

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18388-605/2023

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	IKT INSOLVENCE v.o.s Koperníkova 822/25 301 00 Plzeň 3
<b>Číslo jednací:</b>	KSCB 25 INS 24166/2014
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Chelčice č.p. 73, okres Strakonice
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	17.03.2023
<b>Zpracováno ke dni:</b>	17.03.2023
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 32 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 28.03.2023

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 73 a pozemku parc. č. St. 69/2, 547/23 v obci Chelčice, okres Strakonice, katastrální území Chelčice.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

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

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

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

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, geoportál Jihočeského kraje.

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 73
Adresa předmětu ocenění:	Chelčice č.p. 73, okres Strakonice
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Strakonice
Obec:	Chelčice
Ulice:	
Katastrální území:	Chelčice

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.03.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Michálek, Ing. Jedelský.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

Michálek František, č. p. 70, 38901 Chelčice

### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 73 a pozemek parc. č. St. 69/2, 547/23 v obci Chelčice, okres Strakonice, katastrální území Chelčice.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Na jižní straně střechy se nachází solární panely, dle sdělení nejsou ve vlastnictví majitele a nejsou předmětem ocenění. (Věcné břemeno podle listiny). Fotovoltaická elektrárna není využívána jako zdroj elektrické energie.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 69/2 o výměře 471 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 73 – rodinný dům. Oceňovaný rodinný dům je koncový řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je smíšené konstrukce (kámen-cihla). Tloušťka obvodové konstrukce činí 120 cm. Stropy jsou povalové, výška stropu je 2,70 m,, v další části snížené stropy (sádkokarton) cca 2,30 m, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem před více jak 100 lety, od devadesátých let minulého století byl objekt postupně rekonstruován do současné podoby (vyměněna střešní krytina, dispoziční uspořádání nemovitosti, výměna oken, nové podlahy, rozvody, omítky, topná tělesa a rozvody vytápění, nová koupelna, kuchyně, zřizovací předměty). Rodinný dům je rozdělen na dvě bytové jednotky (jeden byt je pronajímán).

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav rodinného domu odpovídá stáří, použitým stavebním materiálům a technologii výstavby a pravidelné údržbě. Stav rodinného domu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Bytová jednotka č. 1.		
Ostatní prostory	Chodba	6,47 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	15,56 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	36,30 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	16,84 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	8,56 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	15,26 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	16,43 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	16,35 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	2,17 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	7,45 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Kotelna	15,00 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Komora	3,62 m <sup>2</sup>
Bytová jednotka č. 2. (pronajatý byt)		
Ostatní prostory	Chodba	6,69 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	18,06 m <sup>2</sup>

Pokoj	Pokoj	24,70 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	29,24 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	6,01 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	10,74 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Místnost	4,29 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		259,75 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		259,75 m <sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s trojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na sever, jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

místnosti: keramická dlažba, lino, prkenná podlaha

kuchyně: prkenná podlaha, lino

koupelna, wc: keramická dlažba

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána ze studny. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je tepelným čerpadlem nebo kotlem na tuhá paliva. V jednom pokoji funkční pec. Topná tělesa tvoří závěsné radiátory, pro ohřev vody je využíván bojler.

### Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc.č. 547/23 o výměře 1174 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek je užíván jako okrasná zahrada a je ve funkčním celku s rodinným domem. Na pozemku se nachází bazén. Pozemek je oplocen zděným plotem (směrem do ulice), částečně dřevěným a kovaným plotem. Sklon pozemku je mírně svažité. Celková výměra pozemku činí 1645 m<sup>2</sup>.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá řídce obydlené oblasti.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

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

V katastru nemovitostí je evidováno omezení vlastnického práva: věcné břemeno podle listiny.

- Právo volného přístupu a příjezdu motorových vozidel (včetně jejich parkování) bez časového omezení za účelem přístupu k budově
- právo zřídit a ponechat kdekoliv jakékoliv technické zařízení
- poskytnutí nezbytné součinnosti k zajištění napojení na inž. sítě
- zdržení se veškerých činností zasahujících do výkonu práv oprávněného
- Oprávnění pro Raiffeisen - Leasing, s.r.o., povinnost k parcela St. 69/2
  
- Právo užívání částí budovy
- právo volného přístupu k budově za účelem provádění kontroly, údržby, servisu, montáže či demontáže bez časového omezení
- právo zřídit v částech budovy i mezi nimi jakékoliv technické zařízení nezbytné pro umístění a provoz
- poskytnutí nezbytné součinnosti k zajištění napojení na inž. sítě
- zdržení se všech činností zasahujících do výkonu práv
- Oprávnění pro Raiffeisen - Leasing, s.r.o., Povinnost k: Parcela: St. 69/2

Tato skutečnost nemá vliv na cenu obvyklou.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Dům byl postaven v roce, rozsah rekonstrukce	Objekt byl postaven odhadem před více jak 100 lety, od devadesátých let minulého století byl objekt postupně rekonstruován do současné podoby (vyměněna střešní krytina, dispoziční uspořádání nemovitosti, výměna oken, nové podlahy, rozvody, omítky, topná tělesa a rozvody vytápění, nová koupelna, kuchyně, zřizovací předměty). Rodinný dům je rozdělen na dvě bytové jednotky.
	Základy	smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	120 cm

Stropy	povalové, výška stropu je 2,70, v další části snížené stropy na cca 2,30 m (sádkartón)
Střecha	sedlová
Krytina střechy	pálená taška
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	štukové
Vnitřní omítky	štukové
Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

<b>Popis vnitřních prostor</b>	Dispozice	2 BJ		
	Typ oken	plastová s trojsklem		
	Příslušenství oken	-		
	Orientace oken obytných místností	sever, jih		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	obložkové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plně		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	1 BJ		
		Ostatní prostory	Chodba	6,47 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	15,56 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	36,30 m <sup>2</sup>
Pokoj		Pokoj	16,84 m <sup>2</sup>	
Koupelna, WC		Koupelna s WC	8,56 m <sup>2</sup>	
Pokoj		Pokoj	15,26 m <sup>2</sup>	
Ostatní prostory		Chodba	16,43 m <sup>2</sup>	
Pokoj		Pokoj	16,35 m <sup>2</sup>	
Koupelna, WC		Koupelna s WC	2,17 m <sup>2</sup>	
Ostatní prostory		Chodba	7,45 m <sup>2</sup>	
Ostatní prostory		Kotelna	15,00 m <sup>2</sup>	
Ostatní prostory		Komora	3,62 m <sup>2</sup>	

		2 BJ	
		Ostatní prostory	Chodba 6,69 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem 18,06 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj 24,70 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj 29,24 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Chodba 6,01 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna s WC 10,74 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Technická Místnost 4,29 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha	259,75 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství	259,75 m <sup>2</sup>
	Elektrína	230V a 400V	
	Vodovod	připojení ke studni	
	Svod splašek	jímka	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	tepelné čerpadlo, kotel na tuhá paliva, lokální (pec)	
	Topná tělesa	Závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	ostatní: keramická dlažba chodba: keramická dlažba místnosti: keramická dlažba, lino, prkenná podlaha kuchyně: prkenná podlaha, lino koupelna, wc: keramická dlažba	
	Popis stavu	velmi dobrý	

<b>Popis pozemku rodinného domu</b>	Velikost pozemku	1645 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	bazén
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	zděný plot, kovaný plot, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	jižní okraj obce (Záhorčí v blízkosti zem. areálu)
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost



		dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	věcné břemeno dle listiny
	Další informace	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.03.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

Pro výpočet ceny zjištěné je stáří staveb a venkovních úprav stanoveno dle sdělení majitele na místním šetření, v ostatních případech je stáří stanoveno odhadem. Celková životnost je určena jako maximální při předpokládané pravidelné údržbě.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 343  
Kraj: Jihočeský  
Okres: Strakonice  
Obec: Chelčice  
Katastrální území: Chelčice  
Počet obyvatel: 385

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 037,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{238,00}$   
**Kč/m<sup>2</sup>**

#### Obsah

1. rodinný dům č.p. 73
2. přípojka elektro
3. přípojka vodovod
4. přípojka kanalizace
5. bazén venkovní
6. studna
7. jímka
8. zděný plot

9. vrátka dřevěná
10. vrátka ocelových profilů - kovářské provedení
11. vrata ocelová s dřevěnou výplní
12. plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky
13. plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky
14. zpevněná plocha zámková dlažba
15. zpevněná plocha z lomového kamene
16. pozemky LV 343
17. trvalé porosty

### Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. věcné břemeno přístupu a příjezdu St. 69/2
2. věcné břemeno užívání části budovy St. 69/2

### 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

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

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

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

### 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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,747}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,605}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,747}$$

## 1. rodinný dům 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:	nemá podkroví
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

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1 NP	456,00	2,50 m
	<b>456,00 m<sup>2</sup></b>	

## Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	nadzemní část	$456,00 \cdot 4,10 =$	1 869,60
Z	zastřešení	$456,00 \cdot (9,60 - 4,10) / 2 =$	1 254,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>3 123,60 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	smíšené	P	100
3. Stropy	dřevěné povalové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, valbová střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu včetně parapetů	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	standardní	S	100
16. Vytápění	tepelné čerpadlo	N	50
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva	S	50
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	standardní	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	jímka	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, sprchový kout	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	standardní	S	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
----------------------	----------------	----------	-------	---------------------

1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
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	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
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	N	5,20	50	1,54	4,00
16. Vytápění	S	5,20	50	1,00	2,60
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	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	N	4,10	100	1,54	6,31
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					85,13
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8513</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,43	200	300	66,67	2,9535
2. Zdivo	P	21,20	100,00	0,46	9,75	11,46	200	280	71,43	8,1859
3. Stropy	S	7,90	50,00	1,00	3,95	4,64	100	200	50,00	2,3200
3. Stropy	S	7,90	50,00	1,00	3,95	4,64	20	200	10,00	0,4640
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,58	100	300	33,33	2,8597
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	4,00	20	80	25,00	1,0000
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,06	20	80	25,00	0,2650
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,81	20	50	40,00	2,7240
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,29	20	60	33,33	1,0966
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,70	20	50	40,00	1,0800
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,76	20	50	40,00	1,5040
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,11	11	50	22,00	1,3442
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,58	20	50	40,00	1,0320
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,17	20	50	40,00	0,4680
16. Vytápění	N	5,20	50,00	1,54	4,00	4,70	10	20	50,00	2,3500

16. Vytápění	S	5,20	50,00	1,00	2,60	3,05	20	50	40,00	1,2200
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,05	20	50	40,00	2,0200
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,76			0,00	0,0000
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,23	10	20	50,00	1,1150
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,64	20	60	33,33	1,2132
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,59	20	30	66,67	0,3934
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100,00	1,54	6,31	7,41	20	40	50,00	3,7050
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,35	20	40	50,00	0,1750
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,99	20	40	50,00	1,9950
<b>Opotřebení:</b>										<b>41,5 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8513
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):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 418,29</b>
<b>Plná cena:</b> 3 123,60 m <sup>3</sup> * 4 418,29 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>13 800 970,64 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 41,5 % /100)	*	0,585
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>8 073 567,82 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,747
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>6 030 955,16 Kč</b>
<b>Rodinný dům č.p. 73 - zjištěná cena</b>	=	<b>6 030 955,16 Kč</b>

## 2. přípojka elektro

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Délka:</b>	15,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
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):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>320,21</b>
<b>Plná cena:</b> 15,00 m * 320,21 Kč/m	=	<b>4 803,15 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 33,3 % / 100)	*	0,667
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>3 203,70 Kč</b>

Koeficient pp	*	0,747
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>2 393,16 Kč</b>

**Přípojka elektro - zjištěná cena** = **2 393,16 Kč**

### 3. přípojka vodovod

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 10,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>835,04</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 835,04 Kč/m	=	<b>8 350,40 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 60 = 33,3 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 33,3 \% / 100)$

<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	*	0,667
Koeficient pp	=	<b>5 569,72 Kč</b>
<b>Cena stavby CS</b>	*	0,747
	=	<b>4 160,58 Kč</b>

**Přípojka vodovod - zjištěná cena** = **4 160,58 Kč**

### 4. přípojka kanalizace

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 10,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>2 994,85</b>
<b>Plná cena:</b> 10,00 m * 2 994,85 Kč/m	=	<b>29 948,50 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou



Stáří (S): 20 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků  
 Opotřebenění:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 100 = 20,0 \%$   
 Koeficient opotřebenění:  $(1 - 20,0 \% / 100)$

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,800
=	<b>23 958,80 Kč</b>
*	0,747
=	<b>17 897,22 Kč</b>

**Přípojka kanalizace - zjištěná cena**

= **17 897,22 Kč**

## 5. bazén venkovní

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$6 * 3 * 1,20 = 21,60 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

Polohový koeficient K<sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

**Plná cena:**  $21,60 \text{ m}^3 * 4 580,02 \text{ Kč/m}^3$

=	1 825,-
*	0,8000
*	3,1370
=	<b>4 580,02</b>
=	<b>98 928,43 Kč</b>

### Výpočet opotřebenění lineární metodou

Stáří (S): 13 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebenění:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 13 / 50 = 26,0 \%$

Koeficient opotřebenění:  $(1 - 26,0 \% / 100)$

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,740
=	<b>73 207,04 Kč</b>
*	0,747
=	<b>54 685,66 Kč</b>

**Bazén venkovní - zjištěná cena**

= **54 685,66 Kč**

## 6. studna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: vrtaná

Hloubka studny: 20,00 m

Profil studny: 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

## Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 20,00 m * 1 210,- Kč/m	+	24 200,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>	=	<b>24 200,- Kč</b>
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
<b>Upravená cena studny</b>	=	<b>59 435,20 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 80 = 25,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 25,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,750
=	<b>44 576,40 Kč</b>
*	0,747
=	<b>33 298,57 Kč</b>

**Studna - zjištěná cena**

= **33 298,57 Kč**

## 7. jímka

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.3.3. Žumpa celoplastová osazená

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

15,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 3 620,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

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

\* 3,0190

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

= **8 743,02**

**Plná cena:** 15,00 m<sup>3</sup> \* 8 743,02 Kč/m<sup>3</sup>

= **131 145,30 Kč**

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 90 = 22,2 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 22,2 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,778
=	<b>102 031,04 Kč</b>
*	0,747
=	<b>76 217,19 Kč</b>

**Jímka - zjištěná cena**

= **76 217,19 Kč**

## 8. zděný plot

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$82,00 * 1,60 = 131,20 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	1 135,-
Polohový koeficient K <sub>S</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>2 572,36</b>
<b>Plná cena:</b> 131,20 m <sup>2</sup> * 2 572,36 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>337 493,63 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 20 / 60 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,667
=	<b>225 108,25 Kč</b>
*	0,747
=	<b>168 155,86 Kč</b>

**Zděný plot - zjištěná cena**

= **168 155,86 Kč**

## 9. vrátka dřevěná

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.3.1. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 500,-
Polohový koeficient K <sub>S</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>3 399,60</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 3 399,60 Kč/ks	=	<b>3 399,60 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebením:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebením:  $(1 - 66,7 \% / 100)$

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,333
=	<b>1 132,07 Kč</b>
*	0,747
=	<b>845,66 Kč</b>

**Vrátka dřevěná - zjištěná cena**

= **845,66 Kč**

## 10. vrátka ocelových profilů - kovářské provedení

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.3.2. Vrátka ocelových profilů - kovářské provedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

1,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 3 200,-

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):

\* 2,8330

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **7 252,48**

**Plná cena:** 1,00 ks \* 7 252,48 Kč/ks

= **7 252,48 Kč**

### Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebením:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 10 / 40 = 25,0 \%$

Koeficient opotřebením:  $(1 - 25,0 \% / 100)$

\* 0,750

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

= **5 439,36 Kč**

Koeficient pp

\* 0,747

**Cena stavby CS**

= **4 063,20 Kč**

**Vrátka ocelových profilů - kovářské provedení - zjištěná cena**

= **4 063,20 Kč**

## 11. vrata ocelová s dřevěnou výplní

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

2,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 3 600,-

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):

\* 2,8330

Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>8 159,04</b>
<b>Plná cena:</b> 2,00 ks * 8 159,04 Kč/ks	=	<b>16 318,08 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,7 \% / 100)$

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,333
=	<b>5 433,92 Kč</b>
*	0,747
=	<b>4 059,14 Kč</b>

**Vrata ocelová s dřevěnou výplní - zjištěná cena** = **4 059,14 Kč**

## 12. plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.3.2. Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$42,00 * 1,60 = 67,20 \text{ m}^2$  pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

**Plná cena:**  $67,20 \text{ m}^2 * 3 739,56 \text{ Kč/m}^2$

=	1 650,-
*	0,8000
*	2,8330
=	<b>3 739,56</b>
=	<b>251 298,43 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 50 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 20,0 \% / 100)$

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

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,800
=	<b>201 038,74 Kč</b>
*	0,747
=	<b>150 175,94 Kč</b>

**Plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky - zjištěná cena** = **150 175,94 Kč**

### 13. plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$10 \times 1,60 = 16,00 \text{ m}^2$  pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	435,-
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):	*	2,8330
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>985,88</b>
<b>Plná cena:</b> 16,00 m <sup>2</sup> * 985,88 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>15 774,08 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 20 / 40 = 50,0 \%$

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

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **7 887,04 Kč**

Koeficient pp \* 0,747

**Cena stavby CS** = **5 891,62 Kč**

**Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky - zjištěná cena = 5 891,62 Kč**

### 14. zpevněná plocha zámková dlažba

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 120,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	480,-
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):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 122,05</b>
<b>Plná cena:</b> 120,00 m <sup>2</sup> * 1 122,05 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>134 646,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 60 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 33,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,667
=	<b>89 808,88 Kč</b>
*	0,747
=	<b>67 087,23 Kč</b>

Zpevněná plocha zámková dlažba - zjištěná cena

= **67 087,23 Kč**

### 15. zpevněná plocha z lomového kamene

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.16. Plochy z lomového kamene bez mezer, na MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

70,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 370,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

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

\* 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **864,91**

Plná cena: 70,00 m<sup>2</sup> \* 864,91 Kč/m<sup>2</sup>

= **60 543,70 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 60 = 16,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 16,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,833
=	<b>50 432,90 Kč</b>
*	0,747
=	<b>37 673,38 Kč</b>

Zpevněná plocha z lomového kamene - zjištěná cena

= **37 673,38 Kč**

### 16. pozemky LV 343

#### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 1\,645,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,645,00) / 1\,645,00 = \mathbf{0,922}$$

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

Index polohy pozemku  $I_P = 0,747$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,747 = 0,747$$

### 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	238,-	0,747		177,79	
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. 69/2	471	177,79	
	Redukční koeficient R = 0,922			163,92	77 206,32
§ 4 odst. 1	zahrada	547/23	1 174	177,79	
	Redukční koeficient R = 0,922			163,92	192 442,08
Stavební pozemky - celkem			1 645		<b>269 648,40</b>

**Pozemky LV 343 - zjištěná cena celkem = 269 648,40 Kč**

## 17. trvalé porosty

### Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen (jablon)	30	5 Ks	1 402,-		1 402,-	7 010,-
ořešák vlašský						



30	1 Ks	3 033,-	3 033,-	3 033,-
švestka				
10	10 Ks	1 166,-	1 166,-	11 660,-
Součet:				= 21 703,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				= 21 703,- Kč

#### Viniční porosty: příloha č. 37.

Název	Výměra/ Počet	Stáří	Jedn. cena	Úprava [%]	Cena
Keře vinné révy v pergolách, u zdi apod.	3	20	260,-		780,-
Součet					780,-
Celkem - vinice:					= 780,- Kč

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Jehličnaté stromy II	18 610,-		30 roků 18 610,-	6,00 ks 111 660,-
Jehličnaté keře II	1 880,-		30 roků 1 880,-	6,00 ks 11 280,-
vrba			30 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-		19 650,-	19 650,-
Součet:				142 590,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny				= 85 554,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **108 037,- Kč**

### Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

#### 1. věcné břemeno přístupu a příjezdu St. 69/2

##### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč**

## 2. věcné břemeno užívání části budovy St. 69/2

### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí**

**= 10 000,- Kč**

### Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 73	6 030 955,20 Kč
2. přípojka elektro	2 393,20 Kč
3. přípojka vodovod	4 160,60 Kč
4. přípojka kanalizace	17 897,20 Kč
5. bazén venkovní	54 685,70 Kč
6. studna	33 298,60 Kč
7. jímka	76 217,20 Kč
8. zděný plot	168 155,90 Kč
9. vrátka dřevěná	845,70 Kč
10. vrátka ocelových profilů - kovářské provedení	4 063,20 Kč
11. vrata ocelová s dřevěnou výplní	4 059,10 Kč
12. plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky	150 175,90 Kč
13. plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky	5 891,60 Kč
14. zpevněná plocha zámková dlažba	67 087,20 Kč
15. zpevněná plocha z lomového kamene	37 673,40 Kč
16. pozemky LV 343	269 648,40 Kč
17. trvalé porosty	108 037,- Kč
Ocenění - celkem:	<b>7 035 245,10 Kč</b>

### Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. věcné břemeno přístupu a příjezdu St. 69/2	-10 000,- Kč
2. věcné břemeno užívání části budovy St. 69/2	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	<b>-20 000,- Kč</b>

Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:

**7 015 245,10 Kč**

**Výsledná cena - celkem:**

**7 015 245,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**7 015 250,- Kč**

slovy: Sedmmilionůpatnácttisícdvěstěpadesát Kč

## **Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů**

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### **Rodinný dům Chelčice č.p. 73, okres Strakonice**

Chelčice č.p. 73, okres Strakonice								
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - vedlejší stavba	K8 - venkovní úpravy
Oceňovaný objekt	Chelčice č.p. 73, okres Strakonice	259.74 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	1645 m <sup>2</sup>	2 BJ, kotel na TP, tep.čerpadlo			zděný plot, kovaný plot, venkovní dlažba, okrasná zahrada, bazén
1	Újezdec č.p. 1, Čičenice, okres Strakonice	250 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	3864 m <sup>2</sup>	2 BJ, 2+1, 3+1, lokální vytápění		hospodářská část, garáž	okrasná zahrada, kamenná zídka
2	Mydlovary č.p. 39, okres České Budějovice	210 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	1995 m <sup>2</sup>	2 BJ 2+1, 5+1, kotel na TP, lokální vytápění		stodola, přístřešek,	okrasná zahrada, pergola s krbem, jezírko, venkovní dlažba
3	Tuškov č.p. 29, Kašperské Hory, okres Klatovy	250 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	1732 m <sup>2</sup>	6+1, lokální vytápění, el. kotel,			okrasná zahrada, pergola,

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K7 vedlejší stavby	K8 venkovní úpravy	K1 x ... x K8	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6 790 000,00 Kč	1	6 790 000,00 Kč	0.97	0.96	0.95	1.26	0.9	1	1.1	0.95	1.0483	6 476 999,40 Kč
2	6 200 000,00 Kč	1	6 200 000,00 Kč	0.97	0.9	1	1.08	0.9	1	1.1	1	0.9334	6 642 300,14 Kč
3	9 000 000,00 Kč	1	9 000 000,00 Kč	0.97	0.96	1	1.02	0.9	1	1	0.95	0.8120	11 082 385,57 Kč

Celkem průměr	8 067 228,00 Kč
Minimum	6 476 999,40 Kč
Maximum	11 082 385,57 Kč
Směrodatná odchylka - s	2 612 510,43 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	5 454 717,57 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	10 679 738,43 Kč

K1 - Koeficient úpravy: lokalita
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha
K3 - Koeficient úpravy: stav
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku
K5 - Koeficient úpravy: jiné
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce
K7- Koeficient úpravy: vedlejší stavby
K8- Koeficient úprava: venkovní úpravy
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Koeficient lokality zohledňuje občanskou vybavenost, dopravní dostupnost a velikost obce, pokud má srovnávaná nemovitost horší polohu, je koeficient menší než 1. K2 zohledňuje podlahovou plochu, pokud má srovnávaná nemovitost menší velikost je koeficient menší než 1. K3 zohledňuje stavebně technický stav, pokud má srovnávaná nemovitost horší vlastnosti, je koeficient menší než 1. K4 velikost pozemku, pokud má srovnávaná nemovitost větší velikost je koeficient větší než 1. K5 – další vlastnosti nemovitosti, pokud má srovnávaná horší vlastnosti je koeficient menší než 1. K7 zohledňuje vedlejší stavby užívané s rodinným domem pokud má srovnávaná nemovitost lepší vlastnosti je koeficient větší než 1, K8 venkovní úpravy, pokud má srovnávaná nemovitost horší vlastnosti je koeficient menší než 1.

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

31 027,80 Kč/m<sup>2</sup>

\* 260 m<sup>2</sup>

= 8 067 228 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**8 067 000 Kč**

**Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)**

Chelčice č.p. 73, okres Strakonice								
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - vedlejší stavba	K8 - venkovní úpravy
Oceňovaný objekt	Chelčice č.p. 73, okres Strakonice	259.7492 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	1645 m <sup>2</sup>	2 BJ, kotel na TP, tep.čerpadlo			zděný plot, kovaný plot, venkovní dlažba, okrasná zahrada, bazén
1	Újezdec č.p. 1, Čičenice, okres Strakonice	250 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	3864 m <sup>2</sup>	2 BJ, 2+1, 3+1, lokální vytápění		hospodářská část, garáž	okrasná zahrada, kamenná zídka
2	Mydlovary č.p. 39, okres České Budějovice	210 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	1995 m <sup>2</sup>	2 BJ 2+1, 5+1, kotel na TP, lokální vytápění		stodola, přístřešek,	okrasná zahrada, pergola s krbem, jezíčko, venkovní dlažba
3	Tuškov č.p. 29, Kašperské Hory, okres Klatovy	250 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	1732 m <sup>2</sup>	6+1, lokální vytápění, el. kotel,			okrasná zahrada, pergola,



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

**Výsledek dle cenového předpisu**

7 015 250 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

8 067 000 Kč

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

8 033 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## **F. ZÁVĚR**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 73 a pozemku parc. č. St. 69/2, 547/23 v obci Chelčice, okres Strakonice, katastrální území Chelčice.

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

8.067.000,- Kč

Slovy: osmmilionůšedesátsedmtisíc korun českých

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.03.2023



.....  
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18388-605/2023 znaleckého deníku.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

výpis z katastru nemovitostí, srovnávané nemovitosti, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu



# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.03.2023 08:15:02

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551139 Chelčice

Kat.území: 651117 Chelčice

List vlastnictví: 343

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Michálek František, č.p. 70, 38901 Chelčice	670416/2212	

#### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 69/2	471	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chelčice, č.p. 73, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 69/2				
547/23	1174	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

#### Typ vztahu

##### o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo volného přístupu a příjezdu motorových vozidel (včetně jejich parkování) bez časového omezení za účelem přístupu k budově
- právo zřídit a ponechat kdekoli jakékoliv technické zařízení
- poskytnutí nezbytné součinnosti k zajištění napojení na inž. sítě
- zdržení se veškerých činností zasahujících do výkonu práv oprávněného

##### Oprávnění pro

Raiffeisen - Leasing, s.r.o., Hvězdova 1716/2b, Nusle,  
14000 Praha 4, RČ/ICO: 61467863

##### Povinnost k

Parcela: St. 69/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2010.

V-5346/2010-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

##### o Zástavní právo smluvní

pohledávka meziúvěr s příslušenstvím,  
poskytovaný do výše 2.892.000,- Kč,  
budoucí pohledávka úvěr, bude  
poskytnut do výše 1.793.040,- Kč

##### Oprávnění pro

CSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/ICO: 49241397

##### Povinnost k

Parcela: St. 69/2, Parcela: 547/23

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.06.2011.

V-2452/2011-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

##### o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo užívání části budovy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.  
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 03.03.2023 08:15:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 551139 Chelčice  
Kat.území: 651117 Chelčice List vlastnictví: 343  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- právo volného přístupu k budově za účelem provádění kontroly, údržby, servisu, montáže či demontáže bez časového omezení
- právo zřídit v částech budovy i mezi nimi jakékoliv technické zařízení nezbytné pro umístění a provoz
- poskytnutí nezbytné součinnosti k zajištění napojení na inž. sítě
- zdržení se všech činností zasahujících do výkonu práv

Oprávnění pro

Raiffeisen - Leasing, s.r.o., Hvězdova 1716/2b, Nusle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 61467863

Povinnost k

Parcela: St. 69/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2010.

V-5346/2010-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 1.909.000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: St. 69/2, Parcela: 547/23

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.03.2012.

V-1135/2012-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 95.732,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Pavličková Věra, Nerudova 850, Vodňany II, 38901  
Vodňany, RČ/IČO: 475225/081

Povinnost k

Parcela: St. 69/2, Parcela: 547/23

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Milan Bronec 8 EX-565/2014 -9 ze dne 14.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2014 18:24:59. Zápis proveden dne 09.09.2014.

V-4354/2014-307

Pořadí k 14.08.2014 18:24

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 12.571,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Krajský soud v Českých Budějovicích, Zátkovo nábř.  
10/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice,  
RČ/IČO: 00215686

Povinnost k

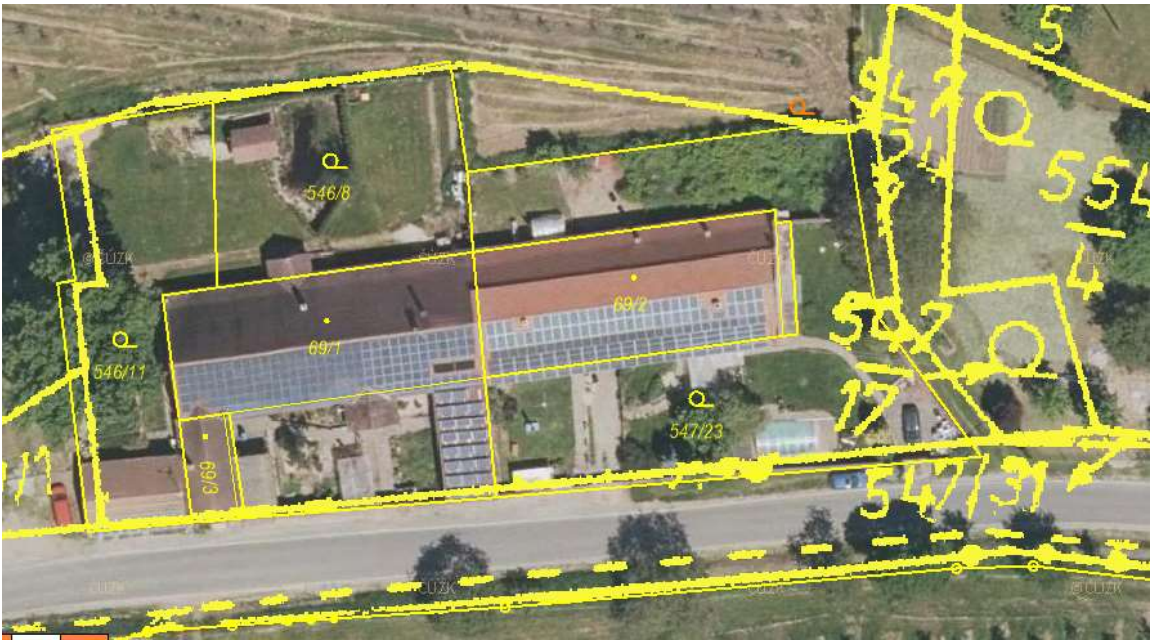
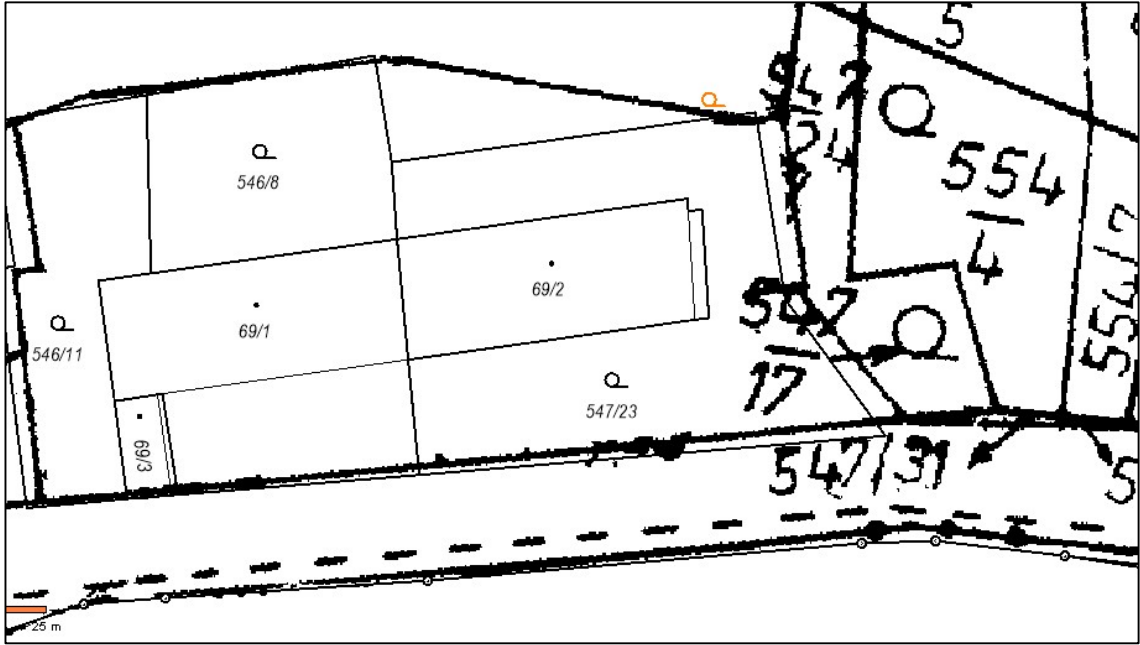
Parcela: St. 69/2, Parcela: 547/23

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

strana 2



## Fotodokumentace předmětu ocenění





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



Rodinný dům, 250 m<sup>2</sup>, Újezdec č.p. 1, Číčenice, okres Strakonice

Celková cena: 6 790 000 Kč

Lokalita: Újezdec č.p. 1, Číčenice, okres Strakonice

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



#### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

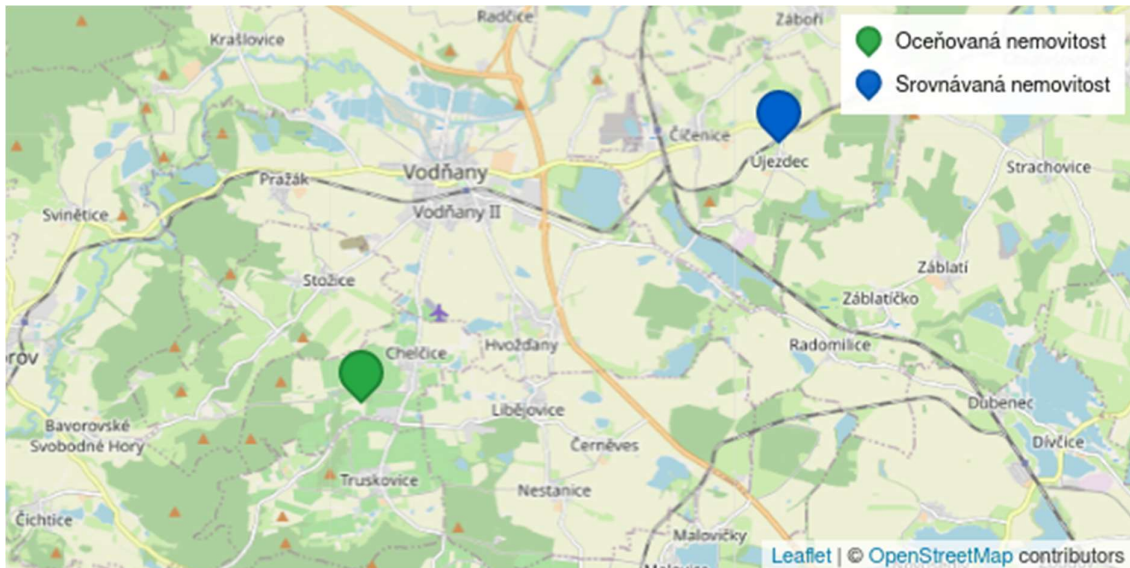
<b>Lokalita</b>	Újezdec č.p. 1, Číčenice, okres Strakonice	<b>Cena dle KS</b>	6 790 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-3152/2022-307	<b>Datum podpisu KS</b>	20.06.2022
<b>Poznámka k ceně</b>	6 790 000 Kč za nemovitost	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	3864 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Typ objektu</b>	Přízemní	<b>Podlaží bytu</b>	1
<b>Zastavěná plocha</b>	1944 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1
<b>Podlahová plocha</b>	250 m <sup>2</sup>		

Nabízíme do prodeje krásný udržovaný rodinný dům s uzavřeným dvorem, garáží, vedlejšími budovami, prostornou stodolou a rozlehlou zahradou v klidné obci Újezdec u Čičenic v jižních Čechách. Nemovitost je stavěná v selském stylu, je ve velice dobrém stavu, dlouhodobě udržovaná a rekonstruovaná. Nemovitost není v zátopové zóně. Nachází se v obci Újezdec u Čičenic, nedaleko města Vodňany, kde se nachází veškerá občanská vybavenost. Dispozice nemovitosti: Nová vjezdová vrata z návsi vedou na uzavřený zatravněný dvůr a zápraží domu, v levé části se nachází obytná část skládající se ze dvou bytových jednotek, na kterou navazuje garáž. Optické oddělení dvoru a zahrady tvoří prostorná stodola s průchodem na krásnou zahradu s výhledem do okolí vsi. Další vedlejší budovou jsou stáje a menší hospodářské budovy. Vše ve velice dobrém stavu. Část zahrady je samostatná-vedlejší, s ovocnými stromy. Dispozice obytné části: prvním vchodem ze zápraží vstupujete do chodby, v levé části se nachází obývací pokoj průchozí do prostorné místnosti s okny na náves, kuchyně, koupelny a WC. Dále se ze zádveří vstupuje do spíže. V pravé části bytu je ložnice. Druhým vchodem ze zápraží se dostaneme do druhé bytové jednotky s kuchyní, obývacím pokojem, ložnicí s francouzským oknem, koupelnou s WC. Garáž a všechny další vedlejší budovy jsou v dobrém stavu, udržované. Doporučujeme pro rodinné bydlení i k rekreaci. V případě vícero zájemců bude upřednostněna nejvýhodnější nabídka. Pro podrobnosti kontaktujte makléře nabídky.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



Rodinný dům, 210 m<sup>2</sup>, Mydlovary č.p. 39, okres České Budějovice

Celková cena: 6 200 000 Kč

Lokalita: Mydlovary č.p. 39, okres České Budějovice

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





### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

<b>Lokalita</b>	Mydlovary č.p. 39, okres České Budějovice	<b>Cena dle KS</b>	6 200 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-3799/2022-301	<b>Datum podpisu KS</b>	16.03.2022
<b>Poznámka k ceně</b>	7 000 000 Kč	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	1995 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Typ objektu</b>	Přízemní	<b>Zastavěná plocha</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	210 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Podlahová plocha</b>	210 m <sup>2</sup>

Nabízím ke koupi rodinný dům s dvěma byty a zahradou v Mydlovarech, 19 km od Českých Budějovic. Nemovitost se skládá z několika částí. Obytná část o zastavěné ploše 250 m<sup>2</sup> je rozdělena na 2 byty se samostatnými vchody. Dále se zde nachází stodola o zast.ploše 43 m<sup>2</sup>, přístřešek o ploše 32 m<sup>2</sup> a hospodářské stavení o zastl. ploše 20 m<sup>2</sup>. Tyto nemovitosti obklopuje z jihu a východu zahrada o celkové ploše 1474 m<sup>2</sup>, poskytující dostatek prostoru pro soukromí a relaxaci. První byt o dispozici 2+1 má užitnou plochu 85 m<sup>2</sup> a je orientován na jihozápad. Do bytu se vstupuje ze dvora přes předsíň (6 m<sup>2</sup>), odkud je vstup do koupelny s vanou, umyvadlem, bojlerem, WC (7 m<sup>2</sup>) a do kuchyně (26 m<sup>2</sup>). Z kuchyně je přímý vstup na velkou zahradu a do obývacího pokoje (25 m<sup>2</sup>). Do ložnice (18 m<sup>2</sup>) v podkroví je vstup po dřevěných schodech z obývacího pokoje.

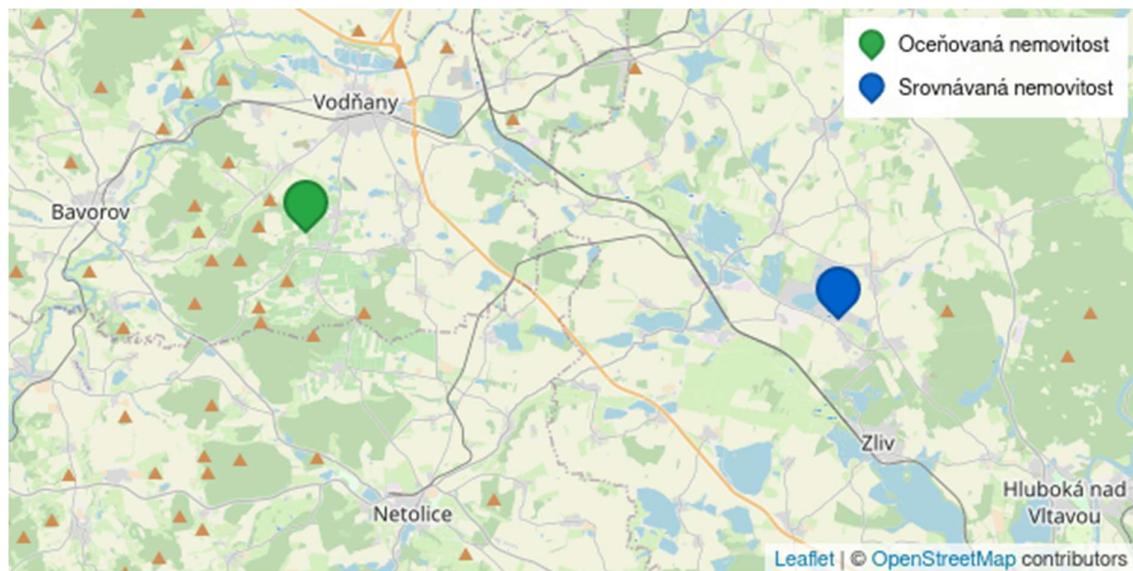
Druhý byt o dispozici 5+1 má užitnou plochu 125 m<sup>2</sup>, je orientován na jih. Do bytu se vstupuje ze dvora přes prostornou předsíň (13 m<sup>2</sup>), odkud je vstup do koupelny s vanou, umyvadlem, WC (4 m<sup>2</sup>), do dvou pokojů (12 m<sup>2</sup> a 16 m<sup>2</sup>), technické místnosti (3 m<sup>3</sup>) a do kuchyně (16 m<sup>2</sup>). Z kuchyně je vstup do pracovny (23 m<sup>2</sup>) a do obývacího pokoje (19 m<sup>2</sup>). Pracovna je krásně prosvětlena velkými okny a je z ní přístup na velkou zahradu. Do ložnice (16 m<sup>2</sup>) je přístup z obývacího pokoje. Nad bytem se nachází zatím nevyužitá půda. Na zahradě je vybudována pergola s krbem, do které je přivedena elektřina. Dále se zde nachází jezírko o ploše cca 60 m<sup>2</sup>. Parkování je možné na vydlážděném dvoře či na zahradě. Nemovitost je vytápěna v současné chvíli lokálními zdroji- kamny v každém obývacím pokoji. Nový majitel může zprovoznit kotel na pevná paliva (možno kombinovat s bojlerem) s deskovými radiátory v každé místnosti nebo využít přípojky plynu u paty domu. Celý objekt je napojen na veřejný rozvod elektřiny, kanalizace a vodovod. Ohřev vody elektrickým boilerem. Nemovitost je v udržovaném stavu, v posledních letech byl v bytě 5+1 udělán nový rozvod elektřiny a topení, elektřina v druhém bytě prošla revizí, plastová okna, zánovní střecha s okapy. Na pozemku se nachází nepoužívaný vrt a dále pramen, který je využíván na zalévání zahrady. Přístup k nemovitosti je z místní komunikace. Více informací u makléře nabídky. V případě potřeby hypotéky Vám rádi pomůžeme.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

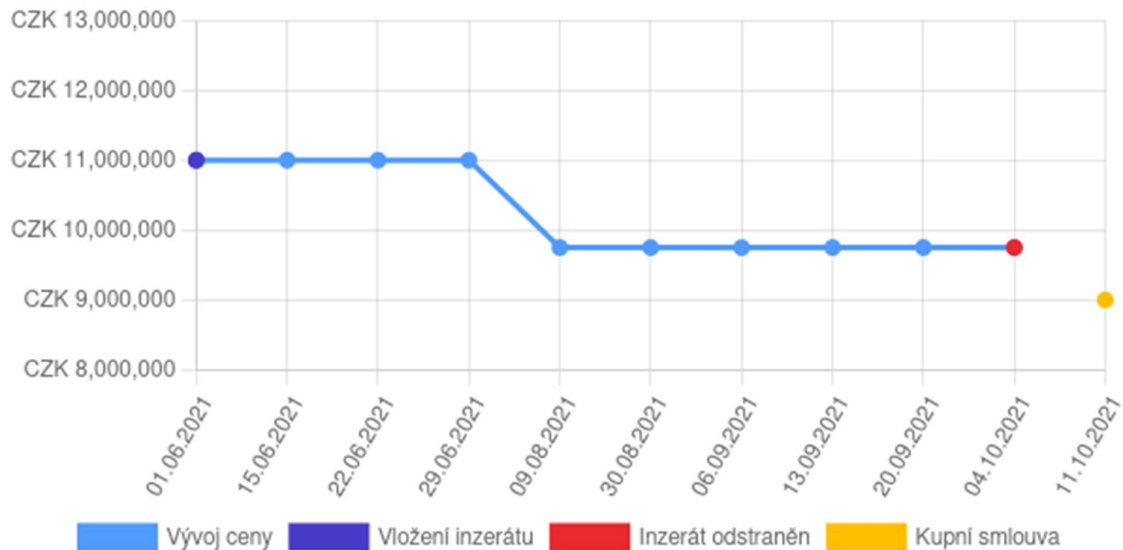


**Rodinný dům, 250 m<sup>2</sup>, Tuškov č.p. 29, Kašperské Hory, okres Klatovy**

**Celková cena: 9 000 000 Kč**

**Lokalita: Tuškov č.p. 29, Kašperské Hory, okres Klatovy**

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



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Tuškov č.p. 29, Kašperské Hory, okres Klatovy	<b>Cena dle KS</b>	9 000 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-7116/2021-404	<b>Datum podpisu KS</b>	11.10.2021
<b>Poznámka k ceně</b>	9 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	1732 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Zastavěná plocha</b>	609 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	250 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce		

Motto: Váš sen o domu na Šumavě - zhmotněný v horské krajině pod hradem Kašperk Pozemky: celkem 1.973 m<sup>2</sup> Lokalita: centrální Šumava – blízko nejkrásnějších lokalit Šumavského národního parku - osada Tuškov 645

m.n.m., stulená v půvabné horské krajině pod hradem Kašperk je vzd.3km od Kašp.Hor a 5 km od Sušice Popis domu: typický šumavský, bytelně zděný původní venkovský dům na půdorysu cca 13x10 m, s obytl.pl.250 m2 je vhodný k rekr. i bydlení. Sklep se vstupem z předsíně i zahrady může sloužit jako vinný sklípek. K disp.šest místností – a možnost rozšíření obytl. plochy v podkroví. Velmi náročná a kvalitně provedená kompl.rekonstrukce ukonč. v r..2006.Příjemný uživatelský komfort.Prvky typické šumavské architektury dávají domu příjemnou atmosféru,stejně jako fakt, že je obklopen zelení. Bílé hladké fasády dominuje balkon z dřevěného masivu. Střešní krytina bobrovky. Patro prosvětluje 5 oken Original Velux. Nová EURO okna a dvoje velké proskl.dveře na balkon s izol. dvojskly plněnými argonem. Dvouprůduchový komín s přípr.připoj. otvorem pro inst.kachl.kamen. Vytápění-4 švédská kamna, jejich výkon na části podlah doplňuje el.podl.vytápění. Přízemí :předsíň, kuchyně s linkou z braz.mramoru a moder. Spotřebiči spojená s jídelnou, obývací pokoj s ložnicí, koupelna s WC, prádelna s pračkou a dalším WC. Patro : příst. pohodlným schodištěm s krásně tvarovaným zábradlím.Čtyři prostorné, perfektně prosvětlené místnosti,luxusní koupelna s vanou, umyv.a WC obložená italským mramorem. Půdní prostor : příst. z patra stahovacími schody, umožňuje vestavbu dalšího obytl.prostoru. Kryté garážové stání 8 m x 8 m s uzavř. bočními i zadní stěnou. Zahrada orient. na jihozápad tvoří nádherný zelený rámec domu. Vzrostlé vzácné dřeviny, úžasná zákoutí, čtyři skrytá posezení,protorná pergola, kterou lze adaptovat na zimní zahradu,protékající potůček s malou vodní plochou a navazující malý sad – za ním už jen volná krajina. Tato zahrada je skvost, který by nyní vyžadoval jednorázovou údržbu. Inženýrské sítě a technické údaje : El.příkon – z distrib.sítě ČEZ Voda : dvě studny – klasická kopaná hl.3 m a vrt hl.15 m Kanalizace : do nově zřízené jímky 4,5 m3 TV příjem : přes WLAN a nebo satelit.zařiz. a internet. Veškeré vnitřní zařízení domu zahrnuto v ceně – nábytek, tři velké nové televize, dvě sekačky, náradí, pračka, myčka, indukční sporák AEG, velká chladnička LG komb.se samost.mrazákem. Rovněž kompletní zabezpečovací video zařízení s 8 kamerami rozmístěnými po obvodu domu, s přímým přenosem na mobil

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení

