

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1156-181/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**Pozemek parc. č. st. 118** o výměře 225 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, **pozemek parc. č. st. 122** o výměře 283 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Dolní Město, č.p. 111, bydlení , stavba stojí na pozemku p.č.: St. 122, pozemek parc. č. 1713/4* o výměře 14 m<sup>2</sup> zahrada, zapsané na LV č. 607, pro k.ú. Dolní Město, obec Dolní Město, okres Havlíčkův Brod, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

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

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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>3 000 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 29 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 5.11.2021

**Vyhotoveno:** V Pardubicích 6.12.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku parc. č. st. 118 o výměře 225 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc. č. st. 122 o výměře 283 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Dolní Město, č.p. 111, bydlení , stavba stojí na pozemku p.č.: St. 122, pozemku parc. č. 1713/4 o výměře 14 m<sup>2</sup> zahrada, zapsané na LV č. 607, pro k.ú. Dolní Město, obec Dolní Město, okres Havlíčkův Brod, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé nemovitostí jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

## 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 5.11.2021.

# 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

<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: povodňová mapa

## **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 Havlíčkův Brod, obec Dolní Město, k.ú. Dolní Město  
Adresa nemovité věci: Dolní Město 111, 582 33 Dolní Město

#### Vlastnické a evidenční údaje

Luboš Maisner, č. p. 111, 582 33 Dolní Město, LV: 607, podíl 1 / 1  
Obec: Dolní Město [568601]  
Katastrální území: Dolní Město [629740]  
Číslo LV: 607

#### Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhla 5.11.2021. Místní šetření bylo provedeno dle možností z veřejné komunikace, vlastník neumožnil prohlídku předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a zjištění na místě samém, informace a skutečnosti 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

Dolní Město je obec 10 km severně od Humpolce v okrese Havlíčkův Brod v Kraji Vysočina. Protéká tudy Pstružný potok, který je levostranným přítokem řeky Sázavy. V místě OÚ, MŠ, ZŠ, pošta, obchod, restaurace.

#### Situace

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

#### Přístup přes pozemky

1713/1 Obec Dolní Město, č. p. 93, 58233 Dolní Město

#### Celkový popis nemovité věci

Objekt k bydlení č.p. 111 je samostatně stojící objekt, tvořen 1. NP, 2.NP/podkrovím a půdním prostorem. Objekt je zděný se sedlovou střechou a krytinou z pálených tašek a plechu. Objekt je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihly, tvárnice, kámen), stropy předpokládány rovné, krov dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, pozinkované event. částečně opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda

nezateplená, poškozená nebo chybějící. Vnitřní keramické obklady předpokládány v koupelně a v kuchyni. Vstupní dveře jsou dřevěné, int. dřevěné, plně event. částečně prosklené. Okna plastová event. dřevěná. Podlahy pravděpodobně dřevěné, event. betonové, krytina PVC, koberec, dlažba. Vytápění předpokládáno 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 řadu, veřejnou kanalizaci, plyn. Na pozemku dále zemědělská stavba s garáží a zemědělská stavba - stodola. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, porosty na pozemcích, další stavby, oplocení. Objekt k bydlení je pravděpodobně užíván, ale již vyžadující rekonstrukci - zateplení, střešní krytina event. TZB.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí  
ANO Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Část budov nezakreslena v KN.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: Umístění objektu pod úroveň místní komunikace. Nedaleko obce lom Kopaniny.

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo  
Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Započítí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt k bydlení č.p. 111
2. Garáž
3. Stodola
4. Pozemky

### Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
  - 1.1. Objekt k bydlení č.p. 111
  - 1.2. Garáž
2. Věcná hodnota ostatních staveb
  - 2.1. Stodola
3. Hodnota pozemků
  - 3.1. Pozemky

#### 4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt k bydlení č.p. 111

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt k bydlení
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Město 111 582 33 Dolní Město
LV:	607
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Dolní Město
Katastrální území:	Dolní Město
Počet obyvatel:	912
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>700,00 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		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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 273,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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

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

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,051$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,030$

## 1. Objekt k bydlení č.p. 111

### 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 nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 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. NP	78,00	2,80 m
2.NP/podkroví/půda	78,00	1,50 m
<b>156,00 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	2,8*78 =	218,40
Z	2.NP/podkroví/půda	1,5*78 =	117,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>335,40 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	P	3,40	100	0,46	1,56
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	P	2,80	100	0,46	1,29
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	C	0,60	100	0,00	0,00
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	S	0,50	100	1,00	0,50
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 96,05  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9605**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9605
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>4 514,98</b>
<b>Plná cena:</b> 335,40 m <sup>3</sup> * 4 514,98 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 514 324,29 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)

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	<b>605 729,72 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	<b>623 901,61 Kč</b>

**Objekt k bydlení č.p. 111 - zjištěná cena** = **623 901,61 Kč**

### 2. Garáž

Zděná garáž, původně pravděpodobně zem. stavba se sedlovou střechou. Navazuje na objekt bydlení č.p. 111.

### 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	45,00	3,10 m
<b>45,00 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	3,1*45 =	139,50
Z	zastřešení	1,5*45 =	67,50
Obestavěný prostor - celkem:			<b>207,00 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	S	5,70	100	1,00	5,70
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					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
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):	*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 513,50</b>
<b>Plná cena:</b> 207,00 m <sup>3</sup> * 2 513,50 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>520 294,50 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)

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,400
=	<b>208 117,80 Kč</b>
*	1,030
=	<b>214 361,33 Kč</b>

**Garáž - zjištěná cena**

= **214 361,33 Kč**

### 3. Stodola

Zemědělská stavba se sedlovou střechou na pozemku p.č.st. 118.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

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	80,00	4,00 m
	<b>80,00 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	4*80 =	320,00
Z	zastřešení	1,5*80 =	120,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>440,00 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	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80

3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80

Součet upravených objemových podílů 98,90

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9890**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9890
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):		*	2,2850

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** = **2 259,87**

**Plná cena:** 440,00 m<sup>3</sup> \* 2 259,87 Kč/m<sup>3</sup> = **994 342,80 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 80 / 150 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 53,3 % / 100)

\* 0,467

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

= **464 358,09 Kč**

Koeficient pp

\* 1,030

**Cena stavby CS**

= **478 288,83 Kč**

**Stodola - zjištěná cena**

= **478 288,83 Kč**

## 4. 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. 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

6

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

### 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 [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	273,-	1,030		281,19	
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	st. 118	225	281,19	63 267,75
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 122	283	281,19	79 576,77
Stavební pozemky - celkem			508		<b>142 844,52</b>

### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zahrada	1713/4	72901	14	8,08	40,00	11,31	158,34
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			14 m <sup>2</sup>				<b>158,34</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 143 002,86 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. Objekt k bydlení č.p. 111

#### 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 nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 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. NP	78,00	2,80 m
2.NP/podkroví/půda	78,00	1,50 m
<b>156,00 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	2,8*78 =	218,40
Z	2.NP/podkroví/půda	1,5*78 =	117,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>335,40 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	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	P	3,40	100	0,46	1,56
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	P	2,80	100	0,46	1,29
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	C	0,60	100	0,00	0,00
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	S	0,50	100	1,00	0,50
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					96,05
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9605</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9605
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>4 514,98</b>
<b>Plná cena:</b> 335,40 m <sup>3</sup> * 4 514,98 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 514 324,29 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>Objekt k bydlení č.p. 111 - zjištěná cena</b>	= <b>605 729,72 Kč</b>

### 1.2. Garáž

Zděná garáž, původně pravděpodobně zem. stavba se sedlovou střechou. Navazuje na objekt bydlení č.p. 111.

### 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	45,00	3,10 m
<b>45,00 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	3,1*45 =	139,50
Z	zastřešení	1,5*45 =	67,50
Obestavěný prostor - celkem:			<b>207,00 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	S	5,70	100	1,00	5,70
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					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
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):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 513,50</b>
<b>Plná cena:</b> 207,00 m <sup>3</sup> * 2 513,50 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>520 294,50 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

**Garáž - zjištěná cena = 208 117,80 Kč**

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Stodola

Zemědělská stavba se sedlovou střechou na pozemku p.č.st. 118.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví



Krov: neumožňující zřízení podkrovní  
 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	80,00	4,00 m
<b>80,00 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	4*80 =	320,00
Z	zastřešení	1,5*80 =	120,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>440,00 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	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					98,90
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9890</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9890
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):		*	2,2850
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>2 259,87</b>
<b>Plná cena:</b>	440,00 m <sup>3</sup> * 2 259,87 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>994 342,80 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 150 = 53,3 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 53,3 \% / 100)$

\* 0,467

**Stodola - zjištěná cena** = 464 358,09 Kč

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. Pozemky

##### Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č. st. 118, st. 122 a p.č. 1713/4 v obci Dolní Město, k.ú. Dolní Město. Pozemky se nacházejí v okrajové části obce, v rozptýlené zástavbě, jsou rovinaté až mírně svažité, nepravidelného, obdélníkového tvaru. Pozemek p.č. st. 122 je zčásti zastavěn objektem k bydlení č.p. 111 a stavbou bez č.p. - garáží. Pozemek p.č. st. 118 zčásti zastavěn jinou stavbou bez č.p./ev.č.(stodolou). Zbylé části a pozemek p.č. 1713/4 využívány jako dvůr a zahrada.

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejného pozemku. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace a plynu (zdroj: CUZK a zjištění na místě). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 - 1600,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byly pozemky oceněny v úrovni obvyklé ceny porovnáním s tím, že cena pozemků byla odhadnuta v polovině rozpětí, tj. 1200,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky st. a 200,-Kč/m<sup>2</sup> u zbývajících pozemek.

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	st. 118	225	1 200,00		270 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 122	283	1 200,00		339 600
zahrada	1713/4	14	200,00		2 800
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>522</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>612 400</b>

### 4. Porovnávací hodnota

#### 4.1. Objekt k bydlení č.p. 111

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	201,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	542,40 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	522,00 m <sup>2</sup>

##### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>
<b>Lokalita:</b>	Světlá nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod
<b>Popis:</b>	Rodinný dům po rozsáhlé rekonstrukci, na ulici Lánecká ve Světlé nad Sázavou. Nemovitost o dispozici 4+1 je po 2 rozsáhlých rekonstrukcích. První proběhla v roce 1991, kdy byly dostavěny 2 velké přístavby. Druhá velká rekonstrukce proběhla v

roce 2019 a obsahovala mimo jiné , rekonstrukci rozvodů IS, koupelny, toalety, nové interiérové omítky, nová plastová okna, nově vybetonované podlahy, byla osazena nová kuchyňská linka včetně vestavěných spotřebičů, byl pořízen nový plynový kotel, vybudována venkovní terasa a byla renovovaná střecha, včetně pryskyřicového nátěru. K relaxaci či posezení s přáteli je právě již zmiňovaná terasa jako stvořená, ale krásná zahrada Vám poskytne navíc ještě dostatek naprostého soukromí pro další četné aktivity. Nespornou výhodou je potom druhá část pozemku, která je zcela oddělena od "relaxační" části a umožňuje nejen pěstování vlastních plodin, které můžete potom skladovat ve vlastním sklepě, ale i například nějaký drobný chov slepic, či třeba králíků. S minimem investic je potom možno zbudovat na pozemek vjezd a zajistit si tak třeba i kryté parkování na pozemku. Pokud by byla obytná plocha, 114,2 m<sup>2</sup>, někomu málo, nebo by chtěl mít vícegenerační bydlení, je zde k dispozici velice prostorná půda o výměře dalších cca 100 m<sup>2</sup>, která přímo vybízí k půdní vestavbě, nebo nadvě. Díky obrovské variabilitě domu, jeho dalším možnostem a skvělému umístění, kde máte doslova na dosah ruky školu, školku, nákupní možnosti, dětská hřiště, je tato nabídka opravdu jedinečná.

**Podlaží:** 2

**Pozemek:** 555,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 114,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Lepší občanská vybavenost, po rekonstrukci int.

**Cena k 29.6.2021**  
3 190 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,95

**Upravená cena**  
3 030 500 Kč

**Název:** Rodinný dům

**Lokalita:** Příseka u Světlé nad Sázavou.

**Popis:** 3+1 s garáží a pozemkem o celkové výměře 688 m<sup>2</sup>, v obci Příseka u Světlé nad Sázavou. Dům je ve stavu ihned k nastěhování. Střecha rekonstruována před 20 lety, koupelna 10 let. Dispozice domu: přízemí- vstupní chodba se schodištěm do patra, spíž, kuchyně s kuch.linkou a jídelnou, obývací pokoj, koupelna se sprchovým koutem, samostatná toaleta; patro - ložnice, pokoj se vstupem na balkón, prostorná půda s možností vybudování dalšího pokoje. Objekt je z části podsklepený, přístup do sklepa je ze vstupní chodby. Vytápění je ústřední - elektrokotlem, ohřev vody el.bojlerem. U domu je dřevník, dále do dvora zděná garáž s dílnou, kolna, udržovaná zahrada. Vzrostlá zeleň poskytuje naprosté soukromí. Napojení na el.230/400V, vodovodní řad + vlastní studna, kanalizace. Energetická třída bude případně změněna po předložení PENB, zatím uvádíme en.třidu G. Veškerá občanská vybavenost v místě: obchody, restaurace, zdravotní středisko, škola, školka, sportovní zařízení aj. Vlakové nádraží a autobusová zastávka poblíž domu. Velice klidná lokalita s nádhernou nenarušenou okolní krajinou, rozsáhlé lesy, historické památky, možnosti turistiky, rybaření, houbaření.. Dům se nachází v klidné slepé ulici vhodné pro rodinu s dětmi.

**Podlaží:** 2

**Dispozice:** 3+1  
**Typ stavby:** zděný  
**Pozemek:** 688,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 140,00 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	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Srovnatelné výměry a vybavení. Nedaleko Světlé nad Sázavou.

**Cena k 3.10.2021**

3 800 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

1,00

**Upravená cena**

3 800 000 Kč

**Název:** Rodinný dům

**Lokalita:** Kožlí, okres Havlíčkův Brod

**Popis:** 3+1 se dá předělat na celoroční užívání a případnou rekonstrukcí půdy rozšířit o další 2 až 3 místnosti. Po vstupu do domu se dostaneme do předsíně, u které je ještě velká koupelna se sprchou i toaletou. Z předsíně můžeme postupovat do obývacího pokoje ze kterého je vstup do prostorné kuchyně. Také se odsud dostaneme další místnosti, ze které můžeme pokračovat ještě do posledního pokoje. Celkově je dům moc hezký a útulný. Na půdu vedou samostatné dveře dostaneme se do ní přes kůlnu, nebo dílnu a je opravdu prostorná. Pozemek a zahrada má dostačujících 406 m<sup>2</sup>. Hned vedle domu nalezneme, ještě pergolu a boudu na uschování věcí na zahradu. Kožlí je perfektně situovaná obec se skvělou dostupností do Ledče. Do 10 minut se dostanete i na dálnici D1. Přimo v místě najdeme, základní školu, mateřskou školu s jídelnou, obchod, restauraci. V budově obecního úřadu je pošta, zasedací místnost, klubovna, knihovna, kadeřnictví a pedikúra. Obec vlastní i sportovní areál a přírodní koupaliště, které využívají občané z širokého okolí.

**Podlaží:** 1

**Dispozice:** 3+1

**Typ stavby:** zděný

**Pozemek:** 406,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 150,00 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	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Interiér po rekonstrukci.

**Cena k 27.9.2021**

2 200 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

1,00

**Upravená cena**

2 200 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 200 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 010 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 800 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>3 010 167 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 010 167 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt k bydlení č.p. 111	623 901,60 Kč
2. Garáž	214 361,30 Kč
3. Stodola	478 288,80 Kč
4. Pozemky	143 002,90 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 459 554,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 459 550,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistapadesátdevěttisícpětsetpadesát Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 459 550 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistapadesátdevěttisícpětsetpadesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Objekt k bydlení č.p. 111	605 729,70 Kč
1.2. Garáž	208 117,80 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<b>813 847,50 Kč</b>
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. Stodola	464 358,10 Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. Pozemky	612 400,- Kč
<b>4. Porovnávací hodnota</b>	
4.1. Objekt k bydlení č.p. 111	3 010 167,- Kč

Porovnávací hodnota	3 010 167 Kč
Věcná hodnota	1 890 606 Kč
z toho hodnota pozemku	612 400 Kč

## Silné stránky

- + klidná lokalita
- + další stavby na pozemcích (garáž, stodola)

## Slabé stránky

- objekt k bydlení k rekonstrukci

**Obvyklá cena**

**3 000 000 Kč**

slovy: Třimiliony Kč

## 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 a odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**3 000 000 Kč**

slovy: Třimiliony Kč

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku parc. č. st. 118 o výměře 225 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc. č. st. 122 o výměře 283 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Dolní Město, č.p. 111, bydlení , stavba stojí na pozemku p.č.: St. 122, pozemku parc. č. 1713/4 o výměře 14 m<sup>2</sup> zahrada, zapsané na LV č. 607, pro k.ú. Dolní Město, obec Dolní Město, okres Havlíčkův Brod, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod.

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Nebyla umožněna prohlídka interiéru.

### **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 1156-181/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 6.12.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.11.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

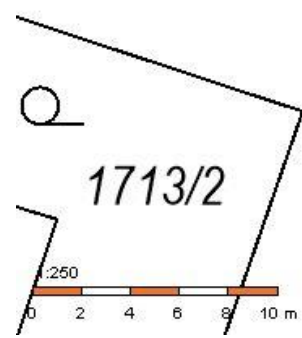
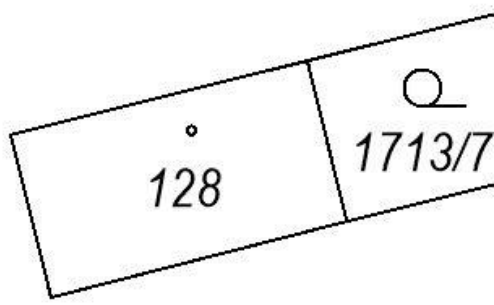
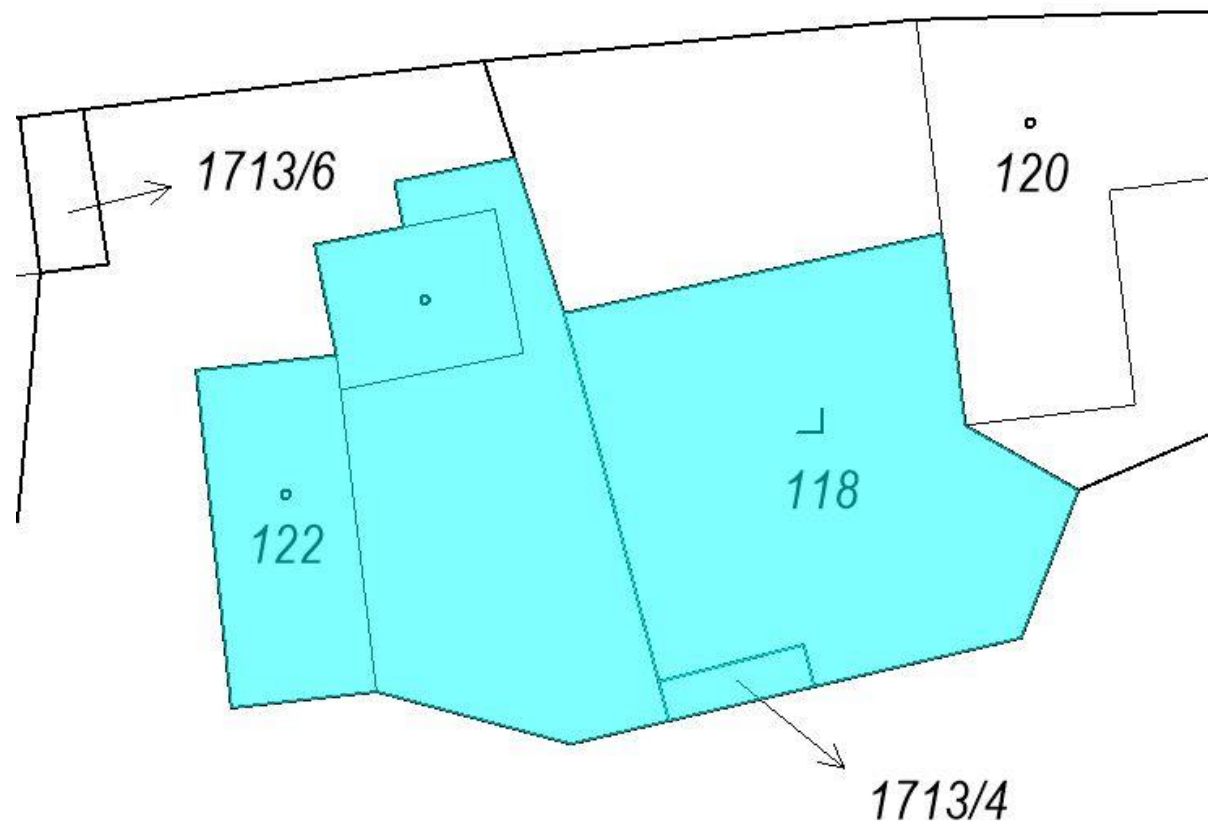
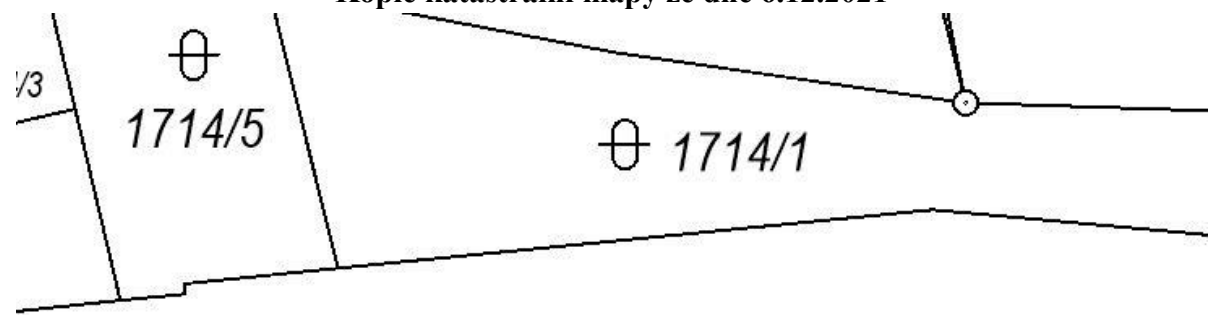
počet stran A4 v příloze:

---

KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	3



Kopie katastrální mapy ze dne 6.12.2021



Pozemek p.č. 1713/4 v k.ú. č. 629740

## Mapa oblasti

