

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3597/2017

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům čp. 1 a příslušenství

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Kdyně, k.ú. Dobříkov na Šumavě

Adresa nemovité věci: Dobříkov 1, 345 06 Kdyně

Vlastníci : Karel Kuba, Dobříkov 1, 345 06 Kdyně, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Jakub Kuba, Dobříkov 1, 345 06 Kdyně, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci:
Jakub Kuba, Dobříkov 1, 345 06 Kdyně, vlastnictví

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 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 880 000 Kč

Datum místního šetření: 27.3.2017

Stav ke dni : 27.3.2017

Za přítomnosti: pana Kuby

Počet stran: 34 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 8.5.2017

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (tržní) rodinného domu čp. 1, okres Domažlice, obec Kdyně, včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo st. 5/1 a 5/2, 190/1,192, 188/1, 188/3, 190/2 na katastrálním území Dobříkov na Šumavě.

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. 175 a 381 ze dne 2.5.2017
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem
kopie katastrální mapy
mapa oblasti

Místopis

Kdyně se nachází v okrese Domažlice, které jsou vzdálené od předmětné nemovitosti 15 km a Kdyně 4 km. Nemovitost je umístěna v oddělené části obce Kdyně mezi komunikací a drážním tělesem. Vlaková stanice 600 m a autobusová u domu.

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

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - samota

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Předmětem posudku je usedlost, která sestává z rodinného domu čp. 1 (původně zájezdní hostinec z roku 1850) a budovy příslušné k rodinnému domu - stodoly 1914. Jedná se o stodolu půdorysného tvaru L jejíž střední část je zbořeninou. Objekty s příslušnými pozemky jsou oploceny drátěným pletivem do ocelových sloupků (dosluhující v podstatě již neplní svůj funkci). Východní hranici pozemku lemuje vodní strouha v části s malým rozšířením (přírodní). V oblasti objektů je pozemek převážně rovinný a navazující zahrada je mírně svažité. Vjezd na pozemek zajištěn vraty v rohové části pozemku při sjezdu z hlavní komunikace. Vše se nachází na pozemcích situovaných při komunikaci procházející obcí. Severní hranici pozemku tvoří svah drážního tělesa. Jedná se o klidnou lokalitu. Oceňovaná nemovitost s pozemky tvoří jeden funkční celek.

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 type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input checked="" 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:

Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům čp. 1
2. Studna
3. Stodola
4. Přípojka kanalizace DN 150 mm
5. Žumpa zděná z cihel
6. Vratka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
7. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
8. Pozemky
 - 8.1. Oceňované pozemky
 - 8.2. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Stodola
- 1.2. Rodinný dům čp. 1

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
- 2.2. Vratka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
- 2.3. Žumpa zděná z cihel
- 2.4. Přípojka kanalizace DN 150 mm
- 2.5. Studna

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky

4. Porovnávací hodnota

- 4.1.

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 1 s příslušenstvím
Adresa předmětu ocenění: Dobříkov 1
345 06 Kdyně
Kraj: Plzeňský
Okres: Domažlice
Obec: Kdyně
Katastrální území: Dobříkov na Šumavě
Počet obyvatel: 5 278
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 015,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a	III	0,85

katastrální území lázeňských míst typu D		
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - elektřina, kanalizace, voda, plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava - autobus místního významu a vlak	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - školka, hřiště, tělocvična, obchod, škola, lékaři, pošta, lékárna, detašované pracoviště nemocnice, stomatolog, peněžní ústav, pojišťovna	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 733,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Poptávka nižší než nabídka - rodinný dům k rekonstrukci, stodola k odstranění	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,987}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci 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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemek sousedící se svahovou částí - valu drážního tělesa, který způsobuje vlhkost pozemku	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,670}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,661}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,630}$$

1. Rodinný dům čp. 1

Rodinný dům je jednopodlažní, částečně podsklepený, zděné smíšené konstrukce o tloušťce stěn 500 mm - 700 mm. Zastřešení sedlovou střechou se střešní krytinou z asbestocementových šablon na pobíjení z prken.

Klempířské prvky a hromosvod chybí. Stropní konstrukce dřevěné trámové a klenby v podzemním podlaží. Schody do suterénu betonové a do půdního prostoru otvorem ve stropní

konstrukci pomocí žebříku. Okna dřevěná špaletová, zdvojená a plastová. Dveře hladké do ocelových zárubní a dřevěné rámové do dřevěné zárubně, do velké místnosti původně sálu plechová vrata. Podlahy z betonové mazaniny, PVC a prkenné podlahy. Jedna z místností (původně kuchyně) podlaha hliněná a v předsíni hliněná různých výšek. V koupelně dlažba. Vytápění v části ústřední na pevná paliva a kamna na tuhá paliva. Hygienické zázemí ve špatném stavu s vanou umyvadlem a wc. Je zde umístěn boiler. V kuchyni el. sporák a dřez ve staré rozpadající se lince. Starší obklady stěn v koupelně. Z inženýrských sítí obsahuje objekt rozvod elektro částečné odkanalizování a vodovod.

Stavebně technický stav objektu : dle sdělení majitele objekt pochází z roku 1850 a sloužil jako zájezdní hostinec. Z následných stavebních úprav a oprav je zřejmá výměna střešní krytiny, osazení plechových vrat, koupelna, topení a to vše se vztahuje k sedmdesátým letům. Poslední úpravou byla výměna části oken za plastová. Stavebně technický stav svojí technologií, použitým materiálům je odpovídající datu výstavby. V době ocenění je objekt neobyvatelný Vzhledem k nespécifikovaným provedeným opravám a úpravám majitelem bylo opotřebení stanoveno lineární metodou s prodlouženou životností.

1.PP dvě sklepní místnosti.

1.NP - předsíň, kuchyně, dvě místnosti, tři pokoje, koupelna.

2.NP - půda přístupná z předsíně.

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
Střeška:	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	4,00 * 3,50 + 5,00 * 3,00	=	29,00
1.NP	13,00 * 23,00	=	299,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	29,00 m ²	2,00 m
1.NP	299,00 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.PP	(4,00 * 3,50 + 5,00 * 3,00)*(2,00)	=	58,00 m ³
1.NP	(13,00 * 23,00)*(3,40)	=	1 016,60 m ³
Zastřešení	(13,00 * 23,00)*(4,95)	=	1 480,05 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	58,00 m ³
1.NP	NP	1 016,60 m ³
Zastřešení	Z	1 480,05 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 554,65 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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Zdivo	cihelné a kamenné	P	100
3. Stropy	klenby a dřevěné trámové stropy	S	100
4. Střecha	krov vaznicový	S	100
5. Krytina	osinkocementová	S	100
6. Klempířské konstrukce		C	100
7. Vnitřní omítky	chybí	C	25
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	75
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	betonové	S	100
12. Dveře	hladké plné dveře, rámové a plechové	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová, dvojítá	S	45
13. Okna	plastová	S	45
13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	10
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	20
14. Podlahy obytných místností	hliněná	C	25
14. Podlahy obytných místností	prkenná	S	55
15. Podlahy ostatních místností	PVC, bet. maz.dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední kamna na tuhá paliva,	S	40
16. Vytápění	na tuhá paliva,	P	60
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana,	S	100
25. Záchod	WC	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	3,77

2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	100	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	C	5,80	25	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	75	1,00	4,35
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	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	45	1,00	2,34
13. Okna	S	5,20	45	1,00	2,34
13. Okna	S	5,20	10	1,00	0,52
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	20	1,00	0,44
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	25	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	55	1,00	1,21
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	40	1,00	2,08
16. Vytápění	P	5,20	60	0,46	1,44
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 74,38

Koeficient vybavení K₄: 0,7438

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7438
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 684,24

Plná cena: 2 554,65 m³ * 3 684,24 Kč/m³ = **9 411 943,72 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 167 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 190 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 167 / 190 = 87,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS _N	=	1 411 791,56 Kč
Koeficient pp	*	0,630
Cena stavby CS	=	889 428,68 Kč

Rodinný dům čp. 1 - zjištěná cena = 889 428,68 Kč

2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
 Typ studny: kopaná
 Hloubka studny: 6,00 m
 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:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+ 3 810,- Kč
Základní cena celkem		= 13 560,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		* 1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		* 2,3490
Upravená cena studny		= 31 852,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$	*	0,167
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 319,36 Kč
Koeficient pp	*	0,630
Cena stavby CS	=	3 351,20 Kč

Studna - zjištěná cena = 3 351,20 Kč

3. Stodola

Oceňovaná stodola je jednopodlažní, nepodsklepená, zděné konstrukce ze smíšeného zdiva - kámen cihla o tloušťce obvodových stěn 450 - 600 mm. Zastřešení sedlovou střechou krytou cementovými taškami, bez klempířských prvků. Stropní konstrukce v části dřevěné trémové. Stodola je půdorysného tvaru L a její střední část je zbořeništěm v jejímž prostoru je propadlá sutina. Objekt je ve své vrchní části staticky nespolehlivý. Vrata jsou dřevěná, okna dřevěná jednoduchá, podlaha hliněná a betonová mazanina.

Objekt ve svém stavebně technickém stavu je vhodný spíše k demolici než k totální rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: Z. budovy pro zemědělství (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	12,00 * 10,00 + 18,0 * 11,00	=	318,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	318,00 m ²	4,00 m	1 272,00
Součet	318,00 m²		1 272,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 272,00 / 318,00	= 4,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	318,00 / 1	= 318,00 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(12,00 * 10,00 + 18,00 * 11,00)*(4,00)	=	1 272,00 m ³
Zastřešení	(12,00 * 10,00 + 18,00 * 11,00)*(3,00/2)	=	477,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 272,00 m ³
Zastřešení	Z	477,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 749,00 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 - kámen cihla	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	30
3. Stropy		C	70
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	cementové tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	25
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	75
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	svlakové	P	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduché dřevěné	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	30

14. Povrchy podlah	hliněná	C	70
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	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 hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	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	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	30	1,00	4,14
3. Stropy	C	13,80	70	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	25	1,00	0,98
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	75	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	30	1,00	0,90
14. Povrchy podlah	C	3,00	70	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
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 hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,55
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6255

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	13,10	100,00	0,46	6,03	9,64	103	150	68,67	6,6198
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	48,60	103	110	93,64	45,5090
3. Stropy	S	13,80	30,00	1,00	4,14	6,61	103	105	98,10	6,4844
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	11,19	103	105	98,10	10,9774
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,63	103	105	98,10	4,5420
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	25,00	1,00	0,98	1,57	103	104	99,04	1,5549
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100,00	1,00	2,70	4,32	103	110	93,64	4,0452
11. Dveře	P	2,40	100,00	0,46	1,10	1,76	103	106	97,17	1,7102
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,80	103	110	93,64	4,4947
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	5,44	103	104	99,04	5,3878
14. Povrchy podlah	S	3,00	30,00	1,00	0,90	1,44	103	110	93,64	1,3484
Opotřebení:										92,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9408
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8250
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6255
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 085,50
Plná cena: 1 749,00 m ³ * 2 085,50 Kč/m ³	=	3 647 539,50 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 92,7 % /100)	*	0,073
Nákladová cena stavby CS_N	=	266 270,38 Kč
Koeficient pp	*	0,630
Cena stavby CS	=	167 750,34 Kč
Stodola - zjištěná cena	=	167 750,34 Kč

4. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	2,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 757,66
Plná cena: 2,00 m * 2 757,66 Kč/m	=	5 515,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 47 / 80 = 58,8 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 58,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,412
=	2 272,31 Kč
*	0,630
=	1 431,56 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena

= **1 431,56 Kč**

5. Žumpa zděná z cihel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.3.2. Žumpa zděná z cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Výměra:

5,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 2 150,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

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

* 2,3370

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= **5 024,55**

Plná cena: 5,00 m³ * 5 024,55 Kč/m³

= **25 122,75 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 57 / 60 = 95,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **3 768,41 Kč**

Koeficient pp

* 0,630

Cena stavby CS

= **2 374,10 Kč**

Žumpa zděná z cihel - zjištěná cena

= **2 374,10 Kč**

6. 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 K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 406,05
Plná cena: 1,00 ks * 3 406,05 Kč/ks	=	3 406,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 47 / 50 = 94,0 \%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	510,91 Kč
Koeficient pp	*	0,630
Cena stavby CS	=	321,87 Kč

Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	=	321,87 Kč
--	---	------------------

7. 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):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	8 033,58
Plná cena: 1,00 ks * 8 033,58 Kč/ks	=	8 033,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 47 / 50 = 94,0 \%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 205,04 Kč
Koeficient pp	*	0,630
Cena stavby CS	=	759,18 Kč

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	=	759,18 Kč
---	---	------------------

8. Pozemky

8.1. pozemky

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Dobříkov na Šumavě v obci Kdyně v části Nová Hospoda. Pozemky jsou rovinného charakteru v části mírně sklonité se zajištěným příjezdem po zpevněné komunikaci a možností napojení z inženýrských sítí na přípojku elektro a plyn. Kanalizace žumpa, voda studna na pozemku ve dvorní části. Pozemky spolu tvoří jeden funkční celek.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,670$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,670 = 0,630$$

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	733,-	0,630		461,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 5/2	858,00	461,79	396 215,82
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 5/1	449,00	461,79	207 343,71
§ 4 odst. 1	zahrada	190/1	707,00	461,79	326 485,53
§ 4 odst. 1	zahrada	192	212,00	461,79	97 899,48
§ 4 odst. 1	zahrada	190/2	1 484,00	461,79	685 296,36
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	188/3	1 298,00	461,79	599 403,42
Stavební pozemky - celkem			5 008,00		2 312 644,32

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80 %
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 4 - 5 km:	-10 %
Celková úprava ceny:	70,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	188/1	72911	1 349,00	7,04	70,00	11,97	16 147,53
trvalý travní porost	188/1	75011	885,00	4,04	70,00	6,87	6 079,95
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			2 234,00 m ²				22 227,48

8.2. Trvalé porosty

Na pozemku se nachází smíšené trvalé porosty - hrušeň, rozložitý jalovec, zimosráz, thuja, listnaté keře náletové, břízy náletové, vrba.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	2 312 644,32
Celková výměra pozemku	m ²	5 008,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	180,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	83 122,20
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>5 402,94</u>
Trvalé porosty - zjištěná cena	=	5 402,94 Kč
Cena porostů celkem	=	5 402,94 Kč
Pozemky - celkem	+	<u>2 334 871,80 Kč</u>
Pozemky - zjištěná cena	=	2 340 274,74 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stodola

Věcná hodnota dle THU

Budovy pro výrobu a služby 812.8

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	318,00 m ²	4,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	$(12,00 * 10,00 + 18,00 * 11,00) * (4,00)$	=	1 272,00 m ³
Zastřešení	$(12,00 * 10,00 + 18,00 * 11,00) * (3,00/2)$	=	477,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 272,00 m ³
Zastřešení	Z	477,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 749,00 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace
2. Svislé konstrukce	smíšené - kámen cihla
3. Stropy	dřevěné trámové
3. Stropy	
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	cementové tašky
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné
9. Vnitřní obklady keramické	
10. Schody	chybí
11. Dveře	svlakové
12. Vrata	dřevěná
13. Okna	jednoduché dřevěné
14. Povrchy podlah	betonová mazanina
14. Povrchy podlah	hliněná
15. Vytápění	
16. Elektroinstalace	chybí
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	
19. Vnitřní kanalizace	
20. Vnitřní plynovod	
21. Ohřev teplé vody	
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	
24. Výtahy	
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena

3 615 Kč/m³

Množství	1 749,00 m ³
Reprodukční cena	6 322 635 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,10	828 265	550 000	14,59
2. Svislé konstrukce	30,40	1 922 081	1 922 081	51,00
3. Stropy	13,80	872 524	261 757	6,94
3. Stropy	13,80	872 524	0	0,00
4. Krov, střecha	7,00	442 584	442 584	11,74
5. Krytiny střech	2,90	183 356	183 356	4,86
6. Klempířské konstrukce	0,70	44 258	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	3,90	246 583	61 646	1,64
7. Úprava vnitřních povrchů	3,90	246 583	0	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	2,70	170 711	170 711	4,53
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	113 807	0	0,00
11. Dveře	2,40	151 743	0	0,00
12. Vrata	3,00	189 679	40 000	1,06
13. Okna	3,40	214 970	80 000	2,12
14. Povrchy podlah	3,00	189 679	56 904	1,51
14. Povrchy podlah	3,00	189 679	0	0,00
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	6,10	385 681	0	0,00
17. Bleskosvod	0,40	25 291	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 hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,40	341 422	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 769 040 Kč	
Množství			1 749,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 155 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	X 14,59	100,00	14,59	14,59	103	150	68,67	10,0190
2. Svislé konstrukce	S 51,00	100,00	51,00	51,01	103	110	93,64	47,7658
3. Stropy	S 6,94	100,00	6,94	6,94	103	104	99,04	6,8734
4. Krov, střecha	S 11,74	100,00	11,74	11,74	103	104	99,04	11,6273
5. Krytiny střech	S 4,86	100,00	4,86	4,86	103	104	99,04	4,8133

7. Úprava vnitřních povrchů	S	1,64	100,00	1,64	1,64	103	104	99,04	1,6243
8. Úprava vnějších povrchů	S	4,53	100,00	4,53	4,53	103	110	93,64	4,2419
12. Vrata	X	1,06	100,00	1,06	1,06	103	110	93,64	0,9926
13. Okna	X	2,12	100,00	2,12	2,12	103	104	99,04	2,0996
14. Povrchy podlah	S	1,51	100,00	1,51	1,51	103	108	95,37	1,4401
Součet upravených objemových podílů:				99,99	Opotřebení:			91,5000	

			Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]		318
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]		1 749,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]		2 155
Rozestavěnost	%		100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]		2 155
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]		3 769 095
Stáří	roků		106
Další životnost	roků		19
Opotřebení	%		91,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]		320 373

1.2. Rodinný dům čp. 1

Věcná hodnota dle THU

Domy jednobytové 803.5

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	29,00 m ²	2,00 m
1.NP	299,00 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.PP	(4,00 * 3,50 + 5,00 * 3,00)*(2,00)	= 58,00 m ³
1.NP	(13,00 * 23,00)*(3,40)	= 1 016,60 m ³
Zastřešení	(13,00 * 23,00)*(4,95)	= 1 480,05 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	58,00 m ³
1.NP	NP	1 016,60 m ³
Zastřešení	Z	1 480,05 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 554,65 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	mělké založení bez izolace
2. Zdivo	cihelné a kamenné
3. Stropy	klenby a dřevěné trámové stropy
4. Střecha	krov vaznicový
5. Krytina	osinkocementová
6. Klempířské konstrukce	
7. Vnitřní omítky	chybí
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnější obklady	
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	betonové
12. Dveře	hladké plné dveře, rámové a plechové
13. Okna	dřevěná špaletová, dvojitá
13. Okna	plastová
13. Okna	dřevěná, zdvojená
14. Podlahy obytných místností	PVC
14. Podlahy obytných místností	hliněná
14. Podlahy obytných místností	prkenná
15. Podlahy ostatních místností	
16. Vytápění	ústřední kamna na tuhá paliva,
16. Vytápění	na tuhá paliva,
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	částečné odkanalizování
22. Kanalizace	chybí
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana,
25. Záchod	
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	5 379 Kč/m ³
Množství	2 554,65 m ³
Reprodukční cena	13 741 462 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	742 039	350 000	4,25
2. Zdivo	23,40	3 215 502	2 215 502	26,88
3. Stropy	9,10	1 250 473	1 250 473	15,17
4. Střecha	5,40	742 039	742 039	9,00
5. Krytina	3,30	453 468	300 000	3,64

6. Klempířské konstrukce	0,80	109 932	0	0,00
7. Vnitřní omítky	6,10	838 229	0	0,00
7. Vnitřní omítky	6,10	838 229	628 672	7,63
8. Fasádní omítky	2,80	384 761	384 761	4,67
9. Vnější obklady	0,50	68 707	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,20	302 312	80 000	0,97
11. Schody	2,30	316 054	90 000	1,09
12. Dveře	3,20	439 727	150 000	1,82
13. Okna	5,10	700 815	315 367	3,83
13. Okna	5,10	700 815	315 367	3,83
13. Okna	5,10	700 815	70 081	0,85
14. Podlahy obytných místností	2,10	288 571	57 714	0,70
14. Podlahy obytných místností	2,10	288 571	0	0,00
14. Podlahy obytných místností	2,10	288 571	158 714	1,93
15. Podlahy ostatních místností	1,30	178 639	178 639	2,17
16. Vytápění	5,30	728 298	364 149	4,42
16. Vytápění	5,30	728 298	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,20	577 141	250 000	3,03
18. Bleskosvod	0,60	82 449	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	398 502	100 000	1,21
20. Zdroj teplé vody	1,70	233 605	15 000	0,18
21. Instalace plynu	0,50	68 707	68 707	0,83
22. Kanalizace	2,70	371 019	40 000	0,49
22. Kanalizace	2,70	371 019	0	0,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	68 707	10 000	0,12
24. Vnitřní vybavení	4,30	590 883	100 000	1,21
25. Záchod	0,30	41 224	8 000	0,10
26. Ostatní	4,00	549 658	0	0,00
Upravená reprodukční cena			8 243 185 Kč	
Množství			2 554,65 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 227 Kč/m ³	

			Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]		299
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]		2 554,65
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]		3 227
Rozestavěnost	%		100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]		3 227
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]		8 243 856
Stáří	roků		167
Další životnost	roků		23
Opotřebení	%		87,90
Věcná hodnota (VH)	[Kč]		997 507

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 K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	8 033,58
Plná cena: 1,00 ks * 8 033,58 Kč/ks	=	8 033,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 47 / 50 = 94,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 94,0 \% / 100)$	=	0,060

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	=	482,01 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):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 406,05
Plná cena: 1,00 ks * 3 406,05 Kč/ks	=	3 406,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 47 / 50 = 94,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 94,0 \% / 100)$	=	0,060

Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	=	204,36 Kč
--	---	------------------

2.3. Žumpa zděná z cihel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.3.2. Žumpa zděná z cihel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Výměra:	5,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 150,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 024,55
Plná cena: 5,00 m ³ * 5 024,55 Kč/m ³	=	25 122,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 57 / 60 = 95,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 95,0 % / 100)	*	0,050
Žumpa zděná z cihel - zjištěná cena	=	1 256,14 Kč

2.4. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	2,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 757,66
Plná cena: 2,00 m * 2 757,66 Kč/m	=	5 515,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 47 / 80 = 58,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 58,8 % / 100)	*	0,412
Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena	=	2 272,31 Kč

2.5. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná

Hloubka studny: 6,00 m
 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:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
--	---	--------

Upravená cena studny	=	31 852,44 Kč
-----------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

*	0,167
---	-------

Studna - zjištěná cena

=	5 319,36 Kč
---	--------------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,670$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,670 = 0,630$

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	733,-	0,630		461,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5/2	858,00	461,79	396 215,82
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5/1	449,00	461,79	207 343,71
§ 4 odst. 1	zahradka	190/1	707,00	461,79	326 485,53
§ 4 odst. 1	zahradka	192	212,00	461,79	97 899,48
§ 4 odst. 1	zahradka	190/2	1 484,00	461,79	685 296,36
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	188/3	1 298,00	461,79	599 403,42
Stavební pozemky - celkem			5 008,00		2 312 644,32

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80 %
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 4 - 5 km:	-10 %
Celková úprava ceny:	70,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	188/1	72911	1 349,00	7,04	70,00	11,97	16 147,53
trvalý travní porost	188/1	75011	885,00	4,04	70,00	6,87	6 079,95

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 2 234,00 m² **22 227,48**

Pozemky - zjištěná cena = 2 334 871,80 Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	646,00 m ²
Obestavěný prostor:	4 303,65 m ³
Zastavěná plocha:	617,00 m ²
Plocha pozemku:	7 242,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 425 m², pozemek 2 682 m²
Lokalita:	Srbice - Strýčkovice, okres Domažlice
Popis:	Nabízíme k prodeji rodinný dům ve Strýčkovících, obci vzdálené 10 km od Staňkova a 32 km od Plzně. Rodinný dům vzniklý ze zemědělské usedlosti je tvořen hlavní budovou, jejíž obytná část činí 85 m ² a je dispozičně řešena jako menší 3+1. Na

obytnou část domu navazuje hospodářská část – chlévy a samostatně stojící stodola. Budovy společně vytváří uzavřený dvůr, na který navazuje předzahrádka a v zadní části usedlosti velká zahrada. Celková užitná plocha činí 425 m². Nemovitost je napojena na elektřinu, voda je z vlastní studny a odpadní vody jsou svedeny do veř. kanalizace. K prodávaným nemovitostem náleží pozemky o celkové ploše 2.682 m². Třída energetické náročnosti budovy G, 532 kWh/m²/rok. Bližší info na tel. 728 188 739.

Pozemek: 2 682,00 m²

Užitná plocha: 425,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,23
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,87
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
590 000	425,00	1 388	1,59	2 211

Název: Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 2 744 m²

Lokalita: Meclov - Březí, okres Domažlice

Popis: 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 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	0,97
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,82
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,70



Zdroj: www.sreality.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	0,58	6 827

Název: Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 3 925 m²

Lokalita: Všepadly, okres Domažlice

Popis: Nabízíme k prodeji dům jako z pohádky. Předmětem prodeje je soubor nemovitostí velký pozemek (4000 m²) a na němž se nachází 3 budovy - samotný rodinný dům (velmi zdravá střecha i trámový), chlévy (bývalý výminek) a velká stodola. Všechny budovy tvoří uzavřený dvůr (tvar písmene U) s dostatkem klidu a soukromí. Dům se nachází v dobrém technickém stavu, má zdravé nenarušené zdivo a velmi zdravou střechu - dům lze tedy brát jako hrubou stavbu (s potřebou vnitřní rekonstrukce) na velkém pozemku. Dům má velmi výhodnou polohu (nachází se mezi městy Klatovy 17km a Domažlice (14km), Holýšov (18km), Staňkov (12km), Kdyně (9km), Horšovský Týn (16km), Nýrsko (20km), Janovice nad Úhlavou (18km), Švihov (17km) a hraniční se SRN (Všeruby - Eschlkam) pouze 18km. Výhodou je, že se prodáváný dům se nachází v původním stavu a budoucí vlastník si může vnitřní úpravy zhotovit dle svého cítění a vkusu. Přízemí tvoří velká chodba, 4 velké místnosti (se spoustou oken). V suterénu : skladové místnosti. V podkroví se nachází velká půdní prostor pro vestavbu či samostatný byt (podkrovím má vlastní vchod). Dům je napojen na el. energii 230/400V, má vlastní zdroj vody, odpady řešeny trativodem (v obci dešťová kanalizace), možnost připojení na plyn (na hranici pozemku). Pěkná poloha na kraji obce, pozemek směřovaný do přírody klid a soukromí. Větší pozemek (možnost chovu domácích zvířat). Po vnitřních úpravách možné bydlení i rekreace. Možnost přikoupení dalších 4 533m² pozemku v okolí obce za 100 000kč (1 645m² smrkový les, 565 dubový les, zbytek vodní a ostatní plochy) Dům s duší. Velmi dobrá cena (za tuto usedlost se zdravým zdivem a střechou

a velkým pozemkem)! Při komunikaci s RK uvádějte č. zakázky 010224206

Pozemek: 3 925,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,18
K3 Poloha	0,99
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,27
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,88



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
635 000	150,00	4 233	0,89	3 780

Název: Prodej rodinného domu 400 m2, pozemek 3 013 m2

Lokalita: Všepadly, okres Domažlice

Popis: Jedná se o vesnický dům v původním stavu se stodolou a větším pozemkem v obci Všepadly na Domažlicku. Dům se nachází na pozemku s vlastní studnou o rozloze 3013 m². Nemovitost je situována na okraji klidné obce s krásným výhledem na okolí. Tato jednopodlažní částečně podsklepená nemovitost je dispozičně řešena jako 3 + 1. Na obytnou část navazuje prostorná stáj využívaná jako dílna a sklad. Vytápění je zajištěno ústředně kotlem na tuhá paliva a plynovým kotlem. Voda je využívána z vlastní studny. Dům je napojen na obecní kanalizaci, el. 220/ 380 V. Střecha a krov je v zachovalém stavu. Chalupu lze po rekonstrukci využít k trvalému bydlení či k víkendovým nebo sezónním pobytům. Vemí hezká a klidná obec. Obec Koloveč s veškerou občanskou vybaveností je vzdálená 4 km. Doporučuji prohlídku. Při rychlém jednání možná sleva.

Pozemek: 3 013,00 m²

Užitná plocha: 400,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,54
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,66
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 250 000	400,00	3 125	0,95	2 975

Název: Prodej rodinného domu 163 m2, pozemek 3 925 m2

Lokalita: Všepadly, okres Domažlice

Popis: Prodej zemědělské usedlosti k rekonstrukci. Předmětem prodeje je obytný dům, chlévy, stodola a navazující rozlehlá zahrada o výměře 2755 m². Pozemek je

situovaný na okraji klidné venkovské zástavby. V blízkém okolí obce leží město s veškerou občanskou vybaveností.

Pozemek: 3 925,00 m²

Užitná plocha: 163,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,19
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,27
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
780 000	163,00	4 785	1,36	6 526

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	2 211 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 464 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 827 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	4 464 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	646,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 883 744 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům čp. 1	889 428,70 Kč
2. Studna	3 351,20 Kč
3. Stodola	167 750,30 Kč
4. Přípojka kanalizace DN 150 mm	1 431,60 Kč
5. Žumpa zděná z cihel	2 374,10 Kč
6. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	321,90 Kč
7. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	759,20 Kč
8. Pozemky	2 340 274,70 Kč
8.1. Oceňované pozemky	2 334 871,80 Kč
8.2. Trvalé porosty	5 402,90 Kč
	<hr/>
	= 2 340 274,70 Kč

Výsledná cena - celkem:

3 405 691,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 405 690,- Kč

slovy: Třimilionyčtyřistapěttisícšestsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stodola	320 373,10 Kč
1.2. Rodinný dům čp. 1	997 506,60 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	1 317 879,70 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	482,- Kč
2.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	204,40 Kč
2.3. Žumpa zděná z cihel	1 256,10 Kč
2.4. Přípojka kanalizace DN 150 mm	2 272,30 Kč
2.5. Studna	5 319,40 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	9 534,20 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	2 334 871,80 Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1.	2 883 744,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 405 690 Kč

slovy: Třimilionyčtyřistapěttisícšestsetdevadesát Kč

Porovnávací hodnota	2 883 744 Kč
Věcná hodnota	3 662 286 Kč
z toho hodnota pozemku	2 334 872 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

2 880 000 Kč

slovy: Dvamilionyosmsetosmdesáttisíc 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 velikost pozemků příslušných k objektům, negativa a pozitiva. Zohledněna byla i případná demolice stodoly, která je svým stavebně technickým stavem předurčena ke zbourání a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 8.5.2017

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. 3597/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3597/2017.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Mapa	1
Foto	1
Foto	1





