Čsl. armády 52, 39470 Kamenice nad Lipou

## Celkový popis nemovité věci

Objekt k bydlení č.p. 339 je zděný objekt, podsklepený a je tvořen 1. NP, 2.NP (podkrovím) a půdním prostorem. Objekt je zděný se sedlovou střechou a krytinou z pálených tašek Bramac a je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihly, kámen), stropy jsou pravděpodobně rovné, nad 1.PP event. cihelná klenba, nad 1.NP rovný, dřevěný, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, pozinkované nebo opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky pravděpodobně vápenné hladké, fasáda nezateplená, vápenná, částečně poškozená. Vnitřní keramické obklady předpokládány v koupelně a v kuchyni. Vstupní dveře jsou plastové, int. pravděpodobně dřevěné, plné event. částečně prosklené. Okna plastová i dřevěná. Podlahy pravděpodobně dřevěné, event. betonové, krytina PVC, koberec, dlažba. Vytápění předpokládáno ÚT na plyn/TP, příprava TUV v ele. boileru nebo komb. plynovém kotli, rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace proveden. V kuchyni pravděpodobně kuchyňská linka s dřezem a sporákem. V koupelně vana, umyvadlo a WC. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, plyn, vodu z řady, veřejnou kanalizaci (dle CUZK.cz). Na pozemku dále menší zděná stavba s garáží a studna. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, porosty na pozemcích, studna, zděná stavba/garáž, oplocení. Objekt k bydlení je prázdný, se zanedbanou údržbou, vlastníkem již nevyužívaný.

## 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 |
|----|--|

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- |     |                |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce        |

Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Štangel Karel, Zahájení exekuce - Štangel Karel

### **Ostatní rizika:**

---

- |     |                               |
|-----|-------------------------------|
| NE  | Nemovitá věc není pronajímána |
| ANO | Stavby dlouhou dobu neužívané |
- Komentář: Objekt k datu ocenění nevyužívaný.

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt k bydlení č.p. 339
2. Garáž bez č.p./ev.č.
3. Studna
4. Pozemek p.č. 693
5. Porosty na pozemku p.č. 693

#### Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. Objekt k bydlení č.p. 339
  - 1.2. Garáž bez č.p./ev.č.
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
  - 2.1. Studna
- 3. Hodnota pozemků**
  - 3.1. Pozemek p.č. 693
- 4. Porovnávací hodnota**
  - 4.1. Objekt k bydlení č.p. 339

## 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:	Tyršova 339 394 70 Kamenice nad Lipou
LV:	142
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Pelhřimov
Obec:	Kamenice nad Lipou
Katastrální území:	Kamenice nad Lipou
Počet obyvatel:	3 760
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: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 234,00 \text{ Kč/m}^2$

## 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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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:

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

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

## 1. Objekt k bydlení č.p. 339

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími



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	120,00	2,30 m
1. NP	145,00	2,90 m
2. NP/podkroví	145,00	1,80 m
<b>410,00 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	2,3*120 =	276,00
NP	1. NP	2,9*145 =	420,50
Z	2. NP/podkroví/půda	1,8*145 =	261,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>957,50 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>a</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00

25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,22
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9522</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9522
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 684,69</b>
<b>Plná cena:</b> 957,50 m <sup>3</sup> * 4 684,69 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 485 590,68 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 90 / 160 = 56,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 56,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,437
=	<b>1 960 203,13 Kč</b>
*	1,050
=	<b>2 058 213,29 Kč</b>

**Objekt k bydlení č.p. 339 - zjištěná cena**

= **2 058 213,29 Kč**

## 2. Garáž bez č.p./ev.č.

Zděný objekt garáže se sedlovou střechou na p.č. 693.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
Podkroví:	1.nadz. podlaží
Krov:	nemá podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	neumožňující zřízení podkroví
Nemovitá věc je součástí pozemku	1274

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	50,00	2,40 m
<b>50,00 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	1. NP/zastřešení 2,4*50 =	120,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>120,00 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	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	5,70	100	0,46	2,62
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					96,92
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9692</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9692
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 045,11</b>
<b>Plná cena:</b> 120,00 m <sup>3</sup> * 3 045,11 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>365 413,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 90 / 150 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

*	0,400
=	<b>146 165,28 Kč</b>
*	1,050
=	<b>153 473,54 Kč</b>

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Garáž bez č.p./ev.č. - zjištěná cena**

= **153 473,54 Kč**

## 3. Studna

Studna na pozemku, bez zjištěné vydatnosti, hloubky a funkčnosti.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:

kopaná

Hloubka studny:

10,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč

<b>Základní cena celkem</b>		=	<b>28 800,- Kč</b>
-----------------------------	--	---	--------------------

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
---	--	---	--------

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,5520
--	--	---	--------

<b>Upravená cena studny</b>		=	<b>73 497,60 Kč</b>
-----------------------------	--	---	---------------------

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 190 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 90 / 190 = 47,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 47,4 \% / 100)$		*	0,526
--	--	---	-------

	=	<b>38 659,74 Kč</b>
--	---	---------------------

### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
--	---	-------------

Základní cena čerpadel celkem	=	10 780,- Kč
-------------------------------	---	-------------

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20):	*	1,0000
--	---	--------

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41):	*	2,5520
--	---	--------

	=	27 510,56 Kč
--	---	--------------

opotřebení čerpadel 47,4 %	*	0,526
----------------------------	---	-------

	=	14 470,55 Kč
--	---	--------------

<b>Upravená cena čerpadel</b>	+	<b>14 470,55 Kč</b>
-------------------------------	---	---------------------

<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>53 130,29 Kč</b>
---	---	---------------------

Koeficient pp	*	1,050
---------------	---	-------

<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>55 786,80 Kč</b>
-----------------------	---	---------------------

<b>Studna - zjištěná cena</b>	=	<b>55 786,80 Kč</b>
-------------------------------	---	---------------------

## 4. Pozemek p.č. 693

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,050$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	234,-	1,050		245,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	693	739	245,70	181 572,30
Stavební pozemek - celkem			739		<b>181 572,30</b>

**Pozemek p.č. 693 - zjištěná cena celkem = 181 572,30 Kč**

## 5. Porosty na pozemku p.č. 693

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

Celková cena pozemku:	Kč	181 572,30
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	739,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	739,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	181 572,30
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<b>11 802,20</b>

**Porosty na pozemku p.č. 693 - zjištěná cena celkem = 11 802,20 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Objekt k bydlení č.p. 339

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ D

Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Podsklepení: podsklepená  
 Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží  
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
 Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími  
 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	120,00	2,30 m
1. NP	145,00	2,90 m
2. NP/podkroví	145,00	1,80 m
<b>410,00 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	2,3*120 =	276,00
NP	1. NP	2,9*145 =	420,50
Z	2. NP/podkroví/půda	1,8*145 =	261,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>957,50 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	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50

19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 95,22  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9522**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9522
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 684,69</b>
<b>Plná cena:</b> 957,50 m <sup>3</sup> * 4 684,69 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 485 590,68 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 90 / 160 = 56,3 %  
 Koeficient opotřebení: (1- 56,3 % / 100)

\* 0,437

**Objekt k bydlení č.p. 339 - zjištěná cena**

= **1 960 203,13 Kč**

### 1.2. Garáž bez č.p./ev.č.

Zděný objekt garáže se sedlovou střechou na p.č. 693.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	50,00	2,40 m
<b>50,00 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 1. NP/zastřešení	2,4*50 =	120,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>120,00 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	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	5,70	100	0,46	2,62
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					96,92
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9692</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9692
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 045,11</b>
<b>Plná cena:</b> 120,00 m <sup>3</sup> * 3 045,11 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>365 413,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 150 = 60,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)	*	0,400
<b>Garáž bez č.p./ev.č. - zjištěná cena</b>	=	<b>146 165,28 Kč</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Studna

Studna na pozemku, bez zjištěné vydatnosti, hloubky a funkčnosti.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19  
Typ studny: kopaná



Hloubka studny: 10,00 m  
 Elektrické čerpadlo: 1 ks  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m \* 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč  
 další hloubka: 5,00 m \* 3 810,- Kč/m + 19 050,- Kč

#### Základní cena celkem

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,5520

**Upravená cena studny = 73 497,60 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 190 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 90 / 190 = 47,4 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 47,4 \% / 100)$  \* 0,526

= **38 659,74Kč**

### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks \* 10 780,- Kč/ks + 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem = 10 780,- Kč

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20): \* 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41): \* 2,5520

= 27 510,56 Kč

opotřebení čerpadel 47,4 % \* 0,526

= 14 470,55 Kč

**Upravená cena čerpadel + 14 470,55 Kč**

**Studna - zjištěná cena = 53 130,29 Kč**

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Pozemek p.č. 693

#### Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek p.č. 693 v obci Kamenice nad Lipou, k.ú. Kamenice nad Lipou. Pozemek se nachází v obytné zástavbě obce, je rovinný, obdélníkového tvaru. Pozemek p.č. 693 je zastavěn objektem k bydlení č.p. 339 a garáží, zbylá část využívána jako zahrada. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody z řadu, plynu, veř. kanalizace.

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1000 - 1800,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1400,-Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	693	739	1 400,00		1 034 600
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>739</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 034 600</b>

## 4. Porovnávací hodnota

### 4.1. Objekt k bydlení č.p. 339

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	460,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 077,50 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	739,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>	
<b>Lokalita:</b>	Těmice u Kamenice nad Lipou, okr. Pelhřimov	
<b>Popis:</b>	Rodinný dům v obci Těmice u Kamenice nad Lipou, okr. Pelhřimov, pozemek 180 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha domu 80 m <sup>2</sup> , dům má dvě nadzemní podlaží, sklep, v 1. NP je obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 40 m <sup>2</sup> , jídelna, koupelna 3,5 x 1,35 m <sup>2</sup> , samostatné WC, ve 2. NP jsou 2 pokoje, v obývacím pokoji jsou kachlový sporák, v suterénu domu je kotelna s kotlem na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem, na pozemku je studna, kůlna 42 m <sup>2</sup> , dům má zateplenou fasádu, je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, v obci je obchod a restaurace.	
<b>Pozemek:</b>	180,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	150,00 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		1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Zateplená fasáda, menší pozemek.	
<b>Cena k 24.8.2021</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 700 000 Kč	1,00	2 700 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>
<b>Lokalita:</b>	Vlčetínek, okres Jindřichův Hradec
<b>Popis:</b>	Rodinný dům 3+1 po celkové rekonstrukci s velkou zahradou 1.600 m v obci Vlčetínek č.p. 33. Nová střecha, nové rozvody elektřiny 220/380. Nová plastová okna, dveře, obklady a dlažby, WC i koupelna. Nové podlahy, omítky a silikonový nátěr fasády. Nové topení v mědi a rozvody vodoinstalace. Krbová kamna a kotel na tuhá paliva se zásobníkem. LED osvětlení. Bezdrátový internet a TV od spol. O2.

Kamerový bezpečnostní systém. Částečně z 1/3 podsklepeno a částečně zatepleno. Vlastní zdroj vody ze studny. Prostorná kotelna a kolna. Septik a trativod. Na zahradě krásné vzrostlé stromy včetně několika ovocných. Na sousedním pozemku (není součástí prodeje) nádherný chovný rybník vhodný ke koupání a relax vycházkám. Do konce měsíce července, bude ŘSD realizovat výstavbu nové protihlukové stěny (lze doložit).

**Pozemek:** 1 800,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 130,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Větší pozemek, po celkové rekonstrukci.

**Cena k 3.7.2021**  
3 750 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,86

**Upravená cena**  
3 225 000 Kč

**Název:** Rodinný dům

**Lokalita:** Nová Včelnice, okr. Jindřichův Hradec

**Popis:** Prostorný dům 5+2 s velkým pozemkem 9.132 m<sup>2</sup> v Nové Včelnici, okr. Jindřichův Hradec. Dům možno přebudovat na bytový o třech bytech a využít například jako nájemní. Za domem je menší dvorek, velká stodola k uskladnění věcí a na ní navazuje zahrada a další samostatný pozemek o ploše 6.989 m<sup>2</sup>, který je přístupný i z druhé strany přes obecní cestu. Dům napojen na veškeré inženýrské sítě.

**Pozemek:** 9 132,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 369,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Větší pozemek, před rekonstrukcí.

**Cena k 8.3.2021**  
2 880 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
1,00

**Upravená cena**  
2 880 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 700 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 935 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 225 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena 2 935 000 Kč/ks

**Výsledná porovnávací hodnota** 2 935 000 Kč

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt k bydlení č.p. 339	2 058 213,30 Kč
2. Garáž bez č.p./ev.č.	153 473,50 Kč
3. Studna	55 786,80 Kč
4. Pozemek p.č. 693	181 572,30 Kč
5. Porosty na pozemku p.č. 693	11 802,20 Kč

**Výsledná cena - celkem: 2 460 848,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 460 850,- Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistašedesáttisícsmsetpadesát Kč

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

**2 460 850 Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistašedesáttisícsmsetpadesát Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 339	1 960 203,10 Kč
1.2. Garáž bez č.p./ev.č.	146 165,30 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<u>2 106 368,40 Kč</u>

##### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna	53 130,30 Kč
-------------	--------------

##### 3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p.č. 693	1 034 600,- Kč
-----------------------	----------------

##### 4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt k bydlení č.p. 339	2 935 000,- Kč
--------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	2 935 000 Kč
Věcná hodnota	3 194 099 Kč
z toho hodnota pozemku	1 034 600 Kč

#### Silné stránky

- + dobrá občanská vybavenost
- + po částečné rekonstrukci (střecha, okna, část rozvodů)
- + pozemek k objektu bydlení

#### Slabé stránky

- nezateplený objekt
- některé prvky objektu k rekonstrukci

## **Tržní hodnota**

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

**3 000 000 Kč**

slovy: Třimiliony Kč

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

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 3.000.000,- Kč.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

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

Byla vypočtena zjištěná cena (tržní hodnota) 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. 693 o výměře 739 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Kamenice nad Lipou č.p. 339, objekt k bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 693, vše zapsané na LV č. 142, pro k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou, okres Pelhřimov, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov.

### 6.2. Odpověď

<b>Tržní hodnota</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	<b>3 000 000 Kč</b>  slovy: Třimiliony Kč
--	---

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Katastrální mapa	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	4

## **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 1113-138/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 6.9.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

-----  
ZUOM, a.s.  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
Katastrální mapa	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	4

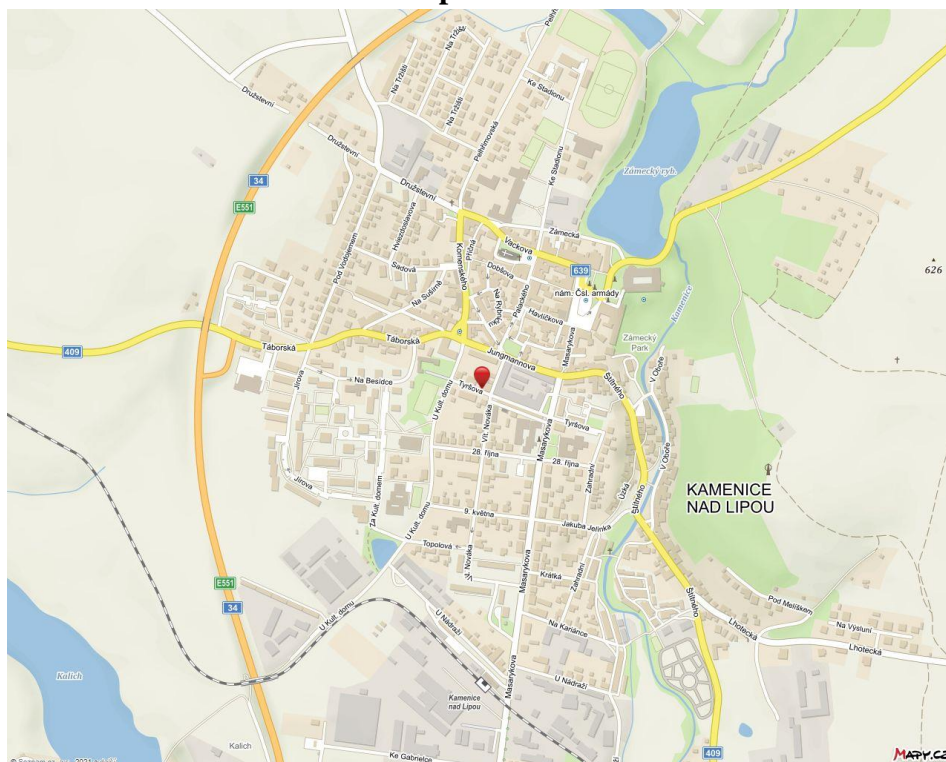


Kopie katastrální mapy ze dne 6.9.2021

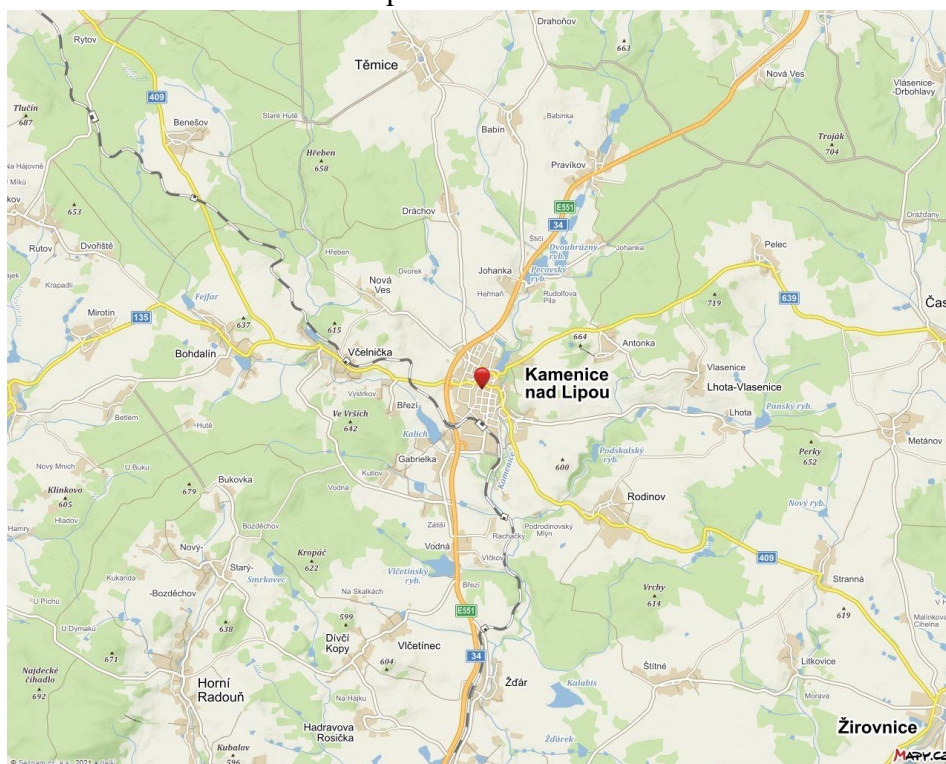


Pozemek p.č. 693 v k.ú. č. 662577

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 693 v k.ú. č. 662577



Pozemek p.č. 693 v k.ú. č. 662577







