

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 03/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

LV č. 14 - Pozemek par.č. 63/16 jehož součástí zemědělské objekty a rodinný dům čp. 1 včetně příslušenství a pozemků par.č. 67/9 a 68/9 - ostatní plocha -manipulační plocha ve funkčním celku v k.ú. Královice.

Znalec: Ing. Zdeněk Langpaul
Herálec 187
582 55 Herálec
telefon: 775 708 180
e-mail: z.langpaul@seznam.cz

Zadavatel: Výzkumný ústav živočišné výroby, v.v.i., RČ/IČO: 00027014
Přátelství 815
104 00 Praha Uhřetěves

OBVYKLÁ CENA	22 600 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 56

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 31.1.2023

Vyhotoveno: V Herálci 19.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně obvyklé pozemku par.č. 63/16 jehož součástí jsou objekty včetně pozemků par.č. 67/9 a 68/9 - ostatní plocha - manipulační plocha ve funkčním celku v obci Praha, k.ú. Královice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Úkolem bylo zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - nemovitých věcí: pozemek par.č. 63/16 jehož součástí jsou zemědělské stavby, rodinný dům čp. 1, vše s příslušenstvím a pozemků par.č. 67/9 a 68/9 - ostatní plocha - manipulační plocha ve funkčním celku v k.ú. Královice na listu vlastnictví č. 14.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Obecné předpoklady a omezující podmínky

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů poskytnutých Zadavatelem.
2. Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole *Znalecký úkol* a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
3. Informace z jiných zdrojů než od Zadavatele nebo Nájemce, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
4. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné jen za omezujících podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto posudku a jsou osobními, nezaujatými analýzami, názory a závěry.
5. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
6. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zhotoviteli nejpozději k datu ocenění, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
7. Konstatuji, že nemám žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto znaleckého posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledkem znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.01.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka znaleckého posudku č. 2928402
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 14 pro k.ú. Královice ze dne 10.2.2023
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu - databáze nemovitostí INEM - vlastní databáze
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 337/2022 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- Znalecký posudek č. 2153-26/21 a 2154-27/21 ze dne 16.6.2021 a 17.6.2021 znalec JUDr. Jeseř Jaroše, Oradourská 139, 273 54 Lidice.
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace za účasti Ing. Miloslava Vlčka. Popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné doklady nebyly doloženy.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Metody oceňování

Nemovitost by se měla **vždy** **ocenit** třemi základními oceňovacími metodami – **nákladovou**, **výnosovou** a **porovnávací**.

Nákladová metoda vychází z nákladů, které by byly zapotřebí k pořízení obdobné nemovitosti v určitém čase. U této metody ocenění se pracuje se základními mírami nemovitosti jako – obestavěný prostor v m³, užitný prostor objektu v m², výměra pozemků, zastavěná plocha, délka liniových staveb apod.

Existují 4 základní metody, ale většinou se používá metoda podle THU – technicko-hospodářských ukazatelů (vycházející ze statistických aktuálních cenových ukazatelů ve stavebnictví, dle jednotlivých druhů staveb a konstrukcí) což je **obdobu druhé**, nejvíce používané nákladové metody, a to podle Oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění bez použití koeficientu prodejnosti

(dnes koeficientu polohy a trhu tzv. pp). V obou případech mimo novostaveb se výpočty ponížují o tzv. opotřebení, tj. poměrem mezi stářím stavební konstrukce a její další životností. **Výsledkem** tohoto ocenění je **nákladová cena** neboli **věcná hodnota nemovitosti**.

Metoda porovnávací nebo také **komparativní** (multikriteriální, monokriteriální, přímé a nepřímé) pak oceňovanou nemovitost porovnává s jinými nabízenými nemovitostmi v daném místě, které jsou si co nejvíce podobné. Nejpresnějšího výsledku je možné dosáhnout při porovnání s výslednými kupními cenami, což je také nejvíce pracné a velmi náročné pro zjištění takto zrealizovaných prodejů a zjištění technického stavu jednotlivých konstrukcí, opotřebení a příslušného vybavení nemovitostí..

Výnosová metoda je poslední obecně uznávanou metodou. Na nemovitost se dívá jako na investici, která jeho majiteli přináší pravidelný **výnos (nájemné)**. V této metodě ocenění nemovitosti se počítá s **čistým výnosem**, tj. výnosem upraveným o náklady na opravy a udržování nemovitosti, pojištění, daň z nemovitostí a ostatních nákladů souvisejících s provozem pronájmu nemovitosti. Tento čistý výnos se nakonec vydělí **mírou kapitalizace výnosů**. Ta se stanovuje podílem ze skutečných prodejů jednotlivých typů nemovitostí a jejich bývalých skutečných čistých výnosů (upravených nájmů). **V tomto případě není použita, neboť stavebně technická stav neumožňuje pronajmutí.**

Rekapitulace tržního ocenění, anebo také stanovení **ceny obvyklé**, je součástí každého oceňovacího odborného posudku. Obecně platí, že pokud existuje v daném místě trh s obdobnými nemovitostmi, pak se více přiklání k porovnávací metodě. Pokud se nemovitost dlouhodobě pronajímá, přiklání se k výnosové metodě ocenění. Pokud se s obdobnou nemovitostí neobchoduje a zároveň ji není možné ani pronajmout, přiklání se k nákladové metodě.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí jsou sebrána a tvořena data, která jsou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, Jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena jsou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Je zjištěna poloha nemovitých věcí, je provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaného pozemku. Jsou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, je vypracován popis polohy a stavu pozemku a je provedena analýza trhu s vybranými vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována jsou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze.

Získaná data zpracovaná v porovnávací tabulce porovnávací analýzou, kdy difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným objektem se rozdíly upravují ve formě srážek, nebo přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek odrážel - přiblížil zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného pozemku. Za upravovaný základ jsou zvoleny známe ceny vorků a úpravy mají relativní

formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnaní - přizpůsobování *je založeno na následujících předpokladech:*

- *jsou-li porovnávané objekty, u nichž je prodejní cena známa, horší než objekty oceňované, lze předpokládat, že oceňované objekty mají vyšší cenu než objekty porovnávané.*

- *jsou-li porovnávané objekty, u nichž je prodejní cena známa, lepší než objekty oceňované, lze předpokládat, že oceňované objekty mají nižší cenu než objekty porovnávané.*

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Královice

Adresa nemovité věci: Praha 10 Královice 1, 104 00 Praha 10 Královice

Vlastnické a evidenční údaje

Výzkumný ústav živočišné výroby, v.v.i., IČO 00027014, Přátelství 815, 104 00 Praha Uhřetěves

Dokumentace a skutečnost

Posuzuji skutečný stav zjištěný na místě samém v den průzkumu a zaměření. Údaje pro ocenění vycházejí z místního šetření a zaměření provedeného znalcem.

Místopis

Královice jsou městská čtvrť a katastrální území Prahy, tvořící území městské části Praha-Královice. Je zde evidováno 12 ulic a 121 adres. Žije zde zhruba 300 obyvatel. Do dnešní doby si Královice zachovaly původní vesnický ráz, díky svým urbanistickým hodnotám se v roce 1991 staly vesnickou památkovou zónou.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda

☐ trvalé travní porosty

☐ zahrada

☐ jiný

Využití pozemků: ☒ RD

☐ byty

☐ rekr.objekt ☐ garáže

☒ jiné

Okolí:

☒ bytová zóna

☐ průmyslová zóna

☐ nákupní zóna

☐ ostatní

Přípojky:

☒ / ☐ voda

☒ / ☐ kanalizace

☒ / ☐ plyn

veř. / vl.

☒ / ☐ elektro ☐ 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 - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

☒ zpevněná komunikace

☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek par.č. 63/16 situován na jihovýchodním okraji obce nad obytnou zónou rodinných domů. Celá obec je začleněná do památkové zóny. Na základě schváleného územního plánu určen k zastavění v kategorii všeobecně smíšené (SV- venkovské, což znamená **Hlavní využití** - rodinné domy, ubytování a stravování. **Přípustné využití** - objekty pro komerční služby, veřejná prostranství, a plochy veřejné zeleně, místní komunikace, parkoviště a nezbytná technická vybavenost. V územním plánu jsou dále specifikované další doplňující podmínky ve využití území. **Nepřípustné využití** - nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Součástí pozemku jsou objekty rodinného domu stáj, stodola, garáž, zpevněná plocha hnojiště, studna a venkovní úpravy.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|-----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| ANO | Poloha nemovité věci v chráněném území |
- Komentář: památková zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Ostatní rizika:

- | | |
|-----|--|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
| ANO | Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem |
| ANO | Stavby dlouhou dobu neužívané |
- Komentář: stavebně technický stav neumožňuje pronajmutí, volně přístupné veškeré odnímatelně předměty zcizeny

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům čp.1
2. Chlív
3. Stodola
4. Přístřešek
5. Garáž
6. Vodovodní přípojka
7. Přípojka kanalizace DN 150 mm
8. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi
9. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování
10. Vrata dřevěná vč. sloupků
11. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo
12. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm
13. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům čp.1
- 1.2. Chlív
- 1.3. Stodola
- 1.4. Garáž
- 1.5. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Přístřešek
- 2.2. Vodovodní přípojka
- 2.3. Přípojka kanalizace DN 150 mm
- 2.4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi
- 2.5. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování
- 2.6. Vrata dřevěná vč. sloupků

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Cena pozemku dle cenové mapy

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Porovnávací metoda

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 5 realizovaných prodejů z blízkého okolí přiřčených jeden případ přímí z obce Královice. Jednalo se o nezastavěné stavební pozemky s inženýrskými sítěmi na hranicích těchto pozemků. Popis a poloha v oddílu 4.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	LV č. 14 - Pozemek par.č. 63/16 jehož součástí zemědělské objekty a rodinný dům čp. 1 včetně příslušenství a pozemků par.č. 67/9 a 68/9 - ostatní plocha -manipulační plocha ve funkčním celku.
Adresa předmětu ocenění:	Praha 10 Královice 1 104 00 Praha 10 Královice
LV:	14
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Královice
Počet obyvatel:	1 275 406

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 - nárůst cen stavebních materiálů a zvýšení úrokových sazeb	I	-0,04
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 zvyšující cenu - skokový nárůst cen stavebních materiálů	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20

8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,565}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,260}$$

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	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - stavebně technický stav neumožňuje pronajmutí	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - na pozemku objekty na hranici své životnosti	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,590}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,923}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,743}$$

1. Rodinný dům čp.1

Rodinný dům samostatný, jednopodlažní objekt, nepodsklepený, založený na mělkých základech bez vodorovné izolace proti zemní vlhkosti. Valbová střecha, klempířské konstrukce. Pz. Podezdívka kamenná. Svislé nosné konstrukce zděné. Venkovní omítky vápenné. Stropy rovné nespálené, schody na půdu dřevěné. Konstrukční prvky ve standardu, podlahy PVC, koberce a běžná keramická dlažba, výplně otvorů ve standardu - dveře hladké okna plast., obklady běžné keramické, vytápění chybí - bez osazených radiátorů zcizeny. El. instalace třífázová. Ohřev teplé vody el. boiler. Soc. zařízení ve standardu vana umyvadla, WC. Objekt osazen hromosvodem.

Dvě bytové jednotky se samostatným vchodem, stavebně technický stav - v desolátním stavu, volně přístupný.

Stáří 111 roků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP	$22,05 \cdot 10,30 + 2,30 \cdot 4,50 + 5,20 \cdot 5,08 =$	263,88
		3,45 m
		263,88 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP	$22,05 \cdot 10,30 \cdot (1,25 + 5,45) + (10,30 \cdot 1,90 \cdot (2 \cdot 22,05 + 1$
		$1,90)) / 6 + (2,30 \cdot 4,50 + 5,20 \cdot 5,08) \cdot 3,10 =$
		1 818,30
Obestavěný prostor - celkem:		1 818,30 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	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	výplňové zdivo	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	střecha valbová	S	100
5. Krytina	Bramac	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100

8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	P	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	splachovací	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	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
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	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,83

Koeficient vybavení K₄:

0,8083

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	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,66	111	175	63,43	2,9558
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	26,23	111	140	79,29	20,7978
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	9,77	111	140	79,29	7,7466
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,03	111	111	100,00	9,0300
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	4,21	45	60	75,00	3,1575
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,11	45	55	81,82	0,9082
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	7,18	45	65	69,23	4,9707
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,46	45	45	100,00	3,4600
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,85	45	45	100,00	2,8500
11. Schody	P	1,00	100,00	0,46	0,46	0,57	111	140	79,29	0,4520
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,96	45	65	69,23	2,7415
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,43	15	65	23,08	1,4840
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,72	45	47	95,74	2,6041
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,24	45	47	95,74	1,1872
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,32	45	45	100,00	5,3200
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,74	45	45	100,00	0,7400
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,96	45	45	100,00	3,9600
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,35	45	45	100,00	2,3500
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,84	45	45	100,00	3,8400
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,37	45	45	100,00	0,3700

Opotřebení: **80,9 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8083

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

* 1,2000

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

* 2,8220

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **6 268,25**

Plná cena: 1 818,30 m³ * 6 268,25 Kč/m³

= **11 397 558,98 Kč**

Koeficient opotřebení: (1 - 80,9 % / 100)

* 0,191

Nákladová cena stavby CS_N

= **2 176 933,77 Kč**

Koeficient pp

* 0,743

Cena stavby CS

= **1 617 461,79 Kč**

Rodinný dům čp.1 - zjištěná cena

= **1 617 461,79 Kč**

2. Chlév

Objekt situován na severní straně na samé hranici pozemku. Částečně podsklepený, bez izolace proti zemní vlhkosti s dvěma nadzemními podlažími, sedlová střecha, krytina pálená taška, klempířské konstrukce Pz, stropy klenuté do I nosičů, podlahy prostý beton, okna jednoduchá, vrata chybí. Bez funkční instalace NN- odpojeno.

Stáří cca 101 roků,

Stavebně technický stav velmi špatný

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
PP	8,00*11,60	=	92,80
I.NP	60,50*11,60	=	701,80
II.NP	60,50*11,60	=	701,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
PP	92,80 m ²	5,50 m	510,40
I.NP	701,80 m ²	4,50 m	3 158,10
II.NP	701,80 m ²	6,20 m	4 351,16
Součet	1 496,40 m²		8 019,66

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	8 019,66 / 1 496,40	= 5,36 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 496,40 / 3	= 498,80 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
PP	8,00*11,60*5,50	=	510,40 m ³
I.NP	60,50*11,60*4,50	=	3 158,10 m ³
II. NP	60,50*11,60*(3,80+2,40)	=	4 351,16 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
PP	PP	510,40 m ³
I.NP	NP	3 158,10 m ³
II. NP	NP	4 351,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 019,66 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	zděné tl. min. 29 cm	S	100
3. Stropy	klenbové do I traverz	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100

10. Schody	kovové	S	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	11,30	100	0,46	5,20
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	C	2,00	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,40	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,90	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	1,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7330

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	11,30	100,00	0,46	5,20	7,10	101	175	57,71	4,0974
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100,00	1,00	26,20	35,74	101	140	72,14	25,7828
3. Stropy	S	8,90	100,00	1,00	8,90	12,14	101	140	72,14	8,7578
4. Krov, střecha	S	10,30	100,00	1,00	10,30	14,05	101	140	72,14	10,1357
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,96	101	111	90,99	3,6032
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,95	20	55	36,36	0,3454
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100,00	1,00	5,90	8,05	101	101	100,00	8,0500
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,23	101	101	100,00	4,2300
10. Schody	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,95	101	140	72,14	0,6853
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,87	101	103	98,06	5,7561
14. Povrchy podlah	S	4,70	100,00	1,00	4,70	6,41	101	111	90,99	5,8325
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,55	20	40	50,00	0,2750
Opotřebení:										77,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9332
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8224
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7330
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7790
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 892,22
Plná cena: 8 019,66 m ³ * 3 892,22 Kč/m ³	=	31 214 281,05 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 77,6 % /100)	*	0,224
Nákladová cena stavby CS_N	=	6 991 998,96 Kč
Koeficient pp	*	0,743
Cena stavby CS	=	5 195 055,23 Kč
Chlív - zjištěná cena	=	5 195 055,23 Kč

3. Stodola

Objekt situován na jižní straně na samé hranici pozemku. Nepodsklepený, bez izolace proti zemní vlhkosti jednopodlažní, sedlová střecha, krytina Pz, klempířské konstrukce Pz, stropy chybí, podlahy rostlý terén, bez oken, vrata na jižní straně chybí. Bez instalací.

Stáří cca 101 roků,

Stavebně technický stav velmi špatný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
---------	--------	-------------------

$$\text{NP} \quad 27,40 \cdot 19,09 + 10,90 \cdot 1,00 \quad = \quad 533,97$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
NP	533,97 m ²	4,60 m	2 456,26
Součet	533,97 m²		2 456,26

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 456,26 / 533,97	= 4,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	533,97 / 1	= 533,97 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
NP	$(27,40 \cdot 19,09 + 10,90 \cdot 1,10) \cdot (4,70 + 2,30/2)$	=	3 130,08 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
NP	NP	3 130,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 130,08 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 vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo 45-60	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	dřevěná truhlářsky zpracovaná	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
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 hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	12,30	100	0,46	5,66
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	C	9,10	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	C	4,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	4,90	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,80	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 hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					61,76
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6176

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	12,30	100,00	0,46	5,66	9,17	111	175	63,43	5,8165
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100,00	1,00	29,80	48,25	111	140	79,29	38,2574
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	18,13	111	131	84,73	15,3615
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,53	111	131	84,73	3,8383
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,13	111	116	95,69	1,0813
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00	9,72	111	121	91,74	8,9171
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	5,18	111	121	91,74	4,7521
12. Vrata	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,89	111	116	95,69	3,7223
Opotřebení:										81,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9324

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	0,9087
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6176
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7790
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 753,81
Plná cena: 3 130,08 m ³ * 2 753,81 Kč/m ³	=	8 619 645,60 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 81,7 % /100)	*	0,183
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 577 395,14 Kč
Koeficient pp	*	0,743
Cena stavby CS	=	1 172 004,59 Kč
Stodola - zjištěná cena	=	1 172 004,59 Kč

4. Přístřešek

Jednoduchá stavba na pilířích, střecha pultová.
Stáří 45 roků

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP 6,40*12,36 =	79,10	4,60 m
	79,10 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP 6,40*12,36*(4,60+4,05)/2 =	342,12
Obestavěný prostor - celkem:		342,12 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20

7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,7380</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 464,20
Plná cena: 342,12 m ³ * 2 464,20 Kč/m ³	=	843 052,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

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

	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	210 763,03 Kč
Koeficient pp	*	0,743
Cena stavby CS	=	156 596,93 Kč

Přístřešek - zjištěná cena	=	156 596,93 Kč
-----------------------------------	---	----------------------

5. Garáž

Zděná stavba, střecha pultová bez vybavení, v desolátním stavu.

Stáří 31 roků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
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
NP 7,80*6,50 =	50,70	2,60 m
		50,70 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP	7,80*6,50*2,60 = 131,82
Obestavěný prostor - celkem:		131,82 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		S	100
2. Obvodové stěny		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úpravy povrchů	chybí	C	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	chybí	C	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	C	4,80	100	0,00	0,00
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	C	6,80	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					75,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7540

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7540
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 406,35
Plná cena: 131,82 m ³ * 3 406,35 Kč/m ³	=	449 025,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 33 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 33 = 93,9 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	67 353,76 Kč
*	0,743
=	50 043,84 Kč

Garáž - zjištěná cena

= 50 043,84 Kč

6. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

8,00 m

Ocenění

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

= 340,-

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

* 1,2000

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

* 3,0700

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 252,56

Plná cena: 8,00 m * 1 252,56 Kč/m

= 10 020,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 45 = 91,1 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 503,07 Kč
*	0,743
=	1 116,78 Kč

Vodovodní přípojka - zjištěná cena

= 1 116,78 Kč

7. 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

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 274,90
Plná cena: 5,00 m * 4 274,90 Kč/m	=	21 374,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 80 = 38,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 38,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,612
=	13 081,19 Kč
*	0,743
=	9 719,32 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena = **9 719,32 Kč**

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	6,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	480,31
Plná cena: 6,00 m * 480,31 Kč/m	=	2 881,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 51 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	432,28 Kč
*	0,743
=	321,18 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena = **321,18 Kč**

9. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$2,10 \times 30 = 63,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 135,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	3 843,56
Plná cena: 63,00 m ² * 3 843,56 Kč/m ²	=	242 144,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 42 / 55 = 76,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 76,4 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,236
=	57 146,05 Kč
*	0,743
=	42 459,52 Kč

Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování - zjištěná cena = **42 459,52 Kč**

10. Vrata dřevěná vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.4. Vrata dřevěná vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8220
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	11 175,12
Plná cena: 2,00 ks * 11 175,12 Kč/ks	=	22 350,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 43 roků

Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 43 = 95,3 \%$

Maximální opotřebením může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	3 352,54 Kč
*	0,743
=	2 490,94 Kč

Vrata dřevěná vč. sloupků - zjištěná cena

= 2 490,94 Kč

11. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika (materiálová dlážděný

konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství: 960,00 m² plochy komunikace

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 075,-

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

* 1,2000

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

* 2,9220

Základní cena upravená cena Kč/m²

= 3 769,38

Plná cena: 960,00 m² * 3 769,38 Kč/m²

= 3 618 604,80 Kč

Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 52 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 52 / 60 = 86,7 \%$

Maximální opotřebením může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 542 790,72 Kč

Koeficient pp

* 0,743

Cena stavby CS

= 403 293,50 Kč

Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo - zjištěná cena

= 403 293,50 Kč

12. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$8 \times 19 = 152,00 \text{ m}^2$$

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

= 290,-

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

* 1,2000

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

* 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m²]= **1 016,86****Plná cena:** 152,00 m² * 1 016,86 Kč/m²= **154 562,72 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 51 / 60 = 85,0 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N= **23 184,41 Kč**

Koeficient pp

* 0,743

Cena stavby CS= **17 226,02 Kč****Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm - zjištěná cena**= **17 226,02 Kč****13. Pozemky****Ocenění****Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	63/16	5 030	5 080,00	25 552 400,-
ostatní plocha - manipulační plocha	67/9	77	5 080,00	391 160,-
ostatní plocha - manipulační plocha	68/9	84	5 080,00	426 720,-
Cenová mapa - celkem		5 191		26 370 280,-

Pozemky - zjištěná cena celkem= **26 370 280,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp.1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP	$22,05 \cdot 10,30 + 2,30 \cdot 4,50 + 5,20 \cdot 5,08 =$	263,88
		3,45 m
		263,88 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP	$22,05 \cdot 10,30 \cdot (1,25 + 5,45) + (10,30 \cdot 1,90 \cdot (2 \cdot 22,05 + 1$
		$1,90)) / 6 + (2,30 \cdot 4,50 + 5,20 \cdot 5,08) \cdot 3,10 =$
		1 818,30
Obestavěný prostor - celkem:		1 818,30 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	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	výplňové zdivo	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	střecha valbová	S	100
5. Krytina	Bramac	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	P	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100

18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	splachovací	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	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
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	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,83
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8083

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	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,66	111	175	63,43	2,9558
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	26,23	111	140	79,29	20,7978
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	9,77	111	140	79,29	7,7466

4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,03	111	111	100,00	9,0300
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	4,21	45	60	75,00	3,1575
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,11	45	55	81,82	0,9082
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	7,18	45	65	69,23	4,9707
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,46	45	45	100,00	3,4600
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,85	45	45	100,00	2,8500
11. Schody	P	1,00	100,00	0,46	0,46	0,57	111	140	79,29	0,4520
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,96	45	65	69,23	2,7415
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,43	15	65	23,08	1,4840
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,72	45	47	95,74	2,6041
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,24	45	47	95,74	1,1872
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,32	45	45	100,00	5,3200
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,74	45	45	100,00	0,7400
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,96	45	45	100,00	3,9600
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,35	45	45	100,00	2,3500
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,84	45	45	100,00	3,8400
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,37	45	45	100,00	0,3700
Opotřebení:										80,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8083

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

* 1,2000

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

* 2,8220

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **6 268,25**

Plná cena: 1 818,30 m³ * 6 268,25 Kč/m³

= **11 397 558,98 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 80,9 % /100)

* 0,191

Rodinný dům čp.1 - zjištěná cena

= **2 176 933,77 Kč**

1.2. Chlév

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

L. živočišná produkce

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
PP	8,00*11,60	=	92,80
I.NP	60,50*11,60	=	701,80
II.NP	60,50*11,60	=	701,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
PP	92,80 m ²	5,50 m	510,40
I.NP	701,80 m ²	4,50 m	3 158,10
II.NP	701,80 m ²	6,20 m	4 351,16

Součet **1 496,40 m²** **8 019,66**

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 8 019,66 / 1 496,40 = 5,36 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 1 496,40 / 3 = 498,80 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
PP	8,00*11,60*5,50	=	510,40 m ³
I.NP	60,50*11,60*4,50	=	3 158,10 m ³
II. NP	60,50*11,60*(3,80+2,40)	=	4 351,16 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
PP	PP	510,40 m ³
I.NP	NP	3 158,10 m ³
II. NP	NP	4 351,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 019,66 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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. min. 29 cm	S	100
3. Stropy	klenbové do I traverz	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	kovové	S	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	11,30	100	0,46	5,20
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100	1,00	26,20
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	C	2,00	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,40	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,90	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	1,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7330

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	11,30	100,00	0,46	5,20	7,10	101	175	57,71	4,0974
2. Svislé konstrukce	S	26,20	100,00	1,00	26,20	35,74	101	140	72,14	25,7828
3. Stropy	S	8,90	100,00	1,00	8,90	12,14	101	140	72,14	8,7578
4. Krov, střecha	S	10,30	100,00	1,00	10,30	14,05	101	140	72,14	10,1357
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,96	101	111	90,99	3,6032
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,95	20	55	36,36	0,3454
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100,00	1,00	5,90	8,05	101	101	100,00	8,0500
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,23	101	101	100,00	4,2300
10. Schody	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,95	101	140	72,14	0,6853
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,87	101	103	98,06	5,7561
14. Povrchy podlah	S	4,70	100,00	1,00	4,70	6,41	101	111	90,99	5,8325
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,55	20	40	50,00	0,2750
Opotřebení:										77,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9332
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8224
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7330
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7790
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 892,22
Plná cena: 8 019,66 m ³ * 3 892,22 Kč/m ³	=	31 214 281,05 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 77,6 % /100)	*	0,224
Chlív - zjištěná cena	=	6 991 998,96 Kč

1.3. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
NP	27,40*19,09+10,90*1,00	=	533,97

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
NP	533,97 m ²	4,60 m	2 456,26
Součet	533,97 m²		2 456,26

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 456,26 / 533,97	= 4,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	533,97 / 1	= 533,97 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
NP	(27,40*19,09+10,90*1,10)*(4,70+2,30/2)	=	3 130,08 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
NP	NP	3 130,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 130,08 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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo 45-60	S	100

3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	dřevěná truhlářsky zpracovaná	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
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 hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

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

24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					61,76
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6176

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	12,30	100,00	0,46	5,66	9,17	111	175	63,43	5,8165
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100,00	1,00	29,80	48,25	111	140	79,29	38,2574
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	18,13	111	131	84,73	15,3615
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,53	111	131	84,73	3,8383
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,13	111	116	95,69	1,0813
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00	9,72	111	121	91,74	8,9171
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	5,18	111	121	91,74	4,7521
12. Vrata	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,89	111	116	95,69	3,7223

Opotřebení: **81,7 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9324
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9087
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6176
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7790
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 753,81
Plná cena: 3 130,08 m ³ * 2 753,81 Kč/m ³	=	8 619 645,60 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 81,7 % /100)	*	0,183
Stodola - zjištěná cena	=	1 577 395,14 Kč

1.4. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP 7,80*6,50 =	50,70	2,60 m
		50,70 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP	7,80*6,50*2,60 = 131,82
Obestavěný prostor - celkem:		131,82 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		S	100
2. Obvodové stěny		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úpravy povrchů	chybí	C	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	chybí	C	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	C	4,80	100	0,00	0,00
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	C	6,80	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					75,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7540

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7540
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 406,35

Plná cena: $131,82 \text{ m}^3 * 3 406,35 \text{ Kč/m}^3$ = **449 025,06 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 33 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 33 = 93,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 93,9 \% / 100)$

* 0,061

Garáž - zjištěná cena = **27 390,53 Kč**

1.5. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika (materiálová dlážděný

konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství: 960,00 m² plochy komunikace

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 075,-

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

* 1,2000

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

* 2,9220

Základní cena upravená cena Kč/m²

= **3 769,38**

Plná cena: $960,00 \text{ m}^2 * 3 769,38 \text{ Kč/m}^2$

= **3 618 604,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 52 / 60 = 86,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 86,7 \% / 100)$

* 0,133

Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo - zjištěná cena = **481 274,44 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP 6,40*12,36 =	79,10	4,60 m
	79,10 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP NP	6,40*12,36*(4,60+4,05)/2 =	342,12
Obestavěný prostor - celkem:		342,12 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 464,20
Plná cena: 342,12 m ³ * 2 464,20 Kč/m ³	=	843 052,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

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

Přístřešek - zjištěná cena

= 210 763,03 Kč

2.2. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

8,00 m

Ocenění

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

= 340,-

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

* 1,2000

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

* 3,0700

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 252,56

Plná cena: 8,00 m * 1 252,56 Kč/m

= **10 020,48 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 45 = 91,1 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 91,1 \% / 100)$

* 0,089

Vodovodní přípojka - zjištěná cena

= **891,82 Kč**

2.3. 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:

5,00 m

Ocenění

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

= 1 180,-

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

* 1,2000

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

* 3,0190

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 4 274,90

Plná cena: 5,00 m * 4 274,90 Kč/m

= **21 374,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 31 / 80 = 38,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 38,8 \% / 100)$

* 0,612

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena	=	13 081,19 Kč
--	----------	---------------------

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Délka:	6,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	480,31
Plná cena: 6,00 m * 480,31 Kč/m	=	2 881,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

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

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena	=	57,64 Kč
--	----------	-----------------

2.5. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1121

Výměra:

2,10*30 = 63,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 135,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	3 843,56
Plná cena: 63,00 m ² * 3 843,56 Kč/m ²	=	242 144,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 55 = 76,4 %

Koeficient opotřebení: (1- 76,4 % / 100)	*	<u>0,236</u>
--	---	--------------

Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování - zjištěná cena	=	57 146,05 Kč
---	---	---------------------

2.6. Vrata dřevěná vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.4. Vrata dřevěná vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1121
Výměra:	2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,8220</u>
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	11 175,12
Plná cena: 2,00 ks * 11 175,12 Kč/ks	=	22 350,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 43 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 43 = 95,3 \%$
 Koeficient opotřebení: (1- 95,3 % / 100)

*	<u>0,047</u>
---	--------------

Vrata dřevěná vč. sloupků - zjištěná cena	=	1 050,46 Kč
---	---	--------------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Cena pozemku dle cenové mapy

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	63/16	5 030	5 080,00	25 552 400,00
ostatní plocha	67/9	77	5 080,00	391 160,00
ostatní plocha	68/9	84	5 080,00	426 720,00
Celkem		5 191		26 370 280,00

Výsledná cena	=	<u>26 370 280,- Kč</u>
----------------------	---	-------------------------------

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	2 344,95 m ²
Obestavěný prostor:	13 099,86 m ³
Zastavěná plocha:	1 550,35 m ²
Plocha pozemku:	5 191,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Pozemek par.č. 206

Lokalita:

Královice

Pozemek:

498,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva

1,00

K2 Velikosti objektu

1,00

K3 Poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení

1,00

K5 Celkový stav

1,00

K6 Vliv pozemku

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - ***

0,50

Cena [Kč]

Výměra pozemku

Jedn. cena

Celkový koef.

Upr. jedn. cena

[m²]

[Kč/m²]

K_c

[Kč/m²]

4 650 000

498

9 337

0,50

4 669

Zdroj: KS - právní účinky
vkladu 27.7.2022



Zdroj: KS - právní účinky
vkladu 27.7.2022

Název:

Pozemek par.č. 226/135 a 226/141

Lokalita:

Hájek u Uhřetěvsi

Pozemek:

1 052,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva

1,00

K2 Velikosti objektu

1,00

K3 Poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení

1,00

K5 Celkový stav

1,00

K6 Vliv pozemku

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - ***

0,50

Cena [Kč]

Výměra pozemku

Jedn. cena

Celkový koef.

Upr. jedn. cena

[m²]

[Kč/m²]

K_c

[Kč/m²]

11 900 000

1 052

11 312

0,50

5 656

Zdroj: KS - právní účinky
vkladu 11.7.2022



Zdroj: KS - právní účinky
vkladu 11.7.2022

Název:	Pozemek par.č. 187/18			
Lokalita:	Křenice			
Pozemek:	1 043,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - ***	0,50



Zdroj: KS - právní účinky
vkldu 30.12.2022

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
5 093 277	1 043	4 883	0,50	2 442

Název: Pozemek par.č. 73/82

Lokalita: Sibřina

Pozemek: 1 141,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - ***	0,50



Zdroj: KS - právní účinky
vkldu 14.7.2022

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
7 230 000	1 141	6 337	0,50	3 169

Název: Pozemek par.č. 562/85

Lokalita: Květnice

Pozemek: 774,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - ***	0,50



Zdroj: KS - právní účinky
vkldu 26.8.2022

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
8 990 000	774	11 615	0,50	5 808

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Při ocenění předmětných nemovitých věcí na cenu obvyklou se užívá metoda přímého porovnání. **Pro stanovení porovnávací ceny** jsou využity výhradně kupní ceny nemovitých věcí v dané nebo blízké lokalitě.

Při ocenění nemovitostí byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení podkladů a zjištěných dostupných informací a průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu nemovitých věcí. Závěr znalce ohledně zjištěné ceny obvyklé je přezkoumatelný. Odpovídá ust. § 2 odst. 1 zák.č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a tento závěr je možné objektivně přezkoumat.

Cena pozemků je stanovena jako cena obvyklá celku dle vyznačení v LV.

Je přezkoumatelná tak, že z uvedených údajů je možno zjistit, že ustanovený znalec skutečně provedl ocenění nemovitých věcí tak, aby byla odborným odhadem zjištěna obvyklá cena pozemku.

Znalec ve svém posudku provedl ocenění porovnávacím způsobem a uvedl konkrétní srovnávané pozemky v dané lokalitě, přičemž ve znaleckém posudku je dostatečně popsáno, jakým postupem znalec k obvyklé ceně nemovitostí dospěl, rovněž popis srovnávaných pozemků je dostatečný. U srovnatelných pozemků veškeré inženýrské sítě vedeny u samotných hranic.

V úvahu byla vzata ta skutečnost, že v případě oceňovaného pozemku se jedná o méně běžně obchodovatelné z odvoláním se na platný územní plán s omezenými podmínkami využití zájmového území, přičemž trh s obdobnými nemovitostmi neexistuje.

Do úvahy byly vzaty následující skutečnosti:

- dostatečně velký pozemek
- dopravní dostupnost
- možnosti využití dle schváleného územního plánu s omezujícími podmínkami
- napojení na inženýrské sítě
- územní plán obce
- *** náklady na odstranění a likvidaci stávajících objektů včetně dopravy a uložení stavební sutě, zřízení inženýrských sítí včetně vsakovacího systému dešťové vody, komunikace s chodníky, likvidace kontaminované zeminy či stavebních materiálů od chovu hospodářských zvířat vyjádřené koeficientem K7 s odvoláním se na limity zastavění uvedené ve schváleném územním plánu.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 442 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 349 Kč/m ²

Maximální jednotková porovnávací cena

5 808 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena

4 349 Kč/m²

Výměra pozemku

5 191,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota

22 575 659 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům čp.1	1 617 462,- Kč
2. Chlív	5 195 055,- Kč
3. Stodola	1 172 005,- Kč
4. Přístřešek	156 597,- Kč
5. Garáž	50 044,- Kč
6. Vodovodní přípojka	1 117,- Kč
7. Přípojka kanalizace DN 150 mm	9 719,- Kč
8. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	321,- Kč
9. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování	42 460,- Kč
10. Vrata dřevěná vč. sloupků	2 491,- Kč
11. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo	403 294,- Kč
12. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm	17 226,- Kč
13. Pozemky	26 370 280,- Kč

Výsledná cena - celkem:

35 038 071,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

35 038 070,- Kč

slovy: Třicetpětmilionůtřicetosmtisícšedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

35 038 070 Kč

slovy: Třicetpětmilionůtřicetosmtisícšedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp.1	2 176 934,- Kč
1.2. Chlív	6 991 999,- Kč
1.3. Stodola	1 577 395,- Kč
1.4. Garáž	27 391,- Kč
1.5. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo	481 274,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	11 254 993,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Přístřešek	210 763,- Kč
2.2. Vodovodní přípojka	892,- Kč
2.3. Přípojka kanalizace DN 150 mm	13 081,- Kč
2.4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	58,- Kč
2.5. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování	57 146,- Kč
2.6. Vrata dřevěná vč. sloupků	1 050,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	282 990,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Cena pozemku dle cenové mapy	26 370 280,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Porovnávací metoda	22 575 659,- Kč

Porovnávací hodnota	22 575 659 Kč
Věcná hodnota	37 908 263 Kč
z toho hodnota pozemku	26 370 280 Kč

Silné stránky

výměra pozemku, blízkost IS

Slabé stránky

nepoužitelné zemědělské stavby dle schváleného územního plánu , špatný stavebně technický stav, objekty na samé hranici své životnosti, situování v památkové zóně.

Obvyklá cena
22 600 000 Kč
slovy: Dvacetdvamilionůšestsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k tomu, že se jedná v celém rozsahu o objekty ve špatném stavebně technickém stavu - na hranici životnosti, dále v památkové zóně odhaduji cenu obvyklou

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich

zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

Kontrola provedena podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky 503/2020. Při zpracování znaleckého posudku byly použity ověřené a ověřitelné podklady, ze kterých následně ocenění vychází. Současně byly použity metody ocenění, které dávají záruku objektivního stanovení ceny nemovitých věcí. Vzhledem k nerovnoměrnému a neúměrnému nárůstu cen nemovitých věcí byla cena stanovena m.j. i u uskutečněných prodejů stavebních pozemků neboť lépe korespondují s celkovým cenovým vývojem.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně obvyklé pozemku par.č. 63/16 jehož součástí jsou objekty v obci Praha, kú. Královice.

OBVYKLÁ CENA

22 600 000 Kč

slovy: Dvacetdvamilionůšestsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena je 22 600 000,- Kč.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.4.1991 č.j.Spr. 2136/90 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 03/2023 evidence posudků.

V Herálci 19.2.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Zdeněk Langpaul
Herálec 187
582 55 Herálec

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 03/2023

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

9

Výzkumný ústav živočišné výroby, v.v.i.

104 00 Přátelství 815
Praha Uhřetěves
ČR
DIČ CZ00027014
IČ 00027014

ZDENĚK LANGPAUL

187
582 55 Herálec
ČR
IČ: 11007273 DIČ:

Praha Uhřetěves
30.01.2023

Objednávka č.
2928402

Fax:
E-mail: z.langpaul@seznam.cz

Objednává - jméno vždy uvádějte na zásilkách:

Smolíková Jana
Telefon: 731 650 842
Email: smolikova.jana@vuzv.cz

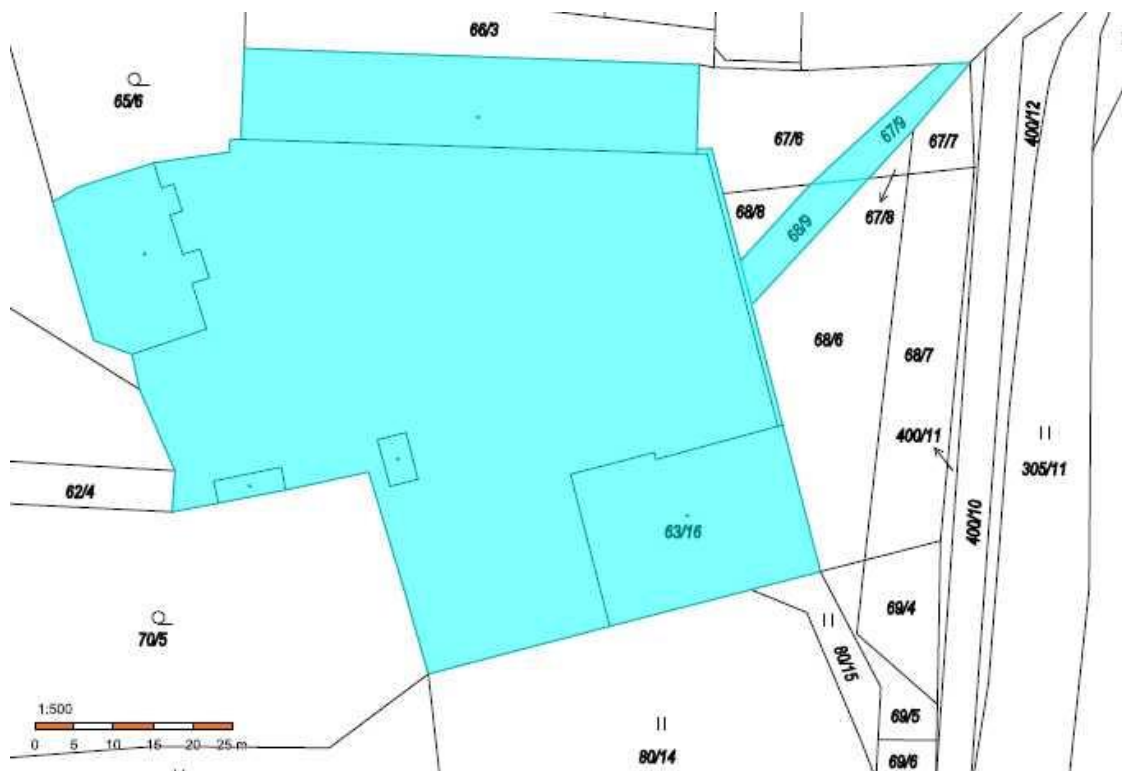
Středisko: 920900
Zakázka: S920
Smlouva:

Věc: Znalecký posudek objektu Královice

Znalecký posudek na objekty a pozemek statek Královice, parc. č. 63/16, k. ú. Královice

Cena (s DPH): 20 000,00

**Na všech dokladech uvádějte číslo naší objednávky. Bez tohoto čísla bude doklad vrácen!
Faktury posílejte na E-mail hola.veronika@vuzv.cz**



CENOVÁ MAPA PRAHY



1:709

Minimální cena pozemků na vybraném území: 5080 Kč/m²

Maximální cena pozemků na vybraném území: 5080 Kč/m²

Ceny pozemků na vybraném území v Kč/m²
5080









