

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 8999-129-08/21

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví stavby a odhady nemovitostí.

o ceně nemovitých věcí pozemku p.č.st. 47, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice, pozemku p.č. 532/7 a pozemku p.č. 532/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim

Objednatel znaleckého posudku:

Povodí Labe, státní podnik
Víta Nejedlého 951/8
500 03 Hradec Králové
IČO: 70890005

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu
a ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 6.8.2021 znalecký posudek vypracoval :

Ing. Rudolf Junger
Benátky 138
570 01 Litomyšl
telefon: 602 434 033
e-mail: Junger@lit.cz
IČ: 11106727 DIČ: CZ6110241984

Počet stran: 48 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení zůstane v archivu znalce.

Vyhotovení číslo: 3

V Litomyšli dne 23.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a to pozemku p.č.st. 47, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice, pozemku p.č. 532/7 a pozemku p.č. 532/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 660.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.8.2021 za přítomnosti zástupce objednavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Cena zjištěná je určena dle platného oceňovacího předpisu a dále je určena obvyklá cena, zjištěná porovnáním skutečně prodaných srovnatelných nemovitých věcí a nabízených nemovitých věcí v předmětné lokalitě.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

4.1. Výpis z katastru nemovitostí

4.2. Snímky katastrální mapy

4.3. Částečná projektová dokumentace

4.4. Kopie Karty vyhodnocení určeného majetku

4.5. Snímky a mapy z internetu

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vycházím z věrohodných, výše uvedených podkladů, poskytnutých objednavatelem znaleckého posudku a dostupných veřejně na internetu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

1. Podklady byly převzaty z katastru nemovitostí a od objednavatele.
2. Pro porovnávací metodu byla použita data vedená v katastru nemovitostí a volně přístupná na internetu, podklady z vlastní databáze prodaných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

1. Cena zjištěná je stanovena dle platného oceňovacího předpisu ze sebraných dat.
2. Obvyklá cena je stanovena porovnávacím způsobem ze sebraných dat.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Stavba č.p. 19 s pozemky p.č.st. 47, p.č. 532/7 a p.č. 532/8

Adresa předmětu ocenění: Křižanovice
538 21 Křižanovice

LV: 660
Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Křižanovice
Katastrální území: Křižanovice
Počet obyvatel: 116

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **867,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka – autobus	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 135,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, LV: 660, podíl 1 / 1

Povodí Labe státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové, LV: 660, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

Celkový popis nemovité věci

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a to pozemku p.č.st. 47, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice, pozemku p.č. 532/7 a pozemku p.č. 532/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 660.

Oceňované nemovité věci se nachází v odloučené části obce Křižanovice, cca 140 m severně od hráze vodní nádrže Křižanovice I, vpravo od silnice vedoucí z Křižanovic do Nasavrk.

V katastru nemovitostí je pozemek p.č.st. 47 zapsaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice. Objekt č.p. 19 je zděná stavba umístěná ve svažitém terénu a sloužící jako dozorčí objekt u vodního díla Křižanovice I. Jedná se tedy o stavbu pro vodního hospodářství. Na pozemku p.č.st. 47 se nachází ještě vedlejší stavba zděné kolny a nezastavěná část pozemku je užívána jako zahrada. Pozemky p.č. 532/7, zahrada, a p.č. 532/8, ostatní plocha - neplodná půda, jsou užívány jako zahrada ve funkčním celku se stavbou č.p. 19 a p.č.st. 47. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod a elektřinu, kanalizace je svedena do domovní ČOV.

Přístup z veřejné komunikace je bez závad, nemovité věci se nachází mimo záplavová území dle vodohospodářských map. Obec má platný územní plán, ve kterém se oceňované nemovité věci nachází v ploše TX - technická infrastruktura specifická.

Obec Křižanovice leží necelých 15 km jihozápadně od okresního města Chrudim. V padesátých letech 20. století byla vybudována na řece Chrudimce údolní nádrž Křižanovice I. Voda z přehrady slouží v současnosti jako zdroj pitné vody pro Chrudim a Pardubice, okolí přehrady je vyhledávanou rekreační oblastí. Obec Křižanovice byla původně samostatnou obcí. V 60. letech minulého století byla sloučena do střediskové obce Liboměřice, spolu se sousední obcí Licibořice. Od prosince roku 1990 je obec Křižanovice opět samostatnou obcí. V současné době je zde hlášeno k trvalému pobytu 116 obyvatel. Občané zde mají k dispozici obecní úřad, kulturní dům, prodejnu smíšeného zboží, pohostinství, víceúčelové hřiště, autobusové spojení. V obci je možnost napojení na elektřinu, vodovod a kanalizaci.

Dle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

3.4. Obsah

1. Ocenění staveb

- 1.1. Stavba pro vodní hospodářství č.p. 19 na p.č.st. 47
- 1.2. Dílna
- 1.3. Venkovní schody
- 1.4. Zpevněné plochy z dlažebních kostek
- 1.5. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby
- 1.6. Opěrné zdi
- 1.7. Přípojka elektřiny
- 1.8. Přípojka elektřiny - pilíř
- 1.9. Přípojka vody
- 1.10. Přípojka kanalizace
- 1.11. ČOV - stavební část
- 1.12. ČOV - technologie

2. Ocenění pozemků

- 2.1. Pozemek p.č.st. 47
 - 2.1.1. Oceňované pozemky
 - 2.1.2. Porosty na p.č.st. 47
- 2.2. Pozemky p.č. 532/7 a p.č. 532/8
 - 2.2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2.2. Porosty na p.p.č. 532/7
 - 2.2.3. Porosty na p.p.č. 532/8

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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 stavba stejného vlastníka, 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,306}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,312}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,306}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Stavba pro vodní hospodářství č.p. 19 na p.č.st. 47

Předmětem ocenění je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice, umístěná na pozemku p.č.st. 47, v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 660. Oceňovaná stavba se nachází v odloučené části obce Křižanovice, cca 140 m severně od hráze vodní nádrže Křižanovice I, vpravo od silnice vedoucí z Křižanovic do Nasavrk.

V katastru nemovitostí je stavba č.p. 19 zapsána jako stavba obč. vybavení. Jedná se o budovu dozorství vodního díla Křižanovice I. umístěnou v blízkosti hráze vodního díla. Objekt č.p. 19 je zděná stavba umístěná ve svažitém terénu a sloužící jako dozorčí objekt u vodního díla Křižanovice I. Jedná se tedy o stavbu pro vodního hospodářství.

Stavba byla do evidence zařazena v roce 1966, je běžně udržovaná, s částečnou modernizací a rekonstrukcí v letech 1996-1998. Do objektu je zavedena elektřina, vodovod, kanalizace je svedena do ČOV. Stavba vykazuje zvýšenou vlhkost a vztlínání až průtok vody (dle sdělení zástupce objednavatele) v suterénu.

Dispozice:

1.PP - chodba, kancelář, chodba, komora, schodiště, kotelna, umývárna, WC, garáž

1.NP - chodba, chodba se schodištěm, 3x pokoj, kuchyň, koupelna, WC, komora

Podkroví - chodba, 2x pokoj, 2x půda.

Technický popis:

Základy jsou provedeny betonové, betonové prokládané kamenem, s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné, stropy rovné, dřevěné trámové. Střecha je valbová s plechovou krytinou. Oplechování je z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou štukové, venkovní

břízolitová. Venkovní kamenný obklad, vnitřní obklady v koupelně a na WC. Dveře hladké, vrata plechová, okna dřevěná dvojí, špaletová a luxfery. Podlahy betonové, betonové s PVC, keramická dlažba. Vytápění je ústřední s kotlem na pevná paliva, krb, v kanceláři elektrické vytápění. Zavedena je voda, elektřina, kanalizace je svedena do ČOV. Elektřina 220/380, voda studená i teplá, TUV ohřívá el. bojler - je nefunkční. V kuchyni je starší kuch. linka. Osazena je vana, umyvadla, sprchový kout, splachovací WC.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: N. vodní hospodářství
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251
 Nemovitá věc je součástí pozemku

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 stavba stejného vlastníka, 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: Vlivy snižující cenu - stavba na skalnatém podloží, po kterém stéká voda do údolí - vztlínání vody, zvýšená vlhkost, plísň	I	-0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00

4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,306}$$

Koeficient **pp** = **I_T** * **I_P** = **0,275**

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	12,30*9,70	=	119,31
1.NP	12,30*9,70	=	119,31
Podkroví	12,30*9,70	=	119,31

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	119,31 m ²	2,53 m	301,85
1.NP	119,31 m ²	2,60 m	310,21
Podkroví	119,31 m ²	2,20 m	262,48
Součet	357,93 m²		874,54

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 874,54 / 357,93 = 2,44 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 357,93 / 3 = 119,31 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Os	(12,30*9,70)*(0,10+2,53+0,20)	=	337,65 m ³
Ov	(12,30*9,70)*(2,60+0,20+0,50)	=	393,72 m ³
Oz	(9,70*9,70)*3,20/3+(2,60*9,70)*3,20/2	=	140,71 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Os	PP	337,65 m ³
Ov	NP	393,72 m ³
Oz	Z	140,71 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		872,08 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 vč. zemních prací	betonové s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100

3. Stropy	rovné dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	valbová	S	100
5. Krytiny střech	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolit	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	koupelna, WC	S	100
11. Dveře	hladké	S	100
12. Vrata	plechová	S	100
13. Okna	luxfery, dvojitá špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	220/380	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá	S	100
19. Vnitřní kanalizace	standardní do ČOV	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchový kout, vana, splachovací záchod	S	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	mříže, krb	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vytápění	kotel na pevná paliva, elektrické v kanceláři v suterénu	A	100
28. Vybavení kuchyní	kuch. linka, el. sporák	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	S	13,10	100	1,00	13,10
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,30	100	1,00	5,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	4,20	100	1,00	4,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30

19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10				
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00				
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40				
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00				
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,70	100	1,00	2,70				
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00				
25. Ostatní	S	5,30	100	1,00	5,30				
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00				
27. Vytápění	A	3,60	100	1,00	3,60				
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$									
$200\,000,00 / (872,08 * 3\,247,- * 0,9390 * 0,9753 * 1,1607 * 0,8000 * 2,3080) = 3,60$									
28. Vybavení kuchyní	A	1,08	100	1,00	1,08				
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$									
$60\,000,00 / (872,08 * 3\,247,- * 0,9390 * 0,9753 * 1,1607 * 0,8000 * 2,3080) = 1,08$									
Součet upravených objemových podílů					104,68				
Koeficient vybavení K₄:					1,0468				
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.	Opot. z
	[%]	[%]		[%]	[%]			části	celku
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100,00	1,00	10,30	9,84	55	150	3,6083
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100,00	1,00	23,90	22,84	55	100	12,5620
3. Stropy	S	13,10	100,00	1,00	13,10	12,51	55	100	6,8805
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	5,83	55	80	4,0081
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,10	23	55	0,8782
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,57	23	30	0,4370
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,06	23	40	2,9095
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,06	23	40	1,7595
10. Schody	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,20	23	80	0,6325
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,06	23	50	1,4076
12. Vrata	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	23	40	0,1667
13. Okna	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,01	23	50	1,8446
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,96	23	30	2,2694
16. Elektroinstalace	S	7,10	100,00	1,00	7,10	6,78	23	40	3,8985
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	23	50	0,1334
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,15	23	40	1,8113
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,96	23	60	1,1346
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,38	23	23	0,3800
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,58	23	40	1,4835
25. Ostatní	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,06	23	40	2,9095
27. Vytápění		3,60	100,00	1,00	3,60	3,44	23	30	2,6374
28. Vybavení kuchyní		1,08	100,00	1,00	1,08	1,03	23	30	0,7897
Opotřebení:					54,5 %				
Ocenění									
Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:						=	3 247,-		
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):						*	0,9390		
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):						*	0,9753		

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,1607
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0468
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3080
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 671,07
Plná cena: 872,08 m ³ * 6 671,07 Kč/m ³	=	5 817 706,73 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 54,5 % /100)	*	0,455
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 647 056,56 Kč
Koeficient pp	*	0,275
Cena stavby CS	=	727 940,55 Kč
Stavba pro vodní hospodářství č.p. 19 na p.č.st. 47 - zjištěná cena	=	727 940,55 Kč

1.2. Dílna

Na pozemku p.č.st. 47 se, vedle stavby objektu č.p. 19, nachází vedlejší stavba dílny. Jedná se o zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a nízkým pultovým krovem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 6,20*4,00 =	24,80	2,10 m
	24,80 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Ov (6,20*4,00)*(2,10) =	52,08
Obestavěný prostor - celkem:		52,08 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	betonové s izolací	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov	pultový	S	100

5. Krytina	plech		S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech		S	100
7. Úprava povrchů	štukové, břízolit		S	100
8. Schodiště			X	100
9. Dveře	hladké		S	100
10. Okna	chybí		C	100
11. Podlahy	beton		S	100
12. Elektroinstalace	220/380		S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S 31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S 19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S 7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S 8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S 1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S 6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X 0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S 3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C 1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S 8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S 5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů				98,90
Koeficient vybavení K ₄ :				0,9890

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9890
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
<hr/>			
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 259,87
Plná cena:	52,08 m ³ * 2 259,87 Kč/m ³	=	117 694,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 80 = 68,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 68,8 % / 100)	*	0,312
<hr/>		
Nákladová cena stavby CS_N	=	36 720,54 Kč
Koeficient pp	*	0,306
<hr/>		
Cena stavby CS	=	11 236,49 Kč
<hr/>		
Dílna - zjištěná cena	=	11 236,49 Kč

1.3. Venkovní schody

Venkovní schodiště se žulovými stupni.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.6. Schodiště s žulovými stupni, lože z písku
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 39,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5740
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 059,20
Plná cena: 39,00 m * 2 059,20 Kč/m	=	80 308,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 55 / 80 = 68,8 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 68,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,312
=	25 056,35 Kč
*	0,306
=	7 667,24 Kč

Venkovní schody - zjištěná cena

= **7 667,24 Kč**

1.4. Zpevněné plochy z dlažebních kostek

Zpevněná plocha z dlažebních kostek.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.11. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože z MC
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 38,70 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	370,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	727,86
Plná cena: 38,70 m ² * 727,86 Kč/m ²	=	28 168,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 80 = 43,8 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 43,8 \% / 100)$	* 0,562
Nákladová cena stavby CS_N	= 15 830,52 Kč
Koeficient pp	* 0,306
Cena stavby CS	= 4 844,14 Kč
Zpevněné plochy z dlažebních kostek - zjištěná cena	= 4 844,14 Kč
 1.5. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby	
Zpevněná plocha ze zámkové dlažby.	
Zatřídění pro potřeby ocenění	
Venkovní úprava § 18:	8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	82,50 m ²
Ocenění	
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	= 515,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	= 1 013,11
Plná cena: 82,50 m ² * 1 013,11 Kč/m ²	= 83 581,58 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S): 25 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 60 = 41,7 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 41,7 \% / 100)$	* 0,583
Nákladová cena stavby CS_N	= 48 728,06 Kč
Koeficient pp	* 0,306
Cena stavby CS	= 14 910,79 Kč
Zpevněné plochy ze zámkové dlažby - zjištěná cena	= 14 910,79 Kč
 1.6. Opěrné zdi	
Opěrné zdi zděné z kamene.	
Zatřídění pro potřeby ocenění	
Venkovní úprava § 18:	11.7. Opěrné zdi cihelné
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$18,60 \cdot 0,50 \cdot 0,90 / 2 + 14,00 \cdot 0,50 \cdot 0,50 + 21,50 \cdot 0,50 \cdot 2,30 = 32,41 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

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

= 2 330,-

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

* 0,8000

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

* 2,5740

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= **4 797,94**

Plná cena: 32,41 m³ * 4 797,94 Kč/m³

= **155 501,24 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 60 = 41,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 41,7 % / 100)

* 0,583

Nákladová cena stavby CS_N

= **90 657,22 Kč**

Koeficient pp

* 0,306

Cena stavby CS

= **27 741,11 Kč**

Opěrné zdi - zjištěná cena

= **27 741,11 Kč**

1.7. Přípojka elektřiny

Přípojka elektřiny.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

$$156,00 + 150 = 306,00 \text{ m}$$

Ocenění

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

= 140,-

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

* 0,8000

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

* 2,4160

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **270,59**

Plná cena: 306,00 m * 270,59 Kč/m

= **82 800,54 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 60 = 91,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 12 420,08 Kč
Koeficient pp	* 0,306
Cena stavby CS	= 3 800,54 Kč
Přípojka elektřiny - zjištěná cena	= 3 800,54 Kč
1.8. Přípojka elektřiny - pilíř	
Přípojka elektřiny - zděný pilíř.	
Zatřídění pro potřeby ocenění	
Venkovní úprava § 18:	3.2.2. Pilíř zděný z vápenopískových nebo šamotových cihel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	
0,40*0,60*1,40 = 0,34 m ³ obestavěného prostoru	
Ocenění	
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	= 5 470,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	= 10 572,42
Plná cena: 0,34 m ³ * 10 572,42 Kč/m ³	= 3 594,62 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S): 55 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 60 = 91,7 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 539,19 Kč
Koeficient pp	* 0,306
Cena stavby CS	= 164,99 Kč
Přípojka elektřiny - pilíř - zjištěná cena	= 164,99 Kč
1.9. Přípojka vody	
Přípojka vody.	
Zatřídění pro potřeby ocenění	
Venkovní úprava § 18:	1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka:	18,00 m		
Ocenění			
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-	
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520	
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	734,98	
Plná cena: 18,00 m * 734,98 Kč/m	=	13 229,64 Kč	
Výpočet opotřebení lineární metodou			
Stáří (S): 55 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 60 = 91,7 %			
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %			
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150	
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 984,45 Kč	
Koeficient pp	*	0,306	
Cena stavby CS	=	607,24 Kč	
Přípojka vody - zjištěná cena	=	607,24 Kč	
1.10. Přípojka kanalizace			
Přípojka kanalizace.			
Zatřídění pro potřeby ocenění			
Venkovní úprava § 18:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm		
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223		
Nemovitá věc je součástí pozemku			
Délka:	1,50 m		
Ocenění			
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-	
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210	
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 379,82	
Plná cena: 1,50 m * 2 379,82 Kč/m	=	3 569,73 Kč	
Výpočet opotřebení lineární metodou			
Stáří (S): 25 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 80 = 31,3 %			
Koeficient opotřebení: (1- 31,3 % / 100)	*	0,687	
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 452,40 Kč	
Koeficient pp	*	0,306	

Cena stavby CS	=	750,43 Kč
Přípojka kanalizace - zjištěná cena	=	750,43 Kč
1.11. ČOV - stavební část		
ČOV - stavební část.		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 18:	2.5.2. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - stavební část	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223	
Nemovitá věc je součástí pozemku		
Výměra:	1,50 ks	
Ocenění		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	29 530,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	59 556,10
Plná cena: 1,50 ks * 59 556,10 Kč/ks	=	89 334,15 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 25 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 70 = 35,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 35,7 % / 100)	*	0,643
Nákladová cena stavby CS_N	=	57 441,86 Kč
Koeficient pp	*	0,306
Cena stavby CS	=	17 577,21 Kč
ČOV - stavební část - zjištěná cena	=	17 577,21 Kč
1.12. ČOV - technologie		
ČOV - technologie.		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 18:	2.5.2. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - technologie	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223	
Nemovitá věc je součástí pozemku		
Výměra:	1,50 ks	
Ocenění		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	18 870,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	38 057,02
Plná cena: 1,50 ks * 38 057,02 Kč/ks	=	57 085,53 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 25 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 40 = 62,5 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$	*	0,375
Nákladová cena stavby CS_N	=	21 407,07 Kč
Koeficient pp	*	0,306
Cena stavby CS	=	6 550,56 Kč
ČOV - technologie - zjištěná cena	=	6 550,56 Kč
2. Ocenění pozemků		
2.1. Pozemek p.č.st. 47		
<u>2.1.1. pozemky</u>		
Předmětem ocenění je pozemek p.č.st. 47, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice, v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 660.		
Oceňovaná nemovitá věc se nachází v odloučené části obce Křižanovice, cca 140 m severně od hráze vodní nádrže Křižanovice I., vpravo od silnice vedoucí z Křižanovic do Nasavrk.		
V katastru nemovitostí je pozemek p.č.st. 47 zapsaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice. Objekt č.p. 19 je zděná stavba umístěná ve svažitém terénu a sloužící jako dozorčí objekt u vodního díla Křižanovice I. Jedná se tedy o stavbu pro vodního hospodářství. Na pozemku p.č.st. 47 se nachází ještě vedlejší stavba zděné kolny a nezastavěná část pozemku je užívána jako zahrada. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod a elektřinu, kanalizace je svedena do domovní ČOV.		
Přístup z veřejné komunikace je bez závad, nemovité věci se nachází mimo záplavová území dle vodohospodářských map. Obec má platný územní plán, ve kterém se oceňované nemovité věci nachází v ploše TX - technická infrastruktura specifická.		
Ocenění		
Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$		
Index polohy pozemku $I_P = 0,306$		
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
$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$		
Celkový index I = $I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,306 = 0,306$		
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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, funkční celek		
§ 4 odst. 1	135,-	0,306 41,31
Typ	Název	Parcelní číslo Výměra [m ²] Jedn. cena [Kč/m ²] Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 47 452 41,31 18 672,12
Stavební pozemek - celkem		452 18 672,12
2.1.2. Porosty na p.č.st. 47		
Trvalé porosty na pozemku p.č.st. 47.		
Okrasné rostliny: příloha č. 39.		
Název		Stáří Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.] Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.] Cena [Kč]
listnatý strom		15 roků 28,00 m
Živé ploty z list. dřevin	3 330,- - 80 %	666,- 18 648,-
listnatý strom		10 roků 9,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,- - 50 %	1 505,- 13 545,-
listnaté keře		15 roků 5,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,- - 50 %	545,- 2 725,-
listnaté keře		10 roků 6,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,- - 50 %	260,- 1 560,-
Součet:		36 478,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):		* 1,000
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)		* 0,800
Celkem - okrasné rostliny		= 29 182,40 Kč
Porosty na p.č.st. 47 - zjištěná cena celkem		= 29 182,40 Kč

Pozemek p.č.st. 47 - rekapitulace		
2.1.1. Pozemky:		18 672,12 Kč
Pozemek p.č.st. 47 - zjištěná cena celkem	=	47 854,52 Kč
2.2. Pozemky p.č. 532/7 a p.č. 532/8		
2.2.1. pozemky		
<p>Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 532/7 a pozemku p.č. 532/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 660. Oceňované nemovité věci se nachází v odloučené části obce Křižanovice, cca 140 m severně od hráze vodní nádrže Křižanovice I., vpravo od silnice vedoucí z Křižanovic do Nasavrk. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny v druhu pozemku zahrada a ostatní plocha - neplodná půda. Pozemky jsou užívány jako zahrada ve funkčním celku se stavbou č.p. 19 a p.č.st. 47. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod a elektřinu, kanalizace je svedena do domovní ČOV. Přístup z veřejné komunikace je bez závad, nemovité věci se nachází mimo záplavová území dle vodohospodářských map. Obec má platný územní plán, ve kterém se oceňované nemovité věci nachází v ploše TX - technická infrastruktura specifická.</p>		
Ocenění		
Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$		
Index polohy pozemku $I_P = 0,306$		
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	-0,01
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
$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$		
Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,306 = \mathbf{0,303}$		
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, funkční celek		
§ 4 odst. 1	135,-	0,303 40,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	532/7	580	40,91	23 727,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	532/8	560	40,91	22 909,60
Stavební pozemky - celkem			1 140		46 637,40

2.2.2. Porosty na p.p.č. 532/7

Trvalé porosty na pozemku p.č. 532/7.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název			Stáří	Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
listnatý strom			20 roků	9,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 80 %	2 016,-	18 144,-
listnatý strom			15 roků	11,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 80 %	2 016,-	22 176,-
listnatý strom			10 roků	16,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,-	- 80 %	602,-	9 632,-
listnatý strom			5 roků	9,00 ks
Listnaté stromy I	620,-	- 90 %	62,-	558,-
listnaté keře			15 roků	3,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 80 %	218,-	654,-
listnaté keře			10 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-	- 80 %	104,-	104,-
Součet:				51 268,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	1,000
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny				= 41 014,40 Kč
Porosty na p.p.č. 532/7 - zjištěná cena celkem				= 41 014,40 Kč

2.2.3. Porosty na p.p.č. 532/8

Trvalé porosty na pozemku p.č. 532/8.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název			Stáří	Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
listnatý strom			20 roků	10,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 80 %	2 016,-	20 160,-
listnatý strom			15 roků	14,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 80 %	2 016,-	28 224,-
listnatý strom			10 roků	15,00 ks

Listnaté stromy I	3 010,-	- 80 %	602,-	9 030,-
listnatý strom			5 roků	10,00 ks
Listnaté stromy I	620,-	- 90 %	62,-	620,-
Součet:				58 034,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):		*		1,000
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)		*		0,800
Celkem - okrasné rostliny		=		46 427,20 Kč
Porosty na p.p.č. 532/8 - zjištěná cena celkem		=		46 427,20 Kč
Pozemky p.č. 532/7 a p.č. 532/8 - rekapitulace				
2.2.1. Pozemky:				46 637,40 Kč
Stavby a porosty na pozemku:				
2.2.2. Porosty na p.p.č. 532/7				41 014,40 Kč
2.2.3. Porosty na p.p.č. 532/8				46 427,20 Kč
Porosty na pozemku - celkem		+		87 441,60 Kč
Pozemky p.č. 532/7 a p.č. 532/8 - zjištěná cena celkem		=		134 079,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Stavba pro vodní hospodářství č.p. 19 na p.č.st. 47	727 940,60 Kč
1.2. Dílna	11 236,50 Kč
1.3. Venkovní schody	7 667,20 Kč
1.4. Zpevněné plochy z dlažebních kostek	4 844,10 Kč
1.5. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby	14 910,80 Kč
1.6. Opěrné zdi	27 741,10 Kč
1.7. Přípojka elektřiny	3 800,50 Kč
1.8. Přípojka elektřiny - pilíř	165,- Kč
1.9. Přípojka vody	607,20 Kč
1.10. Přípojka kanalizace	750,40 Kč
1.11. ČOV - stavební část	17 577,20 Kč
1.12. ČOV - technologie	6 550,60 Kč

1. Ocenění staveb - celkem:

823 791,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č.st. 47	47 854,50 Kč
2.1.1. Oceňované pozemky	18 672,12 Kč
2.1.2. Porosty na p.č.st. 47	29 182,40 Kč
	<hr/>
	= 47 854,50 Kč
2.2. Pozemky p.č. 532/7 a p.č. 532/8	134 079,- Kč
2.2.1. Oceňované pozemky	46 637,40 Kč
2.2.2. Porosty na p.p.č. 532/7	41 014,40 Kč
2.2.3. Porosty na p.p.č. 532/8	46 427,20 Kč
	<hr/>
	= 134 079,- Kč

2. Ocenění pozemků - celkem:

181 933,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 005 724,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 005 720,- Kč

slovy: Jedenmilionpěttisícsetdvacet Kč

5. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Obvyklou cenou se 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kancelářů, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích, umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu nemovité věci, nelze ji tedy přesně stanovit. Problematiku odhadu obvyklé hodnoty nemovité věci je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitou věc lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena.

Cena zaplacená za nemovitou věc vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. dle platného cenového předpisu), odhadnuté obvyklé ceny, která je předpokládána prodávajícím.

Na odhad obvyklé ceny má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovité věci, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následné zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.

Dle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

Předmětem ocenění je pozemek p.č.st. 47, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice, pozemek p.č. 532/7 a pozemek p.č. 532/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 660.

Oceňované nemovité věci se nachází v odloučené části obce Křižanovice, cca 140 m severně od hráze vodní nádrže Křižanovice I, vpravo od silnice vedoucí z Křižanovic do Nasavrk.

V katastru nemovitostí je pozemek p.č.st. 47 zapsaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice. Objekt č.p. 19 je zděná stavba umístěná ve svažitém terénu a sloužící jako dozorčí objekt u vodního díla Křižanovice I. Jedná se tedy o stavbu pro vodního hospodářství. Na pozemku p.č.st. 47 se nachází ještě vedlejší stavba zděné kolny a nezastavěná část pozemku je užívána jako zahrada. Pozemky p.č. 532/7, zahrada, a p.č. 532/8, ostatní plocha - neplodná půda, jsou užívány jako zahrada ve funkčním celku se stavbou č.p. 19 a p.č.st. 47. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod a elektřinu, kanalizace je svedena do domovní ČOV.

Přístup z veřejné komunikace je bez závad, nemovité věci se nachází mimo záplavová území dle vodohospodářských map. Obec má platný územní plán, ve kterém se oceňované nemovité věci nachází v ploše TX - technická infrastruktura specifická.

Obec Křižanovice leží necelých 15 km jihozápadně od okresního města Chrudim. V padesátých letech 20. století byla vybudována na řece Chrudimce údolní nádrž Křižanovice I. Voda z přehrady slouží v současnosti jako zdroj pitné vody pro Chrudim a Pardubice, okolí přehrady je vyhledávanou rekreační oblastí. Obec Křižanovice byla původně samostatnou obcí. V 60. letech minulého století byla sloučena do střediskové obce Liboměřice, spolu se sousední obcí Licibořice. Od prosince roku 1990 je obec Křižanovice opět samostatnou obcí. V současné době je zde hlášeno k trvalému pobytu 116 obyvatel. Občané zde mají k dispozici obecní úřad, kulturní dům, prodejnu smíšeného zboží, pohostinství, víceúčelové hřiště, autobusové spojení. V obci je možnost napojení na elektřinu, vodovod a kanalizaci.

Silné stránky:

- v obci je možnost napojení na elektřinu, vodovod a kanalizaci
- velmi dobrá dostupnost měst Nasavrk, Chrudim i Pardubice
- umístění v rekreační oblasti, čisté přírodní prostředí
- přístup bez závad
- možnost rekonstrukce a rekolaudace na stavbu pro rodinnou rekreaci

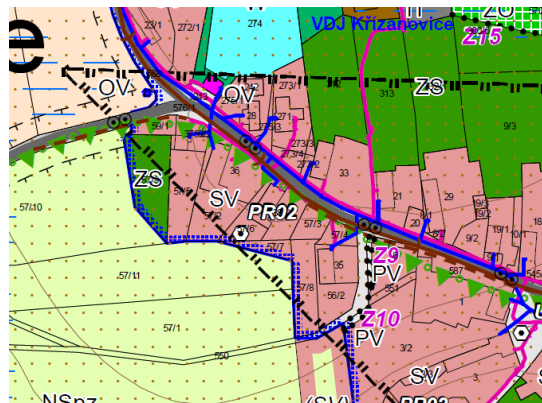
Slabé stránky:

- nemovité věci umístěné ve svažitém terénu
- v místě je možnost napojení pouze na veřejnou elektřinu a vodovod
- umístění v odloučené části obce bez občanské vybavenosti
- Křižanovice jsou menší obcí s minimální obč. vybaveností

Ukázka cenové hladiny v lokalitě:

1 - Předmětem prodeje byl pozemek p.č.st. 38, součástí pozemku je rodinný dům č.p. 29, Křižanovice, pozemek p.č. 57/3, p.č. 57/6 a p.č. 57/7 v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim. Prodané nemovité věci se nachází v zastavěném území obce Křižanovice, v jeho západní části. Jedná se o zděný rodinný dům s částečným podsklepením, se dvěma nadzemními podlažními a sklonitou střechou. Na obytnou část navazuje hospodářská část tvořená původní zemědělskou usedlostí. Pozemky p.č. 57/3, p.č. 57/6 a p.č. 57/7 tvoří zahrady kolem rodinného domu č.p. 29. V územním plánu se nemovité věci nachází v ploše smíšené obytné.

Výměra pozemků celkem: (681 m², 299 m², 404 m² a 252 m²) 1636 m².
Prodej uskutečněn 12/2017 ze částky **1.560.000,- Kč**.

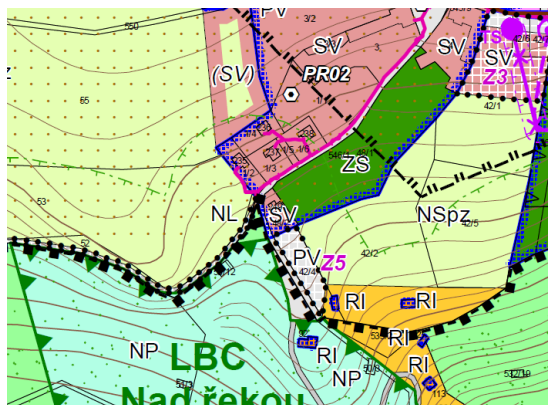


Tyto prodané nemovité věci se nachází v předmětné lokalitě, ve stejné obci Křižanovice, okres Chrudim. Jedná se o rodinný dům s částečným podsklepením a dvěma nadzemními podlažími. Prodaný dům je lépe umístěný v zastavěném území obce a v rovinatém terénu. Přístup je srovnatelný, napojení na inženýrské sítě je lepší, objekt je větší a výměra pozemků je větší. Využití je lepší – v územním plánu se nemovité věci nachází v ploše smíšené obytné.

2 - Předmětem prodeje byl pozemek p.č.st. 249, součástí pozemku je stavba rodinné rekreace č.e. 172, Křižanovice, a pozemek p.č. 48/2 v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim. Prodané nemovité věci se nachází v zastavěném území obce Křižanovice, v jeho jihozápadní části. Jedná se o zděnou chatu s podsklepením, jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím v sedlovém krovu. Pozemek p.č. 48/2 tvoří zahradu kolem rekreační chaty č.e. 172. V územním plánu se nemovité věci nachází v ploše smíšené obytné.

Výměra pozemků celkem: (39 m² a 341 m²) 380 m².

Prodej uskutečněn 06/2019 ze částky **850.000,- Kč**.

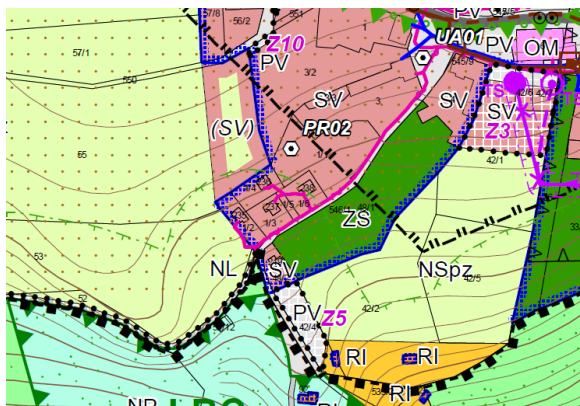


Tyto prodané nemovité věci se nachází v předmětné lokalitě, ve stejné obci Křižanovice, okres Chrudim. Jedná se o zděný objekt rekreační chaty s podsklepením, jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Prodaný dům je lépe umístěný na okraji zastavěného území obce a v rovinatém terénu. Přístup je srovnatelný, napojení na inženýrské sítě je srovnatelné, objekt je menší, ale v lepším technickém stavu. Využití je lepší – v územním plánu se nemovité věci nachází v ploše smíšené obytné.

3 - Předmětem prodeje byl pozemek p.č.st. 238, součástí pozemku je stavba rodinné rekreace č.e. 176, Křižanovice, a pozemek p.č. 1/6 v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim. Prodané nemovitě věci se nachází v zastavěném území obce Křižanovice, v jeho jihozápadní části. Jedná se o zděnou chatu s podsklepením, jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím v sedlovém krovu. Pozemek p.č. 1/6 tvoří zahradu kolem rekreační chaty č.e. 176. V územním plánu se nemovitě věci nachází v ploše smíšené obytné.

Výměra pozemků celkem: (55 m² a 340 m²) 395 m².

Prodej uskutečněn 04/2017 ze částku **1.000.000,- Kč**.



Tyto prodané nemovitě věci se nachází v předmětné lokalitě, ve stejné obci Křižanovice, okres Chrudim. Jedná se o zděný objekt rekreační chaty s podsklepením, jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Prodaný dům je lépe umístěný na okraji zastavěného území obce a v mírně svažitém terénu. Přístup je srovnatelný, napojení na inženýrské sítě je srovnatelné, objekt je menší, ale v lepším technickém stavu. Využití je lepší – v územním plánu se nemovitě věci nachází v ploše smíšené obytné.

Další prodeje v předmětné lokalitě:

4 - pozemek p.č.st. 235, součástí pozemku je stavba rodinné rekreace č.e. 173, Křižanovice, a pozemek p.č. 1/2 v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim.

Prodej uskutečněn 10/2016 ze částku 920.000,- Kč.

5 - pozemek p.č.st. 192, součástí pozemku je stavba rodinné rekreace č.e. 16, Křižanovice, a pozemek p.č. 527/1 v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim.

Prodej uskutečněn 04/2017 ze částku 299.000,- Kč.

6 - pozemek p.č.st. 176, součástí pozemku je stavba rodinné rekreace č.e. 35, Křižanovice, a pozemek p.č. 526/7 v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim.

Prodej uskutečněn 07/2017 ze částku 330.000,- Kč.

Ve vlastní databázi se podařilo dohledat prodej nemovitých věcí v předmětné lokalitě, nejedná se však o plně srovnatelné nemovitě věci. Avšak vzhledem ke skutečnosti, že oceňovaný objekt by mohl být po rekonstrukci a rekolaudaci užíván jako objekt rekreační, jsou pro stanovení porovnávací hodnoty podpůrně použity realizované podeje v předmětné lokalitě. Obvyklá cena byla konzultovaná s realitními kancelářemi regionu. Bylo konstatováno, že obdobné nemovitě věci se

přes realitní kanceláře obchodují spíše výjimečně, v lokalitě se obchodují především objekty rekreační a stavby pro bydlení.

Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti a s přihlédnutím k ceně zjištěné dle oceňovacího předpisu, že nejbližší ceně obvyklé v daném místě a čase za nemovité věci – pozemek p.č.st. 47, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice, pozemek p.č. 532/7 a pozemek p.č. 532/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim – se jeví částka ve výši zaokrouhleně:

1.050.000,- Kč

slovy: Jedenmilionpadesáttisíc Korun českých

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a to pozemku p.č.st. 47, součástí pozemku je stavba obč. vybavení č.p. 19, Křižanovice, pozemku p.č. 532/7 a pozemku p.č. 532/8, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Křižanovice, okres Chrudim, zapsáno na LV č. 660.

6.2. Odpověď

Zjištěná cena:

1 005 720,- Kč

slovy: Jedenmilionpěttisícsetmdvacet Kč

Obvyklá cena:

1 050 000,- Kč

slovy: Jedenmilionpadesáttisíc Kč

V Litomyšli 23.8.2021

Ing. Junger Rudolf
Benátky 138
570 01 Litomyšl

znalec v oboru
Stavebnictví odv. stavby obytné
Ekonomika odv. ceny a odhady nemovitostí

7. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí.	5
Kopie katastrální mapy.	1
Mapa oblasti, územní plán, vodohospodářská mapa.	3
Částečná projektová dokumentace.	3
Fotodokumentace.	4

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18.12.1991 č.j. Spr. 1975/91 pro základní obor Ekonomika odvětví stavby a odhady nemovitostí, Stavebnictví odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 8999-129-08/21 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 8999-129-08/21.

V Litomyšli 23.8.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Rudolf Junger
Benátky 138
570 01 Litomyšl

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 8999-129-08/21

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí.	5
Kopie katastrální mapy.	1
Mapa oblasti, územní plán, vodohospodářská mapa.	3
Částečná projektová dokumentace.	3
Fotodokumentace.	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2021 15:15:02

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 547824 Křižanovice
Kat.území: 683141 Křižanovice List vlastnictví: 660
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu

Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8,
Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové 70890005

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 46		197	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Křižanovice, č.p. 35, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 46					
St. 47		452	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Křižanovice, č.p. 19, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 47					
St. 48		1632	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Na pozemku stojí stavba: vod.dílo, přehrada, LV 136 k.ú. České Lhotice					
St. 72		30	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Křižanovice, č.e. 203, rod.rekr, LV 51					
St. 73		31	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Křižanovice, č.e. 138, rod.rekr, LV 77					
St. 90/2		40	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Křižanovice, č.e. 182, rod.rekr, LV 159					
St. 91		48	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, bydlení, bez LV					
St. 263		16	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Křižanovice, č.e. 179, rod.rekr, LV 271					
481/3		1101	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
481/4		314	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
481/5		5	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
482/3		26	ostatní plocha	manipulační plocha	
532/2		1782	ostatní plocha	neplošná půda	rozsáhlé chráněné území
532/3		1482	ostatní plocha	neplošná půda	
532/6		1309	ostatní plocha	neplošná půda	rozsáhlé chráněné území
532/7		580	zahrad		rozsáhlé chráněné území

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2021 15:15:02

Okres: CZ0531 Chrudim
Kat.území: 683141 Křižanovice

Obec: 547824 Křižanovice

List vlastnictví: 660

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

			území, zemědělský půdní fond
532/8	560 ostatní plocha	nepločná půda	rozsáhlé chráněné území
532/9	3436 ostatní plocha	nepločná půda	rozsáhlé chráněné území
532/10	677 ostatní plocha	nepločná půda	rozsáhlé chráněné území
532/11	101 ostatní plocha	nepločná půda	
532/13	85 ostatní plocha	manipulační plocha	
532/14	271 ostatní plocha	manipulační plocha	
534/2	124104 vodní plocha	vodní nádrž umělá	rozsáhlé chráněné území
579/6	1724 ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
582/1	29780 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	rozsáhlé chráněné území
582/2	132 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
583	6719 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	rozsáhlé chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění objektu stavby (mostu), vstup a vjezd za účelem provádění nezbytných prací spojených s opravami a revizemi, resp. rekonstrukcí objektu stavby nebo s odstraněním havárie - vyznačeno v geom. pl. 243-45/2020

Oprávnění pro

Parcela: 1232 k.ú. České Lhotice

Povinnost k

Parcela: St. 48, Parcela: 532/9, Parcela: 582/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 7DHM200241, S/OM/4417/20/IS ze dne 02.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2021 10:00:00. Zápis proveden dne 20.04.2021.

V-2685/2021-603

Pořadí k 29.03.2021 10:00

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění objektu stavby (mostu), vstup a vjezd za účelem provádění nezbytných prací spojených s opravami a revizemi, resp. rekonstrukcí objektu stavby nebo s odstraněním havárie - vyznačeno v geom. pl. 243-45/2020

Oprávnění pro

Parcela: 579/1

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2021 15:15:02

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 48, Parcela: 532/9, Parcela: 582/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 7DHM200241, S/OM/4417/20/IS ze dne 02.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2021 10:00:00. Zápis proveden dne 20.04.2021.

V-2685/2021-603

Pořadí k 29.03.2021 10:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel
utvořena z pp.534/2, dle geom. plánu č.124-67/97
Povinnost k
Parcela: St. 263
- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 532/10

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vzťah k

- | | | | |
|---|--------------|----|--|
| o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení | | | |
| ZDŘ-81/2012-603 | Parcela: St. | 91 | |
| ZDŘ-82/2012-603 | Parcela: St. | 46 | |

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- | | |
|--|------------------|
| o Zákon 305/2000 Sb. s účinností ze dne 1.1.2001 ze dne 19.02.2001; uloženo na prac.
Chrudim | Z-999/2001-603 |
| Pro: Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské
Předměstí, 50003 Hradec Králové
Česká republika | RČ/IČO: 70890005 |
| o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 07.06.2013. | 00000001-001 |
| Pro: Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské
Předměstí, 50003 Hradec Králové
Česká republika | Z-6581/2013-603 |
| o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 07.06.2013. | RČ/IČO: 70890005 |
| Pro: Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské
Předměstí, 50003 Hradec Králové
Česká republika | 00000001-001 |

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
481/3	72901	186
	72911	915
481/4	72901	4

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2021 15:15:02

Obec: 547824 Křižanovice

List vlastnictví: 660

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

	72911	310
481/5	72901	5
532/7	74067	580

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

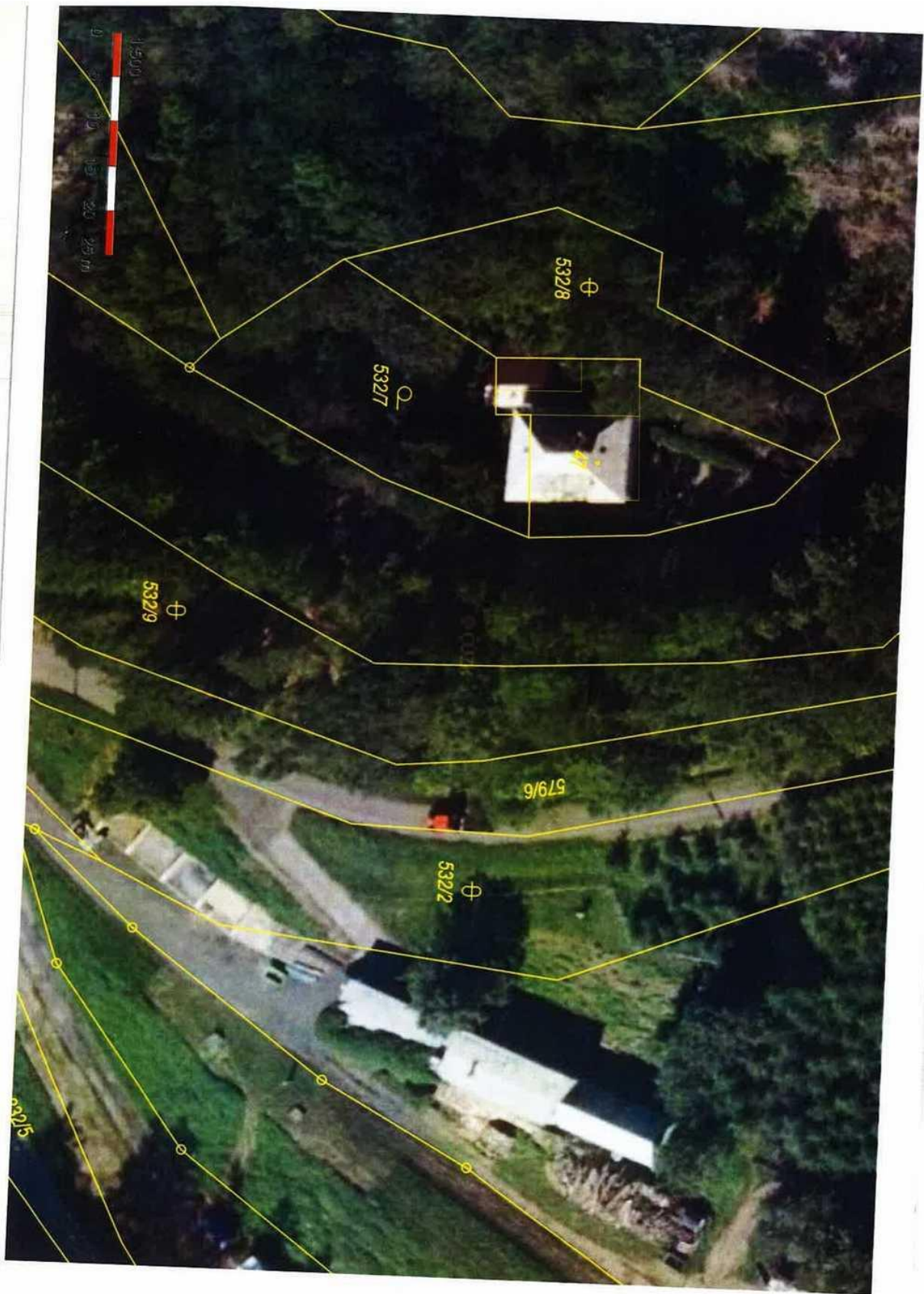
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

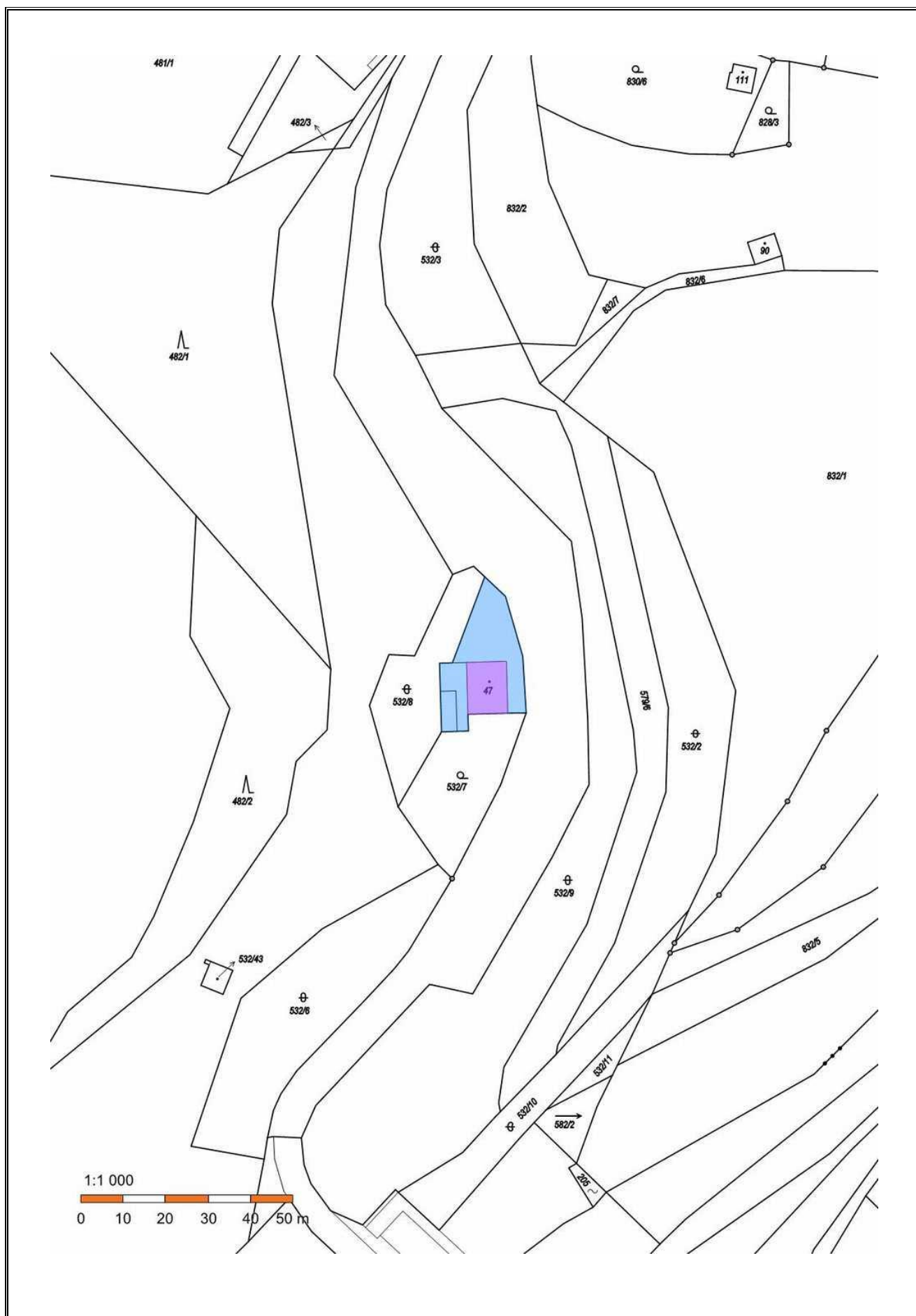
Vyhotoveno: 29.06.2021 15:34:50

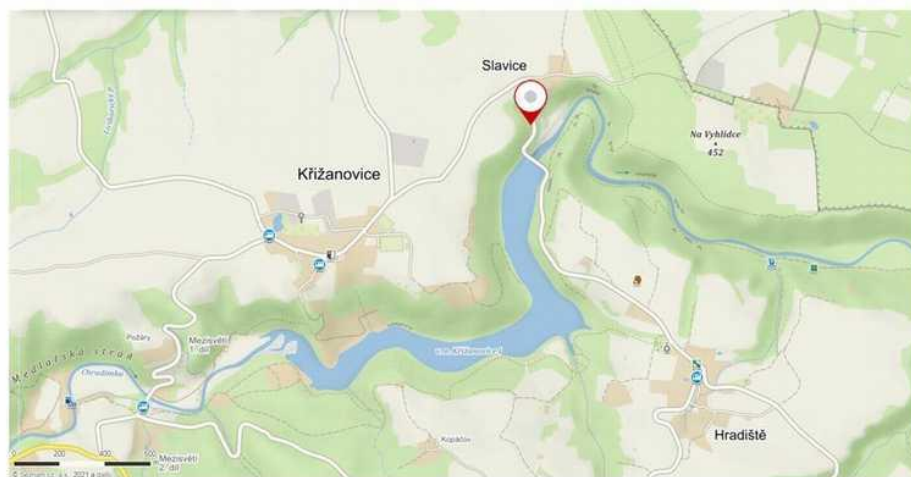
Podpis, razitko:

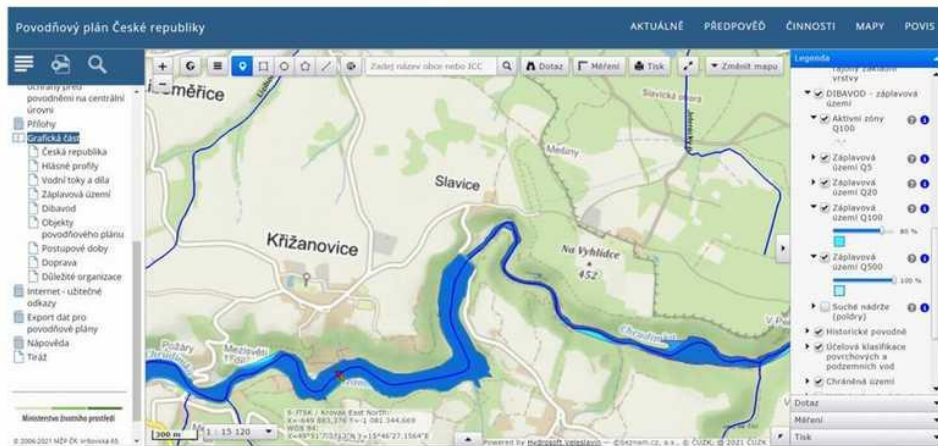
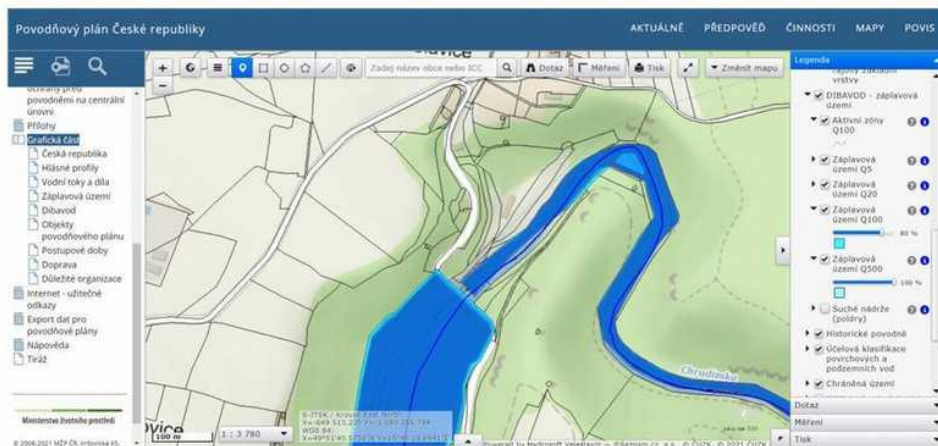
Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 4










[illegible]

CHILLIE ZIMO STANJO!
BECHUN NISNOSTI ZISTAN! BEK STANJO.
LIFAN I TOUZE DODAN! K CHILLE DIED!
A DOLWEN! SPAN. DIES. ORKANIL! SCHO.
DISE.

3600
- GEOLAGER - DR. JOHANNES BUCHNER
- WAPTEL - DR. TADY + KON. CHEN
IN SCHULEN

- GEOLAG - DR. JOHANNES BUCHNER
- WAPTEL - DR. TADY + KON. CHEN

TEMELJNE IZRAČUNKI DESKAY
 ZIE SPRAVILNI, TOLSTOYEULI LAFARGE
 TAREX 2001 1L 60 MM
 - LETCI A STERK MALTA TAREX 500
 - ARHIVACI, SAKI PECLUKA
 - LET A STERK MALTA TAREX 500
 - CHITIVACI TOLSTOYEULI TAREX 500
 - TOLSTOYEULI TAREX 500
 - PRODUKCIJI KATER - ZARJA DLA


- ZATEPLUJÍ TĚLADY - SYSTÉM THEREX 2001-3
VLÍDLO PŘÍVEDENÍ ODBOROVOU FIRMOU
- TESTOVÁNÍ INTRUZI TOROCHORE ÚSTAVY ŽLST

STANOVÍ, TUDY VE SVĚTĚ HISTORIECH.
KDYŽ BILÍ HALDA.

800
- SLODY TO PROVEDENI NOSE ZATEPLENE
PASYDY ZUDU OSAIT.
- GIN, OBLADY SCHOODISTE OBRLOUIT
A VADIT TRANSIZIENTUM LAKEM
HATUM CCA 25 ME

PRO STRACONALI PEQUERTU DNU TOUETO
MOCES. DORUM. SNAI. SNAI INESIOA.

TESTOVACI KOTY, PŘEKONTROLAVAL PŘED
ZADÁNÍM PRÁCI, ROZMĚRY ZADÁV. PRVKŮ
UVAŽUJÍCÍ JELI SPRÁV. PŘEMĚNENOSTI.
CHYBEJÍCÍ KLUS SVĚTL. SVĚTL. GCA 1000 MM
DOPLUČNĚ

Významová	Zodpov. projektant	Projektant	Tabuľka 6/1
PETR IRKA	NEARCH HERCSE		Tabuľka 6/2
<i>MIRKA</i>	<i>HERCSE</i>		10.000 10.000 10.000
Investor	POKOR, LARBE A.S. - HK	000 000 000 000 000 000	10.000 10.000 10.000
Alce	KOZANOVCE	10.000 10.000 10.000	10.000 10.000 10.000
	STAVENI LITVAY	10.000 10.000 10.000	10.000 10.000 10.000
Df	STAVENI LITVAY	10.000 10.000 10.000	10.000 10.000 10.000
Osoba	MILOROS J. PATRA	10.000 10.000 10.000	10.000 10.000 10.000



