



ZNALCKÝ POSUDEK číslo 2.288-18/26

(Ministerstvo spravedlnosti ČR č.p. 026127/2026)

o ceně administrativní zjištěné dle platných právních a cenových předpisů a o ceně v čase a místě obvyklé stanovené metodou porovnávací nemovitostí a pozemků p.č.st. 27, 28/7, 28/10 a p.č. 77, 79, 191/2, 447 vč. trvalých porostů zapsaných na L.V. 174 a nemovitostí a pozemků p.č.st. 28/5 v podílu ¼ zapsaných na L.V. 158. Vše situováno v katastrálním území Včelnička (777391), obci Včelnička (549002), okrese Pelhřimov (CZ 0633) a kraji Vysočina

Vlastnické právo: Černý Antonín
Táboritská 17/26
Žižkov
130 00 Praha 3

Objednatel posudku: Exekutorský úřad Havlíčkův Brod
soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák
Bělohradská 299
580 01 Havlíčkův Brod
Usnesení č.j. 050 EX 1045/25-59 ze dne 15.1. 2026

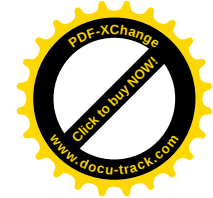
Účel posudku: zjištění ceny v čase a místě obvyklé výše uvedených nemovitostí s cílem provedení jejich exekuce k uspokojení požadavku oprávněného
(Zbyněk Voják, Jana Švermy 1709, 256 01 Benešov
zast. Mgr. Martinem Lorencem, advokát, Otmarova 82/3, 674 01 Třebíč)

Posudek vypracoval: ing. Jan Kroupa
znalec z oboru ekonomiky
ceny a odhady se specializací nemovitosti
člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno

Posudek obsahuje: 31 stran vč. obalu

Počet vyhotovení: předává se ve třech rovnocenných vyhotoveních

Ve Žďáře nad Sázavou 21.4. 2026



1.00. ZADÁNÍ

1.01. Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny administrativní zjištěné dle platných právních a cenových předpisů a o ceně v čase a místě obvyklé stanovené metodou porovnávací nemovitostí a pozemků p.č.st. 27, 28/7, 28/10 a p.č. 77, 79, 191/2, 447 vč. trvalých porostů zapsaných na L.V. 174 a nemovitostí a pozemku p.č.st. 28/5 v podílu ¼ zapsaných na L.V. 158. Vše situováno v katastrálním území, obci Včelníčka, okrese Pelhřimov a kraji Vysočina.

1.02. Vlastnické právo: Černý Antonín
Táboritská 17/26
Žižkov
130 00 Praha 3

1.03. Objednatel posudku: Exekutorský úřad Havlíčkův Brod
soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák
Bělohradská 299
580 01 Havlíčkův Brod
Usnesení č.j. 050 EX 1045/25-59 ze dne 15.1. 2026

1.04. Účel posudku: zjištění ceny v čase a místě obvyklé výše uvedených nemovitostí s cílem provedení jejich exekuce k uspokojení požadavku oprávněného
(Zbyněk Voják, Jana Švermy 1709, 256 01 Benešov
zast. Mgr. Martinem Lorencem, advokát, Otmarova 82/3, 674 01 Třebíč)

1.05. Podklady využité pro ocenění:

- usnesení č.j. 050 EX 1045/25-59 ze dne 15.1. 2026 vystavené Exekutorským úřadem Havlíčkův Brod, soudním exekutorem Mgr. Stanislavem Molákem
- osobní prohlídka oceňovaných nemovitostí a pozemků uskutečněna 23.3. 2026 včetně pořízení fotodokumentace
- informace o prodeji podobných nemovitostí získaných znalcem
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění, včetně novely č. 523/2025 Sb. Účinnost od 1.1. 2026 dále jen „Vyhláška“

1.06. Ocenění se provádí ke dni 21.4. 2026.



2.00. NÁLEZ

Oceňované pozemky a nemovitosti p.č.st. 27, 28/7, 28/10 a p.č. 77, 79, 191/2 a 447 vč.

trvalých porostů jsou zapsány na L.V. 174 a pozemek p.č.st. 28/5 vč. nemovitostí v podílu ¼

na L.V. 158 v katastrálním území, obci Včelnička, okrese Pelhřimov a kraji Vysočina.

Vlastnické právo uvedených nemovitostí, pozemků a porostů zapsáno na Antonína Černého,

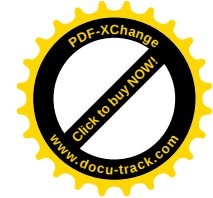
Táboritská 17/26, Žižkov, 130 00 Praha 3.

Většina oceňovaných pozemků nebyla v době prohlídky fyzicky vytyčena nebo pouze oplocením.

par.č.st. 27 – pozemek je vedený v druhu zastavěná plocha a nádvoří a proti zjištění ve způsobu využití zbořeniště. Parcela je zapsaná na L.V. 174 o výměře 144 m²
zjištění: oceňovaný pozemek je směrem k vodoteči oplocen pokračujícím dřevěným oplocením doplněným živým plotem z jehličnatých dřevin. Toto oplocení je umístěno silně uvnitř vlastního pozemku. Cca 1/3 pozemku je zastavěna polovinou fungující stavby rekreačního objektu.
Zbývající plocha pozemku je zatravněna s několika okrasnými keři a vzrostlé thuje.

par.č.st. 28/7 – pozemek je vedený v druhu zastavěná plocha a nádvoří o výměře 59 m² a je zapsán na L.V. 174.
zjištění: oceňovaný pozemek situovaný vodorovně podél místní živící upravenou komunikací je kompletně zastavěn rekonstruovanou částí bývalého stavení, stavbou pro rodinnou rekreaci č.p. 98.

par.č.st. 28/10 – pozemek je vedený v druhu zastavěná plocha a nádvoří o výměře 7 m² a je zapsán na L.V. 174.
zjištění: oceňovaný pozemek doplňuje parcelu p.č.st. 28/7 a je zastavěn stavbou pro rodinnou rekreaci č.p. 98.



par.č. 79 - pozemek je vedený v druhu zahrada o výměře 33 m² a je zapsán na L.V. 174.

zjištění: oceňovaný pozemek tvoří jednoduchým plůtkem oplocenou předzahrádku u původní stavby na parc.st. 28/5 v době prohlídky, kryté třemi druhy střešní krytiny červené taškové původní, původní betonové a tmavé hladké taškové betonové. Na pozemku je jedna vzrostlá jabloň.

par.č. 447 - pozemek je vedený v druhu ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o výměře 41 m² a je zapsán na L.V. 174.

zjištění: oceňovaný pozemek tvoří jednoduchým plůtkem oplocenou předzahrádku s několika okrasnými keři (růže).

par. 77 - pozemek vedený v druhu zahrada a zapsaný na L.V. 174 se způsobem ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond o výměře 167 m².

seznam BPEJ:

76 701 167 m²

zjištění:

oceňovaný pozemek částečně plní funkci zahrady, která je zatravněná s porostem okrasných keřů a stromků a drobnými prvky zahradní architektury (bet. plocha).

Prostor pozemku je ohraničen vedlejší zástavbou a směrem k obecní živici upravené komunikaci je oplocen plotem tvořeným zděnými pilířky s vsazenými rámy tvořenými dřevěnými laťkami. V oplocení jsou osazena dvoukřídlová vrata a směrem k přilehlé vodoteči (Včelnička) otevírá dvířka. Plot směrem k obecní komunikaci je kryt živým plotem z jehličnatého porostu (na pozemku obce). Část pozemku je zastavěna polovinou rekreačního objektu.

zastavěná plocha rekr. objektu: $(9,10 \times 7,65) + (4,85 \times 2,50) = 81,75 \text{ m}^2$ – celkem

(p.č.st. 27 a 77)



par.č. 191/2 – pozemek vedený v druhu orná půda a zapsaný na L.V. 174 se způsobem ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond o výměře 2.073 m².

seznam BPEJ:

72 911 688 m²

83 424 1.385 m²

zjištění:

Oceňovaný pozemek se nalézá na samém okraji obce Včelnička mezi stávající úzkokolejkou a silnicí č. 409. Pozemek byl v době prohlídky neudržovaný zarostlý vysokou travou (viz. foto) bez trvalého stromového porostu.

Fyzicky nebyl vytyčen.

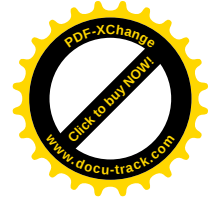
Dle platného Ú.P. obce je v převážné ploše určen jako (DZ plocha dopravní infrastruktury).

Obec Včelnička – leží v nadmořské výšce 555 m.n.m., necelé 3 km od města Kamenice nad Lipou.

V obci trvale žije 265 obyvatel, kteří mohou využívat zásobování vodou ze skupinového vodovodního řádu. Likvidaci odpadních vod lze provádět formou jímek na vyvážení nebo domovními čistírnami. Obec je dostatečně zásobena elektrickou energií a plynem je zásobován pouze areál bývalé sklárny.

V sídle Včelnička i lokalitě Vystrkov jsou rozmístěna sběrná místa formou kontejnerů pro separovaný komunální odpad. Dopravní obslužnost obce je zajištěna autobusy po silnicích II/409 a III/4098 a zachovanou úzkorozchodnou železniční tratí Jindřichův Hradec – Obrataň. Občanská vybavenost obce je minimální a je tvořena místní knihovnou, obchodem se smíšeným zbožím, pohostinství se sálem a sportovním zařízením.

Obec Včelnička nabízí klidné venkovské prostředí s dobrou dostupností do nedalekého města Kamenice nad Lipou, kde se nachází i kompletní občanská vybavenost.



3.00. POSUDEK

A) Administrativní cena

3.10. POZEMKY

3.10.1. Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

(§ 3 „Vyhlášky“)

katastrální území: Včelnička (777391)

obec: Včelnička (549002)

okres: Pelhřimov (CZ 0633)

kraj: Vysočina

počet obyvatel: 265 (MLO 2025, platný od 1.1. 2026)

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

ZC _V	Základní cena stavebního pozemku uvedená v tab.č.1, příloha č. 2 „Vyhlášky“	Kč/m ²	kraj: Vysočina okres: Pelhřimov obec: Včelnička	1.955,-
O ₁	velikost obce	V	(265) do 500 obyvatel	0,50
O ₂	hospodářsko-správní význam obce	IV	ostatní obce	0,60
O ₃	poloha obce	VI	v ostatních případech	0,80
O ₄	technická infrastruktura v obci	II	elektřina, vodovod, plyn, kanalizace do jímek	0,85
O ₅	dopravní obslužnost obce	II	železniční zastávka (úzkokolejka) a autobusová zastávka	0,95
O ₆	občanská vybavenost v obci	V	minimální vybavenost	0,85

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

$$= 1.955,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,50 \times 0,60 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,95 \times 0,85 = 322,05 \text{ Kč/m}^2$$

zaokrouhleno dle § 3, odst. 2 „Vyhlášky“ na celé koruny **322,- Kč/m²**

$$ZCU = ZC \times I$$

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

 I_T - index trhu s nemovitými věcmi

příloha č.3, tab. č. 1 „Vyhlášky“

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1.	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	II	nabídka odpovídá poptávce	0,00
2.	Vlastnické vztahy	V	pozemek jehož součástí je stavba	0,00
3.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí	II	bez vlivu nebo stabilizované území	0,00
4.	Vliv právních vztahů na prodejnost	I	negativní (prodejnost podílu)	-0,04
5.	Ostatní neuvedené	II	bez dalších vlivů	0,00
6.	Povodňové riziko	III	zóna s nízkým rizikem povodně	0,95
$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,95 \times 0,96 =$				0,912

*znaky č. 7 až 9 – jejich hodnota je pro výpočet indexu trhu rovna 1

I_o - index omezujících vlivů pozemků

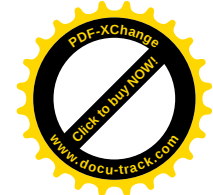
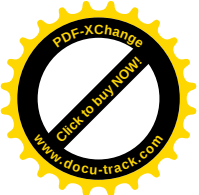
příloha č.3, tab. č.2 „Vyhlášky“

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II	tvar bez vlivu na využití	0,00
2.	Svažitosť pozemku a expozice	IV	svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	0,00
3.	Ztížené základové podmínky	I	hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,05
4.	Chráněná území a ochranná pásma	I	mimo chráněná území a ochranné pásma	0,00
5.	Omezení užívání pozemku	I	bez omezení užívání	0,00
6.	Ostatní neuvedené	II	bez dalších vlivů	0,00
$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,00 - 0,05$				0,950

I_p - Index polohy pro pozemky zastavěné
stavbami rezidenčními a rekreačními

příloha č.3, tabulka č.3 „Vyhlášky“

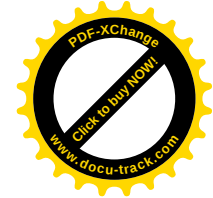
Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1.	Druh a účel stavby	I_g	Stavby pro rodinnou rekreaci	0,85
2.	Převažující zástavba v okolí pozemku a živ. prostředí	III	Rekreační oblasti	+0,05
3.	Poloha pozemku v obci	II	Navazující na střed obce	0,00
4.	Možnost napojení pozemku na inž. sítě v obci	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5.	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6.	Dopravní dostupnost k pozemku	VI	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7.	Osobní hromadná doprava	II	Zastávka od 201 - 1.000 m	0,00
8.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II	Bez možnosti komerčního využití stavby a pozemku	0,00
9.	Obyvatelstvo	II	Bezproblémové okolí	0,00
10.	Nezaměstnanost	II	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11.	Vlivy ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
$I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,85 \times 1,05 = 0,8925$				0,893



$$ZCU = ZC \times I = 322,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,774 = \boxed{249,23 \text{ Kč/m}^2}$$

$$I = I_T \times I_o \times I_P = 0,912 \times 0,950 \times 0,893 = 0,773695$$

zaokrouhleno na 3 desetinná místa 0,774



A) Administrativní cena

3.10.2. Zemědělský pozemek (§ 6 „Vyhlášky“)

p.č. 191/2, pozemek nebyl v době osobní prohlídky vytyčen

pozemek vedený v druhu: orná plocha

způsob ochrany: zemědělský půdní fond

katastrální území: Včelnička (777391)

obec: Včelnička (549002)

okres: Pelhřimov (CZ 0633)

kraj: Vysočina

výměra: 2.073 m²

BPEJ: 72 911 - 688 m²

83 424 - 1.385 m²

základní cena: 72 911 - 7,04 Kč/m²

83 424 - 2,42 Kč/m²

obec sousední: Kamenice nad Lipou – 3.651 obyvatel

úprava základní ceny (příloha č. 5 „Vyhlášky“) + 20 %

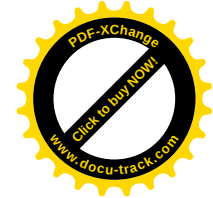
Ocenění celkem:

$$/(688 \times 7,04 \text{ Kč/m}^2) + (1.385 \text{ m}^2 \times 2,42 \text{ Kč/m}^2) / \times 1,20 = \boxed{9.834,26 \text{ Kč}}$$

B) Cena v čase a místě obvyklá

Cena obvyklá pozemku p.č. 191/2 dle vedeného druhu tj. orná půda se dle projektu společnosti Farma.cz – poradenské a realitní společnosti pohybuje v rozmezí 28 – 36,- Kč/m². Dle územního plánu je pozemek veden jako rezerva pro budoucí dopravní stavbu (rozšíření vozovky). S přihlédnutím k tomuto využití se pozemek jeví jako zajímavá investiční příležitost s potenciálem do budoucnosti

$$2.073 \text{ m}^2 \times 200,- \text{ Kč/m}^2 = \boxed{414.600,- \text{ Kč}}$$



A) Administrativní cena

Stavba situovaná na p.č.st. 28/7 a 28/10

(přísluší p.č. 447 užívaná jako oplocená zahrada)

Technický popis: oceňovaná stavba je přízemní objekt, zděný z cihel a smíšeného zdiva, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou a opatřený klempířskými konstrukcemi z pozinkovaného plechu. Oceňovaná stavba rekreačního domu je oddělena od sousední nemovitosti požární zdí. Nově vyzděný komín. Prosvětlení podkrovních místností realizováno střešními okny a ve štítě osazenou prosvětlovací stěnou se vstupem na štítový balkón opatřený dřevěným stylovým zábradlím. Okna dřevěná s dvojitým zasklením. Venkovní fasáda vápenná. Dům je doplněn dřevěným laťkovým plotem a vstup do domu je přes dlážděnou zvýšenou teraskou sloužící i k posezení. Zbytek předzahrádky je zatravněn s keřovým okrasným porostem (par.č. 447) – 41 m².

Zastavěná plocha: $(9,50 \times 6,20) + (1,60 \times 4,50) = \underline{66,10 \text{ m}^2}$

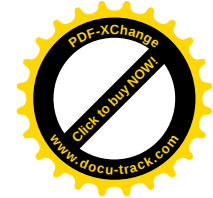
(p.č.st. 28/7 a p.č.st. 28/10)

obestavěný prostor:

I.N.P.	$9,50 \times 6,20 \times (2,55 + 0,10 + 0,20) =$	$167,87 \text{ m}^3$
	$4,50 \times 1,60 \times (2,30 + 0,10)$	$= 17,28 \text{ m}^3$
Podkroví:	$9,50 \times 6,20 \times 3,20 \times 0,5$	$= 94,24 \text{ m}^3$
	<u>$4,50 \times 1,60 \times 0,75$</u>	<u>$= 5,40 \text{ m}^3$</u>
	celkem O.P.	<u>$284,79 \text{ m}^3$</u>

Stáří budovy č.p. 98: budovu určenou pro individuální rodinnou rekreaci zakoupil p. Antonín Černý od manželů Ireny a Václava Znamenáčkových kupní smlouvou ze dne 7.11. 2005 včetně zastavěného pozemku p.č.st. 28/7.

Od obce Včelnička pak kupní smlouvou ze dne 19.1. 2013 přikoupil nově oddělené pozemky p.č.st. 28/10 o výměře 7 m² a p.č. 447 o výměře 41 m².



Stáří budovy č.p. 98 nebylo doloženo ověřitelnými doklady a dle výše uvedeného a odborného odhadu lze stáří oceňovaného objektu stanovit na dobu minimální – 45 roků. V průběhu tohoto období pochopitelně došlo k modernizaci objektu i částečné přístavbě tak, že v současné době užívání objektu odpovídá danému standartu pro objekty určené pro rodinnou rekreaci.

Tento standart částečně negativně ovlivňuje okolí oceňované stavby.

Základní cena rekreačního domku: 3.330,- Kč/m³ (ZC)

(příloha č. 24, tab.č. 1)

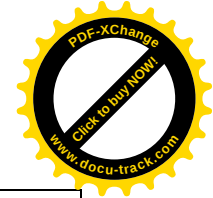
Upravená základní cena: $ZCU = ZC \times I_v$

Oceňovaná nemovitost je rekreačním domkem, zděný, přízemní, nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.N.P. se šikmou střechou typ „A“.

Index konstrukce a vybavení rekreačního domku

Příloha č. 24 „Vyhlášky“ tab.č. 2

Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
0.	Typ stavby	I	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny Z.P., šikmá střecha, jedno podlaží	A
1.	Druh stavby	II	Dům řadový	-0,01
2.	Provedení obvodových zdí	III	Zdivo cihelné nebo tvárniové	0,00
3.	Tloušťka obv. zdí	III	Více jak 45 cm	+0,03
4.	Podlažnost	II	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	+0,01
5.	Napojení na síť	III	Přípojka elektro, voda a kanalizace do žumpy	0,00



6.	Způsob vytápění stavby	II	Lokální vytápění	-0,04
7.	Základní příslušenství	III	Úplné – standartní provedení	0,00
8.	Ostatní vybavení v R.D.	I	Bez dalšího vybavení	0,00
9.	Venkovní úpravy	III	Standartního rozsahu a provedení	0,00
10.	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k R.D.	II	Bez vedlejších staveb	0,00
11.	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I	Pouze zastavěné stavbou nebo do 300 m ²	-0,01
12.	Kritérium jinde neuvedené	II	Mírně snižující cenu (vliv okolních staveb)	-0,05
13.	Stavebně technický stav $s = 1 - 0,005 \times 45 = 0,775$	II	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou $1,00^* \times 0,775 =$	<u>1,00*</u> 0,775
12 Index konstrukce a vybavení: $I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{13} = (1 - 0,07) \times 0,775 =$				0,721

$$ZCU = ZC \times I_v = 3.330,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,721 = 2.400,93 \text{ Kč/m}^3$$

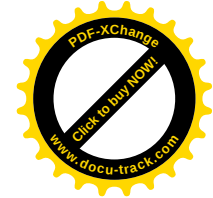
Ocenění stavby rekreačního domku celkem:

$$CS = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 284,79 \text{ m}^3 \times 2.400,93 \text{ Kč/m}^3 \times 0,912 \times 0,893 = \boxed{556.865,78 \text{ Kč}}$$

Ocenění pozemků p.č. 28/7 a p.č.st. 28/10 a pozemku v jednotném funkčním celku p.č. 447:

$$249,23 \text{ Kč/m}^2 \times (59 + 7 + 41) \text{ m}^2 = \boxed{26.667,61 \text{ Kč}}$$

Ocenění porostů: odborný odhad 5.000,- Kč

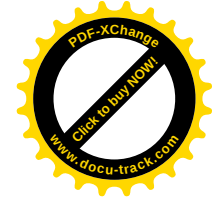


Poznámka: součástí zjištěné stavby rekreačního domku
porovnávacím způsobem jsou i ploty, branka
a přípojky inž. sítí

A) Administrativní cena rekreačního domku celkem:

556.865,78 Kč + 26.667,61 Kč + 5.000,- Kč =

588.533,39 Kč

Metoda porovnávací (srovnávací)

(určení ceny v čase a místě obvyklé nemovitostí)

Nabízené nemovitosti k prodeji – rekreační domek

č.	Prodejce	Místo stavby	Zastavěná plocha (m ²)	Technický popis	Nabídková cena (Kč)
1.	R.K. Jakub Kořínek 28.října 400 Ledeč nad Sázavou	Budíkov okr. Pelhřimov	124	-zděná přízemní stavba, samostatný, krytý sedlovou střechou, smíšené zdivo, 2 podlaží, v dobrém technickém stavu -M.Š., Z.Š. elektro v Al., přímotopy, kamna na T.P., voda obecní, odpad do jímky, okna původní dřevěné, dům zařízený -centrum obce	2.760.000,-
2.	R.K. Reality mix.cz	Černovice Tyršova okr. Pelhřimov	82 (122)	-zděná, cihlová, přízemní stavba dvojdomek, krytá sedlovou střechou, částečně podsklepena a obytné podkroví, špaletová okna -topení ústřední na T.P. -elektro, obecní vodovod -příjezdová komunikace asfalt -střešní krytina původní -plocha parcely 313 m ² -klidná část obce Černovice	2.190.000,-
3.	R.K. Reality MIX	Proseč pod křemešníkem	40	-zděná, cihelná, přízemní stavba, krytá sedlovou střechou s krytinou tvořenou azbestovými šablonami -elektroinstalace, vodoinstalace -vytápění lokální na T.P. -přístup po zpevněné komunikaci -plocha parcely 3.508 m ² -dobrý stav	2.170.000,-

Stanovení redukčního koeficientu „K“ ve vztahu k oceňované

nemovitosti (rekreační domek)

$$„K“ = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$

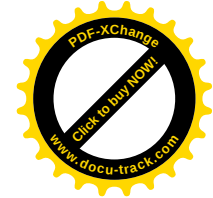
č.	Lokalizace K_1	Zastavěná plocha K_2	Plocha pozemku celkem K_3	Místo stavby (počet obyvatel) K_4	Přípojky inž. sítí K_5	Přístup k nemovitosti K_6	Technický stav K_7	Redukční koeficient „K“
1.	1,000	(124) 0,940	1,000	(333) 1,000	1,000	1,000	1,000	0,940
2.	1,000	(82) 0,980	0,990	(682) 0,980	1,000	1,000	1,000	0,951
3.	1,000	(40) 1,020	0,940	(91) 1,020	1,000	1,000	1,000	0,978

(1,000)

(66,10)

(107)

(265)



REKAPITULACE II

3.10.3. Cena zjištěná metodou porovnávací (srovnávací)

(rekreační domek)

č.	Nabízené nemovitosti k prodeji	Zjištěná nabídková cena (Kč)	Redukční koeficient „K“	Koeficient na zdroj informace (real. kanceláře)	Upravená cena (Kč)
1.	Rekreační dům Budíkov okr. Pelhřimov	2.760.000,-	0,940	0,90	2.334.960,-
2.	Chalupa Černovice okr. Pelhřimov	2.190.000,-	0,951	0,90	1.874.421,-
3.	Rekreační dům Proseč pod Křemešníkem okr. Pelhřimov	2.170.000,-	0,978	0,90	1.910.034,-

Průměrná cena vybraných obdobných

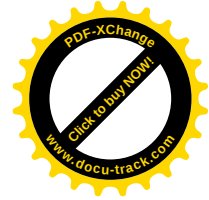
nemovitostí (Kč) 2.039.805,-

maximum (Kč) 2.334.960,-

minimum (Kč) 1.874.421,-

Cena rekreačního domku zjištěná porovnávací metodou celkem:

$$2.039.805,- \text{ Kč} - (0,15 \times 460.539,- \text{ Kč}) = \boxed{1.970.724,- \text{ Kč}}$$



A) Administrativní cena

Vedlejší stavba na p.č. 28/5 jedná se o původní přízemní, nepodsklepený objekt, vyzděný převážně smíšeným a kamenným zdivem a v převážné ploše krytá sedlovým krovem s novou krytinou tvořenou taškovou pálenou krytinou, taškovou betonovou tmavé barvy „Horizont betapres“ (CZ-CC 1274; SKP 46.21.19.9)

stavba bez č.p/če

zastavěná plocha: $18,75 \times 4,95 = \underline{92,81 \text{ m}^2}$

zastavěná plocha je menší než 100 m². Stavbu oceňuji jako vedlejší stavbu typ „AI“ s podkrovím využitým nad 1/3 do 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží
koeficient pro úpravu základní ceny - 1,09

základní cena: 1.250,- Kč/m³

upravená základní cena: $1.250,- \text{ Kč/m}^3 \times 1,09 = 1.362,50 \text{ Kč/m}^3$

obestavěný prostor:

I.N.P.	$18,75 \times 4,95 \times (2,95 + 0,15) =$	$287,72 \text{ m}^3$
Zastř.	$18,75 \times 4,95 \times 2,60 \times 0,5 =$	$\underline{120,66 \text{ m}^3}$
	celkem O.P.	$\underline{408,38 \text{ m}^3}$

Vlastnictví popsaných nemovitostí:

Stavba vedlejší na p.č. 28/5 podíl ¼

Pozemek p.č. 28/5 podíl ¼

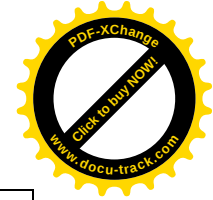
Pozemek p.č. 79 vedený v druhu zahrada o ploše 33 m² oceňuji jako pozemek v jednotném funkčním celku s p.č. 28/5 podíl 1

Cenové podíly konstrukcí a vybavení vedlejších staveb

příloha č. 21 „Vyhlášky“

tab.č. 5

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Cenový podíl	Standart	Technický popis		Přepočtený podíl
1.	Základy	0,062	S	Základové patky a pásy	1,00	0,062
2.	Obvodové stěny	0,304	P	Zděné kamenné a smíšené	0,46	0,140
3.	Stropy	0,193	S	Bez rozlišení materiálu	1,00	0,193
4.	Krov	0,108	S	Krov sedlový umožňující podkroví	1,00	0,108
5.	Krytina	0,069	<u>0,7 S</u>	<u>Tašková</u>	<u>0,7x1,00</u>	<u>0,048</u>
			0,3 P	Keramická betonová	0,3x0,46	0,010
6.	Klempířské konstrukce	0,019	S	Žlaby, svody z poz. plechu	1,00	0,019
7.	Úpravy povrchů	0,049	<u>0,5 P</u>	<u>Vápenná</u>	<u>0,5x0,46</u>	<u>0,011</u>
			0,5 CH	Bez omítky	0,5xCH	-
8.	Schodiště	0,038	CH	Neuvažuje se	CH	-
9.	Dveře	0,031	S	Dřevěné	1,00	0,031
10.	Okna	0,010	S	Dřevěná jednoduchá	1,00	0,010
11.	Podlahy	0,068	<u>0,5 S</u>	<u>Betonová</u>	<u>0,5x1,00</u>	<u>0,034</u>
			0,5 CH	Hliněná	<u>CH</u>	-



12.	Elektroinstalace	0,049	P	Světelná	0,46	0,023
		1,000				0,689

Jednotlivé složky ceny stavby vedlejší

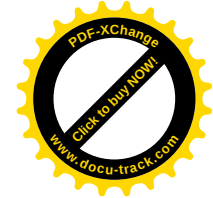
Složka ceny	Popis	Podklad	Cena/koefficienty
ZC	Základní cena vedlejší stavby nepodsklepené AI s podkrovím nad 1/3 do 2/3 Z.P. I.N.P. 1.250,- Kč/m ³ x 1,09	příloha č. 14 tab.č. 1 a 2 „Vyhlášky“	1.362,50 Kč/m ³
K ₄	Koeficient vybavení stavby	příloha č. 21 „Vyhlášky“	0,689
K ₅	Koeficient polohový (ostatní obce do 1.000 obyvatel) včelnička	příloha č. 20 tab.č. 1 „Vyhlášky“ č.pol. 6	0,800
K _i	Koeficient změny cen staveb CZ-CC 1274, SKP 46.21.19.9	příloha č. 41 „Vyhlášky“	3,144

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i = 1.362,50 \text{ Kč/m}^3 \times 0,689 \times 0,800 \times 3,144 = 2.361,18 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS = ZCU \times P_{mj} \times o = 2.361,18 \text{ Kč/m}^3 \times 408,38 \text{ m}^3 \times 0,15 = 144.638,80 \text{ Kč}$$

$$PP = I_T \times I_P = 0,912 \times 0,893 = 0,814$$

Ocenění vedlejší stavby situované na p.č. 28/5:



$$144.638,80 \text{ Kč} \times 0,814 = \boxed{117.735,98 \text{ Kč}}$$

Cena administrativní nemovitostí zapsaných na L.V. 158 + L.V. 174

ve vlastnictví Antonína Černého

$$\text{stavba} - 117.735,98 \text{ Kč} \times \frac{1}{4} = 29.434,00 \text{ Kč}$$

$$\text{pozemek p.č.st. 28/5} - 93 \text{ m}^2 \times 249,23 \text{ Kč/m}^2 \times \frac{1}{4} = 5.794,60 \text{ Kč}$$

pozemek p.č. 79 vedený ve způsobu zahrada

oceňuji jako pozemek v jednotném

funkčním celku s p.č.st. 28/5

$$33 \text{ m}^2 \times 249,23 \text{ Kč/m}^2 = 8.224,59 \text{ Kč}$$

$$\text{oplocení (nízké, dřevěné) odborný odhad (10,4 m)} \quad 4.000,- \text{ Kč}$$

$$\text{starší strom (jabloň)} \quad 1.000,- \text{ Kč}$$

$$\text{celkem} \quad \boxed{48.453,19 \text{ Kč}}$$

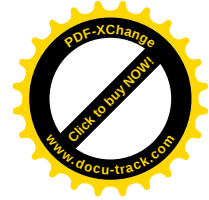
B) Cena v čase a místě obvyklá

(vedlejší stavba, p.č.st. 28/5, p.č. 79, oplocení, porost)

Problém podílu $\frac{1}{4}$, vč. části nové krytiny

+ pozemek p.č. 79

$$\boxed{110.000,- \text{ Kč}}$$



A) Administrativní cena

Stavba situovaná na p.č.st. 27 a p.č. 77 L.V. 174

Rekreační chalupa: podstatná část objektu je zděná nepodsklepená, přístavek celodřevěný s rekreačním zázemím s prefabrikovaným venkovním krbem s krytým posezením. Vlastní objekt je krytý sedlovou střechou s betonovou taškovou krytinou. Nově vyzděný komín s nově vsazeným střešním výlezem. Štíty střechy vydřevěněné. Klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná, vrata dřevěná otevíravá. Venkovní omítka vápenná.

Zastavěná plocha: $(9,10 \times 7,65) + (2,50 \times 4,85) = \underline{81,75 \text{ m}^2}$

(rozměry získané z písemných
podkladů a dálkovým ověřením)

Zjištěná skutečnost při osobní prohlídce neodpovídá administrativnímu vykazovanému stavu.

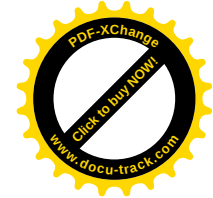
Prostor oplocený stabilním dřevěným rámovým oplocením do zděných pilířů vč. vjezdové brány a branky vytváří jednak parcela p.č.st. 27 o výměře $\underline{144 \text{ m}^2}$ vedená ve způsobu využití zbořeniště je prokazatelně zastavěná celodřevěným přístavkem ($12,13 \text{ m}^2$) rekreačního objektu se zbytkem plochy využívané jako udržovaná zahrada a to stejně jako parcela p.č. 77 o výměře $\underline{167 \text{ m}^2}$ vedena jako zahrada je zastavěna zděným rekreačním objektem ($69,62 \text{ m}^2$). O způsobu využívání obou ploch k rekreačním účelům svědčí i např. vybetonovaný základ pro venkovní přenosný bazén, upravená zbývající plocha zatravněná s porostem okrasných rostlin včetně vzrostlé thuje a údržba živého plotu před vlastním oplocením na obecním pozemku. Oplocení celé výše uvedené parcely doplňuje zděná část vč. zděného štítu sousední nemovitosti.

Obestavěný prostor:

(rozměry získány z písemných podkladů a dálkovým ověřením)

$$\text{přízemí: } 9,10 \times 7,65 \times (2,40 + 0,15 + 0,20) = 191,44 \text{ m}^3$$

$$\underline{\text{zastřešení: } 9,10 \times 7,65 \times 3,40 \times 0,5 = 118,35 \text{ m}^3}$$



dřev.přístavek: $4,85 \times 2,50 \times (2,20 + 2,40) \times 0,5/ = 27,89 \text{ m}^3$
(vedlejší stavba) celkem $309,79 \text{ m}^3$

Základní cena rekreační chalupy: $3.330,- \text{ Kč/m}^3$ (ZC)

příloha č. 24, tab.č. 1

Upravená základní cena: $ZCU = ZC \times I_v$

Oceňovaná nemovitost je rekreační chalupa, zděná, přízemní nepodsklepená, nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy I.N.P. se šikmou střechou typ „A“.

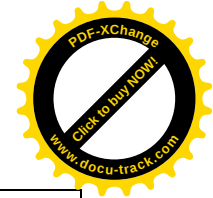
Stáří stavby nebylo doloženo a potvrzeno žádnými písemnostmi. S přihlédnutím k zjištěnému technickému stavu stavby, později realizovanými stavebními úpravami a dostavbami a i s přihlédnutím k zjištěnému stavu dle zápisu v katastru nemovitosti a rozporu s realitou stanovují stáří oceňovaného objektu na 50 roků.

Dále lze přihlídnout k zjištěné skutečnosti, že parcely p.č. 77 (zahrada) a parc.st. 27 v době prodeje vedená jako zastavěná plocha a nádvoří dnes zbořeníště byla p. Antonínem Černým nabyta kupní smlouvou z roku 2005 od manž. Ireny a Václava Znamenáčkových.

Index konstrukce a vybavení rekreačních chat

Příloha č. 24 „Vyhlášky“ tab.č. 2

Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
0.	Typ stavby	I	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny Z.P., šikmá střecha, jedno podlaží	A
1.	Druh stavby	I	Rekreační chalupa	-0,02
2.	Provedení obvodových zdí	I	Zdivo smíšené nebo kamenné, částečně dřevěné	-0,08



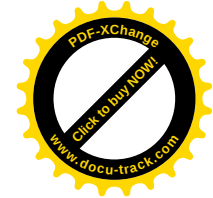
3.	Tloušťka obv. zdí	II	45 cm	0,00
4.	Podlažnost	I	Hodnota 1	0,00
5.	Napojení na sítě	III	Přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy	0,00
6.	Způsob vytápění stavby	I	Lokální na tuhá paliva	-0,08
7.	Základní příslušenství	II	Úplné podstandardní	-0,05
8.	Ostatní vybavení v R.D.	I	Bez dalšího vybavení	0,00
9.	Venkovní úpravy	IV	většího rozsahu (oplocení, bet. plocha)	+0,04
10.	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k R.D.	III	Vedlejší stavba o celkem zastavěné ploše do 25 m ² (dřevěný přístavek)	+0,05
11.	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II	Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12.	Kritérium jinde neuvedené	I	Významně snižující cenu (zbořeniště)	-0,10
13.	Stavebně technický stav $s = 1 - 0,005 \times 60 = 0,7$	III	Stavba se zanedbanou údržbou $0,85 \times 0,7 =$	<u>0,85*</u> 0,595
12 Index konstrukce a vybavení: $I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{13} = (1 - 0,24) \times 0,595 =$				0,452

$$ZCU = ZC \times I_v = 3.330,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,452 = 1.505,16 \text{ Kč/m}^3$$

Ocenění stavby rekreační chalupy celkem:

$$CS = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 309,79 \text{ m}^3 \times 1.505,16 \text{ Kč/m}^3 \times$$

$$0,912 \times 0,893 = \boxed{379.748,76 \text{ Kč}}$$



Ocenění pozemků p.č.st. 27 a pozemku v jednotném funkčním celku p.č. 77:

$$249,23 \text{ Kč/m}^2 \times (144 + 167) \text{m}^2 = \boxed{77.510,53 \text{ Kč}}$$

Ocenění porostů: odborný odhad 9.000,- Kč

Jedná se o porosty keřů + thuje situované uvnitř za oplocením.

Součástí není ocenění živého plotu situovaného na pozemku jiného vlastníka.

Poznámka: součástí zjištěné stavby rekreační chalupy porovnávacím způsobem jsou i ploty,
branka, vrata, betonová plocha a přípojky inž. sítí

A) Administrativní cena rekreační chalupy celkem:

$$379.748,76 \text{ Kč} + 77.510,53 \text{ Kč} + 9.000,- \text{ Kč} = \boxed{466.259,29 \text{ Kč}}$$

B) Metoda porovnávací (srovnávací)

(určení ceny v čase a místě obvyklé nemovitostí)

Nabízené nemovitosti k prodeji – rekreační chalupy

č.	Prodejce	Místo stavby	Zastavěná plocha (m ²)	Technický popis	Nabídková cena (Kč)
1.	JM RK Realitní kancelář J.Mayerové Hluboká 94/16 Jihlava	Bouřenice Radějov okr. Pelhřimov	93	-přízemní cihlová stavba samostatná, osobní vlastnictví, krytá sedlovou střechou -topení lokální, tuhá paliva -klidná část obce -elektro 230 V, veřejná kanalizace, voda z vlastního zdroje -objekt určený k rekonstrukci -plocha pozemku 281 m ²	900.000,-
2.	Areality Vysočina s.r.o. Chlumova 5429 Jihlava Lenka Smejkalová	Babice Buřenice okr. Pelhřimov	90	-samostatný rekreační objekt, přízemní, zastřešený sedlovým krovem, tašková krytina, smíšené zdivo -vytápění lokální na tuhá paliva -odpad sveden do jímky -nemovitost napojena na ob.vodovod -centrum obce -plocha pozemku 793 m ²	1.970.000,-
3.	Realitas FIN s.r.o. Bc. Daniel Humplík	Mnich okr. Pelhřimov	118	-chalupa se zahradou, samostatná, zdivo smíšené, přízemní, částečně podsklepená, nově zastřešená, nutná rekonstrukce -situováno na hranici Vysočina a Jihoč.kraj -okraj obce, napojeno na vodu, elektro, kanalizace do jímky -plocha pozemku 775 m ²	1.990.000,-

4.	Apres reality Ondřej Chaloupek	Humpolec Krasoňov okr. Pelhřimov	92	-samostatná chalupa, smíšené zdivo, zastřešeno sedlovým krovem, tašková krytina, součástí stavby malá garáž, klidná část obce -nutná rekonstrukce stavby, výhoda nová střecha, krytina, nová plastová okna -vytápění kotel na tuhá paliva -voda, kanalizace obecní + studna -plocha pozemku 380 m ²	1.870.000,-
----	--------------------------------------	---	----	---	-------------

Stanovení redukčního koeficientu „K“ ve vztahu k oceňované

nemovitosti (rekreační chalupa)

$$„K“ = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$

č.	Lokalizace K ₁	Zastavěná plocha K ₂	Plocha pozemku celkem K ₃	Místo stavby (počet obyvatel) K ₄	Přípojky inž. sítí K ₅	Přístup k nemovitosti K ₆	Správní řešení K ₇	Redukční koeficient „K“
1.	1,000	(93) 0,980	(281) 1,010	(224) 1,000	0,990	1,000	0,800	0,784
2.	0,970	(90) 0,980	(793) 0,950	(224) 1,000	0,980	1,000	0,800	0,708
3.	0,980	(118) 0,950	(775) 0,950	(408) 0,980	1,000	0,990	0,800	0,686
4.	1,000	(92) 0,980	(380) 0,990	(11.522) 0,900	0,990	0,990	0,800	0,685

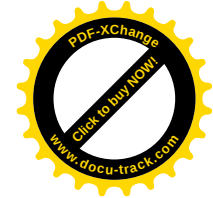
(1,000)

(70)

(311)

(265)

(nevyřešeno)



dle KN)

REKAPITULACE IV

3.10.3. Cena zjištěná metodou porovnávací (srovnávací)

(rekreační chalupy)

č.	Nabízené nemovitosti k prodeji	Zjištěná nabídková cena (Kč)	Redukční koeficient „K“	Koeficient na zdroj informace (real. kanceláře)	Upravená cena (Kč)
1.	Rekreační chalupa Buřenice Radějov	900.000,-	0,784	0,90	635.040,-
2.	Rekreační chalupa Babice Buřenice	1.970.000,-	0,708	0,90	1.255.284,-
3.	Rekreační chalupa Mnich	1.990.000,-	0,686	0,90	1.228.626,-
4.	Rekreační chalupa Humpolec Krasoňov	1.870.000,-	0,685	0,90	1.152.855,-

Průměrná cena vybraných obdobných

nemovitostí (Kč) 1.067.951,-

maximum (Kč) 1.255.284,-

minimum (Kč) 635.040,-

Cena rekreační chalupy zjištěná porovnávací metodou celkem:



1.067.951,- Kč – (0,15 x 620.244,- Kč) = 974.914,- Kč

CELKOVÁ REKAPITULACE (I; II; III; IV)

(k.ú, obec Včelnička, okres Pelhřimov)

vlastnické právo: Černý Antonín, Táboritská 17/26, Praha 3)

A) Cena administrativní (nemovitostí zapsaných na L.V. 174, 158)

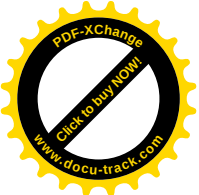
Zemědělský pozemek (p.č. 191/2)	9.834,26 Kč
Rekreační domek (p.č.st. 28/7, 10 a p.č. 447)	588.533,39 Kč
Vedlejší stavba	48.453,19 Kč
Rekreační chalupa	466.259,29 Kč
zjištěná cena	1.113.080,13 Kč
zaokrouhleno dle § 50 „Vyhlášky“	
na celé desetikoruny	1.113.080,- Kč

slovy: jeden milion sto třináct tisíc osmdesát korun českých

B) Cena v čase a místě obvyklá (nemovitostí zapsaných na L.V. 174, 158)

Zemědělský pozemek (p.č. 191/2)	414.600,- Kč
Rekreační domek (p.č.st. 28/7, 10 a p.č. 447)	1.970.724,- Kč
Vedlejší stavba	110.000,- Kč
Rekreační chalupa	974.914,- Kč
zjištěná cena	3.470.238,- Kč

slovy: tři miliony čtyřista sedmdesát tisíc dvěstě třicet osm korun českých

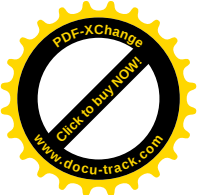


Platnost ceny administrativní

31.12. 2026

Platnost ceny v čase a místě obvyklé

30.06. 2027



Přílohy: list vlastnictví 174 a 158

fotodokumentace

písemnosti