

# **Znalecký posudek**

**č. 6781-127/2012**

**o ceně zjištěné a ceně obvyklé nemovitosti  
rodinného domu č.p. 17 na st. 76 včetně součástí a  
příslušenství, včetně pozemku parc.č. st. 76 a poz.parc.č. 611,  
612 a 615/2, zapsaných na LV č. 48**

**katastrální území Miřetín**

**obec Proseč**

**část obce Miřetín**

**okres Chrudim**

**kraj Pardubický**



V Žamberku, dne 22.07.2012

Vyhotovení č.:

**2**

Ing. Pavel Zářecký  
znalec z oboru stavebnictví a ekonomika  
U Daliborky 1287, 564 01 Žamberk  
Tel. 603815046  
Email: p.zarecky@tyhan.cz

## Znalecký posudek č. 6781-127/2012

**o ceně zjištěné a ceně obvyklé nemovitosti rodinného domu č.p. 17 na st. 76 včetně součástí a příslušenství, včetně pozemků parc.č. st. 76 a poz.parc.č. 611, 612 a 615/2 zapsaných na LV č. 48 v katastrálním území Miřetín a obci Proseč, část obce Miřetín, okres Chrudim, kraj Pardubický**

Objednatel posudku:

Povodí Labe, státní podnik  
Víta Nejedlého 951  
500 03 Hradec Králové  
IČ: 70890005  
DIČ: CZ7089005  
č. obj.: A994120030/Ha  
ze dne: 25.5.2012  
vystavil: Ing. Havel

Účel posudku:

Zjištění ceny zjištěné a ceny obvyklé nemovitosti pro převod vlastnického práva k nemovitostem a pro účely daně z převodu nemovitosti

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 9.5. 2012 posudek vypracoval:

Ing. Pavel Zářecký  
U Daliborky 1287  
564 01 Žamberk  
tel. 603815046

Posudek obsahuje 42 stran textu včetně titulního listu a objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žamberku, dne 22. 7. 2012

Vyhotovení č.:

2

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Zjištění ceny zjištěné a ceny obvyklé nemovitosti pro převod vlastnického práva k nemovitostem a pro účely daně z převodu nemovitosti

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 9.5. 2012 za přítomnosti znalce a paní Marie Pytlíkové, vlastníka oceňovaných nemovitostí.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

- a) dodané objednatelem posudku
  - objednávka č. A994120030/Ha ze dne 25.5.2012
- b) údaje sdělené paní Marií Pytlíkovou, vlastníkem nemovitosti
  - údaje o stáří domu čp. 17, venkovních úprav a trvalých porostů
- b) opatřené znalcem
  - informace o parcele č. st. 76, poz.parc.č. 611, 612 a 615/2, domě č.p. 17 v k.ú. Měretín ze dne 22.7.2012
  - kopie katastrální mapy
  - prohlídka a zaměření nemovitosti při místním šetření

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Pardubický  
Okres: Chrudim  
Obec: Proseč  
Katastrální území: Měretín (695947)

List vlastnictví číslo: 48

Vlastník:

Pytlíková Marie  
Měretín 17, Proseč, 539 44

### 5. Dokumentace a skutečnost

Ocenění nemovitostí je provedeno podle skutečného stavu.



## 6. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům č.p. 17 je postaven v okrajové zastavěné části katastrálního území Miřetín, v obci Proseč, v části obce Miřetín, na rovinatém pozemku parc.č. st. 76. Hlavní průčelí domu se nachází na straně východní. Přístup a příjezd k nemovitosti je přímo z přilehlé nezpevněné místní účelové komunikace na poz.parc.č. 1144/1 ve vlastnictví fyzické osoby (pozemek je zapsán na LV č. 100) a dále po nezpevněné místní účelové komunikaci na poz.parc.č. 1105/2 ve vlastnictví města Proseč. Objekt je napojen na domovní studnu a el. síť. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Veřejný vodovod, veřejná kanalizace a plynovod v místě stavby nejsou vybudovány.

Dům č.p. 17 byl postaven podle údajů vlastníka nemovitosti a pamětníků v roce 1926 a od té doby je užíván. V roce 1961 byla provedena výměna podlah v přízemí. V období let 1981-82 byla provedena nástavba patra včetně výměny stropní konstrukce nad přízemím a modernizace přízemí. Vestavěný chlév a kolna byly postaveny na st. 76 v roce 1910. Stodola a dřevník byly postaveny na st. 76 v roce 1930. Doklad o počátku užívání staveb nebyl předložen. Ocenění nemovitostí je provedeno podle fyzického stavu zjištěného při místním šetření na místě samém.

Dům č.p. 17 sestává z jedné bytové jednotky, má dvě nadzemní podlaží a je podle § 2 písm. a) bod 2 vyhl.č. 501/2006 Sb. **domem rodinným**, oceňovaným porovnávacím způsobem v cenové úrovni § 26a vyhl.č. 387/2011 Sb.

K rodinnému domu č.p. 17 na stav.parc.č. 76 náleží chlév na st. 76, kolna na st. 76, stodola na st. 76, dřevník na st. 76, studna na st. 76, zemní sklep, přípojka vody ze studny, domácí vodárna, žumpa, přípojka kanalizace, zpevněná plocha - přístupový a okapový chodník z lomového kamene na sucho, zpevněná plocha z betonových desek u chléva, plot dřevěný prkenný, plot drátěný, plotová vrátka dřevěná, plotová vrátka ocelová s drátěnou výplní), pozemky zapsané na LV č. 48 - stav.parc.č. 76, poz.parc.č. 611, 612 a 615/2 a trvalé porosty.

## 7. Obsah posudku

- 1) Objekty
  - a) Obytná část č.p. 17
  - b) Chlév na st. 76
  - c) Kolna na st. 76
  - d) Stodola na st. 76
  - e) Dřevník na st. 76
  - f) Studna
  - g) Zemní sklep
  - h) Venkovní úpravy
  - i) Trvalé porosty
  - j) Trvalé porosty
- 2) Pozemky
  - a) Pozemek parc.č. st. 76
  - b) Pozemky parc.č. 611 a 612
  - c) Pozemek parc.č. 615/2
- 3) Ocenění porovnávací metodou



## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

#### Podklady pro stanovení koeficientu $K_p$ :

Okres: Chrudim

Počet obyvatel: 2 001 – 5 000 obyvatel

### Popisy objektů

#### 1) Objekty

##### a) Obytná část č.p. 17

##### Hlavní část:

Nález:

Obytná část rodinného domu č.p. 17, postavená na stav.parc.č. 76 v kat. území Miřetín, v obci Proseč a v části obce Miřetín. Objekt je zděný, provedený běžným způsobem odpovídajícím době výstavby, převážně se standardním vybavením. Původní obytná část č.p. 17 byla postavena podle údajů vlastníka a pamětníků v roce 1926. V roce 1961 byla provedena výměna podlah v přízemí. V období let 1981-82 byla provedena nástavba patra včetně výměny stropní konstrukce nad přízemím a modernizace přízemí. Údržba domu je zčásti zanedbána. Vnější omítky přízemí jsou opotřebovány stářím. V patře není provedena fasádní omítka. Dům je oceněn podle § 5 vyhl.č. 387/2011 Sb. Odchyly od standardu jsou uvedeny v rámci výpočtu koeficientu  $K_4$ . Objekt svým vybavením odpovídá typu stavby „B“. Pro výpočet opotřebení byla zvolena analytická metoda s ohledem na provedené stavební úpravy během dosavadní doby trvání stavby.

Vstup do domu je ze strany východní do chodby v přízemí.

Dispozice přízemí:

chodba, obytná kuchyň, obývací pokoj, pokoj, koupelna, WC, spíž a schodiště

Dispozice patra:

předsíň, 4 pokoje a WC

**Nástavba patra:**

Nástavba patra provedená v období let 1981-82.

##### b) Chlív na st. 76

Nález:

Vestavěný zděný chlív postavený ve dvorním traktu na stav.parc.č. 76 v kat. území Miřetín. Objekt je zděný z kamene a cihel, provedený běžným způsobem odpovídajícím době výstavby, převážně s podstandardním vybavením. Chlív byl postaven podle údajů vlastníka a pamětníků v roce 1910 a od té doby je užíván. Chlív stavebně navazuje na obytnou část na straně jižní. Údržba chlíva je zčásti zanedbána a odpovídá stáří stavby. Obvodové zdivo je zčásti prostoupeno zemní vlhkostí. Část vnitřních a vnějších omítek, podlah, oken, dveří, elektroinstalace, stropu, krovu a střešní krytiny je nadměrně opotřebována. Chlív je oceněn v cenové úrovni § 3 vyhl.č. 387/2011 Sb. Odchyly od standardu jsou uvedeny v rámci výpočtu koeficientu  $K_4$ . Objekt svým konstrukčním vybavením odpovídá typu stavby budova „O2“. Pro výpočet opotřebení byla zvolena analytická metoda s ohledem na zhoršený stavebně technický stav..

**c) Kolna na st. 76**

Nález:

Vestavěná zděná kolna, postavená ve dvorním traktu na stav.parc.č. 76 v kat. území Miřetín. Objekt je ze tří stran zděný z kamene, ze strany dvorní je otevřený, provedený běžným způsobem odpovídajícím době výstavby, převážně s podstandardním vybavením. Kolna byla postavena podle údajů vlastníka a pamětníků v roce 1910 a od té doby je užívána. Kolna stavebně navazuje na straně jižní na chlév a na straně severní na stodolu. Údržba kolny je zanedbána, objekt je celkově sešlý stářím. Obvodové zdivo je zčásti prostoupeno zemní vlhkostí. Konstrukce stropu, krovu a střešní krytiny je nadměrně opotřebena. Kolna tvoří příslušenství obytné části č.p. 17. Kolna je oceněna v cenové úrovni § 7 vyhl.č. 387/2011 Sb. Odchytky od standardu jsou uvedeny v rámci výpočtu koeficientu K4. Objekt svým konstrukčním vybavením odpovídá typu stavby „A“. Pro výpočet opotřebení byla zvolena analytická metoda s ohledem na zjištěná zhoršený stavebně technický stav.

**d) Stodola na st. 76**

Nález:

Dřevěná stodola na zděných pilířích, postavená ve dvorním traktu na stav.parc.č. 76 v kat. území Miřetín. Objekt je dřevěný jednostranně obitý, provedený běžným způsobem odpovídajícím době výstavby, převážně s podstandardním vybavením. Stodola byla postavena podle údajů vlastníka a pamětníků v roce 1930 a od té doby je užívána. Stodola stavebně navazuje na straně jižní na kolnu. Údržba stodoly je zanedbána, objekt je celkově sešlý stářím. Konstrukce stropu, krovu a střešní krytiny je nadměrně opotřebena. Stodola tvoří příslušenství obytné části č.p. 17. Stodola je oceněna v cenové úrovni § 7 vyhl.č. 387/2011 Sb. Odchytky od standardu jsou uvedeny v rámci výpočtu koeficientu K4. Objekt svým konstrukčním vybavením odpovídá typu stavby „B“. Pro výpočet opotřebení byla zvolena analytická metoda s ohledem na zjištěná zhoršený stavebně technický stav.

**e) Dřevník na st. 76**

Nález:

Samostatný dřevník, postavený ve dvorním traktu na stav.parc.č. 76 v kat. území Miřetín. Objekt je ze dvou stran zděný a ze dvou stran dřevěný jednostranně obitý, provedený běžným způsobem odpovídajícím době výstavby, převážně s podstandardním vybavením. Dřevník byl postaven podle údajů vlastníka a pamětníků v roce 1930 a od té doby je užíván. Údržba dřevníku je zanedbána, objekt je celkově sešlý stářím. Konstrukce stropu, krovu, střešní krytiny a podlahy je nadměrně opotřebena. Dřevník tvoří příslušenství obytné části č.p. 17. Dřevník je oceněn v cenové úrovni § 7 vyhl.č. 387/2011 Sb. Odchytky od standardu jsou uvedeny v rámci výpočtu koeficientu K4. Objekt svým konstrukčním vybavením odpovídá typu stavby „A“. Pro výpočet opotřebení byla zvolena analytická metoda s ohledem na zjištěná zhoršený stavebně technický stav.

**f) Studna**

Studna kopaná, hloubky 2,20 m, postavená pod úrovní podlahy zemního sklepa, stav zhoršený.

**g) Zemní sklep**

Zemní sklep, zděný z kamene, postavený ve svahu za chlévem, stav zhoršený.

**h) Venkovní úpravy**

Venkovní úpravy na pozemcích parc.č. st. 76 a poz.parc.č. 612 ve funkčním celku s oceňovaným rodinným domem č.p. 17 na st. 76, které jsou s ním společně užívány a tvoří jeho příslušenství (přípojka vody ze studny, domácí vodárna, žumpa, přípojka kanalizace, zpevněná plocha - přístupový a okapový chodník z lomového kamene na sucho, zpevněná plocha z betonových desek u chléva, plot dřevěný prkenný, plot drátěný, plotová vrátka dřevěná, plotová vrátka ocelová s drátěnou výplní),

oceněné podle § 10 odst. 2 vyhl.č. 387/2011 Sb. zjednodušeným způsobem ve výši 3,5 % z ceny stavby.

**i) Trvalé porosty**

Ovocné dřeviny rostoucí na pozemku parc.č. 612, oceněné podle § 41 vyhl.č. 387/2011 Sb.

**j) Trvalé porosty**

Nelesní porost na nelesním pozemku parc.č. 615/2 oceněný podle § 39 vyhl.č. 387/2011 Sb.

**2) Pozemky**

**a) Pozemek parc.č. st. 76**

Pozemková parcela katastru nemovitostí č. st. 76 evidovaná v katastru nemovitostí na LV č. 48 pro obec Proseč, kat. území Miřetín a část obce Miřetín jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je zastavěn rodinným domem č.p. 17. Ocenění je provedeno podle § 28 odst. 2 vyhl.č. 387/2011 Sb.

**b) Pozemky parc.č. 611 a 612**

Pozemkové parcely katastru nemovitostí č. 611 a 612 evidované v katastru nemovitostí na LV č. 48 pro obec Proseč a kat. území Miřetín jako zahrady, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou - rodinným domem č.p. 17 na st.p.č. 76 a stavebním pozemkem parc.č. st. 76. Ocenění je provedeno podle § 28 odst. 5 vyhl.č. 387/2011 Sb.

**c) Pozemek parc.č. 615/2**

Pozemková parcela katastru nemovitostí č. 615/2 evidovaná v katastru nemovitostí na LV č. 48 pro obec Proseč a kat. území Miřetín jako ostatní plocha se způsobem využití jako neplodná půda. Pozemek je prokazatelně pozemkem hospodářsky nevyužitelným a nachází se v zastavěném území části obce Miřetín. Ocenění je provedeno podle § 32 odst. 3 vyhl.č. 387/2011 Sb.

**Ocenění**

**1) Objekty**

**1.a) Vyhláška 387/2011 Sb.**

**1.a.1) Obytná část č.p. 17 – § 5**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Rodinný dům:** typ B

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** nemá podkroví

**Podlaží:** se dvěma nadzemními podlažími

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód klasifikace CZ-CC:** 111 Budovy jednobytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,155

**Koeficient prodejnosti:** 1,116 (Rodinné domy)



**Podlaží:**

přízemí

Výška:

2,80 m

Zastavěná plocha:  $4,80 \times 14,93 + 7,85 \times 9,38$ = 145,30 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor (OP):****Hlavní část:**vrchní stavba  $2,90 \times 4,80 \times 14,93 + 3,15 \times 7,85 \times 9,38$ = 439,77 m<sup>3</sup>spodní stavba  $4,80 \times 14,93 \times 0,90/2 + 7,85 \times 9,38 \times 0,67/2$ = 56,92 m<sup>3</sup>**Nástavba patra:**nástavba patra  $4,80 \times 14,93 \times 2,80 + 7,85 \times 9,38 \times 3,00$ = 421,56 m<sup>3</sup>zastřešení  $4,80 \times 14,93 \times 2,90/2 + 7,85 \times 9,38 \times 3,65/2$ = 238,29 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem:

= 1.156,54 m<sup>3</sup>**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – s izolací	7,10 %	Standardní	60 %
– pasy z kamenné rovinaniny, bez izolací		Podstandardní	40 %
2. Zdivo – zděné tl. 80 v přízemí	22,30 %	Nadstandardní	43 %
– zděné tl. 40 cm v patře		Standardní	57 %
3. Stropy – s podhledem	8,40 %	Standardní	
4. Střecha – sedlový krov	5,20 %	Standardní	
5. Krytina – pálené a betonové tašky	3,20 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – úplné z pozinkovaného plechu	0,80 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné štukové omítky	6,20 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – vápenné omítky	3,10 %	Podstandardní	50 %
– v patře		Nevyskytuje se	50 %
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – kuchyně, koupelny, vany a WC	2,30 %	Standardní	
11. Schody – teracové	2,40 %	Standardní	
12. Dveře – hladké plné a prosklené v přízemí, dýhované v patře	3,30 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná špaletová	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – PVC, textilní krytiny, keramická dlažba	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – beton, keramická dlažba	1,10 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední s kotlem na tuhá paliva	4,40 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – světelná a motorová, jističe	4,10 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – rozvod studené a teplé vody	3,00 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – boiler	1,80 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – plastové potrubí	2,80 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – elektrický sporák	0,50 %	Nadstandardní	
24. Vnitřní vybavení – vana ocelová, umyvadlo	5,10 %	Standardní	
25. Záchod – splachovací	0,40 %	Standardní	
26. Ostatní	3,60 %	Nevyskytuje se	

**Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**

Základní koeficient  $K_4$ : 1,0000

Úprava koeficientu  $K_4$ :

1. Základy	$-0,54 \times 7,10 \% \times 40 \%$	- 0,0153
2. Zdivo	$0,54 \times 22,30 \% \times 43 \%$	+ 0,0518
8. Fasádní omítky	$-0,54 \times 3,10 \% \times 50 \%$	- 0,0084
	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \% \times 50 \%$	- 0,0155
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
18. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \%$	- 0,0060
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
23. Vybavení kuchyně	$0,54 \times 0,50 \%$	+ 0,0027
26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,60 \%$	- 0,0360
		<b>= 0,9643</b>

**Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**

**= 0,9643**

**Ocenění:**

Základní jednotková cena: 1.975,- Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient vybavení stavby  $K_4$ : × 0,9643

Polohový koeficient  $K_5$ : × 0,8500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,1550

Koeficient prodejnosti  $K_p$ : × 1,1160

**Základní jednotková cena upravená:** = 3.893,23 Kč/m<sup>3</sup>

**Základní cena upravená:**  $1.156,54 \text{ m}^3 \times 3.893,23 \text{ Kč/m}^3 = 4.502.676,22 \text{ Kč}$

**Určení opotřebení analytickou metodou:****Konstrukce:**

1. Základy – standardní 60 %  
 $86 / (86 + 70) \times 100 = 55,128 \%$   
 $55,128 \% \times 7,10 \% \times 60 \% / 0,9643$  + 2,435 %
1. Základy – podstandardní 40 %  
 $86 / (86 + 70) \times 100 = 55,128 \%$   
 $55,128 \% \times 7,10 \% \times 40 \% \times 0,46 / 0,9643$  + 0,747 %
2. Zdivo – nadstandardní 43 %  
 $86 / (86 + 70) \times 100 = 55,128 \%$   
 $55,128 \% \times 22,30 \% \times 43 \% \times 1,54 / 0,9643$  + 8,442 %
2. Zdivo – standardní 57 %  
 $30 / (30 + 70) \times 100 = 30,000 \%$   
 $30,000 \% \times 22,30 \% \times 57 \% / 0,9643$  + 3,954 %
3. Stropy – standardní  
 $30 / (30 + 70) \times 100 = 30,000 \%$   
 $30,000 \% \times 8,40 \% / 0,9643$  + 2,613 %
4. Střecha – standardní  
 $30 / (30 + 80) \times 100 = 27,273 \%$   
 $27,273 \% \times 5,20 \% / 0,9643$  + 1,471 %
5. Krytina – standardní  
 $30 / (30 + 20) \times 100 = 60,000 \%$   
 $60,000 \% \times 3,20 \% / 0,9643$  + 1,991 %
6. Klempířské konstrukce – standardní  
 $30 / (30 + 10) \times 100 = 75,000 \%$   
 $75,000 \% \times 0,80 \% / 0,9643$  + 0,622 %

7. Vnitřní omítky – standardní	
$30 / (30 + 20) \times 100 = 60,000 \%$	
$60,000 \% \times 6,20 \% / 0,9643$	+ 3,858 %
8. Fasádní omítky – podstandardní 50 %	
$86 / (86 + 4) \times 100 = 95,556 \%$	
$95,556 \% \times 3,10 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,9643$	+ 0,707 %
10. Vnitřní obklady – standardní	
$30 / (30 + 10) \times 100 = 75,000 \%$	
$75,000 \% \times 2,30 \% / 0,9643$	+ 1,789 %
11. Schody – standardní	
$30 / (30 + 70) \times 100 = 30,000 \%$	
$30,000 \% \times 2,40 \% / 0,9643$	+ 0,747 %
12. Dveře – standardní	
$30 / (30 + 30) \times 100 = 50,000 \%$	
$50,000 \% \times 3,30 \% / 0,9643$	+ 1,711 %
13. Okna – standardní	
$30 / (30 + 20) \times 100 = 60,000 \%$	
$60,000 \% \times 5,20 \% / 0,9643$	+ 3,236 %
14. Podlahy obytných místností – standardní 50 %	
$51 / (51 + 29) \times 100 = 63,750 \%$	
$63,750 \% \times 2,20 \% \times 50 \% / 0,9643$	+ 0,727 %
14. Podlahy obytných místností – standardní 50 %	
$30 / (30 + 50) \times 100 = 37,500 \%$	
$37,500 \% \times 2,20 \% \times 50 \% / 0,9643$	+ 0,428 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní	
$30 / (30 + 30) \times 100 = 50,000 \%$	
$50,000 \% \times 1,10 \% / 0,9643$	+ 0,570 %
16. Vytápění – standardní	
$30 / (30 + 10) \times 100 = 75,000 \%$	
$75,000 \% \times 4,40 \% / 0,9643$	+ 3,422 %
17. Elektroinstalace – standardní	
$30 / (30 + 20) \times 100 = 60,000 \%$	
$60,000 \% \times 4,10 \% / 0,9643$	+ 2,551 %
19. Rozvod vody – standardní	
$30 / (30 + 10) \times 100 = 75,000 \%$	
$75,000 \% \times 3,00 \% / 0,9643$	+ 2,333 %
20. Zdroj teplé vody – standardní	
$10 / (10 + 5) \times 100 = 66,667 \%$	
$66,667 \% \times 1,80 \% / 0,9643$	+ 1,244 %
22. Kanalizace – standardní	
$30 / (30 + 10) \times 100 = 75,000 \%$	
$75,000 \% \times 2,80 \% / 0,9643$	+ 2,178 %
23. Vybavení kuchyně – nadstandardní	
$8 / (8 + 7) \times 100 = 53,333 \%$	
$53,333 \% \times 0,50 \% \times 1,54 / 0,9643$	+ 0,426 %
24. Vnitřní vybavení – standardní	
$30 / (30 + 10) \times 100 = 75,000 \%$	
$75,000 \% \times 5,10 \% / 0,9643$	+ 3,967 %
25. Záchod – standardní	
$30 / (30 + 10) \times 100 = 75,000 \%$	



75,000 % × 0,40 % / 0,9643	+ 0,311 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 52,480 %	
Odpočet opotřebení: 4.502.676,22 Kč × 52,480 %		– 2.363.004,48 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>		<b>= 2.139.671,74 Kč</b>

**Obytná část č.p. 17 – zjištěná cena: 2.139.671,74 Kč**

### 1.a.2) Chlív na st. 76 – § 3

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** O<sub>2</sub>. budovy pro zemědělství (živočišná produkce)

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód klasifikace CZ-CC:** 127131 Budovy pro živočišnou produkci

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.15.2..1 budovy pro živočišnou produkci

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,183

**Koeficient prodejnosti:** 0,244 (Zemědělství)

#### Podlaží:

přízemí

Výška:

Zastavěná plocha: 18,61×6,90 = 128,41 m<sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,20 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 128,41 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

vrchní stavba	3,20 × 18,61×6,90	=	410,91 m <sup>3</sup>
zastřešení	18,61×6,90×(1,40+2,30/2)	=	327,44 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	738,35 m <sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – pasy z kamenné rovnániny, bez izolací	10,80 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce – zděné z kamene tl. 80	25,60 %	Standardní
3. Stropy – klenbové a valená klenba do I nosičů	11,70 %	Standardní
4. Krov, střecha – sedlový krov	6,90 %	Standardní
5. Krytiny střech – betonové tašky původní	2,80 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hrubé omítky	4,40 %	Podstandardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hrubé omítky	3,10 %	Podstandardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody – kovové bez podstupnic	2,30 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné latěové a svlakové	2,40 %	Standardní
12. Vrata	1,80 %	Nevyskytuje se
13. Okna	4,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
14. Povrchy podlah – beton hrubý	3,20 %	Podstandardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – světelná	7,00 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	2,40 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	2,30 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,40 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	2,30 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,30 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000

Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:

1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 10,80 %	- 0,0583
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	- 0,0070
7. Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 4,40 %	- 0,0238
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 3,10 %	- 0,0167
12. Vrata	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
14. Povrchy podlah	-0,54 × 3,20 %	- 0,0173
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	- 0,0030
18. Vnitřní vodovod	-0,54 × 1,852 × 2,40 %	- 0,0240
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 2,30 %	- 0,0230
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 2,30 %	- 0,0230
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,30 %	- 0,0530

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** = **0,7289**

**Ocenění:**

Základní jednotková cena (ZC): 2.695,- Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub>: × 0,9390

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) : × 0,9714

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) : × 0,9563

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: × 0,7289

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 0,8500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,1830

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: × 0,2440

**Základní jednotková cena upravená:** = 775,80 Kč/m<sup>3</sup>

**Základní cena upravená:** 738,35 m<sup>3</sup> × 775,80 Kč/m<sup>3</sup> = **572.811,93 Kč**

**Určení opotřebení analytickou metodou:****Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní		
$102 / (102 + 28) \times 100 = 78,462 \%$		
$78,462 \% \times 10,80 \% \times 0,46 / 0,7289$	+	5,348 %
2. Svislé konstrukce – standardní		
$102 / (102 + 28) \times 100 = 78,462 \%$		
$78,462 \% \times 25,60 \% / 0,7289$	+	27,557 %
3. Stropy – standardní		
$102 / (102 + 28) \times 100 = 78,462 \%$		
$78,462 \% \times 11,70 \% / 0,7289$	+	12,594 %
4. Krov, střecha – standardní		
$102 / (102 + 18) \times 100 = 85,000 \%$		
$85,000 \% \times 6,90 \% / 0,7289$	+	8,046 %
5. Krytiny střech – standardní		
$102 / (102 + 8) \times 100 = 92,727 \%$		
$92,727 \% \times 2,80 \% / 0,7289$	+	3,562 %
7. Úprava vnitřních povrchů – podstandardní		
$102 / (102 + 8) \times 100 = 92,727 \%$		
$92,727 \% \times 4,40 \% \times 0,46 / 0,7289$	+	2,575 %
8. Úprava vnějších povrchů – podstandardní		
$102 / (102 + 8) \times 100 = 92,727 \%$		
$92,727 \% \times 3,10 \% \times 0,46 / 0,7289$	+	1,814 %
10. Schody – standardní		
$102 / (102 + 8) \times 100 = 92,727 \%$		
$92,727 \% \times 2,30 \% / 0,7289$	+	2,926 %
11. Dveře – standardní		
$102 / (102 + 8) \times 100 = 92,727 \%$		
$92,727 \% \times 2,40 \% / 0,7289$	+	3,053 %
13. Okna – standardní		
$102 / (102 + 8) \times 100 = 92,727 \%$		
$92,727 \% \times 4,30 \% / 0,7289$	+	5,470 %
14. Povrchy podlah – podstandardní		
$102 / (102 + 18) \times 100 = 85,000 \%$		
$85,000 \% \times 3,20 \% \times 0,46 / 0,7289$	+	1,717 %
16. Elektroinstalace – standardní		
$82 / (82 + 3) \times 100 = 96,471 \%$		
$96,471 \% \times 7,00 \% / 0,7289$	+	9,265 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	83,927 %
Odpočet opotřebení: 572.811,93 Kč × 83,927 %	–	480.743,87 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>92.068,06 Kč</b>

**Chlív na st. 76 – zjištěná cena:****92.068,06 Kč**



**1.a.3) Kolna na st. 76 – § 7****Zatřídění pro potřeby ocenění****Vedlejší stavba:** typ I–A**Svislá nosná konstrukce:** zděná tl. nad 15 cm**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Podkroví:** nemá podkroví**Krov:** umožňující zřízení podkroví**Koeficient vybavení stavby:** 0,660**Polohový koeficient:** 0,850**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby:** 2,103**Koeficient prodejnosti:** 1,116 (Rodinné domy)**Podlaží:**

přízemí

Výška:

$$\text{Zastavěná plocha: } 4,85 \times 6,90 - 0,80/2 \times 6,90 = 30,70 \text{ m}^2$$

**Obestavěný prostor (OP):**

$$\text{vrchní stavba } 3,41 \times (4,85 \times 6,90 - 0,80/2 \times 6,90) = 104,70 \text{ m}^3$$

$$\text{zastřešení } (4,85 \times 6,90 - 0,80/2 \times 6,90) \times (1,04 + 2,75/2) = 74,15 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem: } = 178,85 \text{ m}^3$$

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – bez izolací	6,20 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – tl. 60 cm	30,40 %	Standardní	75 %
		Nevyskytuje se	25 %
3. Stropy – dřevěné trámové bez podhledu	19,30 %	Standardní	
4. Krov – sedlový krov	10,80 %	Standardní	
5. Krytina – betonové tašky původní	6,90 %	Standardní	
6. Klempířské práce	1,90 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava povrchů	4,90 %	Nevyskytuje se	
8. Schodiště	3,80 %	Nevyskytuje se	
9. Dveře	3,10 %	Nevyskytuje se	
10. Okna	1,00 %	Nevyskytuje se	
11. Podlahy	6,80 %	Nevyskytuje se	
12. Elektroinstalace	4,90 %	Nevyskytuje se	

**Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**Základní koeficient  $K_4$ : 1,0000Úprava koeficientu  $K_4$ :

2. Obvodové stěny	$-0,54 \times 1,852 \times 30,40 \% \times 25 \%$	– 0,0760
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	– 0,0190
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 4,90 \%$	– 0,0490
8. Schodiště	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	– 0,0380
9. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	– 0,0310

10. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$	- 0,0100
11. Podlahy	$-0,54 \times 1,852 \times 6,80 \%$	- 0,0680
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 4,90 \%$	- 0,0490
		<b>= 0,6600</b>

**Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**

**Ocenění:**

Základní jednotková cena	$1.250,- \text{ Kč/m}^3$	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	$\times 0,6600$	
Polohový koeficient $K_5$ :	$\times 0,8500$	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	$\times 2,1030$	
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	$\times 1,1160$	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= <math>1.645,80 \text{ Kč/m}^3</math></b>	
<b>Základní cena upravená:</b>	<b><math>178,85 \text{ m}^3 \times 1.645,80 \text{ Kč/m}^3</math></b>	<b>= 294.351,33 Kč</b>

**Určení opotřebení analytickou metodou:**

**Konstrukce:**

1. Základy – standardní  
 $102 / (102 + 18) \times 100 = 85,000 \%$   
 $85,000 \% \times 6,20 \% / 0,6600$  + 7,985 %
2. Obvodové stěny – standardní 75 %  
 $102 / (102 + 18) \times 100 = 85,000 \%$   
 $85,000 \% \times 30,40 \% \times 75 \% / 0,6600$  + 29,364 %
3. Stropy – standardní  
 $102 / (102 + 18) \times 100 = 85,000 \%$   
 $85,000 \% \times 19,30 \% / 0,6600$  + 24,856 %
4. Krov – standardní  
 $102 / (102 + 13) \times 100 = 88,696 \%$   
 $88,696 \% \times 10,80 \% / 0,6600$  + 14,514 %
5. Krytina – standardní  
 $102 / (102 + 8) \times 100 = 92,727 \%$   
 $92,727 \% \times 6,90 \% / 0,6600$  + 9,694 %

Opotřebení analytickou metodou celkem:

Odpočet opotřebení:  $294.351,33 \text{ Kč} \times 86,413 \%$

**Cena po odečtení opotřebení:**

$$\begin{array}{r}
 - 254.357,81 \text{ Kč} \\
 = 39.993,52 \text{ Kč}
 \end{array}$$

**Kolna na st. 76 – zjištěná cena:**

**39.993,52 Kč**

**1.a.4) Stodola na st. 76 – § 7**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Vedlejší stavba:** typ I–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

**Koeficient vybavení stavby:** 0,662**Polohový koeficient:** 0,850**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby:** 2,103**Koeficient prodejnosti:** 1,116 (Rodinné domy)**Podlaží:**

přízemí

Výška:

Zastavěná plocha:  $10,20 \times 8,40 + 6,90 \times 0,80/2$  = 3,43 m  
88,44 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor (OP):**

vrchní stavba	$3,43 \times (10,20 \times 8,40 + 6,90 \times 0,80/2)$	=	303,35 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(10,20 \times 8,40 + 6,90 \times 0,80/2) \times (1,37 + 4,00/2)$	=	298,04 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	601,39 m <sup>3</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – základové patky bez izolací	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – jednostranně obité	31,80 %	Standardní	
3. Stropy – dřevěné trámový bez podhledu	19,80 %	Standardní	50 %
			Nevyskytuje se 50 %
4. Krov – sedlový krov	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – betonové tašky původní	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce – jen žlaby	1,70 %	Standardní	37 %
			Nevyskytuje se 63 %
7. Úprava povrchů	6,10 %	Nevyskytuje se	
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – dřevěné svlakové	3,00 %	Podstandardní	
10. Okna	1,10 %	Nevyskytuje se	
11. Podlahy	8,20 %	Nevyskytuje se	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se	

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 19,80 \% \times 50 \%$	– 0,0990
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \% \times 63 \%$	– 0,0107
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 6,10 \%$	– 0,0610
9. Dveře	$-0,54 \times 3,00 \%$	– 0,0162
10. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 1,10 \%$	– 0,0110
11. Podlahy	$-0,54 \times 1,852 \times 8,20 \%$	– 0,0820
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$	– 0,0580
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,6621</b>



**Ocenění:**

Základní jednotková cena		1.250,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,6621	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8500	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1030	
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	×	1,1160	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>1.651,03 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b>	<b>601,39 m<sup>3</sup> × 1.651,03 Kč/m<sup>3</sup></b>	<b>=</b>	<b>992.912,93 Kč</b>

**Určení opotřebení analytickou metodou:****Konstrukce:**

1. Základy – standardní			
82 / (82 + 18) × 100 = 82,000 %			
82,000 % × 7,10 % / 0,6621	+	8,793 %	
2. Obvodové stěny – standardní			
82 / (82 + 13) × 100 = 86,316 %			
86,316 % × 31,80 % / 0,6621	+	41,457 %	
3. Stropy – standardní 50 %			
82 / (82 + 13) × 100 = 86,316 %			
86,316 % × 19,80 % × 50 % / 0,6621	+	12,906 %	
4. Krov – standardní			
82 / (82 + 13) × 100 = 86,316 %			
86,316 % × 7,30 % / 0,6621	+	9,517 %	
5. Krytina – standardní			
82 / (82 + 8) × 100 = 91,111 %			
91,111 % × 8,10 % / 0,6621	+	11,146 %	
6. Klempířské práce – standardní 37 %			
82 / (82 + 2) × 100 = 97,619 %			
97,619 % × 1,70 % × 37 % / 0,6621	+	0,927 %	
9. Dveře – podstandardní			
82 / (82 + 18) × 100 = 82,000 %			
82,000 % × 3,00 % × 0,46 / 0,6621	+	1,709 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	86,455 %	
Odpčet opotřebení: 992.912,93 Kč × 86,455 %	–		858.422,87 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>	<b>=</b>		<b>134.490,06 Kč</b>

**Stodola na st. 76 – zjištěná cena:****134.490,06 Kč****1.a.5) Dřevník na st. 76 – § 7****Zatřídění pro potřeby ocenění****Vedlejší stavba:** typ I–A**Svislá nosná konstrukce:** zděná tl. nad 15 cm**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Podkroví:** nemá podkroví**Krov:** umožňující zřízení podkroví

**Koeficient vybavení stavby:** 0,726**Polohový koeficient:** 0,850**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby:** 2,103**Koeficient prodejnosti:** 0,244 (Zemědělství)**Podlaží:**

přízemí

Výška:

Zastavěná plocha: 5,40×6,68

$$= \frac{2,70 \text{ m}}{36,07 \text{ m}^2}$$

**Obestavěný prostor (OP):**

vrchní stavba 2,70 × 5,40×6,68

$$= 97,39 \text{ m}^3$$

zastřešení 5,40×6,68×3,00/2

$$= 54,11 \text{ m}^3$$

Obestavěný prostor – celkem:

$$= 151,50 \text{ m}^3$$

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – základové patky a pasy bez izolací	6,20 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné tl. 30 cm	30,40 %	Standardní	50 %
– jednostranně obité		Podstandardní	50 %
3. Stropy – dřevěné trámové bez podhledu	19,30 %	Standardní	
4. Krov – sedlový krov	10,80 %	Standardní	
5. Krytina – betonové tašky původní	6,90 %	Standardní	
6. Klempířské práce	1,90 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava povrchů	4,90 %	Nevyskytuje se	
8. Schodiště	3,80 %	Nevyskytuje se	
9. Dveře – dřevěné náplňové	3,10 %	Standardní	
10. Okna – jednoduchá	1,00 %	Standardní	
11. Podlahy – betonová hrubá mazanina	6,80 %	Podstandardní	
12. Elektroinstalace	4,90 %	Nevyskytuje se	

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:

2. Obvodové stěny	$-0,54 \times 30,40 \% \times 50 \%$	– 0,0821
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	– 0,0190
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 4,90 \%$	– 0,0490
8. Schodiště	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	– 0,0380
11. Podlahy	$-0,54 \times 6,80 \%$	– 0,0367
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 4,90 \%$	– 0,0490

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

$$= \underline{\underline{0,7262}}$$

**Ocenění:**

Základní jednotková cena		1.250,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,7262	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8500	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1030	
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	×	0,2440	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	395,93 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Základní cena upravená:</b>	151,50 m <sup>3</sup> × 395,93 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>59.983,40 Kč</b>

**Určení opotřebení analytickou metodou:****Konstrukce:**

1. Základy – standardní			
82 / (82 + 18) × 100 = 82,000 %			
82,000 % × 6,20 % / 0,7262	+	7,001 %	
2. Obvodové stěny – standardní 50 %			
82 / (82 + 18) × 100 = 82,000 %			
82,000 % × 30,40 % × 50 % / 0,7262	+	17,163 %	
2. Obvodové stěny – podstandardní 50 %			
82 / (82 + 8) × 100 = 91,111 %			
91,111 % × 30,40 % × 50 % × 0,46 / 0,7262	+	8,772 %	
3. Stropy – standardní			
82 / (82 + 8) × 100 = 91,111 %			
91,111 % × 19,30 % / 0,7262	+	24,214 %	
4. Krov – standardní			
82 / (82 + 8) × 100 = 91,111 %			
91,111 % × 10,80 % / 0,7262	+	13,550 %	
5. Krytina – standardní			
82 / (82 + 8) × 100 = 91,111 %			
91,111 % × 6,90 % / 0,7262	+	8,657 %	
9. Dveře – standardní			
82 / (82 + 8) × 100 = 91,111 %			
91,111 % × 3,10 % / 0,7262	+	3,889 %	
10. Okna – standardní			
82 / (82 + 8) × 100 = 91,111 %			
91,111 % × 1,00 % / 0,7262	+	1,255 %	
11. Podlahy – podstandardní			
82 / (82 + 8) × 100 = 91,111 %			
91,111 % × 6,80 % × 0,46 / 0,7262	+	3,924 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	88,425 %	
Odpčet opotřebení: 59.983,40 Kč × 88,425 %	–		53.040,32 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>	=		<b>6.943,08 Kč</b>

**Dřevník na st. 76 – zjištěná cena:****6.943,08 Kč**

**1.a.6) Studna – § 9****Zatřídění pro potřeby ocenění****Typ:** Kopaná studna**Hloubka studny:** 2,20 m**Elektrické čerpadlo:** 1 ks**Polohový koeficient:** 0,850**Kód klasifikace CZ-CC:** 2222 Vedení vody místní trubní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody**Koeficient změny ceny stavby:** 2,323**Koeficient prodejnosti:** 1,116 (Rodinné domy)**Ocenění:**

2,20 m á 1.950,- Kč/m	+	4.290,- Kč
1 ks elektrické čerpadlo:	+	9.480,- Kč
<b>Základní cena:</b>	=	<b>13.770,- Kč</b>

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient $K_s$ :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,3230
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	×	1,1160
<b>Cena studny:</b>	=	<b>30.343,54 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:****Stáří:** 82 roků**Předpokládaná další životnost:** 18 rokůOpotřebení:  $100 \times 82 / (82 + 18) = 82,000 \%$ Odpčet opotřebení:  $30.343,54 \text{ Kč} \times 82,000 \%$ **Cena objektu po odečtení opotřebení:****Studna – zjištěná cena:** **5.461,84 Kč****1.a.7) Zemní sklep – § 10****Zatřídění pro potřeby ocenění****15. Zemní sklep:**  $4,40 \times 6,60 \times (1,90 + 4,60) / 2 = 94,38 \text{ m}^3 \text{ OP}$ **Polohový koeficient:** 0,850**Kód klasifikace CZ-CC:** 242 Ostatní inženýrská díla j. n.**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená**Koeficient změny ceny stavby:** 2,339**Koeficient prodejnosti:** 1,116 (Rodinné domy)

**Ocenění**

Základní cena:  $94,38 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 1.800,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$  169.884,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ :  $\times$  0,8500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :  $\times$  2,3390

Koeficient prodejnosti  $K_p$ :  $\times$  1,1160

**Cena stavby:** = 376.934,44 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 82 roků

**Předpokládaná další životnost:** 18 roků

Opotřebení:  $100 \times 82 / (82 + 18) = 82,000 \%$

Odpočet opotřebení:  $376.934,44 \text{ Kč} \times 82,000 \%$

– 309.086,24 Kč

= 67.848,20 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

67.848,20 Kč

**Zemní sklep – zjištěná cena:**

**1.a.8) Venkovní úpravy – § 10****Ocenění**

Stavby

Obytná část č.p. 17 + 2.139.671,74 Kč

Kolna na st. 76 + 39.993,52 Kč

Stodola na st. 76 + 134.490,06 Kč

Dřevník na st. 76 + 6.943,08 Kč

= 2.321.098,40 Kč

Cena staveb – celkem:

$\times$  3,5 %

Podíl z ceny staveb:

= 81.238,44 Kč

**Cena venkovních úprav:**

81.238,44 Kč

**Venkovní úpravy – zjištěná cena:**

**1.a.9) Trvalé porosty – § 35 - § 42****Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 34**

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
2 ks	jabloň polokmen	612	20 r.	2.033,- Kč		4.066,- Kč
2 ks	švestka	612	20 r.	937,- Kč		1.874,- Kč
2 ks	jabloň zákrsek	612	10 r.	355,- Kč		710,- Kč
2 ks	třešeň nízkokmen	612	10 r.	1.191,- Kč		2.382,- Kč
						= 9.032,- Kč

**Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem:**

9.032,- Kč

**Trvalé porosty – zjištěná cena:**



## Nelesní porosty – § 39

Výměra Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
1.157 m <sup>2</sup> bříza	615/2	40 r.	2	14,40 Kč	16.660,80 Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P <sub>SD</sub> : (10 %)				×	0,100
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB <sub>SD</sub> :				×	0,250
Polohový koeficient obce K <sub>5</sub> :				×	0,850
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>vp</sub> : (pokryvnost 81 - 90 %)				×	0,900
Koeficient sadovnického významu K <sub>sv</sub> :				×	1,000
Koeficient typu zeleně K <sub>z</sub> :				×	1,000
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :				×	1,000
				=	318,64 Kč

= 6.558,63 Kč

**Trvalé porosty – zjištěná cena:****6.558,63 Kč****Ceny objektů včetně opotřebení:**

2.139.671,74 Kč

1) Obytná část č.p. 17

92.068,06 Kč

2) Chlív na st. 76

39.993,52 Kč

3) Kolna na st. 76

134.490,06 Kč

4) Stodola na st. 76

6.943,08 Kč

5) Dřevník na st. 76

5.461,84 Kč

6) Studna

67.848,20 Kč

7) Zemní sklep

81.238,44 Kč

8) Venkovní úpravy

9.032,- Kč

9) Trvalé porosty

6.558,63 Kč

10) Trvalé porosty

**2.583.305,57 Kč****Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:****2.583.310,- Kč****Cena po zaokrouhlení:****2) Pozemky****2.a) Vyhláška 387/2011 Sb.****2.a.1) Pozemek parc.č. st. 76 – § 28**Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 43,70 Kč.Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (2\,173 - 1\,000) \times 0,007414$   
(zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde 2 173 je počet obyvatel v obci.**§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří****Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska  
účelu užití stavby

+ 125 % × 2,250

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci

– 10 %

Není možnost napojení na veřejný vodovod

– 5 %

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci

– 7 %

Nepříznivé docházkové vzdálenosti od zast.

– 5 %

veřejné dopravy – více než 1,5 km

– 27 % × 0,730

Úprava celkem:

× 2,183

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :

× 0,244

Koeficient prodejnosti  $K_p$ : (Zemědělství)

		Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	st. 76	1.566	43,70	59.871,78

**Pozemek parc.č. st. 76 – zjištěná cena:****59.871,78 Kč**

**2.a.2) Pozemky parc.č. 611 a 612 – § 28**

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 43,70 Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (2\,173 - 1\,000) \times 0,007414$   
(zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde 2 173 je počet obyvatel v obci.

**§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří****Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po neuzpevněné komunikaci	–	10 %	
Není možnost napojení na veřejný vodovod	–	5 %	
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	–	7 %	
Nepříznivé docházkové vzdálenosti od zast. veřejné dopravy – více než 1,5 km	–	5 %	
Úprava celkem:	–	27 %	×
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :			×
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> : (Zemědělství)			×
			0,730
			2,183
			0,244

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zahrada	611	651	43,70	20,0000	13.020,–
zahrada	612	2.085	43,70	20,0000	41.700,–
Součet:		2.736			54.720,–

\*) cena byla upravena na 20 Kč/m<sup>2</sup> podle § 28 odst. 9

**Pozemky parc.č. 611 a 612 – zjištěná cena:**

**54.720,– Kč**

**2.a.3) Pozemek parc.č. 615/2 – § 32****§ 32 odst. 3 – Neplodná půda, roklina, mez apod.****Určení koeficientu pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Úprava podle přílohy č. 23 položky č.1:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+	40 %	×	1,400
Koeficient úpravy dle § 32 odst. 3:			×	0,250
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :			×	1,000

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	sníž. upravená	
ostatní plocha - neplodná půda	615/2	1.157	3,80	1,3300	1.538,81

**Pozemek parc.č. 615/2 – zjištěná cena:**

**1.538,81 Kč**

**Ceny pozemků:**

- 1) Pozemek parc.č. st. 76 59.871,78 Kč
- 2) Pozemky parc.č. 611 a 612 54.720,– Kč
- 3) Pozemek parc.č. 615/2 1.538,81 Kč

**Cena pozemků činí celkem:**

**116.130,59 Kč**

**Cena po zaokrouhlení:**

**116.130,– Kč**

### 3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází pouze snížení ceny vzorku.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

#### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

V případě ocenění rodinných domů a zemědělských usedlostí volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> užitné podlahové plochy.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace* (*adjustment*). *Adjustace* je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají vyšší cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají nižší cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- lokalita vhodná k bydlení, v klidném a čistém prostředí
- možnost parkování u domu

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- rodinný dům č.p. 17 se nachází ve zhoršeném stavebně technickém stavu a má větší energetickou náročnost
- nabídka rodinných domů v obci Proseč převyšuje poptávku
- celková stagnace realitní ho trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. bytová jednotka, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaný rodinný dům je obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

Rodinný dům, 82 m<sup>2</sup>, Proseč, nabídková cena 849.000,- Kč  
Rodinný dům, 115 m<sup>2</sup>, Proseč, Česká Rybná, nabídková cena 2.579.000,- Kč  
Rodinný dům, 80 m<sup>2</sup>, Proseč, Česká Rybná, nabídková cena 1.075.000,- Kč  
Rodinný dům, 130 m<sup>2</sup>, Proseč, nabídková cena 740.000,- Kč  
Zemědělská usedlost 800 m<sup>2</sup>, Mířetín, nabídková cena 990.000,- Kč



**Seznam porovnávaných objektů:**

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{mista}$	$K_{časový}$	$K_{konstrukce}$	$K_{vybavení}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Rodinný dům, 82 m <sup>2</sup> , Proseč				849.000,- Kč	82,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	0,95	0,90	8.852,38 Kč	1,0
Rodinný dům, 115 m <sup>2</sup> , Proseč, Česká Rybná				2.579.000,- Kč	115,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	0,99	22.201,83 Kč	1,0
Rodinný dům, 80 m <sup>2</sup> , Proseč, Česká Rybná				1.075.000,- Kč	80,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	0,98	0,96	12.642,- Kč	1,0
Rodinný dům, 130 m <sup>2</sup> , Proseč				740.000,- Kč	130,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	0,98	0,96	5.355,32 Kč	1,0
Zemědělská usedlost 80 m <sup>2</sup> , Miřetín				990.000,- Kč	80,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	0,98	0,96	11.642,40 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časový} \times K_{konstrukce} \times K_{vybavení})$

Minimální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 5.355,32 Kč  
 Průměrná jednotková cena za m<sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): 12.138,79 Kč  
 Maximální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 22.201,83 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m<sup>2</sup>: 12.138,79 Kč  
 Množství:  $\times$  233,00 m<sup>2</sup>  
 Porovnávací hodnota: = 2.828.340,- Kč

**Úprava ceny koeficientem:**

Vzhledem k tomu, že pro porovnání srovnatelných rodinných domů a zemědělských usedlostí v daném místě a čase byly použity současné nabídkové ceny na realitním trhu, je průměrná jednotková cena snížena o 10 %.

prodejnost  $\times$  0,900  
 Cena po úpravě: = 2.545.506,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 2.545.506,- Kč

## C. Rekapitulace

### C.1. Cena zjištěná

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	2.583.310,- Kč
Cena pozemků	116.130,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>2.699.440,- Kč</b>

**Cena zjištěná podle cenového předpisu**  
**2.699.440,- Kč**

**Cena slovy: dvamilionyšestsetdevadesátdevěttisícčtyřistačtyřicet Kč**

### Rozpočet ceny zjištěné na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Pytlíková Marie	1 / 1	2.669.440,- Kč

**Zjištěná cena** nemovitosti ke dni 9.5. 2012 je vypočtena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb.

### C.2. Cena obvyklá

<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>2.545.510,- Kč</b>
--	-----------------------

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce**  
**2.550.000,- Kč**

**Cena slovy: dvamilionypětsetpadesáttisíc Kč**

### Rozpočet ceny obvyklé na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Pytlíková Marie	1 / 1	2.550.000,- Kč

## **D. Závěr**

**Současná cena zjištěná (administrativní)** nemovitostí, a to rodinného domu č.p. 17 na st. 76 včetně součástí a příslušenství, včetně pozemků parc.č. st. 76 a poz.parc.č. 611, 612 a 615/2 zapsaných na LV č. 48 v katastrálním území Miřetín a obci Proseč, část obce Miřetín, okres Chrudim, kraj Pardubický, podle stavu ke dni 09.05.2012, je vypočtena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb. a činí .....**2.699.440,00 Kč**

**Slovy:Dvamilionyšestsetdevadesátdevěttisícčtyřistačtyřicetkorunčeských=**

Pro stanovení ceny obvyklé (obecné, tržní) oceňovaných nemovitostí bylo použito metody ceny zjištěné podle platného cenového předpisu a metody porovnávací. Pro daný segment oceňovaných nemovitostí podle názoru znalce se obvyklá (obecná, tržní) cena nejvíce přibližuje metodě porovnávací.

**Současná obvyklá (tržní) cena** nemovitostí, a to rodinného domu č.p. 17 na st. 76 včetně součástí a příslušenství, včetně pozemků parc.č. st. 76 a poz.parc.č. 611, 612 a 615/2 zapsaných na LV č. 48 v katastrálním území Miřetín a obci Proseč, část obce Miřetín, okres Chrudim, kraj Pardubický, podle stavu ke dni 09.05.2012 **je odhadnuta** na základě provedeného nálezu a analýzy trhu, vlastní databáze oceňovaných nemovitostí, provedených šetření u realitních kanceláří působících v daném regionu a podle porovnání s cenami nabídkových realitních cen srovnatelných nemovitostí na částku.....**2.550.000,00 Kč**

**Slovy:=Třistačtyřicettisíckorunčeských=**



V Žamberku, dne 22. 7. 2012

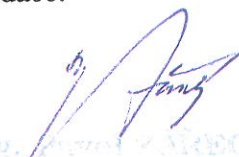
Ing. Pavel Zářecký  
U Daliborky 1287  
564 01 Žamberk  
tel. 603815046

## D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové dne 18.9.1984, č.j. 2150/83 pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a vodní a pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č.6781-127/2012 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji daňovým dokladem č. 127/2012 podle připojené likvidace.

V Žamberku, dne 22. 7. 2012

  
Ing. Jaroslav ZÁŘSKÝ  
II Dálbový č. 1257  
501 01 Žamberk  
IČ: 45491645, DIČ: CZ190417035  
tel.: 465 613 695, mob.: 603 815 046

**Katastrální mapa parcely st. 76**



# Katastrální mapa parcely 611



## Katastrální mapa parcely 612



# Katastrální mapa parcely 615/2





**Fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření  
Obytná část č.p. 17 – pohled východní**



**Chlív – pohled východní**



**Kolna a stodola – pohled jihovýchodní**





**Stodola – pohled severovýchodní**



**Dřevník – pohled severovýchodní**



**Rodinný dům č.p. 17 – pohled jihovýchodní**





**Rodinný dům č.p. 17 – kuchyň v přízemí**



**Rodinný dům č.p. 17 – chodba v přízemí**



**Rodinný dům č.p. 17 – koupelna v přízemí**



**Rodinný dům č.p. 17 – WC v přízemí**



**Rodinný dům č.p. 17 – obývací pokoj v přízemí**



**Rodinný dům č.p. 17 – ložnice v přízemí**





**Rodinný dům č.p. 17 – pokoj v patře**



**Rodinný dům č.p. 17 – předsíň v patře**



**Rodinný dům č.p. 17 – WC v patře**



**Rodinný dům č.p. 17 – pokoj v patře**



**Rodinný dům č.p. 17 – pokoj v patře**

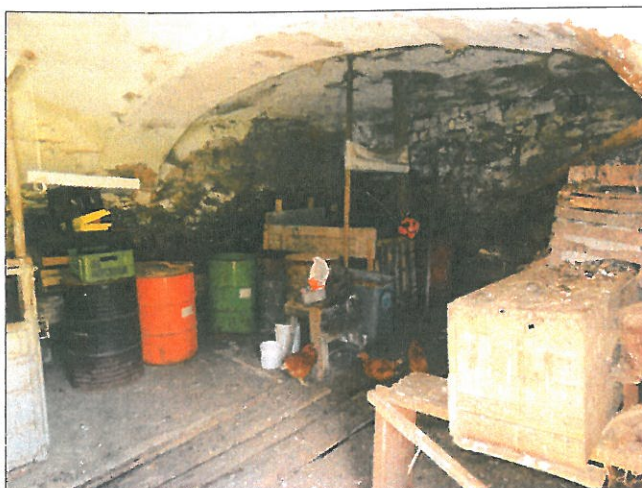


**Rodinný dům č.p. 17 – pokoj v patře**





**Chlív**



**Kolna**



**Stodola**








**Kotel ÚT ve chlévě**



**Studna v zemním sklepě**



## Informace o stavbě

**Stavba:** č.p. 17  
**Obec:** Proseč [572080]   
**Část obce:** Mířetín [95940]   
**Katastrální území:** Mířetín [695947]   
**Číslo LV:** 48  
**Na parcele:** st. 76  
**Typ stavby:** budova s číslem popisným  
**Způsob využití:** rodinný dům

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Pytlíková Marie	Mířetín 17, Proseč, 539 44	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

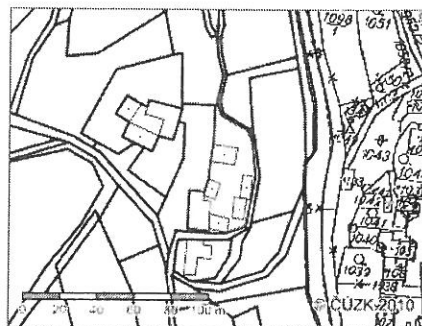
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim 

Platnost k 22.07.2012 08:20:50

## Informace o parcele

Parcelní číslo: st. 76  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 1566  
Katastrální území: Mířetín 695947  
Číslo LV: 48  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: KMD  
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří  
Stavba na parcele: č.p. 17



[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

**Vlastnické právo**

Jmenný název	Adresa	Podíl
Pytlíková Marie	Mířetín 17, Proseč, 539 44	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

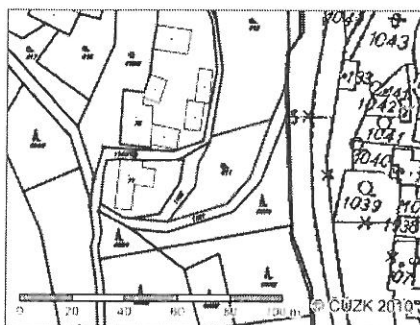
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chytlav](#)

Platnost k 07.05.2012 13:08:19

## Informace o parcele

Parcelní číslo: 611  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 651  
Katastrální území: Mířetín 695947  
Číslo LV: 48  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: KMD  
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
Druh pozemku: zahrada



Zobrazení v grafickém prohlížeči

## Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

## Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Pytlíková Marie	Mířetín 17, Proseč, 539 44	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
56701	651

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#)

Platnost k 07.05.2012 13:08:19

## Informace o parcele

Parcelní číslo: 612  
 Výměra [m<sup>2</sup>]: 2085  
 Katastrální území: Mířetín 695947  
 Číslo LV: 48  
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
 Mapový list: KMD  
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
 Druh pozemku: zahrada



Zobrazení v grafickém prohlížeči

## Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

## Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Pytlíková Marie	Mířetín 17, Proseč, 539 44	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
56701	2085

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

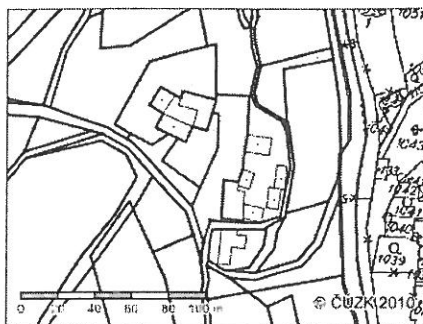
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#)

Platnost k 07.05.2012 13:08:19



## Informace o parcele

Parcelní číslo: 615/2  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 1157  
Katastrální území: Mířetín 695947  
Číslo LV: 48  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: KMD  
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
Způsob využití: neplodná půda  
Druh pozemku: ostatní plocha



Zobrazení v grafickém prohlížeči

[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

## Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Pytlíková Marie	Mířetín 17, Proseč, 539 44	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#)

Platnost k 07.05.2012 13:08:19

**SREALITY.CZ**

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 198716 aktuálních nabídek

**Prodej, dům rodinný, 82 m<sup>2</sup>**

Cena:	<b>849 000,- Kč</b> včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu a DPH,
Adresa:	Proseč
Datum aktualizace:	19.07.2012
ID zakázky:	732008
Budova:	Smišená
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Rohový
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Přízemní
Plocha zastavěná:	137 m <sup>2</sup>
Plocha užitná:	82 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	82 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	287 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	150 m <sup>2</sup>
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Plyn:	Plynovod
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Zařízení:	Ano



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadána inzercí je místo.

**Popis:**

Nabízíme Vám rohový rodinný dům 3+1 v řadové zástavbě v obci Proseč (okres Chrudim). Nemovitost je situována v centru obce, na náměstí. Po vstupu do domu se nacházíme v chodbě, na kterou navazují vchody do jednotlivých místností z přízemní obyvatelné části domu o velikosti 3+1. Dispoziční řešení: chodba, koupelna, toaleta, kuchyně, obývací pokoj, ložnice. V mezipatře se nachází další obytná místnost. Schodiště vede do půdních prostor domu s možností půdní vestavby. Nemovitost je určena k celkové rekonstrukci. Je zde možnost ponechání částečného vybavení domu dle dohody s majitelem. O vytápění domu se stará kotel na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Dům je napojen na obecní vodovod, odpady jsou svedeny do septiku. V domě se nachází sklepní prostory. K domu náleží zahrada o výměře 150 m<sup>2</sup>. V případě zájmu o tuto nemovitost Vám rádi pomůžeme s vyřízením úvěru či hypotéky.

[Zavřít](#)**Kontaktovat**

Růžička Pavel  
Telefon: **+420 725 800 801**  
Mobil: **+420 725 800 802**  
[info@bart-reality.cz](mailto:info@bart-reality.cz)

Dotaz prodejci

Bart Reality, s.r.o.  
Videňská 153/119b, 61900 Brno

**SREALITY.CZ**

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 198716 aktuálních nabídek



Měřetín

Česká  
Rybná**Otrádov**

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadána nekonkrétně, ale částečně.

**Prodej, dům rodinný, 115 m²**

<b>Cena:</b>	<b>2 579 000,- Kč</b>
	včetně provize, včetně právního servisu
<b>Adresa:</b>	Česká Rybná
<b>Datum aktualizace:</b>	17.07.2012
<b>ID zkušebny:</b>	P1251032v
<b>Budova:</b>	Cihlová
<b>Stav objektu:</b>	Dobrý
<b>Poloha domu:</b>	Samostatný
<b>Zastavba:</b>	Venkovská
<b>Typ domu:</b>	Přízemní
<b>Podlaží podst.</b>	2 včetně 1 podzemního
<b>Plocha zastavěná:</b>	340 m²
<b>Plocha celková:</b>	115 m²
<b>Plocha podlahová:</b>	115 m²
<b>Plocha pozemku:</b>	700 m²
<b>Rok rekonstrukce:</b>	1995

**Popis:**

Prodej samostatného rodinného domu 2+1 s možností půdní vestavby v obci Česká Rybná u Proseče. Dům prošel v roce 1995 citlivou rekonstrukcí, v roce 2007 vyměněna okna, na střeše původní pálená taška. Zahrada kolem domu je udržovaná s ovocnými stromy a okrasnými keři. Dispozice domu: sklep, přízemí - vstupní hala, obýtná kuchyň, ložnice, koupelna, WC, komora, podkroví - velká obýtná místnost, koupelna se sprchovým koutem, další prostory k půdní vestavbě. Součástí domu je garáž s dílnou. Vytápění domu je zajištěno el. přímotopy a krbovými kamny, odpad je sveden do tříkomorového septiku s přepadem. Elektřina je nastavena na denní a noční tarif. Voda je vlastní ze studny i obecní. Okolní lesy nabízejí možnost houbaření. Občanská vybavenost v 3km vzdálené Proseči nebo 9 km Skuteč.

[Zavřít](#)**Kontaktovat**

Pavlína Svobodová  
Telefon: **466 688 888**  
Mobil: **734 510 286**  
[pavlina.svobodova@rkevropa.cz](mailto:pavlina.svobodova@rkevropa.cz)

Dotaz prodejci



EVROPA realitní kancelář PARDUBICE  
třída Míru 2800, 53002 Pardubice

**SREALITY.CZ**

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 198705 aktuálních nabídek

**Prodej, dům rodinný, 80 m<sup>2</sup>**

Cena:	<b>1 075 000,- Kč</b>
	včetně provize
Adresa:	Česká Rybná
Datum aktualizace:	Včera
ID zakázky:	257734
Budova:	Smišená
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	1
Plocha zastavěná:	148 m <sup>2</sup>

Plocha užitná:	80 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	100 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	979 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	831 m <sup>2</sup>
Voda:	Místní zdroj
Telekomunikace:	Internet
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice
Zařízení:	Částečně

**Popis:**

Prodej RD v centru obce Česká Rybná - Proseč. Dům je po částečné rekonstrukci - nová střecha, betonové podlahy, vlastní voda, elektřina 230V i 400V. Za domem zahrada o výměře 831 m<sup>2</sup> se zahradní chatkou.

**Kontaktovat**

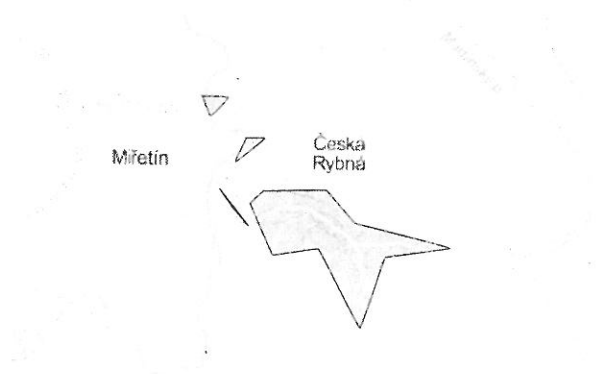
M&M reality holding a.s.  
Telefon: **800 100 446**  
Mobil: **739 545 999**  
[info@mmreality.cz](mailto:info@mmreality.cz)



Dotaz prodejci



M&M reality holding, a.s.  
Krakovská 1675/2, 11000 Praha

**Otrádov**

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadána inzzerentem je částí města

**SREALITY.CZ**

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 198705 aktuálních nabídek

**Prodej, dům rodinný, 130 m<sup>2</sup>**

Cena:	<b>740 000,- Kč</b>
	včetně provize
Adresa:	Proseč
Datum aktualizace:	Včera
ID zakázky:	246905
Budova:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	91 m <sup>2</sup>

Plocha užitná:	130 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	130 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	303 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	212 m <sup>2</sup>
Parkovací stání:	1x
Rok rekonstrukce:	2005
Voda:	Dálkový vodovod
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrika:	230V
Doprava:	Silnice
Zařizováno:	Ano

**Popis:**

Prodej rodinného domu 3+kk v Proseči u Skutče. Celková plocha pozemku 303 m<sup>2</sup>. Dům je po částečné rekonstrukci: nová střecha, komín, přístavba. V domě je nová elektrika, voda a odpady a koupelna. Dům se prodává včetně vybavení. Veškerá občanská vybavenost v místě. Klidné místo. Financování bezplatně zařídíme. Volný ihned.

[Zavřít](#)

Podměstí  
Proseč  
Záboří

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadane uzeratelem je část místa

**Kontaktovat**

M&M reality holding a.s.  
Telefon: **800 100 446**  
Mobil: **739 545 999**  
[info@mmreality.cz](mailto:info@mmreality.cz)



Dotaz prodejci

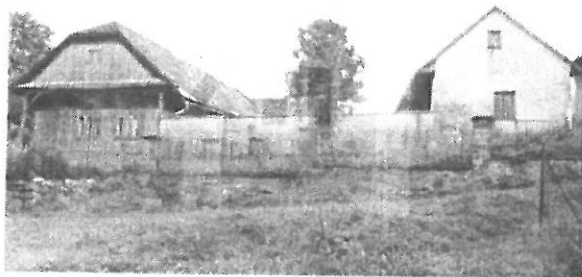


M&M reality holding, a.s.  
Krakovská 1675/2, 11000 Praha



**SREALITY.CZ**

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 198705 aktuálních nabídek



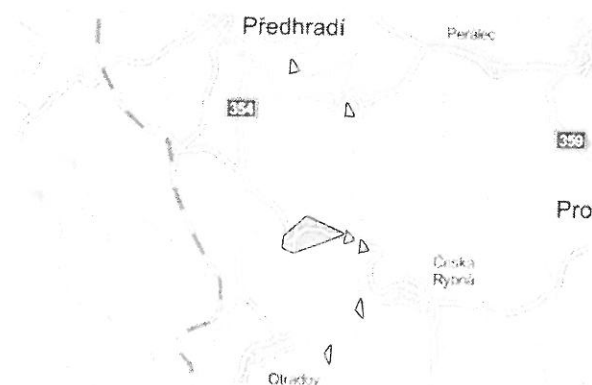
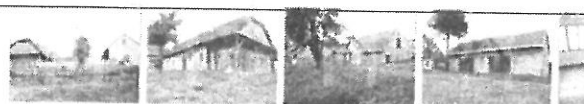
## Prodej, zemědělská usedlost 800 m<sup>2</sup>

Cena:	<b>990 000,- Kč</b> včetně provize
Adresa:	Mířetín
Datum aktualizace:	19.07.2012
ID zakázky:	120496
Budova:	Smíšená
Stav objektu:	Špatný
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	520 m <sup>2</sup>
Plocha užitná:	800 m <sup>2</sup>

Plocha podlahová:	80 m <sup>2</sup>
Plocha pozemků:	2 374 m <sup>2</sup>
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Septik
Elektrina:	400V
Doprava:	Silnice
Zařízení:	Ne

### Popis:

Prodej zemědělské usedlosti, zastavěná pl. 520 m<sup>2</sup>, pozemek 1854 m<sup>2</sup> v Mířetíně okr. Chrudim. Zemědělskou usedlost tvoří komplex tří budov, hospodářská a obytná budova s chlévem a půdou, částečně podsklepeno 220 m<sup>2</sup>, stodola 210 m<sup>2</sup> a kůlna 90 m<sup>2</sup>, pozemek zatravněn. Vodovod obecní, kanalizace žumpa, el. 230/380V, plyn v obci není zaveden. Nachází se na okraji obce se spevněnou příjezdovou cestou. Vhodné jak k chovu hospodářských zvířat, tak pro komerční využití, po úpravách možno i k bydlení.

[Zavřít](#)


Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadána inzzerentem je část místa.

### Kontaktovat



Miroslav Picko  
Mobil: **603 888 057**  
[hradec@aaabyty.cz](mailto:hradec@aaabyty.cz)

Dotaz prodejci



AAA BYTY.CZ  
Nerudova 809/34, 50002 Hradec Králové