

# STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

## číslo 0

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek parc.č.st. 1/1 jehož součástí je stavba č.p. 20 s příslušenstvím a pozemky parc.č.st. 1/2, parc.č. 42/1 a parc.č. 42/2

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Bašť, k.ú. Bašť  
Adresa nemovité věci: Hlavní 20, 250 65 Bašť

**OBJEDNAVATEL:** pan David Hubálek

Adresa objednavatele: Erbenova 390, 25092 Šestajovice

**ZHOTOVITEL :** Pavel Miškovský

Adresa zhotovitele: Žateckých 1532/7, 140 00 Praha 4 - Nusle

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení tržní hodnoty (ocenění stávajícího stavu)



**TRŽNÍ HODNOTA CCA**

**25 700 000,- Kč**

Stav ke dni : 16.4.2019

Datum místního šetření:

16.4.2019

Za přítomnosti: objednavatele posudku

Počet stran: 36 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 30.04.2019

Pavel Miškovský

## NÁLEZ

### Zadání

Vypracování tržní hodnoty pozemku parc.č.st. 1/1 jehož součástí je stavba č.p. 20 s příslušenstvím a pozemky parc.č.st. 1/2, parc.č. 42/1 a parc.č. 42/2, ul. Hlavní, katastrální území Bašť, obec Bašť, okres Praha-východ, objednal pan David Hubálek za účelem stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí.

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Pro výnosovou metodu jsou uvažovány nájem v obvyklé výši v oblasti.

### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zástavní právo smluvní nebylo v tržní hodnotě zohledněno. Odhad tržní hodnoty je proveden pro právní stav, kdy nemovitost je prostá veškerých omezení.

### Přehled podkladů

- Snímek z katastrální mapy.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 438.
- Skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku a místním šetřením dne 16.4.2019.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 457/2017 Sb.
- Částečná projektová dokumentace.
- Fotodokumentace ze dne 16.4.2019.

### Místopis

Oceňované nemovitosti leží v obci Bašť, v k.ú. Bašť, v ulici Hlavní. Umístěním se jedná o centrum obce. Ve obci Bašť se nachází částečná občanská vybavenost: v nejbližším okolí se nachází občanská vybavenost jako je např.: školka, obecní úřad, restaurace, hřiště aj. Dopravní obslužnost je zajištěna v rámci autobusové příměstské dopravy.

Okolní zástavbu tvoří především rodinné domy, jedná se o starší původní i novou zástavbu. Přístup pro pěší je z veřejné, zpevněné komunikace z ul. Hlavní. Jedná se o lokalitu pro rezidenční bydlení i pro komerční využití.

| SOUČASNÝ STAV |  |   |   |   |  |  |  |
|---------------|--|---|---|---|--|--|--|
| Okolí:        | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | Okolí :   | <input type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                 |  |  |
|               | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní                            | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                     |   | <input type="checkbox"/> ostatní                            | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                    |  |  |
| Přípojky:     | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | Přípojky:   | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |
| veř. / vl.    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon                               | veř. / vl.  | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                         |  |  |

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: úzké centrum - jiný typ zástavby

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Přístup k pozemku     | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace |
| Přístup přes pozemky: | 585/1 Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5  |

### Celkový popis

Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost s hlavní budovou č.p. 20 situovanou uprostřed areálu a masivními hospodářskými objekty umístěnými kolem této budovy. Dříve sloužily budovy ke skladování zemědělských produktů a k chovu a ustájení hospodářských zvířat.

Areál je napojen na IS elektro, kanalizace, vody a plynu. Přístup k nemovitosti je po místní zpevněné komunikaci průjezdem mezi budovami z ul. Hlavní. Nemovitosti jsou užívány cca od konce 19. století a jsou v původním špatném stavebně-technickém stavu určeny k celkové rekonstrukci nebo k demolici.

### Silné stránky

centrum obce, možnost nové zástavby, napojení na veškeré IS

## Slabé stránky

budovy k demolici

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV.

Nemovitost je užívána v souladu s právním stavem.

K nemovitosti je po právní stránce zajištěn bezproblémový přístup.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nemovitost není v současné době pronajímána.

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 20 s příslušenstvím – administrativní metoda
2. Budova-chlív
3. Budova-teletník
4. Budova-stodola
5. Budova-sýpka
6. Rodinný domek
7. Ocelová kolna
8. Studna
9. Venkovní úpravy
10. Pozemky

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Bývalý zemědělský areál příslušenstvím - porovnávací metoda

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č.st. 1/1 jehož součástí je stavba č.p. 20 s příslušenstvím a pozemky parc.č.st. 1/2, parc.č. 42/1 a parc.č. 42/2

Adresa předmětu ocenění: Hlavní 20  
250 65 Bašť

LV: 438

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-východ

Obec: Bašť

Katastrální území: Bašť

Počet obyvatel: 2 522

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 530,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel   | II  | 0,85           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D                                 | III | 0,85           |
| O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně  | III | 1,02           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn  | I   | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava   | I   | 1,00           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) | II  | 0,98           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 105,00\ Kč/m^2}$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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: Poptávka je vyšší než nabídka   | III | 0,03           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických  | III | 0,08           |

|  |     |      |
|--|-----|------|
| střediscích - centrum obce, možnost zástavby bytovými domy   |     |      |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu   | II  | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - .   | III | 0,30 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav   | IV  | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně   | IV  | 1,06 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)                         | I   | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,569}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,410}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

| <b>Název znaku</b>   | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku   | I         | 0,30                 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba   | I         | -0,01                |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí       | I         | 0,00                 |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu  | III       | 0,01                 |
| 5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku   | III       | 0,02                 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha                                       | III       | 0,10                 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Uvažována maximální hodnota vlivem umístění pozemků vzhledem k okolí. | III       | 0,30                 |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,426}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,668}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,601$

### 1. Rodinný dům č.p. 20 s příslušenstvím

Jedná se o rodinný dům č.p. 20, který je osazen v rovinatém terénu a je samostatně stojící. Rodinný dům je pouze přízemní s půdním prostorem a je nepodsklepený. Obvodové konstrukce jsou ze smíšeného zdiva, stropy s rovným podhledem, střecha valbová s pálenou krytinou, okna dřevěná, dveře plné a prosklené, omítky vápenné, schodiště standardní, podlaha dřevěná, betonová, vytápění lokální kamny na tuhá paliva. Rodinný dům je řešen jako bytová jednotka o velikosti 3+1 s příslušenstvím.

Objekt je napojen na IS elektro, kanalizace a vody. Přístup k nemovitosti je po místní zpevněné komunikaci. Nemovitost je užívána cca od konce 19. století a je ve špatném stavebně-technickém stavu určena k celkové rekonstrukci nebo k demolici.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|  |   |
|--|---|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 13, typ A   |
| Svislá nosná konstrukce:                   | zděná   |
| Podsklepení:                               | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny<br>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  |
|------------|------------------------------------|--------|
| přízemí    | 202,00                             | 3,10 m |
| zastřešení | 88,00                              | 2,40 m |
|            | 114,00                             | 1,60 m |
|            | <b>404,00 m<sup>2</sup></b>        |        |

#### Obestavěný prostor

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

| Typ                          | Název      | Obestavěný prostor    |                               |
|------------------------------|------------|-----------------------|-------------------------------|
| NP                           | přízemí    | $(202,00) * (3,10) =$ | 626,20 m <sup>3</sup>         |
| Z                            | zastřešení | $(88,00) * (2,40) =$  | 211,20 m <sup>3</sup>         |
| Z                            |            | $(114,00) * (1,60) =$ | 182,40 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |            |                       | <b>1 019,80 m<sup>3</sup></b> |

#### Popis a hodnocení standardu

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

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

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

|                                      |   |       |     |      |               |
|--------------------------------------|---|-------|-----|------|---------------|
| 1. Základy                           | P | 8,20  | 100 | 0,46 | 3,77          |
| 2. Zdivo                             | S | 21,20 | 100 | 1,00 | 21,20         |
| 3. Stropy                            | S | 7,90  | 100 | 1,00 | 7,90          |
| 4. Střecha                           | S | 7,30  | 100 | 1,00 | 7,30          |
| 5. Krytina                           | S | 3,40  | 100 | 1,00 | 3,40          |
| 6. Klempířské konstrukce             | C | 0,90  | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 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                           | S | 1,00  | 100 | 1,00 | 1,00          |
| 12. Dveře                            | S | 3,20  | 100 | 1,00 | 3,20          |
| 13. Okna                             | S | 5,20  | 100 | 1,00 | 5,20          |
| 14. Podlahy obytných místností       | S | 2,20  | 100 | 1,00 | 2,20          |
| 15. Podlahy ostatních místností      | S | 1,00  | 100 | 1,00 | 1,00          |
| 16. Vytápění                         | P | 5,20  | 100 | 0,46 | 2,39          |
| 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                 | C | 1,90  | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 21. Instalace plynu                  | C | 0,50  | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 22. Kanalizace                       | S | 3,10  | 100 | 1,00 | 3,10          |
| 23. Vybavení kuchyně                 | C | 0,50  | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 24. Vnitřní vybavení                 | C | 4,10  | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 25. Záchod                           | S | 0,30  | 100 | 1,00 | 0,30          |
| 26. Ostatní                          | P | 3,40  | 100 | 0,46 | 1,56          |
| Součet upravených objemových podílů  |   |       |     |      | 81,92         |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |       |     |      | <b>0,8192</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<br>[%] | Část<br>[%] | K      | UP<br>[%] | PP<br>[%] | St.   | Živ. | Opot.<br>části | Opot. z<br>celku |         |
|---------------------------------|-----------|-------------|--------|-----------|-----------|-------|------|----------------|------------------|---------|
| 1. Základy                      | P         | 8,20        | 100,00 | 0,46      | 3,77      | 4,60  | 129  | 175            | 73,71            | 3,3907  |
| 2. Zdivo                        | S         | 21,20       | 100,00 | 1,00      | 21,20     | 25,87 | 129  | 140            | 92,14            | 23,8366 |
| 3. Stropy                       | S         | 7,90        | 100,00 | 1,00      | 7,90      | 9,64  | 129  | 140            | 92,14            | 8,8823  |
| 4. Střecha                      | S         | 7,30        | 100,00 | 1,00      | 7,30      | 8,91  | 129  | 129            | 100,00           | 8,9100  |
| 5. Krytina                      | S         | 3,40        | 100,00 | 1,00      | 3,40      | 4,15  | 70   | 80             | 87,50            | 3,6313  |
| 7. Vnitřní omítky               | S         | 5,80        | 100,00 | 1,00      | 5,80      | 7,08  | 129  | 129            | 100,00           | 7,0800  |
| 8. Fasádní omítky               | S         | 2,80        | 100,00 | 1,00      | 2,80      | 3,42  | 129  | 129            | 100,00           | 3,4200  |
| 10. Vnitřní obklady             | S         | 2,30        | 100,00 | 1,00      | 2,30      | 2,81  | 129  | 129            | 100,00           | 2,8100  |
| 11. Schody                      | S         | 1,00        | 100,00 | 1,00      | 1,00      | 1,22  | 129  | 140            | 92,14            | 1,1241  |
| 12. Dveře                       | S         | 3,20        | 100,00 | 1,00      | 3,20      | 3,91  | 129  | 129            | 100,00           | 3,9100  |
| 13. Okna                        | S         | 5,20        | 100,00 | 1,00      | 5,20      | 6,35  | 129  | 129            | 100,00           | 6,3500  |
| 14. Podlahy obytných místností  | S         | 2,20        | 100,00 | 1,00      | 2,20      | 2,69  | 129  | 129            | 100,00           | 2,6900  |
| 15. Podlahy ostatních místností | S         | 1,00        | 100,00 | 1,00      | 1,00      | 1,22  | 129  | 129            | 100,00           | 1,2200  |
| 16. Vytápění                    | P         | 5,20        | 100,00 | 0,46      | 2,39      | 2,92  | 129  | 129            | 100,00           | 2,9200  |
| 17. Elektroinstalace            | S         | 4,30        | 100,00 | 1,00      | 4,30      | 5,25  | 129  | 129            | 100,00           | 5,2500  |
| 19. Rozvod vody                 | S         | 3,20        | 100,00 | 1,00      | 3,20      | 3,91  | 129  | 129            | 100,00           | 3,9100  |



|                    |   |      |        |      |      |      |     |     |        |               |
|--------------------|---|------|--------|------|------|------|-----|-----|--------|---------------|
| 22. Kanalizace     | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,78 | 129 | 129 | 100,00 | 3,7800        |
| 25. Záchod         | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,37 | 129 | 129 | 100,00 | 0,3700        |
| 26. Ostatní        | P | 3,40 | 100,00 | 0,46 | 1,56 | 1,90 | 129 | 129 | 100,00 | 1,9000        |
| <b>Opotřeбені:</b> |   |      |        |      |      |      |     |     |        | <b>95,4 %</b> |

### Ocenění

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                  | = | 2 290,-                |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):               | * | 0,8192                 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):   | * | 0,9000                 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):    | * | 2,1920                 |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                            | = | <b>3 700,91</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 1 019,80 m <sup>3</sup> * 3 700,91 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>3 774 188,02 Kč</b> |
| Koeficient opotřeбені: (1- 95,4 % /100)                                | * | 0,046                  |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>                            | = | <b>173 612,65 Kč</b>   |
| <b>Koeficient pp</b>   | * | 0,601                  |
| <b>Cena stavby CS</b>  | = | <b>104 341,20 Kč</b>   |

**Rodinný dům č.p. 20 s příslušenstvím - zjištěná cena** = **104 341,20 Kč**

### 2. Budova-chlív

Jedná se o bývalý chlív umístěný v pravé části areálu. Budova dříve sloužila k ustájení hospodářských zvířat. Budova je pouze přízemní s půdním prostorem, kde byl dříve sklad slámy, nepodsklepená a je samostatně stojící. Obvodové konstrukce jsou ze smíšeného zdiva, stropy s rovným podhledem dřevěné, podlaha cihelná, střecha sedlová, krov dřevěný-poškozeno, krytina pálená taška-poškozeno, okna chybí nebo jednoduchá-poškozeno, dveře dřevěné, instalace elektro. Budova je užívána cca od konce 19. století a je ve špatném stavebně-technickém stavu určena k celkové rekonstrukci nebo k demolici.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Hala § 12:                            | L. živočišná produkce |
| Svislá nosná konstrukce:              | zděná                 |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1271                  |
| Nemovitá věc je součástí pozemku      |                       |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží    | Zastavěná plocha            | Konstr. výška | Součin          |
|------------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| přízemí    | 470,00 m <sup>2</sup>       | 4,00 m        | 1 880,00        |
| zastřešení | 470,00 m <sup>2</sup>       | 2,80 m        | 1 316,00        |
| Součet     | <b>940,00 m<sup>2</sup></b> |               | <b>3 196,00</b> |

|  |       |                   |                         |
|--|-------|-------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu:  | PVP = | 3 196,00 / 940,00 | = 3,40 m                |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 940,00 / 2        | = 470,00 m <sup>2</sup> |

### Obestavěný prostor

| Název      | Obestavěný prostor |   |                         |
|------------|--------------------|---|-------------------------|
| přízemí    | (470,00)*(4,00)    | = | 1 880,00 m <sup>3</sup> |
| zastřešení | (470,00)*(2,80)    | = | 1 316,00 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor      |
|------------------------------|-----|-------------------------|
| přízemí                      | NP  | 1 880,00 m <sup>3</sup> |
| zastřešení                   | Z   | 1 316,00 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 3 196,00 m <sup>3</sup> |

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací         | P | 11,30          | 100      | 0,46  | 5,20                |
| 2. Svislé konstrukce                 | S | 26,20          | 100      | 1,00  | 26,20               |
| 3. Stropy                            | S | 8,90           | 100      | 1,00  | 8,90                |
| 4. Krov, střecha                     | S | 10,30          | 100      | 1,00  | 10,30               |
| 5. Krytiny střech                    | S | 2,90           | 100      | 1,00  | 2,90                |
| 6. Klempířské konstrukce             | C | 0,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | C | 5,90           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | C | 3,10           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 9. Vnitřní obklady                   | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 10. Schody                           | C | 0,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 11. Dveře                            | P | 2,00           | 100      | 0,46  | 0,92                |
| 12. Vrata                            | S | 2,40           | 100      | 1,00  | 2,40                |
| 13. Okna                             | C | 4,30           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 14. Povrchy podlah                   | P | 4,70           | 100      | 0,46  | 2,16                |
| 15. Vytápění                         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 16. Elektroinstalace                 | S | 5,90           | 100      | 1,00  | 5,90                |
| 17. Bleskosvod                       | S | 0,40           | 100      | 1,00  | 0,40                |
| 18. Vnitřní vodovod                  | C | 1,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 19. Vnitřní kanalizace               | C | 1,30           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 20. Vnitřní plynovod                 | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 21. Ohřev teplé vody                 | C | 0,50           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 22. Vybavení kuchyní                 | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení      | C | 2,00           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 24. Výtahy                           | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 25. Ostatní                          | C | 5,10           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 65,28               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>0,6528</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 vč. zemních prací | P | 11,30  | 100,00   | 0,46 | 5,20   | 7,97   | 129 | 175  | 73,71       | 5,8747        |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 26,20  | 100,00   | 1,00 | 26,20  | 40,13  | 129 | 140  | 92,14       | 36,9758       |
| 3. Stropy                    | S | 8,90   | 100,00   | 1,00 | 8,90   | 13,63  | 129 | 140  | 92,14       | 12,5587       |
| 4. Krov, střecha             | S | 10,30  | 100,00   | 1,00 | 10,30  | 15,78  | 129 | 129  | 100,00      | 15,7800       |

|                      |   |      |        |      |      |      |     |     |        |               |
|----------------------|---|------|--------|------|------|------|-----|-----|--------|---------------|
| 5. Krytiny střech    | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 4,44 | 129 | 129 | 100,00 | 4,4400        |
| 11. Dveře            | P | 2,00 | 100,00 | 0,46 | 0,92 | 1,41 | 129 | 129 | 100,00 | 1,4100        |
| 12. Vrata            | S | 2,40 | 100,00 | 1,00 | 2,40 | 3,68 | 129 | 129 | 100,00 | 3,6800        |
| 14. Povrchy podlah   | P | 4,70 | 100,00 | 0,46 | 2,16 | 3,31 | 129 | 129 | 100,00 | 3,3100        |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,90 | 100,00 | 1,00 | 5,90 | 9,04 | 129 | 129 | 100,00 | 9,0400        |
| 17. Bleskosvod       | S | 0,40 | 100,00 | 1,00 | 0,40 | 0,61 | 129 | 129 | 100,00 | 0,6100        |
| <b>Opotřebení:</b>   |   |      |        |      |      |      |     |     |        | <b>93,7 %</b> |

### Ocenění

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ):                   | = | 1 930,-                |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):                | * | 1,0750                 |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                           | * | 0,9340                 |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):                           | * | 1,1235                 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):               | * | 0,6528                 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):   | * | 0,9000                 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):    | * | 2,1890                 |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> )                            | = | <b>2 799,97</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 3 196,00 m <sup>3</sup> * 2 799,97 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>8 948 704,12 Kč</b> |
| Koeficient opotřebení: (1- 93,7 % /100)                                | * | 0,063                  |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>                            | = | <b>563 768,36 Kč</b>   |
| <b>Koeficient pp</b>   | * | 0,601                  |
| <b>Cena stavby CS</b>  | = | <b>338 824,78 Kč</b>   |
| <b>Budova-chlív - zjištěná cena</b>                                    | = | <b>338 824,78 Kč</b>   |

### 3. Budova-teletník

Jedná se o bývalý teletník umístěný v levé části areálu. Budova dříve sloužila k ustájení hospodářských zvířat. Budova je pouze přízemní s půdním prostorem, kde byl dříve sklad sena, nepodsklepená a je samostatně stojící. Obvodové konstrukce jsou ze smíšeného zdiva, stropy s rovným podhledem dřevěné, podlaha betonová, střecha sedlová, krov dřevěný-poškozeno, krytina pálená taška-poškozeno, okna chybí nebo jednoduchá-poškozeno, dveře dřevěné, instalace elektro. Budova je užívána cca od konce 19. století a je ve špatném stavebně-technickém stavu určena k celkové rekonstrukci nebo k demolici.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Hala § 12:                            | L. živočišná produkce |
| Svislá nosná konstrukce:              | zděná                 |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1271                  |
| Nemovitá věc je součástí pozemku      |                       |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží       | Zastavěná plocha              | Konstr. výška | Součin          |
|---------------|-------------------------------|---------------|-----------------|
| přízemí       | 528,00 m <sup>2</sup>         | 4,70 m        | 2 481,60        |
| zastřešení    | 528,00 m <sup>2</sup>         | 2,40 m        | 1 267,20        |
| <b>Součet</b> | <b>1 056,00 m<sup>2</sup></b> |               | <b>3 748,80</b> |

|  |       |                     |                         |
|--|-------|---------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu:  | PVP = | 3 748,80 / 1 056,00 | = 3,55 m                |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 1 056,00 / 2        | = 528,00 m <sup>2</sup> |

## Obestavěný prostor

| Název      | Obestavěný prostor |   |                         |
|------------|--------------------|---|-------------------------|
| přízemí    | (528,00)*(4,70)    | = | 2 481,60 m <sup>3</sup> |
| zastřešení | (528,00)*(2,40)    | = | 1 267,20 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor            |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| přízemí                      | NP  | 2 481,60 m <sup>3</sup>       |
| zastřešení                   | Z   | 1 267,20 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <u>3 748,80 m<sup>3</sup></u> |

## Popis a hodnocení standardu

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

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací         | P | 11,30          | 100      | 0,46  | 5,20                |
| 2. Svislé konstrukce                 | S | 26,20          | 100      | 1,00  | 26,20               |
| 3. Stropy                            | S | 8,90           | 100      | 1,00  | 8,90                |
| 4. Krov, střecha                     | S | 10,30          | 100      | 1,00  | 10,30               |
| 5. Krytiny střech                    | S | 2,90           | 100      | 1,00  | 2,90                |
| 6. Klempířské konstrukce             | C | 0,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | C | 5,90           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | C | 3,10           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 9. Vnitřní obklady                   | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 10. Schody                           | C | 0,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 11. Dveře                            | P | 2,00           | 100      | 0,46  | 0,92                |
| 12. Vrata                            | S | 2,40           | 100      | 1,00  | 2,40                |
| 13. Okna                             | C | 4,30           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 14. Povrchy podlah                   | P | 4,70           | 100      | 0,46  | 2,16                |
| 15. Vytápění                         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 16. Elektroinstalace                 | S | 5,90           | 100      | 1,00  | 5,90                |
| 17. Bleskosvod                       | S | 0,40           | 100      | 1,00  | 0,40                |
| 18. Vnitřní vodovod                  | C | 1,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 19. Vnitřní kanalizace               | C | 1,30           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 20. Vnitřní plynovod                 | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 21. Ohřev teplé vody                 | C | 0,50           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 22. Vybavení kuchyní                 | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení      | C | 2,00           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 24. Výtahy                           | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 25. Ostatní                          | C | 5,10           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 65,28               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>0,6528</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<br>[%] | Část<br>[%] | K    | UP<br>[%] | PP<br>[%] | St. | Živ. | Opot.<br>části | Opot. z<br>celku |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 11,30     | 100,00      | 0,46 | 5,20      | 7,97      | 129 | 175  | 73,71          | 5,8747           |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 26,20     | 100,00      | 1,00 | 26,20     | 40,13     | 129 | 140  | 92,14          | 36,9758          |
| 3. Stropy                    | S | 8,90      | 100,00      | 1,00 | 8,90      | 13,63     | 129 | 140  | 92,14          | 12,5587          |
| 4. Krov, střecha             | S | 10,30     | 100,00      | 1,00 | 10,30     | 15,78     | 129 | 129  | 100,00         | 15,7800          |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,90      | 100,00      | 1,00 | 2,90      | 4,44      | 129 | 129  | 100,00         | 4,4400           |
| 11. Dveře                    | P | 2,00      | 100,00      | 0,46 | 0,92      | 1,41      | 129 | 129  | 100,00         | 1,4100           |
| 12. Vrata                    | S | 2,40      | 100,00      | 1,00 | 2,40      | 3,68      | 129 | 129  | 100,00         | 3,6800           |
| 14. Povrchy podlah           | P | 4,70      | 100,00      | 0,46 | 2,16      | 3,31      | 129 | 129  | 100,00         | 3,3100           |
| 16. Elektroinstalace         | S | 5,90      | 100,00      | 1,00 | 5,90      | 9,04      | 129 | 129  | 100,00         | 9,0400           |
| 17. Bleskosvod               | S | 0,40      | 100,00      | 1,00 | 0,40      | 0,61      | 129 | 129  | 100,00         | 0,6100           |
| <b>Opotřebení:</b>           |   |           |             |      |           |           |     |      |                | <b>93,7 %</b>    |

### Ocenění

|  |   |                         |
|--|---|-------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ):                   | = | 1 930,-                 |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):                | * | 1,0750                  |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                           | * | 0,9325                  |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):                           | * | 1,0887                  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):               | * | 0,6528                  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):   | * | 0,9000                  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):    | * | 2,1890                  |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                            | = | <b>2 708,89</b>         |
| <b>Plná cena:</b> 3 748,80 m <sup>3</sup> * 2 708,89 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>10 155 086,83 Kč</b> |
| Koeficient opotřebení: (1- 93,7 % /100)                                | * | 0,063                   |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>                            | = | <b>639 770,47 Kč</b>    |
| <b>Koeficient pp</b>   | * | 0,601                   |
| <b>Cena stavby CS</b>  | = | <b>384 502,05 Kč</b>    |
| <b>Budova-teletník - zjištěná cena</b>                                 | = | <b>384 502,05 Kč</b>    |

### 4. Budova-stodola

Jedná se o bývalou stodolu umístěnou v zadní části areálu. Budova dříve sloužila ke skladování zemědělských produktů. Budova je pouze přízemní s půdním prostorem, je částečně podsklepená a je samostatně stojící. Obvodové konstrukce jsou ze smíšeného zdiva, střecha sedlová, krov dřevěný, krytina pálená taška-poškozeno, okna chybí, vrata dřevěná, instalace elektro. Budova je užívána cca od konce 19. století a je ve špatném stavebně-technickém stavu určena k celkové rekonstrukci nebo k demolici.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Hala § 12:                            | K. skladování a úprava zemědělských produktů |
| Svislá nosná konstrukce:              | zděná  |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1271   |
| Nemovitá věc je součástí pozemku      |  |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží    | Zastavěná<br>plocha     | Konstr.<br>výška | Součin   |
|------------|-------------------------|------------------|----------|
| přízemí    | 1 306,00 m <sup>2</sup> | 4,70 m           | 6 138,20 |
| zastřešení | 1 306,00 m <sup>2</sup> | 2,60 m           | 3 395,60 |

|        |                               |        |                 |
|--------|-------------------------------|--------|-----------------|
| sklep  | 207,00 m <sup>2</sup>         | 2,20 m | 455,40          |
| Součet | <b>2 819,00 m<sup>2</sup></b> |        | <b>9 989,20</b> |

|  |       |                     |                         |
|--|-------|---------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu:  | PVP = | 9 989,20 / 2 819,00 | = 3,54 m                |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 2 819,00 / 3        | = 939,67 m <sup>2</sup> |

### Obestavěný prostor

| Název      | Obestavěný prostor |   |                         |
|------------|--------------------|---|-------------------------|
| přízemí    | (1306,00)*(4,70)   | = | 6 138,20 m <sup>3</sup> |
| zastřešení | (1306,00)*(2,60)   | = | 3 395,60 m <sup>3</sup> |
| sklep      | (207,00)*(2,20)    | = | 455,40 m <sup>3</sup>   |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor            |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| přízemí                      | NP  | 6 138,20 m <sup>3</sup>       |
| zastřešení                   | Z   | 3 395,60 m <sup>3</sup>       |
| sklep                        | PP  | 455,40 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>9 989,20 m<sup>3</sup></b> |

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení            |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací    | P | 12,30          | 100      | 0,46  | 5,66                |
| 2. Svislé konstrukce            | S | 29,80          | 100      | 1,00  | 29,80               |
| 3. Stropy                       | S | 9,10           | 100      | 1,00  | 9,10                |
| 4. Krov, střecha                | S | 11,20          | 100      | 1,00  | 11,20               |
| 5. Krytiny střech               | S | 2,80           | 100      | 1,00  | 2,80                |
| 6. Klempířské konstrukce        | C | 0,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů     | C | 6,00           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 8. Úprava vnějších povrchů      | C | 3,20           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 9. Vnitřní obklady              | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 10. Schody                      | C | 0,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 11. Dveře                       | S | 2,10           | 100      | 1,00  | 2,10                |
| 12. Vrata                       | S | 2,40           | 100      | 1,00  | 2,40                |
| 13. Okna                        | C | 4,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 14. Povrchy podlah              | S | 4,90           | 100      | 1,00  | 4,90                |
| 15. Vytápění                    | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 16. Elektroinstalace            | S | 4,80           | 100      | 1,00  | 4,80                |
| 17. Bleskosvod                  | S | 0,40           | 100      | 1,00  | 0,40                |
| 18. Vnitřní vodovod             | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 19. Vnitřní kanalizace          | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 20. Vnitřní plynovod            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 21. Ohřev teplé vody            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 22. Vybavení kuchyní            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |

|                                      |   |      |     |      |               |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 24. Výtahy                           | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 25. Ostatní                          | C | 5,20 | 100 | 0,00 | 0,00          |
| Součet upravených objemových podílů  |   |      |     |      | 73,16         |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |      |     |      | <b>0,7316</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<br>[%] | Část<br>[%] | K    | UP<br>[%] | PP<br>[%] | St. | Živ. | Opot.<br>části | Opot. z<br>celku |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 12,30     | 100,00      | 0,46 | 5,66      | 7,73      | 129 | 175  | 73,71          | 5,6978           |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 29,80     | 100,00      | 1,00 | 29,80     | 40,73     | 129 | 140  | 92,14          | 37,5286          |
| 3. Stropy                    | S | 9,10      | 100,00      | 1,00 | 9,10      | 12,44     | 129 | 140  | 92,14          | 11,4622          |
| 4. Krov, střecha             | S | 11,20     | 100,00      | 1,00 | 11,20     | 15,31     | 129 | 129  | 100,00         | 15,3100          |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,80      | 100,00      | 1,00 | 2,80      | 3,83      | 129 | 129  | 100,00         | 3,8300           |
| 11. Dveře                    | S | 2,10      | 100,00      | 1,00 | 2,10      | 2,87      | 129 | 129  | 100,00         | 2,8700           |
| 12. Vrata                    | S | 2,40      | 100,00      | 1,00 | 2,40      | 3,28      | 129 | 129  | 100,00         | 3,2800           |
| 14. Povrchy podlah           | S | 4,90      | 100,00      | 1,00 | 4,90      | 6,70      | 129 | 129  | 100,00         | 6,7000           |
| 16. Elektroinstalace         | S | 4,80      | 100,00      | 1,00 | 4,80      | 6,56      | 129 | 129  | 100,00         | 6,5600           |
| 17. Bleskosvod               | S | 0,40      | 100,00      | 1,00 | 0,40      | 0,55      | 129 | 129  | 100,00         | 0,5500           |
| Opotřebení:                  |   |           |             |      |           |           |     |      |                | <b>93,8 %</b>    |

### Ocenění

|  |   |                         |
|--|---|-------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                   | = | 1 468,-                 |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):                | * | 1,0750                  |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                           | * | 0,9270                  |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):                           | * | 1,0910                  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):               | * | 0,7316                  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):   | * | 0,9000                  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):    | * | 2,1890                  |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                            | = | <b>2 300,39</b>         |
| <b>Plná cena:</b> 9 989,20 m <sup>3</sup> * 2 300,39 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>22 979 055,79 Kč</b> |
| Koeficient opotřebení: (1 - 93,8 % /100)                               | * | 0,062                   |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>                            | = | <b>1 424 701,46 Kč</b>  |
| <b>Koeficient pp</b>   | * | 0,601                   |
| <b>Cena stavby CS</b>  | = | <b>856 245,58 Kč</b>    |
| <b>Budova-stodola - zjištěná cena</b>                                  | = | <b>856 245,58 Kč</b>    |

### 5. Budova-Sýpka

Jedná se o bývalou sýpku umístěnou vlevo od vjezdových vrat, která je samostatně stojící. Budova dříve sloužila jako sýpka ke skladování zemědělských produktů. Budova má tři nadzemní podlaží, půdní prostor a je nepodsklepená. Obvodové konstrukce jsou ze smíšeného zdiva, střecha sedlová, krov dřevěný, krytina pálená taška-poškozeno, okna chybí, podlahy betonové a dřevěné, klempířské konstrukce chybí, instalace chybí. Budova je užívána cca od konce 19. století a je ve špatném stavebně-technickém stavu určena k celkové rekonstrukci. Budova je památkově chráněná.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

K. skladování a úprava zemědělských produktů

Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží       | Zastavěná plocha            | Konstr. výška | Součin          |
|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| 1-3.NP        | 295,50 m <sup>2</sup>       | 9,05 m        | 2 674,28        |
| půdní prostor | 295,50 m <sup>2</sup>       | 2,70 m        | 797,85          |
| Součet        | <b>591,00 m<sup>2</sup></b> |               | <b>3 472,13</b> |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 3 472,13 / 591,00 = 5,88 m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 591,00 / 2 = 295,50 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

| Název         | Obestavěný prostor |   |                         |
|---------------|--------------------|---|-------------------------|
| 1-3.NP        | (295,50)*(9,05)    | = | 2 674,28 m <sup>3</sup> |
| půdní prostor | (295,50)*(2,70)    | = | 797,85 m <sup>3</sup>   |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor            |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1-3.NP                       | NP  | 2 674,28 m <sup>3</sup>       |
| půdní prostor                | Z   | 797,85 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>3 472,13 m<sup>3</sup></b> |

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení         |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 12,30          | 100      | 0,46  | 5,66                |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 29,80          | 100      | 1,00  | 29,80               |
| 3. Stropy                    | S | 9,10           | 100      | 1,00  | 9,10                |
| 4. Krov, střecha             | S | 11,20          | 100      | 1,00  | 11,20               |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,80           | 100      | 1,00  | 2,80                |
| 6. Klempířské konstrukce     | C | 0,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | S | 6,00           | 100      | 1,00  | 6,00                |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | C | 3,20           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 9. Vnitřní obklady           | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 10. Schody                   | P | 0,70           | 100      | 0,46  | 0,32                |
| 11. Dveře                    | S | 2,10           | 100      | 1,00  | 2,10                |
| 12. Vrata                    | C | 2,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 13. Okna                     | C | 4,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 14. Povrchy podlah           | S | 4,90           | 100      | 1,00  | 4,90                |
| 15. Vytápění                 | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 16. Elektroinstalace         | C | 4,80           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 17. Bleskosvod               | S | 0,40           | 100      | 1,00  | 0,40                |



|                                      |   |      |     |      |               |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 18. Vnitřní vodovod                  | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 19. Vnitřní kanalizace               | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 20. Vnitřní plynovod                 | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 21. Ohřev teplé vody                 | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 22. Vybavení kuchyní                 | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení      | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 24. Výtahy                           | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 25. Ostatní                          | C | 5,20 | 100 | 0,00 | 0,00          |
| Součet upravených objemových podílů  |   |      |     |      | 72,28         |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |      |     |      | <b>0,7228</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<br>[%] | Část<br>[%] | K    | UP<br>[%] | PP<br>[%] | St. | Živ. | Opot.<br>části | Opot. z<br>celku |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 12,30     | 100,00      | 0,46 | 5,66      | 7,83      | 129 | 175  | 73,71          | 5,7715           |
| 2. Svislé konstrukce         | S | 29,80     | 100,00      | 1,00 | 29,80     | 41,23     | 129 | 140  | 92,14          | 37,9893          |
| 3. Stropy                    | S | 9,10      | 100,00      | 1,00 | 9,10      | 12,59     | 129 | 140  | 92,14          | 11,6004          |
| 4. Krov, střecha             | S | 11,20     | 100,00      | 1,00 | 11,20     | 15,50     | 129 | 129  | 100,00         | 15,5000          |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,80      | 100,00      | 1,00 | 2,80      | 3,87      | 129 | 129  | 100,00         | 3,8700           |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | S | 6,00      | 100,00      | 1,00 | 6,00      | 8,30      | 129 | 129  | 100,00         | 8,3000           |
| 10. Schody                   | P | 0,70      | 100,00      | 0,46 | 0,32      | 0,44      | 129 | 140  | 92,14          | 0,4054           |
| 11. Dveře                    | S | 2,10      | 100,00      | 1,00 | 2,10      | 2,91      | 129 | 129  | 100,00         | 2,9100           |
| 14. Povrchy podlah           | S | 4,90      | 100,00      | 1,00 | 4,90      | 6,78      | 129 | 129  | 100,00         | 6,7800           |
| 17. Bleskosvod               | S | 0,40      | 100,00      | 1,00 | 0,40      | 0,55      | 129 | 129  | 100,00         | 0,5500           |
| Opotřebení:                  |   |           |             |      |           |           |     |      |                | <b>93,7 %</b>    |

### Ocenění

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                   | = | 1 468,-                |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):                | * | 1,0750                 |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                           | * | 0,9423                 |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):                           | * | 0,7762                 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):               | * | 0,7228                 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):   | * | 0,9000                 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):    | * | 2,1890                 |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                            | = | <b>1 643,63</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 3 472,13 m <sup>3</sup> * 1 643,63 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>5 706 897,03 Kč</b> |
| Koeficient opotřebení: (1- 93,7 % /100)                                | * | 0,063                  |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>                            | = | <b>359 534,51 Kč</b>   |
| <b>Koeficient pp</b>   | * | 0,601                  |
| <b>Cena stavby CS</b>  | = | <b>216 080,24 Kč</b>   |
| <b>Budova-Sýpka - zjištěná cena</b>                                    | = | <b>216 080,24 Kč</b>   |

### 6. Rodinný domek

Jedná se o rodinný domek bez č.p./č.e., který je osazen v rovinném terénu a je samostatně stojící v severovýchodním rohu pozemku. Rodinný dům je pouze přízemní s půdním prostorem a je nepodsklepený. Obvodové konstrukce jsou ze smíšeného zdiva, stropy s rovným podhledem, střecha valbová s pálenou krytinou, okna chybí, dveře chybí, omítky vápenné, schodiště standardní,

podlaha dřevěná, betonová, vytápění lokální kamny na tuhá paliva.

Objekt je napojen na IS elektro, kanalizace a vody. Přístup k nemovitosti je po místní zpevněné komunikaci. Nemovitost je užívána cca od konce 19. století a je ve špatném stavebně-technickém stavu určena k celkové rekonstrukci nebo k demolici.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Praha – východ                      |
| Stáří stavby:                     | 129 let                             |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 4 884,- Kč/m <sup>3</sup>           |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|             |   |                       |
|-------------|---|-----------------------|
| přízemí:    | = | 146,00 m <sup>2</sup> |
| zastřešení: | = | 146,00 m <sup>2</sup> |

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| přízemí:      | 146,00 m <sup>2</sup> | 3,10 m            |
| zastřešení:   | 146,00 m <sup>2</sup> | 2,40 m            |

### Obestavěný prostor

|                              |                 |   |                             |
|------------------------------|-----------------|---|-----------------------------|
| přízemí:                     | (146,00)*(3,10) | = | 452,60 m <sup>3</sup>       |
| zastřešení:                  | (146,00)*(2,40) | = | 350,40 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |                 | = | <b>803,00 m<sup>3</sup></b> |

### Podlažnost:

|  |       |                       |
|--|-------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 146,00 m <sup>2</sup> |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP =  | 292,00 m <sup>2</sup> |
| Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00                  |       |                       |

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku   | č.  | V <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou               | I   | typ A          |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům  | III | 0,00           |
| 2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné                                  | I   | -0,08          |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm  | II  | 0,00           |
| 4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně   | II  | 0,01           |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku                                | III | 0,00           |
| 6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva   | I   | -0,08          |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC                                  | I   | -0,10          |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení  | I   | 0,00           |
| 9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu  | I   | -0,05          |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> | II  | 0,00           |

|  |     |      |
|--|-----|------|
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem  | III | 0,01 |
| 12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu   | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) | V   | 0,40 |

Koeficient pro stáří 129 let:

$$s = 1 - 0,005 * 129 = \mathbf{0,355}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,170}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,410}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,426}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 4\,884,- \text{ Kč/m}^3 * 0,170 = 830,28 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 803,00 \text{ m}^3 * 830,28 \text{ Kč/m}^3 * 1,410 * 0,426 = 400\,468,94 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 400 468,94 Kč**

### 7. Ocelová kolna

Jedná se o ocelovou kolnu obdélníkového půdorysu, která je přistavěna k sýpce směrem do dvora. Střecha sedlová, krov dřevěný, krytina osinkocementová, bez instalací. Stavba je ve špatném stavebně-technickém stavu určena k demolicí.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Hala § 12:                            | K. skladování a úprava zemědělských produktů |
| Svislá nosná konstrukce:              | kovová                                       |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1271   |
| Nemovitá věc je součástí pozemku      |  |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží    | Zastavěná plocha            | Konstr. výška | Součin          |
|------------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| přízemí    | 219,00 m <sup>2</sup>       | 4,05 m        | 886,95          |
| zastřešení | 219,00 m <sup>2</sup>       | 0,73 m        | 159,87          |
| Součet     | <b>438,00 m<sup>2</sup></b> |               | <b>1 046,82</b> |

|  |       |                   |                         |
|--|-------|-------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu:  | PVP = | 1 046,82 / 438,00 | = 2,39 m                |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 438,00 / 2        | = 219,00 m <sup>2</sup> |

### Obestavěný prostor

| Název      | Obestavěný prostor |   |                       |
|------------|--------------------|---|-----------------------|
| přízemí    | (219,00)*(4,05)    | = | 886,95 m <sup>3</sup> |
| zastřešení | (219,00)*(0,73)    | = | 159,87 m <sup>3</sup> |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|-------|-----|--------------------|
|-------|-----|--------------------|

|                              |    |                               |
|------------------------------|----|-------------------------------|
| přízemí                      | NP | 886,95 m <sup>3</sup>         |
| zastřešení                   | Z  | 159,87 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |    | <u>1 046,82 m<sup>3</sup></u> |

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací         | S | 12,30          | 100      | 1,00  | 12,30               |
| 2. Svislé konstrukce                 | S | 29,80          | 100      | 1,00  | 29,80               |
| 3. Stropy                            | C | 9,10           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 4. Krov, střecha                     | S | 11,20          | 100      | 1,00  | 11,20               |
| 5. Krytiny střech                    | S | 2,80           | 100      | 1,00  | 2,80                |
| 6. Klempířské konstrukce             | C | 0,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | C | 6,00           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | C | 3,20           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 9. Vnitřní obklady                   | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 10. Schody                           | C | 0,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 11. Dveře                            | C | 2,10           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 12. Vrata                            | C | 2,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 13. Okna                             | C | 4,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 14. Povrchy podlah                   | C | 4,90           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 15. Vytápění                         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 16. Elektroinstalace                 | C | 4,80           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 17. Bleskosvod                       | S | 0,40           | 100      | 1,00  | 0,40                |
| 18. Vnitřní vodovod                  | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 19. Vnitřní kanalizace               | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 20. Vnitřní plynovod                 | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 21. Ohřev teplé vody                 | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 22. Vybavení kuchyní                 | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení      | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 24. Výtahy                           | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 25. Ostatní                          | C | 5,20           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 56,50               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>0,5650</b>       |

### Ocenění

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                   | = | 1 468,-                |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):                | * | 0,9480                 |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                           | * | 0,9501                 |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):                           | * | 1,4715                 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):               | * | 0,5650                 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):   | * | 0,9000                 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):    | * | 2,1890                 |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                            | = | <b>2 165,71</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 1 046,82 m <sup>3</sup> * 2 165,71 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>2 267 108,54 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 49 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 49 / 50 = 98,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |                      |
|---|----------------------|
| * | 0,150                |
| = | <u>340 066,28 Kč</u> |
| * | 0,601                |
| = | <u>204 379,83 Kč</u> |

Ocelová kolna - zjištěná cena

= 204 379,83 Kč

### 8. Studna

Jedná se kopanou studnu hloubky cca 5,50 metrů.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,50 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m \* 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

další hloubka: 0,50 m \* 3 810,- Kč/m

+ 1 905,- Kč

**Základní cena celkem**

= **11 655,- Kč**

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

\* 0,9000

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

\* 2,3820

**Upravená cena studny**

= **24 985,99 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 129 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 129 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 129 / 129 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |                    |
|---|--------------------|
| * | 0,150              |
| = | <u>3 747,90 Kč</u> |
| * | 0,601              |
| = | <u>2 252,49 Kč</u> |

Studna - zjištěná cena

= 2 252,49 Kč

### 9. Venkovní úpravy

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

Stanovená cena staveb **1 400 505,- Kč**

**Ocenění:**

Výchozí celková cena staveb 1 400 505,00  
4,00 % z ceny staveb \* 0,0400

**Venkovní úpravy - zjištěná cena = 56 020,20 Kč**

**10. Pozemky**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,410**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,426**

**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,410 \* 1,000 \* 0,426 = 0,601**

**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   | 1 105,-                         | 0,601 |       | 664,11                         |

| 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. 1/1        | 11 737                   | 664,11                          | 7 794 659,07 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 1/2        | 445                      | 664,11                          | 295 528,95   |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha             | 42/1           | 1 745                    | 664,11                          | 1 158 871,95 |
| § 4 odst. 1 | trvalý travní porost       | 42/2           | 194                      | 664,11                          | 128 837,34   |

|                                       |        |                        |
|---------------------------------------|--------|------------------------|
| Stavební pozemky - celkem             | 14 121 | <b>9 377 897,31</b>    |
| <b>Pozemky - zjištěná cena celkem</b> | =      | <b>9 377 897,31 Kč</b> |

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Bývalý zemědělský areál příslušenstvím - porovnávací metoda

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| <b>Oceňovaná nemovitá věc</b>  |                          |
| <b>Užitná plocha cca:</b>      | 6 248,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Obestavěný prostor cca:</b> | 23 275,75 m <sup>3</sup> |
| <b>Zastavěná plocha:</b>       | 2 213,50 m <sup>2</sup>  |
| <b>Plocha pozemku:</b>         | 14 121,00 m <sup>2</sup> |

#### Srovnatelné nemovité věci:

|  |   |                      |                      |                        |
|--|---|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Název:</b>                                | <b>Prodej zemědělského objektu 2 535 m<sup>2</sup></b>  |                      |                      |                        |
| <b>Lokalita:</b>                             | Nemyslovice - část obce Nemyslovice, okres Mladá Boleslav   |                      |                      |                        |
| <b>Popis:</b>                                | Prodej velké zemědělské usedlosti o rozloze 1,5 ha se sedmi budovami. Je zde přípojka elektřiny i vodovodu. Celý objekt se nachází v centru obce a je vhodný pro podnikání nebo i jako skladový prostor. Prodává se pouze jako celek se třemi stavebními parcelami. Usedlost se nachází v obci Nemyslovice vzdálené 17km od Mladé Boleslavi. Obec Nemyslovice je velmi dobře dostupná i z Prahy. Při rychlém jednání možná sleva. S financováním Vám rádi pomůžeme. Doporučuji prohlídku. Více info v RK. |                      |                      |                        |
| <b>Pozemek:</b>                              | 10 500,00 m <sup>2</sup>  |                      |                      |                        |
| <b>Užitná plocha:</b>                        | 2 535,00 m <sup>2</sup>   |                      |                      |                        |
| <b>Použité koeficienty:</b>                  |   |                      |                      |                        |
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena     |   | 0,90                 |                      |                        |
| K2 Velikosti objektu - srovnatelný           |   | 1,00                 |                      |                        |
| K3 Poloha - horší                            |   | 1,40                 |                      |                        |
| K4 Provedení a vybavení - srovnatelné        |   | 1,00                 |                      |                        |
| K5 Celkový stav - mírně horší                |   | 1,10                 |                      |                        |
| K6 Vliv pozemku - mírně menší                |   | 1,20                 |                      |                        |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se |   | 1,00                 |                      |                        |
| <b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>            | Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - srovnatelný; Poloha - horší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - mírně horší; Vliv pozemku - mírně menší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;  |                      |                      |                        |
| <b>Cena</b>                                  | <b>Výměra pozemku</b>   | <b>Jedn. cena</b>    | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upr. jedn. cena</b> |
| [Kč]   | [m <sup>2</sup> ]   | [Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]   |
| 7 210 000                                    | 10 500  | 687                  | 1,66                 | <b>1 140</b>           |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Název:</b>    | <b>Prodej komerční nemovitosti 10 551 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lokalita:</b> | Dobříč - část obce Dobříč, okres Praha-západ  |
| <b>Popis:</b>    | Nabízíme Vám jedinečnou příležitost ke koupi zemědělského komerčního objektu - statku v obci Dobříč, která se nachází v okrese Praha - západ, 10 minut jízdy autem od Prahy - Zličína. <b>OBJEKT NENÍ MOŽNÉ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU UPRAVIT PRO BYTOVÉ ÚČELY!</b> Jedná se o uzavřený oplocený areál |

obdélníkového tvaru na jihovýchodním okraji obce, ale přitom v těsném sousedství s návsi. Hlavní vjezd i vstup k nemovitosti je z jihu z ulice Novoveská po zpevněné komunikaci. Druhý přístup do areálu je ze severní strany, který je možno využít např. jako vstup pro zákazníky. Popis jednotlivých objektů: Obytná dvoupodlažní budova - umístěna u hlavního vjezdu u areálu, v každém patře se nachází dvě samostatné bytové jednotky se sociálním zázemím. Půda nabízí možnost rekonstrukce s vybudováním dalších obytných prostor. Obytná a provozní budova - dvoupodlažní objekt, v přízemí se nachází bývalé provozní místnosti a sociální zázemí náležící ke kravínu. Bývalý kravín - přízemní halová stavba s otevřeným dřevěným krovem. Podkroví sloužilo pro skladování sena pro dobytek. Objekt staré a nové sýpky - stará sýpka je samostatně stojící, nová sýpka navazuje na bývalý kravín a je čtyřpodlažní. Objekty starých stájí - umístěny v západní části usedlosti, jedná se o tři nepodsklepené objekty se sedlovou střechou (bývalé chlévy), které na sebe navzájem navazují. V jednom z objektů jsou vybudovány kanceláře. V územním plánu obce je areál označen jako zemědělsko-hospodářské provozy. Možnosti využití v oblasti zemědělského, zpracovatelského, opravárenského a malovýrobního charakteru, který nebude zatěžovat okolí nadměrným hlukem nebo prašností, např. drobná výroba - kovárna a zámečnická dílna, autodílna (bez lakovny), tiskárna, truhlárna, pekárna, skladové prostory, autodoprava apod. V případě zájmu o více informací nebo o prohlídku nemovitostí kontaktuje makléře.

**Pozemek:** 10 551,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 10 551,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena     | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - větší                 | 0,90 |
| K3 Poloha - srovnatelná                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší              | 0,80 |
| K5 Celkový stav - mírně lepší                | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku - mírně menší                | 1,20 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se | 1,00 |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - větší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - mírně lepší; Vliv pozemku - mírně menší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;

| Cena<br>[Kč] | Výměra pozemku<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Celkový koef.<br>Kc | Upr. jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---|
| 30 000 000   | 10 551                              | 2 843                              | 0,70                | <b>1 990</b>                            |

**Název:** Prodej komerční nemovitosti 225 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Libkovice pod Řípem - část obce Libkovice pod Řípem, okres Litoměřice

**Popis:** Naše společnost Vám zprostředkuje možný prodej rodinného domu v Libkovicích pod Řípem. Jedná se o bývalé zemědělské stavení z cca 40 let 19. století, ležící na pozemku o velikosti 3263m<sup>2</sup>. Svým umístěním nabízí klidné bydlení s dobrou dostupností do Prahy. Stavení od roku 2016 prošlo rozsáhlou rekonstrukcí a nyní je rozděleno na obytnou část a stodolu. Rekonstrukce zahrnuje kompletní opravu a renovaci exteriéru – fasáda, okna a interiéru, podlahy včetně tepelné izolace, omítky-stěny byly očištěny až na zdivo, stropy, nyní tvoří sádkartón s tepelnou izolací, elektřina, voda, internet, tv rozvody. Obytná část je dispozičně řešena jako 3+1 s širokou možností rozšíření o další prostory, které jsou nyní nevyužívané. Nad



obytnou částí je samostatně, po schodišti, přístupná půda, která je rozdělena na dvě části o rozměru 154m<sup>2</sup> a 112m<sup>2</sup>. Obytná část je vytápěna přímotopy a díky provedeným izolacím je nenáročná na spotřebu. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, elektřinu – 3x25A a na plyn. Stodola, která je zdařile opravena má podlahovou plochu cca 300m<sup>2</sup> s výškou střechy v hřebeni 12m. Lze do ní pohodlně zajet vraty o šíři 299cm s výškou 3m. Celý pozemek je oplocen, příjezdová komunikace je opatřena velkou dřevěnou bránou. Z jedné strany tvoří hranici místní rybník, umístěný pod pozemkem. Díky tomu je z pozemku a z terasy hezký výhled. Dopravu zajišťuje bus. V obci je menší obchod a mateřská školka. Doporučuji. Ev. číslo: 620614.

**Pozemek:** 3 263,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 225,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena     | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - menší                 | 1,20 |
| K3 Poloha - horší                            | 1,20 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší              | 0,70 |
| K5 Celkový stav - lepší                      | 0,70 |
| K6 Vliv pozemku - menší                      | 1,90 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu - menší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;

| Cena<br>[Kč] | Výměra pozemku<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Celkový koef.<br>Kc | Upr. jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---|
| 6 200 000    | 3 263                               | 1 900                              | 1,21                | 2 299                                   |

**Název: Prodej zemědělského objektu 330 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Knovíz - část obce Knovíz, okres Kladno

**Popis:** Zemědělská usedlost s rozlehlým pozemkem o celkové ploše 4686 m<sup>2</sup>, nacházející se v klidné obci Knovíz - okres Kladno. Objekt prošel celkovou rekonstrukcí - nová střecha, stropy, betonová podlaha, rozvody topení, elektřiny, plastová okna... Stodola je v původním stavu. Přílehlé pozemky jsou vedené jako stavební a jsou vhodné k další výstavbě rodinných domů, rekreačních objektů, zemědělské usedlosti. Nájezd na dálnici D7 10 minut od pozemku. Pro více informací kontaktujte makléře.

**Pozemek:** 4 686,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 330,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena     | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - menší                 | 1,30 |
| K3 Poloha - horší                            | 1,10 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší              | 0,70 |
| K5 Celkový stav - lepší                      | 0,60 |
| K6 Vliv pozemku - menší                      | 1,80 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídková cena; Velikosti objektu -

menší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší;  
Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;

| <b>Cena</b><br>[Kč] | <b>Výměra pozemku</b><br>[m <sup>2</sup> ] | <b>Jedn. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Celkový koef.</b><br>Kc | <b>Upr. jedn. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|--|---|----------------------------|--|
| 11 000 000          | 4 686                                      | 2 347                                     | 0,97                       | <b>2 277</b>                                   |

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 140 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 1 927 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 299 Kč/m <sup>2</sup> |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b> |                               |
| Průměrná jednotková cena                                     | <b>1 927 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Výměra pozemku   | 14 121,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                          | <b>27 211 167 Kč</b>          |

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|   |                |
|---|----------------|
| 1. Rodinný dům č.p. 20 s příslušenstvím | 104 341,- Kč   |
| 2. Budova-chlív                         | 338 825,- Kč   |
| 3. Budova-teletník                      | 384 502,- Kč   |
| 4. Budova-stodola                       | 856 246,- Kč   |
| 5. Budova-Sýpka                         | 216 080,- Kč   |
| 6. Rodinný domek                        | 400 469,- Kč   |
| 7. Ocelová kolna                        | 204 380,- Kč   |
| 8. Studna                               | 2 252,- Kč     |
| 9. Venkovní úpravy                      | 56 020,- Kč    |
| 10. Pozemky                             | 9 377 897,- Kč |

**Výsledná cena - celkem:** **11 941 012,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **11 941 010,- Kč**

slovy: Jedenáctmilionůdevětsetčtyřicetjednatisícdeset Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

|  |                 |
|--|-----------------|
| 1.1. Bývalý zemědělský areál příslušenstvím - porovnávací metoda | 27 211 167,- Kč |
|--|-----------------|

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| <b>Porovnávací metoda</b>     | <b>27 211 167,- Kč</b> |
| <b>Administrativní metoda</b> | <b>11 941 010,- Kč</b> |

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Výsledná tržní hodnota nemovitosti byla odhadnuta na základě výsledků výnosové metody a porovnávacího přístupu, který považuji vzhledem k charakteru nemovitosti za nejvíce vypovídající. Porovnávané vzorky byly vybírány ve stejné nebo obdobné lokalitě a poté upraveny korekčními koeficienty dle stavebně-technického stavu, polohy, provedení a vybavení nemovitostí, velikosti, vlivu pozemku a redukce pramene ceny. Všechny odlišnosti i v dalších cenotvorných faktorech a dalších aspektech souvisejících s posuzovanými nemovitostmi jsou v celkové tržní hodnotě zohledněny.

## Závěr

### Komentář

Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané vzorky jsou vybírány ve stejné nebo obdobné lokalitě a poté upraveny korekčními koeficienty dle velikosti, polohy a vybavení nemovitostí. Všechny odlišnosti i v dalších cenotvorných faktorech jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zjištěná cena dle vyhlášky je pouze další pomocná metoda při výpočtu tržní hodnoty nemovitostí. Jednotlivým metodám jsou přisuzovány tyto váhy:

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu standardně nabízeny a obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující a je jí přisouzena váha 90%.

Do zjištěné ceny dle vyhlášky se nepromítají tržní vlivy, pouze aspekty dané striktně vyhláškou, proto je jí přisouzena váha 10%.

|                            | Indikace (Kč) | Váha (%) | Vážený průměr (Kč) |
|----------------------------|---------------|----------|--------------------|
| Porovnávací metoda         | 27 211 167,-  | 90       | 24 490 050,-       |
| Zjištěná cena dle vyhlášky | 11 941 010,-  | 10       | 1 194 101,-        |
| Celkem zaokrouhleno        |               |          | 25 700 000,-       |

Výsledná tržní hodnota nemovitosti byla odhadnuta na základě výsledků zjištěné ceny dle vyhlášky a porovnávací metody, kterou považují vzhledem k charakteru nemovitosti za nejvíce vypovídající. Porovnávané vzorky byly vybírány ve stejné nebo obdobné lokalitě a poté upraveny korekčními koeficienty dle velikosti, polohy, provedení a vybavení nemovitostí, vlivu pozemku a redukce pramene ceny. Všechny odlišnosti i v dalších cenotvorných faktorech a dalších aspektech souvisejících s posuzovanými nemovitostmi jsou v porovnávací hodnotě zohledněny.

**Celková tržní hodnota pozemku parc.č.st. 1/1 jehož součástí je stavba č.p. 20 s příslušenstvím a pozemky parc.č.st. 1/2, parc.č. 42/1 a parc.č. 42/2, ul. Hlavní, katastrální území Bašŕ, obec Bašŕ, okres Praha-východ je na základě těchto kritérií a s přihlédnutím ke všem uvedeným metodám uvažována v částce cca 25 700 000,- Kč.**

**Tržní hodnota cca  
25 700 000,- Kč**

slovy: Dvacetpětmilionůsedmsettisíc Kč

V Praze 30.4.2019

Pavel Miškovský  
Žateckých 1532/7  
140 00 Praha 4 - Nusle

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 4. 12. 1989 pod č.j. 1189/89 pro základní obor EKONOMIKA - odvětví - ceny a odhady se specializací - Nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| <b>Podklady a přílohy</b>        | <b>počet stran A4 příloze</b> |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí     | 4                             |
| Kopie katastrální mapy           | 1                             |
| Fotodokumentace ze dne 16.4.2019 | 2                             |

## Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">st. 1/1</a>             |
| Obec:                     | <a href="#">Bašť [538051]</a>       |
| Katastrální území:        | <a href="#">Bašť [601128]</a>       |
| Číslo LV:                 | <a href="#">438</a>                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 11737                               |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | KMD                                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří          |



## Součástí je stavba

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Budova s číslem popisným: | <a href="#">Bašť [1121]</a> ; č. p. 20; objekt k bydlení |
| Stavba stojí na pozemku:  | p. č. <a href="#">st. 1/1</a>                            |
| Stavební objekt:          | <a href="#">č. p. 20</a>                                 |
| Ulice:                    | <a href="#">Hlavní</a>                                   |
| Adresní místa:            | <a href="#">Hlavní č. p. 20</a>                          |

## Vlastníci, jiní oprávnění

|  |       |
|--|-------|
| Vlastnické právo                               | Podíl |
| Hubálek David, Erbenova 390, 25092 Šestajovice |       |

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

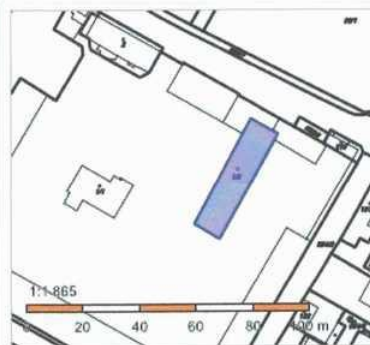
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.04.2019 09:00:00.

## Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">st. 1/2</a>             |
| Obec:                     | <a href="#">Bašť (538051)</a>       |
| Katastrální území:        | <a href="#">Bašť (601128)</a>       |
| Číslo LV:                 | 438                                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 445                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | KMD                                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří          |



## Součástí je stavba

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: | jiná stavba                   |
| Stavba stojí na pozemku:                     | p. č. <a href="#">st. 1/2</a> |

## Vlastníci, jiní oprávnění

|  |       |
|--|-------|
| Vlastnické právo                               | Podíl |
| Hubálek David, Erbénova 390, 25092 Šestajovice |       |

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.04.2019 11:00:00.

## Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">42/1/2</a>              |
| Obec:                     | <a href="#">Bašť [538051]</a>       |
| Katastrální území:        | <a href="#">Bašť [601128]</a>       |
| Číslo LV:                 | <a href="#">438</a>                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 1745                                |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | KMD                                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití:           | manipulační plocha                  |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                      |



## Vlastníci, jiní oprávnění

|  |       |
|--|-------|
| Vlastnické právo                               | Podíl |
| Hubálek David, Erbenova 390, 25092 Šestajovice |       |

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

|  |
|--|
| Typ  |
| Změna výměr obnovou operátu                                  |
| Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj |

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.04.2019 11:00:00.



## Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">42/22</a>               |
| Obec:                     | <a href="#">Bašť [538051]</a>       |
| Katastrální území:        | <a href="#">Bašť [601128]</a>       |
| Číslo LV:                 | <a href="#">438</a>                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 194                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | KMD                                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | trvalý travní porost                |



## Vlastníci, jiní oprávnění

|  |       |
|--|-------|
| Vlastnické právo                               | Podíl |
| Hubálek David, Erbenova 390, 25092 Šestajovice |       |

## Způsob ochrany nemovitosti

|                       |
|-----------------------|
| Název                 |
| zemědělský půdní fond |

## Seznam BPEJ

| BPEJ                  | Výměra |
|-----------------------|--------|
| <a href="#">20100</a> | 194    |

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.04.2019 11:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.5 build 0



Dotčené pozemky v k.ú. č. 601128



