

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3223/2/2016

NEMOVITÁ VĚC: Bývalá zemědělská usedlost při čp. 24 včetně příslušenství

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Beroun,
obec Mořina, k.ú. Mořina

Adresa nemovité věci: Mořina 24,
267 17 Mořina

Vlastník stavby: SJM Konrád Jan a Konrádová Eva,
č. p. 24, 267 17 Mořina

Vlastník pozemku: SJM Konrád Jan a Konrádová Eva,
č. p. 24, 267 17 Mořina

OBJEDNAVATEL: První konkursní, v.o.s., jako IS dlužníka v úpadku Jana Konráda

Adresa objednatele: Severozápadní II 306/32, Praha 4

ZHOTOVITEL : Zdeněk Myslík

Adresa zhotovitele: Kovářova 141/1a,
155 00 Praha 5

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



Tržní hodnota

1 700 000 Kč

Datum místního šetření: 20.2.2016

Stav ke dni :

20.2.2016

Počet stran: 30 stran

Počet vyhotovení: 2

V Praze dne 17.3.2016

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění tržní hodnoty bývalé zemědělské usedlosti při čp. 24 včetně hospodářských staveb a příslušenství na pozemcích č. 4/1, 4/2, 4/3 a 4/4 v katastru nemovitostí evidované jako zastavěné plochy a nádvoří, katastrální území Mořina, obec Mořina, okr. Beroun.

Tržní hodnota je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Z uvedených definic obvyklé ceny je zřejmé, že při zjišťování tržní hodnoty nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob, tedy povinného či oprávněného ani žádné jiné okolnosti provázející obvyklou cenu. Je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty, avšak výše úhrady by s ohledem na dobré mravy měla vycházet ze všech výše uvedených aspektů, které determinují tržní hodnotu.

V daném případě pro nemovitosti katastrální území Mořina je tržní hodnota zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení k věku a intenzitě užívání. Základem hodnoty je výpočet obestavěného prostoru. Pro výpočet je použito nákladové metody, pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 53//2016 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Za tržní hodnotu považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 391 Katastrálního úřadu Beroun pro kú Mořina
 PD - zaměření stávajícího stavu Mořina 24
 Usnesení č. j.: KSPH 65 INS 14446/2015-A-26
 Snímek katastrální mapy
 Informace poskytnuté při místním šetření
 Prohlídka a zaměření nemovitostí

SOUČASNÝ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace

Celkový popis

N á l e z

Technický popis oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění je bývalá zemědělská usedlost při čp. 24 včetně hospodářských staveb a příslušenství na pozemcích č. 4/1, 4/2, 4/3 a 4/4 v katastru nemovitostí evidované jako zastavěné plochy a nádvoří, katastrální území Mořina, obec Mořina, okr. Beroun. Původní stavba pochází z konce 18. století, kolem roku 1790, v roce 1925 stavba vyhořela a byla provedena celková rekonstrukce. Ke dni ocenění je objekt obytné části ve velmi špatném stavu, bez možnosti obývání, bez technického vybavení, odmontované zařizovací předměty, odstraněné osvětlení, el. rozvody nefunkční odpojeno atd. Výpočet procenta opotřebení je proveden analytickou metodou přímo v ocenění. Vzhledem k velmi špatnému technickému stavu hospodářských budov s přihlédnutím k nákladům na zbourání a odklizení, které jistě převyšují obvyklou cenu použitelného materiálu, je tržní hodnota ve smyslu odst. 3, § 26 vyhl. nulová. Předmětem ocenění jsou dále pozemky v katastru nemovitostí evidované jako zastavěné plochy a nádvoří.

Obytná část zemědělské usedlosti čp. 24

Jedná se o obytný objekt původní zemědělské usedlosti, přízemní zděný se střechou sedlovou s možností využití prostoru v podkroví k účelovému využití. Obvodové konstrukce jsou ze smíšeného masivního zdiva, klempířské konstrukce z pozink plechu neúplné, zdroj teplé vody chybí, vytápění chybí, dveře plné, okna špaletová, podlahy prkenné, částečně keramické, sociální zařízení nefunkční, poškozená střešní krytina-do objektu zatéká, hnilobou napadený krov původní z roku 1925 atd. Objekt lze celkově hodnotit jako vybydlený s celou řadou chybějícího vybavení. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 21 k vyhl. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Stáj a chlév

Jedná se o hospodářskou budovu, která s obytnou částí tvoří písmeno L a na její severní štít je přistavěna budova chléva. Oba objekty jsou ve velmi špatném technickém stavu a ke dni ocenění neslouží žádnému účelu. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 8 k vyhl. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Venkovní úpravy

Ve smyslu vyhlášky jsou předmětem ocenění jen položky č. 2.5, 2.7, 15,19, 21 a 23 uvedené v příloze č. 11, přičemž se tyto na pozemku nevyskytují.

Pozemky

Jsou v katastru nemovitostí evidovány jako zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Mořina, obec Mořina, okr. Beroun. Pozemky jsou zastavěny stavbami v havarijním stavu, bez jejich

odstranění není možné využití těchto zastavěných ploch, snížení hodnoty je upraveno koeficienty přímo v ocenění.

zastavěná plocha a nádvoří	st. 4/1	2367 m ²
zastavěná plocha a nádvoří	st. 4/2	219 m ²
zastavěná plocha a nádvoří	st. 4/3	182 m ²
zastavěná plocha a nádvoří	st. 4/4	270 m ²

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není možné |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Obytná část zemědělské usedlosti čp. 24
- 1.2 Stáj
- 1.3 Kravín
- 1.4 Chlív prasat
- 1.5 Přístřešek
- 1.6 Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Obytná část zemědělské usedlosti čp. 24
- 1.2 Kravín
- 1.3 Stáj

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 2.1 Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
- 2.2 Přístřešek
- 2.3 Chlív prasat

3. Ocenění pozemků

- 3.1 Pozemky

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,009}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Mořina:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 450,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
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 elektrina, vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci – Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{671,00 \text{ Kč/m}^2}$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb**1.1 Obytná část zemědělské usedlosti čp. 24****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m²]
IPP	8,35*9,5+2,8*6,2+4,1*2,7+5,7*1,5	= 116,31
INP	38,85*8,4+0,6*22,2	= 339,66

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
IPP	116,31 m ²	2,25 m	261,70
INP	339,66 m ²	4,25 m	1 443,56
Součet	455,97 m²		1 705,26

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 705,26 / 455,97 = 3,74 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 455,97 / 2 = 227,99 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
IPP	$(8,35*9,5+2,8*6,2+4,1*2,7+5,7*1,5)*2,25$	=	261,69 m ³
INP	$(38,85*8,4+0,6*22,2)*(4,25+0,1)$	=	1 477,52 m ³
zastřešení	$10,2*38,85*4,45/2$	=	881,70 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
IPP	PP	261,69 m ³
INP	NP	1 477,52 m ³
Zastřešení	Z	881,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 620,91 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	Smíšené zdivo	P	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah	prkna palubky	P	100
15. Vytápění	Chybí	C	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	Chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	jen studená	P	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody	Chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	Chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	jen WC	P	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	Krb	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	P	18,80	100	0,46	8,65
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					70,81
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7081

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	6,00	100,00	0,46	2,76	3,89	91	150	60,67	2,3601
2. Svislé konstrukce	P	18,80	100,00	0,46	8,65	12,22	91	100	91,00	11,1202
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	11,58	91	92	98,91	11,4538
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	7,48	91	92	98,91	7,3985
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,39	91	92	98,91	3,3530
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,99	91	92	98,91	0,9792
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	9,74	91	96	94,79	9,2325
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,38	91	96	94,79	4,1518
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,97	91	93	97,85	2,9061
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,24	91	96	94,79	4,0191
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,52	91	92	98,91	4,4707
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	7,63	91	92	98,91	7,5468
14. Povrchy podlah	P	3,10	100,00	0,46	1,43	2,02	91	92	98,91	1,9980

16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,34	91	92	98,91	7,2600
18. Vnitřní vodovod	P	3,30	100,00	0,46	1,52	2,15	91	93	97,85	2,1038
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,52	91	96	94,79	4,2845
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,56	91	93	97,85	0,5480
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100,00	0,46	1,75	2,47	91	93	97,85	2,4169
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	7,91	91	93	97,85	7,7399
Opotřebení:										95,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³):	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9489
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8615
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7081
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 000,68
Plná cena: 2 620,91 m ³ * 2 000,68 Kč/m ³	=	5 243 602,22 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 95,3 % /100)	*	0,047
Nákladová cena stavby CS_N	=	246 449,30 Kč
Koeficient pp	*	1,009
Cena stavby CS	=	248 667,34 Kč
Obytná část zemědělské usedlosti čp. 24 - zjištěná cena	=	248 667,34 Kč

1.2 Stáj

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
INP	8,0*18,3	=	146,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	146,40 m ²	3,05 m	446,52
Součet	146,40 m²		446,52

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	446,52 / 146,40	= 3,05 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	146,40 / 1	= 146,40 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
INP	$(8,0 \cdot 18,3) \cdot (3,05)$	=	446,52 m ³
zastřešení	$(8,0 \cdot 18,3) \cdot (3,45/2)$	=	252,54 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	446,52 m ³
Zastřešení	Z	252,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		699,06 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
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	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					70,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7030

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³):	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9651
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9885
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7030
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 904,22
Plná cena: 699,06 m ³ * 2 904,22 Kč/m ³	=	2 030 224,03 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 100,0 % /100)	*	0,000
Nákladová cena stavby CS_N	=	0,- Kč
Koeficient pp	*	1,009
Cena stavby CS	=	0,- Kč
Stáj - zjištěná cena	=	0,- Kč

1.3 Kravín**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
INP	9,3*25,3	=	235,29

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	235,29 m ²	4,45 m	1 047,04
Součet	235,29 m²		1 047,04

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 047,04 / 235,29	= 4,45 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	235,29 / 1	= 235,29 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
INP	(9,3*25,3)*(4,45)	=	1 047,04 m ³
INP	(9,3*25,3)*(4,20)/2	=	494,11 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	1 047,04 m ³
INP	Z	494,11 m ³

Obestavěný prostor - celkem:**1 541,15 m³****Popis a hodnocení standardu**

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
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	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					70,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7030

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	7,10	100,00	1,00	7,10	8,03			100,00	8,0300
2. Svislé konstrukce	31,80	100,00	1,00	31,80	35,97			100,00	35,9700
3. Stropy	19,80	100,00	1,00	19,80	22,40			100,00	22,4000
4. Krov, střecha	7,30	100,00	1,00	7,30	8,26			100,00	8,2600
5. Krytiny střech	8,10	100,00	1,00	8,10	9,16			100,00	9,1600
7. Úprava vnitřních povrchů	6,10	100,00	1,00	6,10	6,90			100,00	6,9000

14. Povrchy podlah	8,20	100,00	1,00	8,20	9,28	100,00	9,2800
Opotřebení:							100,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9481
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7719
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7030
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 227,90
Plná cena: 1 541,15 m ³ * 2 227,90 Kč/m ³	=	3 433 528,09 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 100,0 % /100)	*	0,000
Nákladová cena stavby CS_N	=	0,- Kč
Koeficient pp	*	1,009
Cena stavby CS	=	0,- Kč
Kravín - zjištěná cena	=	0,- Kč

1.4 Chlív prasat**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
INP	2,45*7,3+4,3*2,5	=	28,64

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
INP	28,64 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
INP včetně zastřešení	(2,45*7,3+4,3*2,5)*(2,00+0,5)	=	71,59 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný
-------	-----	------------

		prostor
INP včetně zastřešení	NP	71,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>71,59 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,0880</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 432,37
Plná cena: 71,59 m ³ * 1 432,37 Kč/m ³	=	102 543,37 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 100,0 % / 100)	*	<u>0,000</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	0,- Kč
Koeficient pp	*	<u>1,009</u>
Cena stavby CS	=	0,- Kč
Chlív prasat - zjištěná cena	=	<u>0,- Kč</u>

1.5 Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
INP	2,45*7,3+4,3*2,5	=	28,64

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
INP	28,64 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
INP včetně zastřešení	(2,45*7,3+4,3*2,5)*(2,00+0,5)	=	71,59 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP včetně zastřešení	NP	71,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		71,59 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9580

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	7,10	100,00	1,00	7,10	11,75			95,00	11,1625
2. Obvodové stěny	31,80	100,00	1,00	31,80	52,65			98,00	51,5970
4. Krov	7,30	100,00	1,00	7,30	12,09			98,00	11,8482
5. Krytina	8,10	100,00	1,00	8,10	13,41			98,00	13,1418
7. Úprava povrchů	6,10	100,00	1,00	6,10	10,10			98,00	9,8980
Opotřebení:									97,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 200,18
Plná cena: 71,59 m ³ * 1 200,18 Kč/m ³	=	85 920,89 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 97,6 % /100)	*	0,024
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 062,10 Kč
Koeficient pp	*	1,009
Cena stavby CS	=	2 080,66 Kč

Přístřešek - zjištěná cena	=	2 080,66 Kč
-----------------------------------	---	--------------------

1.6 Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Obytná část zemědělské usedlosti čp. 24	248 667,34 Kč
Chlív prasat	0,00 Kč
Přístřešek	2 080,66 Kč
Celkem:	250 748,- Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	250 748,-
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	8 776,18 Kč
--	---	--------------------

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Ochranné pásmo - rozsáhlé chráněné území	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - exekuce	I	-0,20

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,770}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,980

Index polohy pozemku I_P = 1,030

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,770 * 1,030 = 0,777

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	671,-	0,777		521,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4/1	2 367,00	521,37	1 234 082,79
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4/2	219,00	521,37	114 180,03
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4/3	182,00	521,37	94 889,34
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4/4	270,00	521,37	140 769,90
Stavební pozemky - celkem			3 038,00	m ²	1 583 922,06

Pozemky - zjištěná cena = 1 583 922,06 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Obytná část zemědělské usedlosti čp. 24

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
IPP	$8,35*9,5+2,8*6,2+4,1*2,7+5,7*1,5$	=	116,31
INP	$38,85*8,4+0,6*22,2$	=	339,66

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
IPP	116,31 m ²	2,25 m	261,70
INP	339,66 m ²	4,25 m	1 443,56
Součet	455,97 m²		1 705,26

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$1\ 705,26 / 455,97$	= 3,74 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$455,97 / 2$	= 227,99 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
IPP	$(8,35*9,5+2,8*6,2+4,1*2,7+5,7*1,5)*2,25$	=	261,69 m ³
INP	$(38,85*8,4+0,6*22,2)*(4,25+0,1)$	=	1 477,52 m ³
zastřešení	$10,2*38,85*4,45/2$	=	881,70 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
IPP	PP	261,69 m ³
INP	NP	1 477,52 m ³
zastřešení	Z	881,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 620,91 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	bez izolace	P	100

2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo	P	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah	prkna palubky	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	jen studená	P	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	jen WC	P	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	krb	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	P	18,80	100	0,46	8,65
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40

21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů **70,81**
 Koeficient vybavení K_4 : **0,7081**

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	6,00	100,00	0,46	2,76	3,89	91	150	60,67	2,3601
2. Svislé konstrukce	P	18,80	100,00	0,46	8,65	12,22	91	100	91,00	11,1202
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	11,58	91	92	98,91	11,4538
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	7,48	91	92	98,91	7,3985
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,39	91	92	98,91	3,3530
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,99	91	92	98,91	0,9792
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	9,74	91	96	94,79	9,2325
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,38	91	96	94,79	4,1518
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,97	91	93	97,85	2,9061
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,24	91	96	94,79	4,0191
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,52	91	92	98,91	4,4707
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	7,63	91	92	98,91	7,5468
14. Povrchy podlah	P	3,10	100,00	0,46	1,43	2,02	91	92	98,91	1,9980
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,34	91	92	98,91	7,2600
18. Vnitřní vodovod	P	3,30	100,00	0,46	1,52	2,15	91	93	97,85	2,1038
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,52	91	96	94,79	4,2845
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,56	91	93	97,85	0,5480
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100,00	0,46	1,75	2,47	91	93	97,85	2,4169
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	7,91	91	93	97,85	7,7399
Opotřebení:										95,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9489
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,8615
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7081
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 000,68
Plná cena: 2 620,91 m ³ * 2 000,68 Kč/m ³	=	5 243 602,22 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 95,3 % /100)	*	0,047

Obytná část zemědělské usedlosti čp. 24 - zjištěná cena = **246 449,30 Kč**

1.2 Kravín

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
INP	9,3*25,3	=	235,29

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	235,29 m ²	4,45 m	1 047,04
Součet	235,29 m²		1 047,04

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 047,04 / 235,29	= 4,45 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	235,29 / 1	= 235,29 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
INP	(9,3*25,3)*(4,45)	=	1 047,04 m ³
INP	(9,3*25,3)*(4,20)/2	=	494,11 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	1 047,04 m ³
INP	Z	494,11 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 541,15 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
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	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					70,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7030

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9481
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7719
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7030
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 227,90
Plná cena: 1 541,15 m ³ * 2 227,90 Kč/m ³	=	3 433 528,09 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 100,0 % /100)	*	0,000
Kravín - zjištěná cena	=	0,- Kč

1.3 Stáj

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
INP	8,0*18,3	= 146,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	146,40 m ²	3,05 m	446,52
Součet	146,40 m²		446,52

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $446,52 / 146,40 = 3,05$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $146,40 / 1 = 146,40$ m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
INP	$(8,0 \cdot 18,3) \cdot (3,05)$	=	446,52 m ³
zastřešení	$(8,0 \cdot 18,3) \cdot (3,45/2)$	=	252,54 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	446,52 m ³
zastřešení	Z	252,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		699,06 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
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	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00

19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	70,30
Koeficient vybavení K ₄ :	0,7030

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9651
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9885
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7030
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 904,22
Plná cena: 699,06 m ³ * 2 904,22 Kč/m ³	=	2 030 224,03 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 100,0 % /100)	*	0,000
Stáj - zjištěná cena	=	0,- Kč

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Obytná část zemědělské usedlosti čp. 24	246 449,30 Kč
Celkem:	246 449,30 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	246 449,30
2,00 % z ceny staveb	* 0,0200

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	4 928,99 Kč
--	---	--------------------

2.2 Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
INP	2,45*7,3+4,3*2,5	=	28,64

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
INP	28,64 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
INP včetně zastřešení	(2,45*7,3+4,3*2,5)*(2,00+0,5)	=	71,59 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP včetně zastřešení	NP	71,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		71,59 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00

11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9580

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,0880</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 200,18
Plná cena: 71,59 m ³ * 1 200,18 Kč/m ³	=	85 920,89 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 100,0 % /100)	*	0,000

Přístřešek - zjištěná cena	=	<u>0,- Kč</u>
-----------------------------------	---	----------------------

2.3 Chlív prasat**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
INP	2,45*7,3+4,3*2,5	=	28,64

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
INP	28,64 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
INP včetně zastřešení	(2,45*7,3+4,3*2,5)*(2,00+0,5)	=	71,59 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP včetně zastřešení	NP	71,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>71,59 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 432,37
Plná cena: 71,59 m ³ * 1 432,37 Kč/m ³		=	102 543,37 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 100,0 % /100)		*	0,000
Chlív prasat - zjištěná cena		=	0,- Kč

3. Ocenění pozemků**3.1 Pozemky****Porovnávací metoda****Základní popis oceňovaných pozemků**

Přehled srovnatelných pozemků:					
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)					
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [Kc]	Upravená cena [Kč/m ²]
Lokalita: Prodej stavebního pozemku 5 225 m ²					
KRC: 0,90	KMP: 0,90	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00
				KVP: 1,00	KUV: 0,90

Parcela č.:	5 225	3 396 250	650,00	0,73	473,85
Popis pozemku: Exkluzivně Vám nabízíme pozemek 5225 m2, který je novým územním plánem určen k výstavbě rodinných domů. Pozemek navazuje na zástavbu obce a je umístěn na velmi atraktivním klidném místě s výhledem do krajiny. Vodovod a elektřina jsou na hranici pozemku. Vhodné pro investory k rozdělení na více stavebních parcel, popř. pro milovníky prostoru a soukromí. Obec má kvalitní vybavenost (obchod, restaurace, pošta, OÚ, lékař, školka, škola, zájmové spolky) a dobré autobusové spojení do Prahy (Zličín), Řevnic a Černošic. V blízkosti se nachází známý lom Velká Amerika, Karlštejn (4 km) a CHKO Český Kras. Zajímavá lokalita, perspektivní investice.					
Lokalita: Prodej stavebního pozemku 10 013 m2					
KRC: 1,00 KMP: 1,25 KPP: 0,95 KDD: 0,90 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,90					
Parcela č.:	10 013	4 550 000	454,41	0,96	437,09
Popis pozemku: Nabízíme k prodeji lukrativní pozemky v obci Mořina u Karlštejna o celkové rozloze přes 16 000 m2. Video: https://youtu.be/asUIGavHovw . Stavební parcela o ploše 10 000 m2 (se zastavitelným územím cca 3 000m2) je ve svahu a nachází se v západní části obce na jejím samém okraji. Na tento pozemek navazuje les o velikosti přes 6 300 m2 a je také součástí prodeje. Kanalizace i vodovod jsou nataženy podél celé východní hranice stavebního pozemku a elektřina je vyvedena do 2 elektrorozvodných skříní. Plynovod je zakončen na křižovatce pod přílehlou komunikací. V obci je základní občanská vybavenost: škola a školka, obecní úřad, pošta, potraviny i hostinec. Příměstským autobusem se dostaneme jak do okresního města Beroun (16 km), tak i na okraj Prahy do Zličína, kam je to prakticky stejně daleko. Znamé lomy Velká a Malá Amerika se nachází necelý kilometr od pozemků. Pozemky jsou volné ihned, prohlídky po dohodě.					
Lokalita: Prodej stavebního pozemku 2 462 m2					
KRC: 0,90 KMP: 0,80 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 0,80 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,70					
Parcela č.:	2 462	2 462 000	1 000,00	0,40	403,20
Popis pozemku: Prostorný jižně orientovaný mírně svažité stavební pozemek o rozloze 2.462 m2 v obci Mořina. Mírně svažité jižně orientovaný stavební pozemek o rozloze 2.462 m2 v klidné části obce Mořina na Berounsku. Dle územního plánu je pozemek určen k výstavbě rodinného domu. Pozemek je částečně zasíťovaný, na pozemku je vodovodní přípojka, kanalizace v cestě u pozemku, o připojení elektřiny je nutno požádat. Na části pozemku jsou vzrostlé ovocné stromy. Pozemek díky své rozloze nabízí naprosté soukromí. Cena při koupi do konce března zahrnuje daň z nabytí nemovité věci. Kousek od pozemku je zastávka autobusu PID, škola, školka, pošta, obchod. Ideální poloha pro velice klidné bydlení s dobrou dostupností do Prahy.					
Průměrná jednotková cena					438,05 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficienty upravují hodnotu pozemků již zastavěných stavbami, které znehodnocují pozemky z důvodu nutnosti jejich odstranění.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	4/1	2 367	500,00	1 183 500
zastavěná plocha a nádvoří	4/2	219	350,00	76 650
zastavěná plocha a nádvoří	4/3	182	350,00	63 700
zastavěná plocha a nádvoří	4/4	270	450,00	121 500
Celková výměra pozemků		3 038	Hodnota pozemků celkem	1 445 350

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1	Obytná část zemědělské usedlosti čp. 24	248 667,00 Kč
1.2	Stáj	0,00 Kč
1.3	Kravín	0,00 Kč
1.4	Chlív prasat	0,00 Kč
1.5	Přístřešek	2 081,00 Kč
1.6	Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	8 776,00 Kč
		259 524,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1	Pozemky	1 583 922,00 Kč
-----	---------	-----------------

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1	Obytná část zemědělské usedlosti čp. 24	246 449,00 Kč
1.2	Kravín	0,00 Kč
1.3	Stáj	0,00 Kč
		246 449,00 Kč

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1	Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	4 929,00 Kč
2.2	Přístřešek	0,00 Kč
2.3	Chlív prasat	0,00 Kč
		4 929,00 Kč

3. Ocenění pozemků

3.1	Pozemky	1 450 000,00 Kč
-----	---------	-----------------

Věcná hodnota	1 696 728 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	1 843 446 Kč

Tržní hodnota

1 700 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsettisíc Kč

Posudek vypracován dne 17.3.2016

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 22.2.1983 pod Čj. SPR 1846/82 pro základní obor EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 3223/2/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Zdeněk Myslík
Kovářova 141/1a
155 00 P r a h a 5
tel/fax 2516 20 518
nebo 602 35 21 86