

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3598/2017

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům čp. 20 a příslušenství

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Mrákov, k.ú. Klíčov u Mrákova
Adresa nemovité věci: Starý Klíčov 1, 345 01 Mrákov
Vlastník stavby: Jakub Kuba, Dobříkov 1, 345 06 Kdyně, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Jakub Kuba, Dobříkov 1, 345 06 Kdyně, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: REXIM REALITY, s.r.o

Adresa objednavatele: Murmanská 4, 100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****2 500 000 Kč**

Datum místního šetření: 27.3.2017 Stav ke dni : 27.3.2017
Za přítomnosti: pana Kuby
Počet stran: 38 stran Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 21.4.2017**Ing. Dagmar Marvanová****NÁLEZ****Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena rodinného domu čp. 20, okres Domažlice, obec Mrákov, včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo st. 72, 52,59 na katastrálním území Klíčov u Mrákova.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 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 opotřebené 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 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.

Přehled podkladů

výpis z KN Katastrálního úřadu LV č. 370 ze dne 25.4.2017

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem

kopie katastrální mapy

mapa oblasti

Místopis

Mrákov se nachází 6 km od Domažlic. V obci z inženýrských sítí je kanalizace, voda, plyn a elektro, ČOV. Občanská vybavenost základní - škola a školka, dva hostince, hřiště, pošta peněžní ústav, kulturní zařízení. Komplexní vybavenost v Domažlicích. Dopravní dostupnost autobusem místního významu.

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

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Předmětem posudku je původně zemědělská usedlost, která sestává z rodinného domu čp. 20 se sýpkou a budovy příslušné k rodinnému domu - stodoly. Dvorní část uzavírá ze severní strany rozpadající se objekt původně využívaný jako stáje, který svým stavebně technickým stavem je předurčen k demolici. Situovaný je mezi rodinným domem a stodolou u které ve své konečné části je zbořeništěm. Ve dvorní části je umístěné suché WC (zděné). Objekty s příslušnými pozemky jsou oploceny do ulice plotem z podezdívkou a vrchní částí z pletiva do rámu na který navazují vrata a vrátka. Oplocení zahrady za stodolou drátěným dosluhujícím pletivem a laťkovým oplocením. V oblasti objektů tedy dvorní části je pozemek mírně svažité a navazující zahrada je svažitá. Vjezd na pozemek zajištěn vraty v rohové části pozemku u rodinného domu s předzahrádkou z místní komunikace.

Jedná se o klidnou lokalitu v okrajové části obce.

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 checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <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: nejsou**Ostatní rizika:**

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem |
|--|

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům čp. 20
2. Studna
3. Stodola
4. Záchod zděný bez žumpy
5. Stáje
6. Přípojka vody
7. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
8. Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování
9. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
10. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky
11. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
12. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
13. Pozemky parc.č. 72, 52 a 59
 - 13.1. Oceňované pozemky
 - 13.2. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Stodola
- 1.2. Rodinný dům čp. 20

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
- 2.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
- 2.3. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky
- 2.4. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
- 2.5. Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování
- 2.6. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
- 2.7. Přípojka vody
- 2.8. Záchod zděný bez žumpy
- 2.9. Studna

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky

4. Výnosová hodnota

- 4.1.

5. Porovnávací hodnota

- 5.1. Rodinný dům s přísl. čp. 20

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 20 s příslušenstvím
Adresa předmětu ocenění:	Starý Klíčov 1 345 01 Mrákov
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Domažlice
Obec:	Mrákov

Katastrální území: Klíčov u Mrákova
 Počet obyvatel: 1 142
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 015,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - elektřina, kanalizace, voda, plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava - autobus místního významu	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - školka, hřiště, tělocvična, obchod, škola, pošta, peněžní ústav, dva hostince	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 409,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,918}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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 nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, 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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - sousední objekt na hranici pozemku s okny do dvorní části předmětné nemovitosti	I	-0,10

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,939}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,862}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,939}$$

1. Rodinný dům čp. 20

Rodinný dům je jednopodlažní, částečně podsklepený, zděný ze smíšeného zdiva (kámen cihla). Tloušťka obvodových stěn od 700 mm. Zastřešení sedlovou střechou se střešní krytinou z pálených tašek.

Klempířské prvky z pozinkovaného plechu (pouze do dvorní části). Stropní konstrukce dřevěné trámové ve dvou pokojích, v suterénu, v kuchyni a chodbě klenba a v oblasti místnosti skladu (původně sýpky) dřevěný fošnový strop a nad prvním podlažím zvýšeným dřevěný z kulatiny.

Schody ze skladu do skladu původní sýpky dřevěné jednoduché bez podstupnic a do podzemního podlaží schody kamenné. Okna dřevěná špaletová a ve skladu jednoduchá dřevěná. Dveře dřevěné rámové do dřevěných zárubní. Podlahy ve dvou místnostech prkenné dosluhující, v kuchyni hliněná podlaha s položeným PVC, chodba z hrubé betonové mazaniny + PVC, v suterénu cihelná podlaha. ve skladu (původně sýpka) podlaha hliněná a v prvním podlaží zvýšeném fošny, které tvoří zastropení. Vytápění kamna na tuhá paliva. V části původní sýpky neudržovaná zděná pec. Hygienické zázemí chybí. Kuchyň bez vybavení. Z inženýrských sítí obsahuje objekt rozvod elektro částečné odkanalizování.

Stavebně technický stav objektu : Stavebně technický stav odpovídá stáří a použitým materiálům s technologií odpovídající datu výstavby a minimálně prováděné údržbě. Provedena byla nová fasáda odhadem v devadesátých letech. Vzhledem k nespécifikovaným provedeným opravám a úpravám majitelem bylo opotřebení stanoveno lineární metodou s prodlouženou životností.

1.PP - dvě sklepní místnosti s chodbou

1.NP snížené - místnost s pecí a schody do zvýšeného 1.NP

1.NP - chodba, dvě místnosti, místnost, která byla původně kuchyní.

1. NP zvýšené - místnost původně sýpka.

Půdní prostor

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
1.PP	$3,241 * 5,10 + 1,823 * 1,85 + 5,00 * 2,70 + 1,95 * 4,95 =$	43,05
1.NP snížené + 1NP	$7,05 * 8,10 + 9,20 * 11,49 =$	162,81
1.NP zvýšené	$7,05 * 8,10 =$	57,11

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	43,05 m ²	1,90 m
1.NP snížené + 1NP	162,81 m ²	2,90 m
1.NP zvýšené	57,11 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.PP	$(3,241 * 5,10 + 1,823 * 1,85 + 5,00 * 2,70 + 1,95 * 4,95) * (1,90) =$	81,80 m ³
1.NP snížené	$(7,05 * 8,10) * (2,25) =$	128,49 m ³
1.NP + zastř.	$(9,20 * 11,49) * (2,90 + 0,50 * 3,77/2) =$	406,18 m ³
1.NP zvýšené + zastř.	$(7,05 * 8,10) * (2,00 + 3,70/2) =$	219,85 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	81,80 m ³
1.NP snížené	NP	128,49 m ³
1.NP + zastř.	NP	406,18 m ³
1.NP zvýšené + zastř.	NP	219,85 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		836,32 m ³

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	kamené	S	100
2. Zdivo	cihelné a kamenné	S	100
3. Stropy	dřevěné a kulatina	S	30
3. Stropy	dřevěné a klenby	S	70
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	50
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	C	50
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	C	100
11. Schody	dřevěné bez podstupnic a kamenné	S	100
12. Dveře	svlakové a dřevěné rámové	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	95
13. Okna	jednoduchá	P	5
14. Podlahy obytných místností	prkenný povrch, PVC	P	85
14. Podlahy obytných místností	chybí - hliněná	C	15
15. Podlahy ostatních místností	hliněná	C	50
15. Podlahy ostatních místností	cihelná	S	50
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	chybí	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chybí	C	100
26. Ostatní	pec	S	100

Výpočet koeficientu K₄

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

			[%]		obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	30	1,00	2,37
3. Stropy	S	7,90	70	1,00	5,53
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	50	1,00	0,45
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	50	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	N	2,80	100	1,54	4,31
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
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	95	1,00	4,94
13. Okna	P	5,20	5	0,46	0,12
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	85	0,46	0,86
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	15	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	50	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	50	1,00	0,50
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	C	3,20	100	0,00	0,00
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	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					80,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8070

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8070
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 597,56
Plná cena: 836,32 m ³ * 3 597,56 Kč/m ³	=	3 008 711,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 127 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 127 / 150 = 84,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 84,7 % / 100) * 0,153

Nákladová cena stavby CS _N	=	460 332,84 Kč
Koeficient pp	*	0,939
Cena stavby CS	=	432 252,54 Kč

Rodinný dům čp. 20 - zjištěná cena = 432 252,54 Kč

2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 10,00 m
Ruční čerpadlo: 1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

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:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490

Upravená cena studny = 60 886,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 97 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 97 / 110 = 88,2 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
		<u>9 132,91 Kč</u>

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,- Kč/ks	+	2 054,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	2 054,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41):	*	2,3490
	=	4 342,36 Kč
opotřebení čerpadel 85,0 %	*	0,150
	=	651,35 Kč

Upravená cena čerpadel + 651,35 Kč

Nákladová cena stavby CS_N = 9 784,26 Kč

Koeficient pp * 0,939

Cena stavby CS = 9 187,42 Kč

Studna - zjištěná cena = 9 187,42 Kč

3. Stodola

Oceňovaná stodola je jednopodlažní, nepodsklepená, zděné konstrukce ze smíšeného zdiva o tloušťce obvodových stěn 585 mm. Zastřešení sedlovou střechou krytou taškami, bez oplechování. Stropní konstrukce v části dřevěné jednoduché. Vrata dřevěná otevíravá. Vnitřní omítky chybí a vnější vápenné, podlaha hliněná. Stavebně technický stav objektu odpovídá stáří s minimální údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: K. skladování a úprava zemědělských produktů
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	21,08 * 10,85 + 11,08 * 10,475	= 344,78

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	344,78 m ²	5,85 m	2 016,96
Součet	344,78 m²		2 016,96

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 016,96 / 344,78 = 5,85 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 344,78 / 1 = 344,78 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor
1.NP	(21,08 * 10,85 + 11,08 * 10,475) * (5,85 + 4,0/2) = 2 706,53 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	2 706,53 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 706,53 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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené + dřevěný štít	S	100
3. Stropy	chybí	C	60
3. Stropy	dřevěné	P	40
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100

7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	dřevěná svlaková	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	hliněná	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

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	C	9,10	60	0,00	0,00
3. Stropy	P	9,10	40	0,46	1,67
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	S	3,20	100	1,00	3,20
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	S	2,40	100	1,00	2,40
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	P	4,80	100	0,46	2,21
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
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					58,94

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	12,30	100,00	0,46	5,66	9,61	110	170	64,71	6,2186
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100,00	1,00	29,80	50,56	110	170	64,71	32,7174
3. Stropy	P	9,10	40,00	0,46	1,67	2,83	110	116	94,83	2,6837
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	19,00	110	150	73,33	13,9327
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,75	45	55	81,82	3,8864
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	5,43	45	55	81,82	4,4428
12. Vrata	S	2,40	100,00	1,00	2,40	4,07	110	115	95,65	3,8930
16. Elektroinstalace	P	4,80	100,00	0,46	2,21	3,75	45	50	90,00	3,3750
Opotřebení:										71,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9391
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7786
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5894
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 323,94
Plná cena: 2 706,53 m ³ * 1 323,94 Kč/m ³	=	3 583 283,33 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 71,1 % /100)	*	0,289
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 035 568,88 Kč
Koeficient pp	*	0,939
Cena stavby CS	=	972 399,18 Kč
Stodola - zjištěná cena	=	972 399,18 Kč

4. Záchod zděný bez žumpy**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	22.2. Záchod zděný bez žumpy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 500,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	11 548,35
Plná cena: 1,00 ks * 11 548,35 Kč/ks	=	11 548,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 90 = 88,9 \%$
 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
=	1 732,25 Kč
*	0,939
=	1 626,58 Kč

Záchod zděný bez žumpy - zjištěná cena

= **1 626,58 Kč**

5. Stáje

Jedná se o zbývající části objektu stájí, které jsou situované mezi stodolou a rodinným domem. Objekt navazuje na rodinný dům v oblasti původní části domu - sýpky. Z objektu jehož půdorysná plocha byla 31 metrů na 7.4 m zbývají torza obvodových stěn ze smíšeného zdiva (kámen + cihla). Tloušťka obvodových stěn 1000 mm. Zastřešení tvoří pouze zbytek krovu v části u rodinného domu, který je staticky narušen a zbývající část chybí nebo je propadlá do vnitřního prostoru objektu. Vnitřní část objektu je prorostlá dřevinami.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:

50,- Kč

Náklady na demolici:

350 000,- Kč

Ocenění

50,- Kč - 350 000,- Kč

= 0,- Kč

Cena zjištěná podle § 26

= **0,- Kč**

Stáje - zjištěná cena

= **0,- Kč**

6. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

5,00 m

Ocenění

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

= 340,-

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

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3490

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **718,79**

Plná cena: 5,00 m * 718,79 Kč/m

= **3 593,95 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 17 / 50 = 34,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 34,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,660
=	2 372,01 Kč
*	0,939
=	2 227,32 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

= **2 227,32 Kč**

7. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

$18,0 * 1,20 = 21,60 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 450,-

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

* 0,9000

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

* 2,3490

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **951,35**

Plná cena: $21,60 \text{ m}^2 * 951,35 \text{ Kč/m}^2$

= **20 549,16 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 45 / 50 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **3 082,37 Kč**

Koeficient pp

* 0,939

Cena stavby CS

= **2 894,35 Kč**

Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena

= **2 894,35 Kč**

8. Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.16. Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

12,00 m

Ocenění

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

= 1 300,-

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

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 748,33
Plná cena: 12,00 m * 2 748,33 Kč/m	=	32 979,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 60 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

*	0,250
=	8 244,99 Kč
*	0,939
=	7 742,05 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování - zjištěná cena = 7 742,05 Kč

9. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

$90 * 1,50 = 135,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	507,38
Plná cena: 135,00 m ² * 507,38 Kč/m ²	=	68 496,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 51 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 51 = 98,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

*	0,150
=	10 274,45 Kč
*	0,939
=	9 647,71 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 9 647,71 Kč

10. Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

56 * 1,20 = 67,20 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	435,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	919,63
Plná cena: 67,20 m ² * 919,63 Kč/m ²	=	61 799,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 51 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 51 = 98,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

*	0,150
=	9 269,87 Kč
*	0,939
=	8 704,41 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky - zjištěná cena = 8 704,41 Kč

11. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 065,45
Plná cena: 1,00 ks * 3 065,45 Kč/ks	=	3 065,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 50 = 90,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

*	0,150
---	-------

Nákladová cena stavby CS _N	=	459,82 Kč
Koeficient pp	*	0,939
Cena stavby CS	=	431,77 Kč

Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena = 431,77 Kč

12. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	7 230,22
Plná cena: 1,00 ks * 7 230,22 Kč/ks	=	7 230,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 50 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ * 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **1 084,53 Kč**

Koeficient pp * 0,939

Cena stavby CS = **1 018,37 Kč**

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena = 1 018,37 Kč

13. Pozemky parc.č. 72, 52 a 59

13.1. pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Klíčov u Mrákova v obci Mrákov v okrajové části obce. Pozemky jsou části dvorního traktu mírně sklonité a v oblasti zahrady mírně svažité se zajištěným příjezdem po zpevněné komunikaci a možností napojení z inženýrských sítí na přípojku elektro, kanalizaci, vodu a plyn. Pozemky spolu tvoří jeden funkční celek.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **0,939**

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 nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,980 * 0,939 = \mathbf{0,920}$$

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	409,-	0,920		376,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 72	1 233,00	376,28	463 953,24
§ 4 odst. 1	zahrada	52	158,00	376,28	59 452,24
§ 4 odst. 1	zahrada	59	2 429,00	376,28	913 984,12
Stavební pozemky - celkem			3 820,00		1 437 389,60

13.2. Trvalé porosty

Na pozemku se nachází ovocné stromy staršího vzrůstu neudržované.

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 437 389,60
Celková výměra pozemku	m ²	3 820,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	112 884,00
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	<u>5 079,78</u>

Trvalé porosty - zjištěná cena = **5 079,78 Kč**

Cena porostů celkem = **5 079,78 Kč**

Pozemky - celkem + **1 437 389,60 Kč**

Pozemky parc.č. 72, 52 a 59 - zjištěná cena

= 1 442 469,38 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stodola

Věcná hodnota dle THU

Haly JKSO 811.7 Haly pro sklad zem. produktů

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	344,78 m ²	5,85 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	$(21,08 * 10,85 + 11,08 * 10,475) * (5,85 + 4,0/2)$	= 2 706,53 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		2 706,53 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 706,53 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace
2. Svislé konstrukce	smíšené + dřevěný štít
3. Stropy	chybí
3. Stropy	dřevěné
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné
9. Vnitřní obklady	
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	dřevěná svlaková
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	hliněná
15. Vytápění	
16. Elektroinstalace	světelná

17. Bleskosvod	
18. Vnitřní vodovod	
19. Vnitřní kanalizace	
20. Vnitřní plynovod	
21. Ohřev teplé vody	
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienická vybavení	
24. Výtahy	
25. Ostatní	chybí

Jednotková cena	2 008 Kč/m ³
Množství	2 706,53 m ³
Reprodukční cena	5 434 714 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	12,30	668 470	668 470	16,27
2. Svislé konstrukce	29,80	1 619 545	1 619 545	39,42
3. Stropy	9,10	494 559	296 735	7,22
3. Stropy	9,10	494 559	197 824	4,81
4. Krov, střecha	11,20	608 688	608 688	14,81
5. Krytiny střech	2,80	152 172	152 172	3,70
6. Klempířské konstrukce	0,70	38 043	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	6,00	326 083	0	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	173 911	173 911	4,23
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,70	38 043	0	0,00
11. Dveře	2,10	114 129	0	0,00
12. Vrata	2,40	130 433	130 433	3,17
13. Okna	4,40	239 127	0	0,00
14. Povrchy podlah	4,90	266 301	0	0,00
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	4,80	260 866	260 866	6,35
17. Bleskosvod	0,40	21 739	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	282 605	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 108 644 Kč	
Množství			2 706,53 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		1 518 Kč/m ³	

Ocenění

Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	345
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 706,53
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 518
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 518
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 108 514
Stáří	roků	106
Další životnost	roků	24
Opotřebení	%	81,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	760 075

1.2. Rodinný dům čp. 20

Věcná hodnota dle THU

Budovy pro bydlení 803.6 domky rodinné jednobytové

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	43,05 m ²	1,90 m
1.NP snížené + 1NP	162,81 m ²	2,90 m
1.NP zvýšené	57,11 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.PP	$(3,241 * 5,10 + 1,823 * 1,85 + 5,00 * 2,70 + 1,95 * 4,95) * (1,90)$	= 81,80 m ³
1.NP snížené	$(7,05 * 8,10) * (2,25)$	= 128,49 m ³
1.NP + zastř.	$(9,20 * 11,49) * (2,90 + 0,50 * 3,77/2)$	= 406,18 m ³
1.NP zvýšené + zastř.	$(7,05 * 8,10) * (2,00 + 3,70/2)$	= 219,85 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP		81,80 m ³
1.NP snížené		128,49 m ³
1.NP + zastř.		406,18 m ³
1.NP zvýšené + zastř.		219,85 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		836,33 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	kamené
2. Svislé konstrukce	cihelné a kamenné

3. Stropy	dřevěné a kulatina
3. Stropy	dřevěné a klenby
4. Krov, střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	dřevěné bez podstupnic a kamenné
11. Dveře	svlakové a dřevěné rámové
12. Vrata	
13. Okna	dřevěná špaletová
13. Okna	jednoduchá
14. Povrchy podlah	prkenný povrch, PVC
14. Povrchy podlah	chybí - hliněná
15. Vytápění	kamna na tuhá paliva lokální
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	
25. Ostatní	pec
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	5 379 Kč/m ³
Množství	836,33 m ³
Reprodukční cena	4 498 600 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	242 924	242 924	6,88
2. Svislé konstrukce	18,20	818 745	818 745	23,18
3. Stropy	8,40	377 882	377 882	10,70
3. Stropy	8,40	377 882	377 882	10,70
4. Krov, střecha	4,90	220 431	220 431	6,24
5. Krytiny střech	2,30	103 468	103 468	2,93
6. Klempířské konstrukce	0,70	31 490	31 490	0,89
6. Klempířské konstrukce	0,70	31 490	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	256 420	256 420	7,26
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	130 459	0	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	58 482	0	0,00
10. Schody	2,90	130 459	130 459	3,69
11. Dveře	3,30	148 454	148 454	4,20

12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	238 426	238 426	6,75
13. Okna	5,30	238 426	0	0,00
14. Povrchy podlah	3,00	134 958	0	0,00
14. Povrchy podlah	3,00	134 958	0	0,00
15. Vytápění	4,80	215 933	215 933	6,11
16. Elektroinstalace	5,10	229 429	229 429	6,50
17. Bleskosvod	0,40	17 994	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	3,20	143 955	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	3,10	139 457	139 457	3,95
20. Vnitřní plynovod	0,40	17 994	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	98 969	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	1,90	85 473	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	175 445	0	0,00
24. Výtahy	1,30	58 482	0	0,00
25. Ostatní	5,70	256 420	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	3,70	166 448	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 531 401 Kč	
Množství			836,33 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 223 Kč/m ³	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	163
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	836,33
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 223
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 223
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 531 806
Stáří	roků	127
Další životnost	roků	23
Opotřebení	%	84,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	540 366

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 3 420,-
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000
 Koeficient změny cen staveb K₁ (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3490

Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	7 230,22
Plná cena: 1,00 ks * 7 230,22 Kč/ks	=	7 230,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 50 = 90,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 90,0 \% / 100)$	* 0,100

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena =	723,02 Kč
---	------------------

2.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 065,45
Plná cena: 1,00 ks * 3 065,45 Kč/ks	=	3 065,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 50 = 90,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 90,0 \% / 100)$	* 0,100

Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena =	306,55 Kč
--	------------------

2.3. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	56 * 1,20 = 67,20 m ² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	435,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	919,63
Plná cena: 67,20 m ² * 919,63 Kč/m ²	=	61 799,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 51 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 51 = 98,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 98,0 % / 100)	*	0,020

Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky - zjištěná cena = 1 235,98 Kč

2.4. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

90 * 1,50 = 135,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	507,38
Plná cena: 135,00 m ² * 507,38 Kč/m ²	=	68 496,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 51 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 51 = 98,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 98,0 % / 100)	*	0,020

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 1 369,93 Kč

2.5. Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.16. Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 12,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 748,33
Plná cena: 12,00 m * 2 748,33 Kč/m	=	32 979,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 60 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$	*	0,250
--	---	-------

Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování - zjištěná cena	=	8 244,99 Kč
---	---	--------------------

2.6. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

$18,0 * 1,20 = 21,60 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
---	---	-------

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
--	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	951,35
--	---	---------------

Plná cena: 21,60 m ² * 951,35 Kč/m ²	=	20 549,16 Kč
---	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 50 = 90,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 90,0 \% / 100)$	*	0,100
--	---	-------

Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena	=	2 054,92 Kč
---	---	--------------------

2.7. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
---	---	-------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	718,79
Plná cena: 5,00 m * 718,79 Kč/m	=	3 593,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 50 = 34,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 34,0 \% / 100)$

* 0,660

Přípojka vody - zjištěná cena = **2 372,01 Kč**

2.8. Záchod zděný bez žumpy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

22.2. Záchod zděný bez žumpy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

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

= 5 500,-

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

* 0,9000

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

* 2,3330

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **11 548,35**

Plná cena: 1,00 ks * 11 548,35 Kč/ks

= **11 548,35 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 90 = 88,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 88,9 \% / 100)$

* 0,111

Záchod zděný bez žumpy - zjištěná cena = **1 281,87 Kč**

2.9. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:

kopaná

Hloubka studny:

10,00 m

Ruční čerpadlo:

1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

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: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 19 050,- Kč

Základní cena celkem	=	28 800,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Upravená cena studny	=	60 886,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 97 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 97 / 110 = 88,2 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 88,2 \% / 100)$

*	0,118
	7 184,56 Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,- Kč/ks	+	2 054,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	2 054,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	2,3490
	=	4 342,36 Kč
opotřebení čerpadel 88,2 %	*	0,118
	=	512,40 Kč

Upravená cena čerpadel + **512,40 Kč**

Studna - zjištěná cena = **7 696,96 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,939$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásma	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 $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,980 * 0,939 = 0,920$

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	409,-	0,920		376,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	72	1 233,00	376,28	463 953,24
§ 4 odst. 1	zahrada	52	158,00	376,28	59 452,24
§ 4 odst. 1	zahrada	59	2 429,00	376,28	913 984,12
Stavební pozemky - celkem			3 820,00		1 437 389,60

Pozemky - zjištěná cena = 1 437 389,60 Kč

4. Výnosová hodnota

4.1.

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
Celkový výnos za rok:						0	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	5 936 516
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	0
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	0
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	0
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	0,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	

5. Porovnávací hodnota

5.1. Rodinný dům s přísl. čp. 20

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	155,00 m ²
Obestavěný prostor:	3 542,86 m ³
Zastavěná plocha:	507,59 m ²
Plocha pozemku:	3 820,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej rodinného domu 190 m ² , pozemek 1 069 m ²	
Lokalita: Zahořany - Sedlice, okres Domažlice	
Popis: Nabízíme k prodeji bývalou zemědělskou usedlost v Sedlicích u Zahořan 8 km od Domažlic. Nemovitost je vhodná k rekonstrukci, v objektu se nachází obytná část, částečně podsklepená, vedlejší stavba, částečně podsklepená, maštal a zahrada. Obytná část se skládá z kuchyně, komory, dvou pokojů a koupelny. Na stodole a vedlejší stavbě je novější střecha z roku 1995. S financováním Vám pomůžeme	
Pozemek:	1 069,00 m ²
Užitná plocha:	190,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,82
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,99
K6 Vliv pozemku	3,58
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,96
Cena	Užitná plocha
[Kč]	[m ²]
890 000	190,00
Jedn. cena	Celkový koef.
Kč/m ²	Kc
4 684	2,52
Upravená j. cena	
[Kč/m ²]	
11 794	



Zdroj: www.sreality.cz

Název: Prodej rodinného domu, Meclov - Břeží	
Lokalita: Okres Domažlice	
Popis: Popis a vybavení nemovitosti	
<p>Samostatně stojící, vesnický dům s vedlejšími budovami původní zemědělské usedlosti s příslušenstvím, stájí, garáží, skladem, stodolou a drobnými přístavbami, navazujícími pozemky (uzavřený dvůr + zahrada) tvořící jeden uzavřený izolovaný celek o výměře 2744 m². Zděný, patrový, nepodsklepený objekt původní zemědělské usedlosti s obytnou částí (přízemní bytová jednotka 5KK s příslušenstvím), volným nevyužitým podkrovím využitelným k prostorné obytné vestavbě, stavebně navazující na původní stáj, sklad a garáž. Objekt, jehož původní stáří je cca 100 let, byl permanentně užíván k trvalému bydlení, standardně udržován a řádně spravován. Před cca 40-ti lety byla provedena částečná rekonstrukce a modernizace vnitřních prostor v objektu RD: zbudování sociálního zařízení (koupelna+WC), kompletní</p>	

výměna instalací, zbudování centrálního vytápění, částečná renovace podlah, výměna oken a celková adaptace vnitřních obytných prostor. Objekt je kompletně provozně vybaven a zařízen, ihned obyvatelný, doposud využívaný k trvalému bydlení. Třída ENB: G. Navazující pozemky sestávají z užitkového dvora se zpevněnými venkovními úpravami, hospodářské zahrady se skleníkem, rekreační zahrady s travním porostem a navazující velké zahrady se sadem se vzrostlými ovocnými dřevinami. Pozemky jsou dostupné samostatnými vjezdy i vstupy z veřejné, zpevněné komunikace, jsou kompletně oploceny a spolu s navazujícími budovami tvoří uzavřený funkční celek v klidné, okrajové části malé obce. Soubor pozemků je situován v rovinném terénu s orientací na jihovýchod s výhledem do otevřené přírodní krajiny a malou vodní plochu obecního rybníku. Lokace v klidné okrajové části malé obce s dobrou dopravní dostupností a dosažitelností zákl. služeb v cca 2 km vzdálené obci Meclov, či v cca 6 km vzdáleném okresním městě Domažlice s kompletními službami a infrastrukturou. K nabízeným nemovitostem lze v případě zájmu nabídnout k odprodeji navazující zemědělský pozemek - trvalý travní porost o výměře 9.166 m². Nabízené nemovitosti jsou vhodné a využitelné k trvalému venkovskému bydlení s možností komerčního využití s potenciálem využití kompletního II. NP hlavní budovy a využití všech vedlejších budov (podnikání, chov hospodářských zvířat, provoz penzionu) v klidné lokaci okrajové části malé obce s dobrou dopravní dostupností. Dispozice RD - přízemí: vstup, 2x chodba, místnost s jídelnou a kuchyňským koutem, obývací, 2x ložnice, společenská místnost, koupelna, WC, schodiště, kotelna, prádelna, sklad, příslušenství. Podkroví: volné prostorné podkroví využitelné ke kompletní vestavbě + skladovací prostory. Přístup + příjezd z veřejné zpevněné komunikace, elektřina (220/380V), vlastní zdroj vody-kopaná studna, odkanalizováno do jímky s přepadem, topení centrální palivové + lokální palivové (krb).

Pozemek: 2 744,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,39
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 780 000	150,00	11 867	0,78	9 297

Název: Prodej rodinného domu, Ptenín - Újezdec

Lokalita: Okres Plzeň-jih

Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji rodinný dům určený k celoročnímu užívání, stejně jako je vhodný k rekreačním účelům. Dispozice 4+1 s obytnou plochou přes 80m². Rodinný dům s půdou ze začátku 20. století procházel od roku 2011 drobnými rekonstrukcemi interiéru (např. částečně vyměněné el. rozvody; vytápění ústředními kamny s

výměníkem a rozvodem po celém interiéru) i exteriéru (vlastní přívod vody novým čerpadlem ze studně). Dům se rozkládá na parcele o velikosti cca 2600 m². Stojí v mírném svahu na konci vsi, ze kterého je výhled do širokého velice klidného okolí. K domu na pozemku přiléhá několik objektů jako je stodola, skladovací prostory a stáj. K nemovitosti přiléhá na východě krytá pergola. Dostupnost do Prahy je cca. 1h a 15 min. Dále jsou v nejbližším okolí do 30km Klatovy, Domažlice a Plzeň. Těšíme se na Vás na prohlídce!

Pozemek: 2 600,00 m²

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,90
K3 Poloha	0,92
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,79
K6 Vliv pozemku	1,47
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85



Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 670 000	80,00	20 875	1,31	27 374

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	9 297 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 155 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	27 374 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	16 155 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	155,00 m ²

Výsledná porovnávací hodnota 2 504 025 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům čp. 20	432 252,50 Kč
2. Studna	9 187,40 Kč
3. Stodola	972 399,20 Kč
4. Záchod zděný bez žumpy	1 626,60 Kč
5. Stáje	0,- Kč
6. Přípojka vody	2 227,30 Kč
7. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek	2 894,30 Kč
8. Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování	7 742,10 Kč
9. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	9 647,70 Kč
10. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky	8 704,40 Kč
11. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	431,80 Kč
12. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	1 018,40 Kč
13. Pozemky parc.č. 72, 52 a 59	1 442 469,40 Kč
13.1. Oceňované pozemky	1 437 389,60 Kč
13.2. Trvalé porosty	5 079,80 Kč

= 1 442 469,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 890 601,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 890 600,- Kč

slovy: Dvamilionyosmsetdevadesáttisícšestset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stodola	760 075,10 Kč
1.2. Rodinný dům čp. 20	540 366,30 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<u>1 300 441,40 Kč</u>

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	723,- Kč
2.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	306,60 Kč
2.3. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky	1 236,- Kč
2.4. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	1 369,90 Kč
2.5. Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování	8 245,- Kč
2.6. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek	2 054,90 Kč
2.7. Přípojka vody	2 372,- Kč
2.8. Záchod zděný bez žumpy	1 281,90 Kč
2.9. Studna	7 697,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	<u>25 286,30 Kč</u>

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky	1 437 389,60 Kč
--------------	-----------------

4. Výnosová hodnota

4.1.	0,- Kč
------	--------

5. Porovnávací hodnota

5.1. Rodinný dům s přísl. čp. 20	2 504 025,- Kč
----------------------------------	----------------

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 890 600 Kč

slovy: Dvamilionyosmsetdevadesáttisícšestset Kč

Porovnávací hodnota	2 504 025 Kč
Věcná hodnota	2 763 117 Kč
z toho hodnota pozemku	1 437 390 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, porovnávací a věcnou metodou.

Obvyklá cena

2 500 000 Kč

slovy: Dvamilionypětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, odborné literatury, konzultace s realitními makléři a zkušeností znalce. Zohledněn byl stavebně technický stav objektů . Posouzena byla lokalita, velikost pozemku, negativa a pozitiva, náklady na odstranění vedlejší stavby a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 21.4.2017

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3598/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3598/2017.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Foto	1
Ortofoto	2
katastrální mapa	2





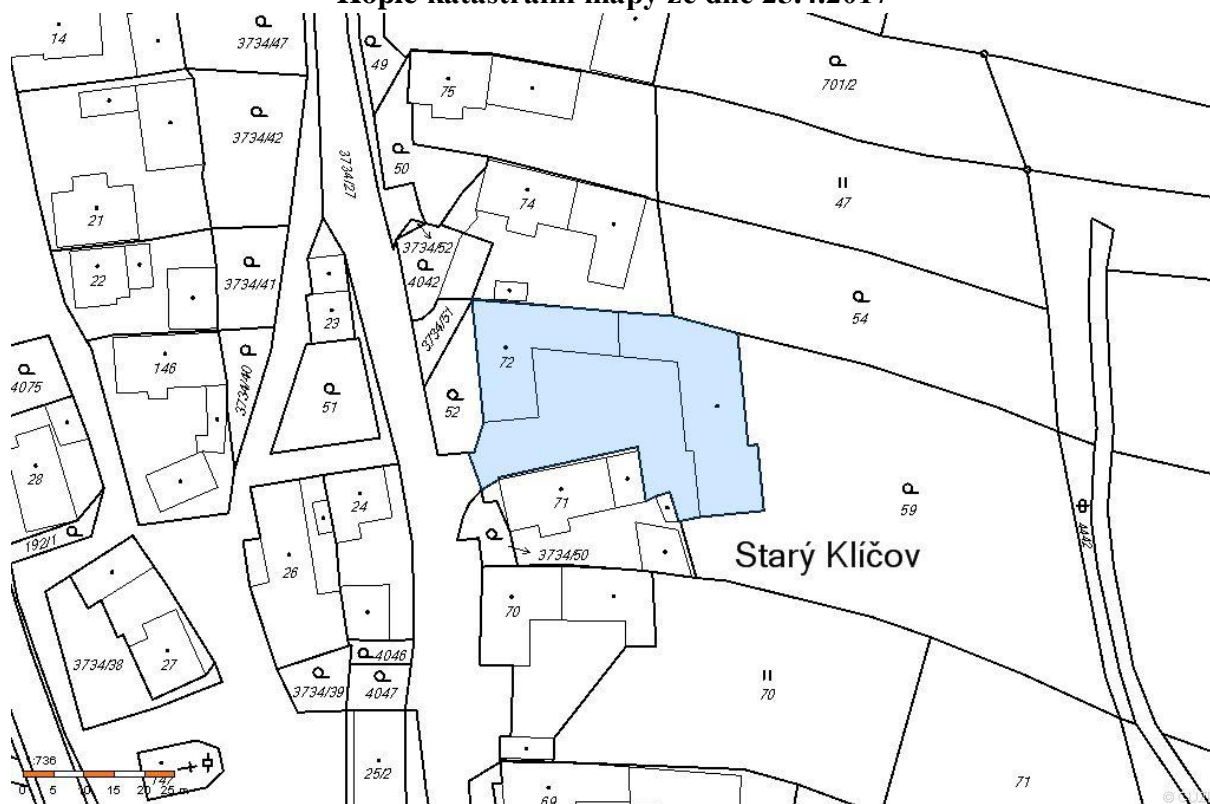
Kopie katastrální mapy ze dne 25.4.2017



Pozemek p.č. 72 v k.ú. č. 666238



Kopie katastrální mapy ze dne 25.4.2017



Pozemek p.č. 72 v k.ú. č. 666238